



Antagandehandling

Detaljplan för fastigheten **SINTORP 4:6** m fl i Frillesås **OMRÅDE FÖR BOSTÄDER I ENFAMILJSHUS**

BESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Bestämmelser
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Program
- Miljöbedömning (tidigare benämnd Miljökonsekvensbeskrivning)
- VA-utredning
- Markägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för ett bostadsområde som kommer att omfatta maximalt 39 enbostadshus uppdelat i två delområden. Tomterna kommer att vara relativt små med arealer mellan ca 600-900 m².

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET I MILJÖBALKEN (MB)

Föreslagen förändring har bedömts vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. (3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. Miljökvalitetsnormer).

En miljökonsekvensbeskrivning (numera s k miljöbedömning) togs fram av GF konsult (2005 08 25) i samband med att ett planprogram skulle upprättas för området. Denna behandlar naturmiljö, kulturmiljö, rekreation, visuell påverkan, mark-och vattenfrågor, hälsa och säkerhet, vägtrafikbuller, luftföroreningar, miljökvalitetsnormer och naturresurser.

En utbyggnad av området innebär inte några direkta ingrepp i det ekologiskt känsliga området kring Lundaån och Landabukten om ett ekologiskt omhändertagande sker av dagvattnet i området.

PLANDATA

Läge

Området är beläget i den norra delen av Frillesås samhälle öster om Göteborgsvägen, mellan den befintliga bebyggelsen och brandstationen.

Areal

Arealen är ca 5,0 ha.

Markägförhållanden

Sintorp 4:6 som är avsett för exploatering ägs av Onsalavillan. Tre samfälligheter, Sintorp S:10, Nortorp S:1 och Påtorp S:1 berörs av planförslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan som antogs i april 2006 ingår området i Frillesås utvecklingsområde.

Detaljplaner och förordnanden

För området finns ingen detaljplan. Söder och väster om området finns detaljplaner för bostadsändamål. Lf 23 (1968 12 04), Lf 25 (1971 10 20) och Lf 32 (1989 94 13). Dessa områden är utbyggda.

Ett strandskydd på 100 meter råder utmed det rätade diket i områdets östra och nordöstra del vilket kräver dispens enligt 7 kap 15 § i Miljöbalken samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

En särskild utredning är gjord som redovisar olika åtgärder för att ge ett underlag för dispensansökan. (se miljöbedömning)

Vissa biotopskyddade landskapselement såsom ett dike, en raserad stenmur och den rätade bäcken kan komma att påverkas vid en utbyggnad. Dispens krävs då enligt 7 kap 11 § i Miljöbalken.

Program

Ett program daterat i januari 2006 har tidigare utarbetats. Detta samt ett tilläggsdirektiv har godkänts av kommunstyrelsen 2007 01 10, § 7.

Tilläggsdirektivet innebär att ytterligare utredning görs angående avstånd till häst Hagarna öster om området som säkerställs via avtal eller annan dokumentation så att ridklubbens verksamhet inte riskeras.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts med stöd av den miljöutredning som utfördes inför att planprogrammet skulle upprättas. (tidigare benämnd miljökonsekvensbeskrivning daterad 2005 08 25)

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att en utbyggnad av området inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan om rekommendationerna i miljöutredningen följs.

Strandskydd

En särskild strandskyddsutredning ingår som bilaga i miljöutredningen. Denna ska ge ett bra underlag för dispensansökning gällande strandskyddet utmed diket i områdets östra del. Natur och rekreationsvärden har studerats på den aktuella sträckan.

Kommunen ansöker i samband med detaljplaneläggningen om dispens från strandskyddet. En dispens träder ikraft först när planen vinner laga kraft.

Exempel på miljöutredningens förslag till åtgärder inom planområdet

- En zon på 5-10 meter närmast vattendraget ska planläggas och sparas som naturmark. Stråket bör ges en naturvårdsinriktad skötsel. Omkring aktuell sträcka av bäcken kan en buffertzon på 25-35 meter (inkl bevarandezonen) med naturmark bevaras. Naturvärdena kan ökas i detta område genom att plantera träd och buskar.
- Dagvattendammar bör anläggas i grönstråket. Dessa utformas så att reningseffekt och biologiskt värde maximeras.
- Diket kan ges ett mer meandrande lopp och flackare slänter. Där slänterna domineras av bladvass bör det övre jordlagret och rötter tas bort för att förhindra återväxt.
- Nya trädridåer och kantzoner bör skapas och om möjligt kan vissa befintliga lövträd sparas.
- Biologisk kompetens bör medverka vid utförandet av åtgärder som påverkar botten och strandmiljöer samt genomföra en besiktning då arbetena slutförts.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2007 02 13, § 53 att uppdra åt planavdelningen att upprätta detaljplan enligt kommunstyrelsens beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs i huvudsak av öppen åker- och betesmark. Närmast Göteborgsvägen finns en igenvuxen trädgård. I öster och nordost avgränsas området av en rätad bäck. I norr ligger en brandstation omgiven av asfaltytor samt en plantskola. Söder om området ligger ett befintligt småhusområde som avgränsas av en gång och cykelväg. I dess gräns växer en ridå av bland annat oxel rönn och slån. Den rätade bäckens strandzoner är bevuxna med bland annat bladvass, kaveldun och älggräs samt buskage av vide nypon och hagtorn.

(En noggrannare beskrivning av den rätade bäcken finns i en bilaga till miljöutredningen)

Några fynd av skyddade eller skyddsvärda arter har inte hittats i området. Det finns inte heller kända uppgifter om detta inom området eller dess närhet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes 1992 av GF Konsult AB. De ytliga jordlagren, 0,2 – 0,3 meter, utgörs av sandig mulljord och i norr av mullhaltig lera.

Ytlagren underlagras av lera ner till ett djup på mellan 6-15 meter. Området bedöms klara en belastning med lätta 1 – 1½-planshus utan att sättningar uppstår. En mer detaljerad geoteknisk undersökning krävs dock i samband med projektering

Radon

Området ligger inom låg- till normalriskområde för radon.

Fornlämningar.

Två kända fornlämningar finns enligt fornlämningsregistret. En osäker boplats (RAÄ 78) och en gravhög (RAÄ 39). En arkeologisk utredning genomfördes av riksantikvarieämbetet 1993 03 10 i samband med ett tidigare planarbete. Enligt denna utredning krävs inte några ytterligare arkeologiska åtgärder i området.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Området utgör en fortsättning på Frillesås samhälle. Omedelbart söder och väster om området ligger befintliga småhusområden.

Idag finns ingen bebyggelse inom området. Endast resterna av en husgrund finns utmed Göteborgsvägen.

I området planeras 39 enfamiljshus uppdelat i två delområden. Avsikten är att det ska byggas mindre friliggande hus på små tomter. Hushöjderna kan varieras mellan 1, 1½ och upp till 2 våningar. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 600-900 m². Materialval och färgsättning studeras närmare inför genomförandet. Taktäckning ska utföras med tegelröda tak. För att skapa en enhetlighet inom området är avsikten att upprätta ett gestaltningsprogram för hur utformning av altaner, uterum, staket mm bör utformas och färgsättas.

De två bebyggelsegrupperna åtskiljs av ett parkområde som är en fortsättning på det befintliga grönstråket mot söder. I varje bebyggelsegrupp finns två mindre gemensamma grönområden för lek och annan samvaro. I områdets östra del avsätts ett större parkområde utmed dikets västra sida för att värna och utveckla miljön runt vattendraget. Inom detta parkområde kommer att finnas en damm för omhändertagande av dagvatten samt en pumpstation.

Offentlig och kommersiell service

Frillesås samhälle har både en väl utvecklad offentlig och kommersiell service. Förskolor, grundskola och idrottsområde med idrottshall finns inom gångavstånd från området. Till torgområdet med affärer är sträckan cirka 600 meter.

Tillgänglighet

Området som är helt flackt har en mycket god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Friytor

Lek och rekreation

Inom varje delområde finns en närlekplats. Parkområdet som delar de två bostadsområdena samt naturområdet i öster kan användas för olika slags samvaro.

Ett större idrottsområde med bollplaner, idrottshall mm ligger i områdets omedelbara närhet.

En ridanläggning med ridhus ligger öster om planområdet. Anläggningen är väl frekventerad och har cirka 30 permanenta hästar. Mellan 40 - 60-hästar kan vistas i området under dagtid. Ridskola finns för både barn och vuxna

Naturmiljö

Detaljplanen följer, där det är möjligt, miljöutredningens förslag till åtgärder inom planområdet.

I områdets östra del föreslås ett natur och parkområde till en bredd av 50-60 meter närmast diket. Diket som idag har mycket branta slänter föreslås att få flackare och mer varierande slänthlutningar. Nya trädridåer och kantzoner skapas i området. Detaljplanen är försedd med en särskild bestämmelse om utformning och genomförande. En dagvattendamm anläggs i området för rening av dagvattnet från de 20 östligaste villatomterna. Idag råder strandskydd på 100 meter från diket. Dispens från strandskyddet kommer att sökas för den blivande kvartersmarken i området, medan strandskyddet i naturområdet även i fortsättningen ska gälla.

Se sidan 3. Exempel på miljöutredningens förslag till åtgärder inom området.

Gator och trafik

Gatunät,

Området trafiknatas från Göteborgsvägen med en anslutning mitt emot Bastevägen. Ett vänstersvängfält på minst 30 meters längd ska utföras på Göteborgsvägen för trafiken som kommer från norr. En hastighetssänkning till 50-km / tim förutsätts från brandstationen och söderut. Gångpassagen söder om infarten till området utformas med mittrefug till en bredd av 2 meter.

Den 250 meter långa lokalgatan som leder in i området utformas som en lågfartsgata. Gatan får en bredd av 5,5 meter samt en gångbana utmed dess södra sida till en bredd av 2,0 meter. Utmed gatans norra del löper ett dike för omhändertagande av gatans dagvatten. Trädplantering i form av allé ska planteras i diket. I de fyra punkter utmed gatan som ansluter till de övriga gatorna ska hastighetsdämpande åtgärder utföras. Fartsänkande hinder som utformas upphöjda 10 cm och med en beläggning som avviker från gatornas övriga beläggning. Utformning och materialval ska ske i samråd med kommunens tekniska förvaltning.

Kvarteren och husens utformning medför att bilarna får framkörning och parkering inom den egna fastigheten. Då biltrafik blandas med gång- och cykeltrafik ska det ske på fotgängarnas villkor. Detta ställer krav på varierad markbehandling och utformning. Gaturummet får en bredd av 6,0 meter, varav 4,25 meter ska vara hårdgjord yta, stödremsor 2x0,25 m samt skåldike 1,25 meter.

Den västligaste lokalgatan förbinds med en gång- och cykelväg till Frillesås-Blåklintsväg i söder. Denna ska även kunna användas som körväg för räddningstjänstens fordon.

Gång – och cykeltrafik

Utmed bostadsområdets södra sida finns en mindre gång- och cykelväg som också används som ridväg till ridanläggningen öster om planområdet. Denna ska rustas upp för att få en bra standard som både tillgodoser gående och cyklister samt ridning. (*Sektion: gc-väg 2,5 meter , grönremsa 1,0 meter, ridväg 1,2 meter, grönremsa 1,0 meter*) Utmed infartsgatan ska en gångbana anläggas. Denna ska även fortsätta utmed Göteborgsvägen fram till den planerade busshållplatsen och vidare mot söder för att ansluta till den befintliga gång-och cykelvägen. Mindre gång- och cykelvägar anläggs som förbinder området med skolan, förskolor och bostäderna i söder.

Kollektivtrafik

Frillesås har en välutvecklad kollektivtrafik. Busshållplatser finns ca 200 meter söder om området. Detaljplanen ger utrymme för ytterligare busshållplatser på Göteborgsvägen i anslutning till det nya området. Det nya området i sig genererar inga nya hållplatser men dessa kommer även att serva bebyggelsen väster om Väst kustbanan och Göteborgsvägen. Antalet turer Frillesås - Kungsbacka är 28 turer i vardera riktningen på vardagar. För att fortsätta till Varberg sker bussbyte vid Frillesåsskolan dit 19 turer går i vardera riktningen under vardagar.

Parkering

Utrymme ska ges för 2,2 parkeringsplatser per bostad. Med föreslagen utformning av bebyggelsen ryms 2 parkeringar inom varje fastighet. Utrymme finns dessutom för fem extra parkeringsplatser inom varje område.

Störningar

Buller

Trafikbullerberäkningar har gjorts för minsta avstånd till planerad bebyggelse från Göteborgsvägen och blivande lokalgatan in i området med rekommendation om minsta avstånd till väg. Detaljplanen har utformats enligt dessa rekommendationer. Utmed Göteborgsvägen får det endast uppföras envåningshus och dessa kommer att ligga minst 40 meter från vägmitt. Husen utmed lokalgatan som leder in i området tillåts i två våningar och ligger minst 15 meter från vägmitt. Med dessa avstånd bedöms gällande riktlinjer klaras. Bullerskärmar etc bör undvikas i området.

Hälsa och säkerhet

Djurhållning

På fastigheten Borekulla 2:3 har Frillesås Rid & Körklubb en anläggning. Kommunen är markägare. Inom anläggningen finns ett 30-tal hästar stallade och upp till 60 hästar kan vistas i området under dagtid. Ridhuset ligger 200 meter öster om planområdet. Även hästhagarna ligger öster om området. De förhärskande vindriktningarna är västliga / sydvästliga vindar.

Det finns alltid en konflikt mellan det levande jordbrukslandskapet med betande djur och avstånd till bebyggelse på grund av allergirisker, gödselhantering mm.

Detaljplanen har utformats så att blivande bostäder kommer att ligga 250 meter från ridstallet och 300 meter från gödselhanteringen. Hästhagarna kommer att flyttas 50 meter österut. Avtal kommer att skrivas mellan föreningen och kommunen.

Skyddsplantering ska anläggas inom parkområdet mellan bebyggelsen och dikesfåran.

Med dessa avstånd till ridhuset och hästhagarna samt anordnande av skyddsplantering och de förhärskande vindriktningarna har bedömningen gjorts att en konflikt mellan bebyggelse och hästhållning inte kommer att uppstå.

Den befintliga gång- och cykelvägen, som ska rustas upp utmed områdets södra sida, används idag också som ridväg. Detta ska även i fortsättningen vara möjligt att använda denna som ridväg. Plankartan är försedd med bestämmelse som tillåter ridning på denna sträcka.

Information till blivande husköpare om hästhållning och ridvägar i områdets närhet är mycket viktigt.

Ringhals inre säkerhetszon

Området ingår i Ringhals säkerhetszon. Tyfoner finns på fyra områden i Frillesås. Den närmaste ligger inom skolområdet, 500 meter söder om de planerade bostäderna vilket är tillräckligt enligt länsstyrelsens beredskapshandläggare. Om en komplettering behövs kan ytterligare tyfon uppsättas på brandstationen som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

En översiktlig Vatten- och avloppsutredning har upprättats av GF Konsult AB i augusti 2007.

Vatten

Vattenförsörjningen föreslås ske med rundmatning. Ledningarna rekommenderas att få en dimension på 110 mm.

Spillvatten

Planområdet kan inte anslutas till den befintliga pumpstationen vid Frillesås-Vallmoväg med självfall. En ny pumpstation anläggs i nordöstra delen av planområdet och ersätter den befintliga pumpstationen.

Självfallsledningar med en dimension av 225 mm byggs ut i området. Framtida tryckavloppsledning föreslås få en storlek på 100 mm.

Dagvatten

Dagvattnet avleds i två separata system till bäcken norr om området. Då området är mycket flackt kan dagvattnet från det västra området inte avledas till den föreslagna dagvattendammen. För områdets västra del avleds vattnet via makadamdiken. Vägdagvatten avleds i makadamfyllda diken med dränerings-ledning i botten, för en fördröjande och renande effekt. Makadamdikena och övriga dagvattenledningar ansluts till en ny dagvattenledning som rinner ut i bäcken norr om området.

I områdets östra del ska dagvattnet ledas till en dagvattendamm innan det släpps ut i bäcken norr om området. Även här avleds dagvattnet från gatorna i makadamfyllda diken innan det rinner till den anlagda dammen för ytterligare rening.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen föreslås ske genom konventionellt brandvattensystem i enlighet med det befintliga bostadsområdet i söder. Området kompletteras med två nya brandposter. Dimensionering av vattenledningar ska ske enligt Svensk vattens publikation P83 där dimensionen släckvattenförbrukning anges till 10 liter / sekund för villor.

Värme

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme från värmecentralen som är belägen cirka 300 meter sydost om området. En ny fjärrvärmecentral med större kapacitet planeras omedelbart öster om idrottsområdet. Denna kommer då att ersätta den gamla centralen.

Ei

I områdets sydöstra del, söder om befintlig gångväg, finns en högspänningsledning. Denna berörs inte av nybyggnationen i området. Eventuella nya transformatorstationer får upp föras inom områden som betecknats NATUR₂ på plankartan.

Tele

TeliaSonera har två kabelstråk med ledningsrätt inom planområdet. Dels ligger ett utmed Göteborgsvägens västra del dels ett i förlängningen av Frillesås Blåklintsväg mot norr. Det senare kommer att ligga i det nya vägområdet i den västra delen. Eventuella ändringar inom exploateringsområdet kommer att debiteras exploitören.

Administrativa frågor

Till detaljplanen finns en separat genomförandebeskrivning. Denna redovisar åtgärder och frågor som har betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Detaljplanen kommer dessutom att åtföljas av ett exploateringsavtal som upprättas mellan exploitören och kommunen. Ett gestaltningsprogram för hur utformning av altaner utrum, staket mm bör utföras och färgsättas kommer att upprättas i samband med framtagande av hustyper, material och övrig färgsättning.

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

TILLGODOSEENDE ENLIGT FN:s BARNKONVENTION.

Kungsbacka kommuns policy är att alla beslut och allt arbete som rör barn och ungdomar ska utgå från och vara i enlighet med FN:s konvention om barns rättigheter och gällande svensk lagstiftning.

Boende och miljö

Detaljplanen är utformad med tanke på ett boende för alla generationer.

Kvarterbildning, angöring och husutformning ska tillgodose även personer med fysiska handikapp. För en positiv boendemiljö har det eftersträivats en småskalighet i form av småhus i 1-2 våningar i mindre kvartersbildningar.

Lek och rekreation

Närhet till olika aktiviteter finns för barn och ungdom. Samhället är väl försörjt för olika sorters idrott och rekreation för barn i olika åldrar.

I området planeras, förutom egna trädgårdar, gemensamma ytor med mindre lekplatser och möjlighet till annan samvaro för all åldersgrupper.

På gångavstånd finns en större idrotts plats med en idrottshall som även används för skolans elever. En ridanläggning ligger ett par hundra meter öster om området. Ridskola finns för både barn och vuxna. Närhet till stora naturområden i öster och havet i väster.

Barnomsorg och utbildning

Från bostäderna är gångavstånd till både barnomsorg och skola. Frillesåsskolan omfattar klasserna 0-9. Gymnasieskola finns i Kungsbacka stad som nås via bussförbindelse vid Göteborgsvägen.

Trafik

För att få en god tillgänglighet är kvarteren utformade så att bilarna får framkörning och parkering intill den egna fastigheten. För att undvika incidenter ska gaturummets utformning ske på de oskyddade trafikanternas villkor.

Gång- och cykelvägar byggs ut inom området och ansluter till det övergripande gånätet väster och söder om området.

Kollektivtrafik med bra förbindelser ligger utmed Göteborgsvägen. Busshållplatser finns 200 meter söder om området. Dessutom planeras ytterligare hållplatser i anslutning till området.

Sammanfattningsvis har området och dess omgivningar bedömts kunna vara en bra boende - och uppväxtmiljö för barn och ungdomar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar samt från GF konsult AB.

Plan & Bygg

Planavdelningen i februari 2008 och reviderad i juni 2008


Elisabeth Granquist

**Kommunfullmäktige har 2008-10-14 § 170
antagit detta förslag.**

**Förslaget har genom länsstyrelsens beslut vunnit
laga kraft 2009-07-27.**

Genomförandetiden slutar 2019-07-27.

Detaljplan för fastigheten SINTORP 4:6 m fl i Frillesås

Område för bostäder

Upprättad i februari 2008 och reviderad i juni 2008
av PLANAVDELNINGEN

Ellenbeth Örnquist

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Detaljplanegräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

-  **HUVUDGATA** Trafik mellan områden
-  **LOKALGATA** Lokaltrafik. Lågfartsgata. Utformning ska ske i samråd med kommunens tekniska förvaltning
-  **GC-VÄG** Gång- och cykelväg
-  **GÅNG** Gångbana
-  **NATUR** Natur- och parkområde
-  **NATUR** Natur- och parkområde. Gångvägar får anläggas. Transformationstation får uppföras.

Kvartersmark

-  **B₁** Bostäder
-  **B₂** Bostäder
-  **E** Pumpstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- allé** Planterade träd
- dike₁** Befintligt dike som ges nya varierade släntlutningar (1:3-1:10) Nya trädridåer och kantzoner skapas. Biologisk kompetens ska medverka vid utförandet samt genomföra besiktning då arbetet slutförts
- dike₂** Anlagt dike för avledning av dagvatten
- hinder** Farthinder. Utformning ska ske i samråd med kommunens tekniska förvaltning
- hpl** Busshållsplats
- lek** Lekplats får finnas
- n₁** Gångstig får korsa området. Väg får anläggas till pumpstationen
- n₂** Dagvattendamm. Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten
- n₃** Utryckningsfordon tillåten
- parkering** Parkering får finnas
- rid** Ridning på gång- och cykelväg tillåten

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med förråd, garage etc
-  **U:** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD

Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet. Endast en bostad per fastighet, därutöver får en komplementbostad anordnas inom huvudbyggnaden upp till halva bostadens bruttoare (BPA) dock högst 50m²

- e₁₀** Maximalt antal tomter
-  **B₁** Största byggnadsarea är 200m² varav friliggande komplementbyggnad högst 40m²
-  **B₂** Största byggnadsarea är 150m² och största bruttoarean är 200m² varav friliggande komplementbyggnad 40m²

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart**
-  Körbar utfart får inte anordnas

0 10 20 30 40 50 100 m