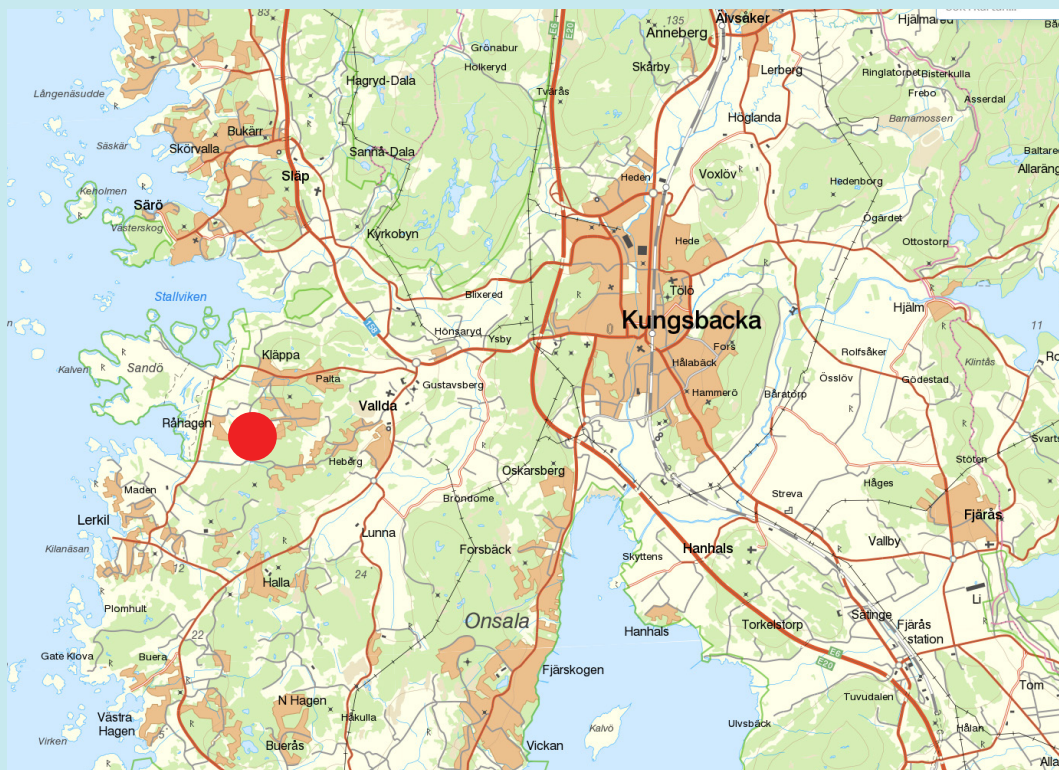




Detaljplan för bostäder inom Vallda 4:46 m.fl. i Vallda, Kungälv kommun

Upprättad i december 2018
Antagen av byggnadsnämnden 2019-01-09 § 9
Laga kraft 2019-02-02

PL/2016:21
VP91

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungälvKungälvFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungälvSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungälvSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Innehåll

Uppdrag	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Läge, areal och markägförhållanden	3
Avvägning enligt miljöbalken	3
Tidigare ställningstaganden	3
Miljökonsekvenser	3
Förutsättningar och förändringar	4
Genomförande	4
Planekonomi	4
Konsekvenser	4
Huvudmannaskap	5
Administrativa frågor	5

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

Uppdrag

Byggnadsnämnden uppdrog 2016-06-15 §181 åt (förvaltningen) planavdelningen att upprätta ny detaljplan och genomföra samråd för Vallda 4:46.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöka befintliga byggrätter.

Läge, areal och markägförhållanden

Området är beläget strax öster om Råhagsvägen ca 1 km från Låddholmsviken i Vallda och utgörs av fastigheterna Vallda 4:46 samt Vallda 4:128 Marken är i privat ägo och utgör ca 15.000 m².

Avvägning enligt miljöbalken

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av kommunens antagna översiktsplan, ÖP 06 och ingår i utvecklingsområde för Vallda. Inriktningen för utvecklingsområdena är att de ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Befintliga kvaliteter ska behållas och förstärkas. Möjligheterna att gå och cykla inom utvecklingsområdena bör förbättras.

Detaljplaner

Planområdet ingår i detaljplan V 25, fastställd 1959-06-24.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.

Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Vattenförhållanden

Planområdets dagvatten har slutligen vattenförekomsten Låddholmsviken som recipient. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status, detta på grund av att bedömningsgrunden bottenfauna. Beslutad miljökvalitetsnorm är god ekologisk status till 2027. Planområdet bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutad miljökvalitetsnorm då områdets karaktär och storlek har försumbar betydelse.

Förutsättningar och förändringar

Gällande detaljplan medger uppförande fritidsshus med en maximal byggnadsarea av 60 m² per byggnad inom förhållandevis strikt avgränsade byggrätter.

I samband med att området ges möjlighet att anslutas till kommunens va-nät via en angränsande va-förening föreslås planbestämmelserna anpassas till nu tillämplad praxis för friliggande småhus. Detta innebär att den sammanlagda byggnadsarean ökas från 60 m² till 250 m² inklusive komplementbyggnader per fastighet.

Byggnadshöjden ökas från 3,5 m till 4,5 m samt att största tillåtna taklutning regleras till 45 grader.

Minsta fastighetsstorlek regleras till 1200 m² i likhet med gällande bestämmelse för tomtstorlek i gällande plan.

Befintligt planlagt område för naturmark och gata kvarstår i den nya detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ska lösas med enskild anläggning. Det kan till exempel ske genom att bli avtalskund hos VA-huvudman. Hantering av dagvatten ska ske inom respektive fastighet eller med gemensam enskild anläggning. Avfallshantering ska lösas inom den egna fastigheten.

Genomförande

Exploatören är ansvarig för utbyggnad av allmän plats gata och natur inom planområdet. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Efter utbyggnaden bör anläggningarna på den allmänna platsmarken överlämnas till en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Upplåtelse av mark förutsätts ske utan krav på ersättning.

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd, ansöker om deläggande i Vallda ga:21 och bildande av servitut för VA-ledningar fram till kommunal anslutningspunkt.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Planekonomi

Ett plankostnadsvtal är undertecknat mellan kommunen och exploatören där kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras. Ingen planavgift kommer att tas ut vid bygglov.

Konsekvenser

Exploatören bekostar samtliga åtgärder för genomförandet av detaljplanen. Exploatören erhåller intäkt i samband med försäljning av skapade bostäder.

De enskilda fastighetsägarna belastas av en ekonomisk konsekvens då ansvaret tillfaller dem för förvaltandet av allmän platsmark gata och natur inom planområdet.

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats, för att Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt ca 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Enskilt huvudmannaskap kan användas i bostadsområden avsedda för permanentboende om det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare eller i angränsande områden.

I samband med nybyggnation eller komplettering av bebyggelse i blandområden kan en enhetlig förvaltning tala för att enskilt huvudmannaskap är tillåtet.

Områdets karaktär har många gånger haft stor betydelse vid bedömningen av om ett enskilt huvudmannaskap kan tillämpas eller inte.

I fritidshusområden eller områden med en lantlig karaktär, dvs. sådana områden där det med stöd av 1947 års byggnadslag användes byggnadsplan, är ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat.

Utifrån rättsfallen har också vissa mindre faktorer som ett kommunalt åtagande om att bidra till utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, ge driftbidrag eller att gratis överlämna allmän platsmark till fastighetsägarna, kunnat bidra till att göra ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat. Enbart något av skälen kan dock på egen hand inte anses utgöra tillräckliga skäl för att överlåta huvudmannaskapet på de boende.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



sbkplan@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

FjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsala
backaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnel