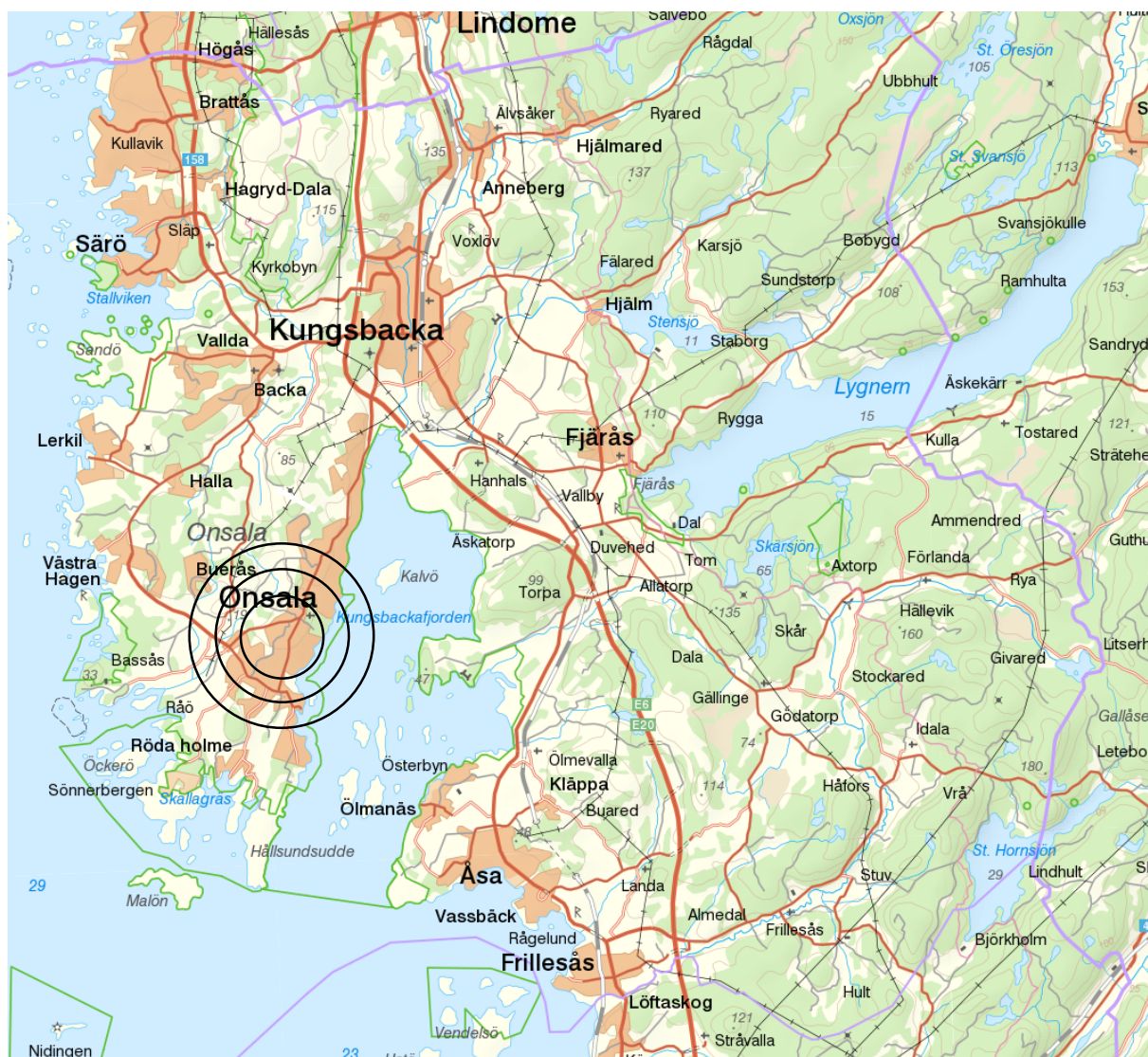




Detaljplan för bostäder på del av Onsala-lunden 1:35 m fl i Onsala

Upprättad i november 2017, rev maj 2018

2004/P016
D421

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Innehållsförteckning	
Bakgrund	4
<i>Förfrågan</i>	4
<i>Uppdrag</i>	4
<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	4
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	5
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	5
Förutsättningar och förändringar	6
<i>Natur</i>	6
<i>Bebyggelseområden</i>	8
<i>Gator och trafik</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Hälsa och säkerhet</i>	13
Överväganden och konsekvenser	15
<i>Nollalternativ</i>	15
<i>Miljökonsekvenser</i>	15
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	16
<i>Sociala konsekvenser</i>	17
Medverkande i planarbetet	17

TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

UTREDNINGAR:

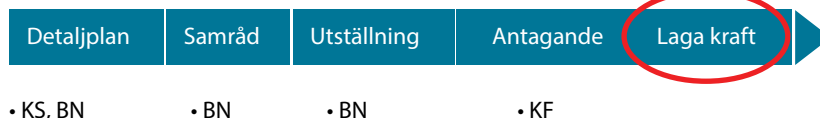
- Bedömning av naturvärden (GF Miljö & Natur 2000-10-10)
- Dagvatten- och VA-utredning (Ramböll 2013-06-18)
- Geoteknisk utredning (ÅF 2017-05-30)
- Arkeologisk förundersökning (UV Väst, 2012-08-15)

PROJEKTGRUPP

Sofia Wiman, Planavdelningen, Samhällsbyggnadskontoret

Magnus Persson, Mark och Exploatering, Samhällsbyggnadskontoret

Karolina Oxfall, Teknik



Planprocessen

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid utställningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige (KF). Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden (BN) tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Bakgrund

Förfrågan

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav 2004 sin förvaltning i uppdrag att starta en planläggning för fastigheten Onsala-Lunden 1:35 med flera som syftar till att inom fastigheten omlokalisera åtta byggrätter för enskilda småhus. Motivet till beslutet är värna det kulturhistoriska värdet inom Lundens gård.

Ett förslag till detaljplan togs fram 2005 och efter samråd avstannade planarbetet till följd av att bland annat en arkeologisk förundersökning krävdes över området. Länsstyrelsen meddelade 2012-11-01 att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål. Planförslaget var på ett andra samråd mellan 11 oktober - 28 oktober 2013 med enkelt planförfarande. Samrådsförslaget föranledde flera yttranden från sakägare som medför att planläggningen fortsatt ska bedrivas enligt normalt planförfarande. Byggnadsnämnden har därför i beslut, 2014-01-09 § 26, bett om kommunstyrelsens uppdrag att övergå till ett normalt planförfarande.

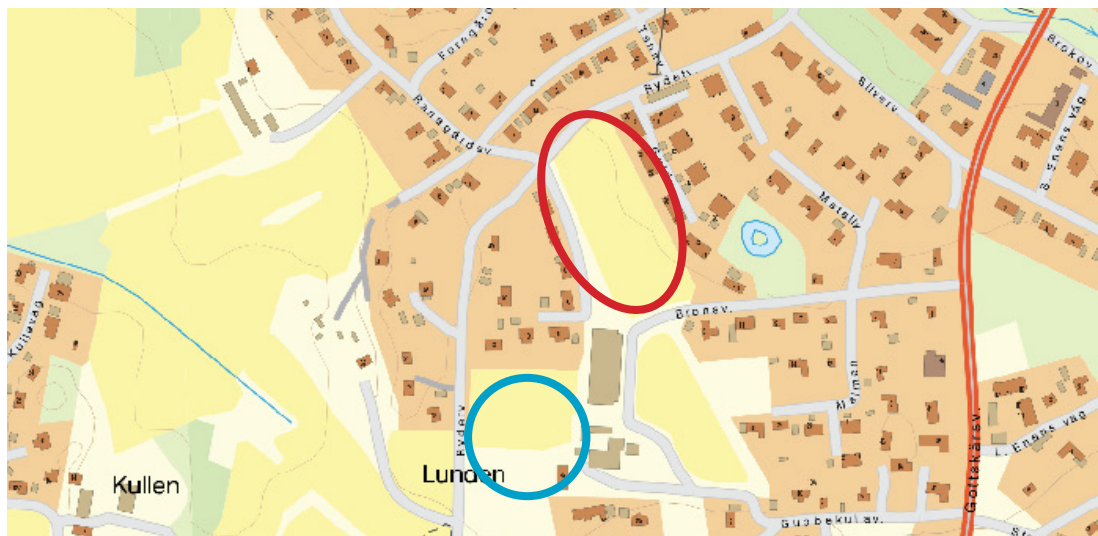
Detaljplanen är upprättad med PBL (1987:10).

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2016-05-10 § 131 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att fullfölja pågående planläggning för fastigheterna Onsala-Lunden 1:35 med flera i Onsala i enlighet med byggnadsnämndens beslut 2014-01-09 § 26. Kommunstyrelsen uttalar att avståndet till pågående hästverksamhet ska prövas i den fortsatta planläggningen samt vikten av att säkerställa så att det upphävda planområdet inte kan bebyggas.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet att uppföra åtta enbostadshus på del av fastigheten Onsala-Lunden 1:35 samt upphäva byggrätter på fastigheten Onsala-Lunden 1:81 och 1:84 samt att förse befintlig mangårdsbyggnad med skyddsbestämmelse. I förhållande till samrådsförslaget utökas det norra planområdet till att inkludera ett naturområde samt en gångväg i den södra delen.



Båda planområdena utgör totalt cirka 1,9 hektar. Det rödmarkerade området planeras för bostadsändamål medan byggrätterna inom det blåmarkerade området planeras att upphävas.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdena är belägna i Onsala cirka 10 km sydväst om Kungsbacka stad och cirka 1 km nordväst om Onsala Kyrka. Planen utgörs av två områden med en total yta om cirka 2 hektar.

Det norra området planeras för bostadsändamål och utgörs av cirka 1,4 hektar. Området ligger söder om Rydetvägen, öster om Kapen Westerbergs väg, väster om en trädrida mot befintliga flerbostadshus utmed Guldvägen. Det södra området där befintliga byggrätter planeras upphävas är cirka 0,6 hektar stort. Området ligger öster om Rydetvägen lite söder om det andra planområdet och gränsar till småhus i norr samt trädrida med hästhagar i söder. Mellan planområdena finns en hästgård med tillhörande ridhus. Marken är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

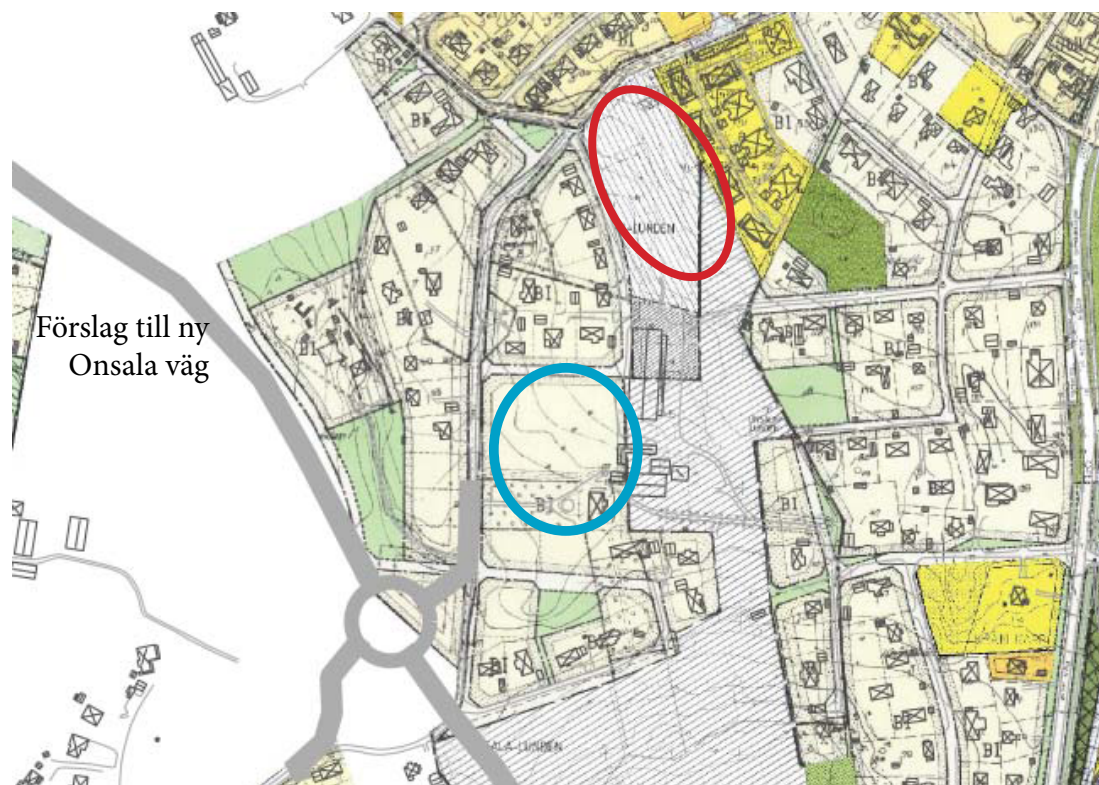
Översiktliga planer

De berörda områdena ligger inom utvecklingsområde för Onsala Kyrkby enligt kommunens översiktsplan, antagen 2006. I översiktsplanen framgår det att området runt Onsala kyrka är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Nybyggnation ska anpassas till kulturmiljön.

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen gällande detaljplan för det norra planområdet. Tidigare gällde plan O83 för området, vilken upphävdes i vissa delar genom planerna O83A och OP166 som vann laga kraft 1991 respektive 1995. Motivet för upphävandet var att skapa ett vägre-servat för framtida sträckning av Onsalavägen. Området gränsar till detaljplaner som anger väg och bostäder mot det berörda området.

Det södra planområdet ligger inom detaljplan O83 och anger bostadsbebyggelse på det berörda området. Genomförandetiden för berörda planer har gått ut.



Gällande detaljplaner augusti 2013.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdena ligger i ett jordbrukslandskap präglat av hästhållning med inslag av bebyggelse och lövskog. Planområdena utgörs av hagar och betesmark. Betesmarken söder om Rydetvägen kantas av bland annat stenmurar och diken, i anslutning växer klenare lövträd. Övrig mark har använts som rasthagar för närliggande hästverksamhet.

Stenmurarna som angränsar betesmarken inom det norra planområdet omfattas av generellt biotopskydd och dispens söks hos länsstyrelsen för flytt av infartsväg.

Planområdena bedöms inte innehålla några höga naturvärden. I närheten finns ett naturreservat och Natura 2000-området Kungsbackafjorden.

Planförslag

Planförslaget innebär att hästhagar tas i anspråk för bostäder. Stenmuren i både öst och längs Rydetvägen intill norra planområdet bör bevaras så långt det är möjligt. Nedersta delen av området lämnas öppen och regleras för att inte tillåta djurhållning. På södra planområdet införs prickmark framför manngårdsbyggnaden för att hindra uppförande av byggnader, medan området norr om manngårdsbyggnaden med dess tomt planläggs för odling och djurhållning för att möjliggöra exempelvis beteshagar för hästar.

Landskapsbild och rekreation

Planområdena består av betesmark och hästhagar och bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden för allmänheten. Hagen söder om Rydetvägen kantas i norr och öster av en stenmur som bidrar till att skapa en historisk karaktär inom planområdet.

Den omgivande landskapsbildens präglas av det flacka kulturlandskapet med lämningar efter lång tids brukande av mark och jord.

Planförslag

Planförslaget innebär att landskapets speciella karaktär bevaras genom att ny bebyggelse placeras längre ifrån huvudbyggnaden Lundens gård och att området strax intill gården hålls öppet med ytor för betesmark och hagar. Stenmurar och allén kommer att bevaras.

Förorenad mark

Planområdena innehåller inga kända markföroreningar.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdena inom låg- och normalrisk för radon.



Norra planområdet är rasthage idag, vy åt öster.



Stenmur längs Rydetvägen, inom det norra planområdet.

Fornlämningar och kulturvärden

I anslutning till planområdena har arkeologiska fynd tidigare hittats, RAÄ 369.

En arkeologisk förundersökning genomfördes inom området 2012 (UV Väst 2012-08-15). Bedömningen i förundersökningen är att området i stort saknar förhistoriska boplatsspår eller spår efter andra aktiviteter. Länsstyrelsen meddelade 2012-11-01 att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

Gårdsbebyggelsen på Onsala-Lunden 1:35 (Lundens gård) är från omkring sekelskiftet 1900. Gården finns omnämnd i Länsstyrelsen Hallands inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det är en öppen gårdstyp och huvudbyggnaden är en- och en halvplans trähus. Fastigheten har värderats till klass B som baserats på upplevelsevärdena, arkitektoniskt, miljöskapande och kontinuitetsvärde. Gården har miljöskapande, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och samhällshistoriskt värde. Längs med uppfarten från Rydetvägen till den gamla mangårdsbyggnaden finns en allé med stort värde för kulturmiljön, och vid ekonomibyggnaden finns en bevarandevärd stenmur som utgör uppfarten till höskullen.

Även den omgivande äldre bebyggelsen som ligger i anslutning till gården (utanför planområdet) har kulturhistoriska värden och bör hanteras med varsamhet samt vårdas och underhållas med traditionella metoder och material. Den murade rampen till höskullen i



1. Mangårdsbyggnaden. 2. Övrig värdefull bebyggelse på gården. 3. Ekonomibyggnaden med murad ramp till höskullen. 4. Allén längs uppfarten till mangårdsbyggnaden.

ladugårdsbyggnaden är viktig att bevara liksom markläggningen av stenhällar kring gården som ger en särskild karaktär.

Planförslag

Huvudbyggnaden till Lundens gård samt en ekonomibyggnad förses i plan med skyddsbestämmelse om att byggnaderna inte får rivas och att befintligt utseende inte får förvanskas. Vid underhållsarbeten ska utförande, beträffande utseende och materialval, väljas i första hand i överensstämmelse med originalutförande eller i utförande som är typiskt för byggnadens tillkomst. Viktiga element som ska bevaras för huvudbyggnaden/mangårdsbyggnaden är sadeltak belagt med lertegel, fasadbeklädnad av locklistpanel, dörrar och fönster.

Allén upp till huvudbyggnaden skyddas i plan med en bestämmelse om att den inte får rivas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts för det norra planområdet där bostäder planeras (ÅF, 2017-05-30).

Det norra planområdet sluttar mot sydväst med en topografi som varierar mellan +26 i söder och +32 i norr. Större delar av området sluttar svagt mot väster och avslutas med ett dike längs Kapten Westerbergs väg.

Jorden inom området utgörs generellt av grusig sand, under ett tunt lager mulljord. I en av provpunkterna påträffades lera, vilken bedöms ha en begränsad utbredning i sidled och mot djupet. Inga stabilitetsproblem bedöms finnas, varken i befintligt förhållande eller efter en exploatering. Inga särskilda åtgärder inom planområdet bedöms vara nödvändigt för att bibehålla en tillfredsställande stabilitet.

Utförd radonundersökning visar att området huvudsakligen klassas som normalradonmark och byggnader ska uppföras radonskyddade.

Enligt SGU:s jordartskarta är jordlagerförhållandena likartade i det södra området som i det



Omgivande bebyggelse består främst av enbostadshus och ett gårdshus med ridhus. Husen är uppförda med puts- eller träfasader i ljusa kulörer.

norra. Topografin i området är relativt plan och det bedöms därmed saknas förutsättningar för ras, skred, erosion och bergras/blocknedfall inom även det södra planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdena är till största delen obebyggda och är före detta åkermark och utnyttjas idag som rasthagar för hästar.

Inom det södra planområdet ligger huvudbyggnaden Lundens gård samt en ekonomibyggnad.

nad. Det stora tillhörande ridstallet ligger strax utanför planområdet i öster. Inom gårdsmiljön finns dessutom andra byggnader med kulturmiljövärden, se avsnittet om fornlämningar och kulturmiljö på föregående sida.

Den omkringliggande bebyggelsen består av småhus. En del är gruppbyggda, men de flesta är byggda efter hand som Onsala har förtätats.

Kommersiell och kommunal service

I Onsala kyrkby, cirka 1 km norr om planområdena finns viss service i form av bland annat livsmedelsaffär, restauranger och vårdcentral. Dessutom finns förskolor, grundskolor och en idrottshall.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Förslaget innebär att 8 befintliga byggrätter i direkt anslutning till fastighetens huvudbyggnad Lundens gård flyttas (inom fastigheten) till området söder om Rydetvägen - det norra planområdet. De föreslagna fastigheterna är cirka 1000 m². De nya bostäderna föreslås uppföras i ett plan och bör anpassas till terrängen som sluttar mot Kapten Westbergs väg. Södra delen av det norra planområdet planläggs som parkmark med naturmarkskarraktär för att fungera som en skyddszon mot djurhållningen. Inom parkmarken ska därför inte hästagar



- Föreslagen byggnad
- Kvartersmark
- Naturmark
- Infart, parkering och cykelväg

ILLUSTRATION

placeras.

Ett smalt parkområde föreslås för gångbar passage i öster längs stenmuren. Stenmuren i både öster och längs Rydetsvägen bör bevaras så långt det är möjligt.

Framför Lundens gård, på det södra planområdet, införs prickmark för att hindra uppförande av byggnader och marken kommer därmed att lämnas öppen. Plankartan har lämpliga skyddsbestämmelser för Lundens gård och har inkluderat tillhörande gårdsmiljö.

Trygghet och tillgänglighet

Området i stort ska kännas tryggt och säkert att ta sig till och vistas i. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Områdena ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse med tillgång till offentlig och kommersiell service med det blivande gång- och cykelvägnätet. Längs Gottskärsvägen finns en gång- och cykelväg med gatubelysning. Längs Kapten Westerbergs väg finns belysning, men ingen separat gång- och cykelväg. Det saknas belysning längs Rydetsvägen och Bronsvägen.

Området är relativt flackt vilket gör att tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga är god.

Planförslag

I samband med exploatering bör även en god belysning inom områdena säkerställas för att skapa en trygg och säker miljö. Gång- och cykelväg kommer att ha belysning, vilket gör att det även kvällstid går att tryggt röra sig till och från området till fots och cykel.

Tillgängligheten till fastigheten och de nya bostäderna kommer att behandlas i detalj under bygglovsskedet.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfart till det norra planområdet sker från befintlig kvartersgata Kapten Westerbergs väg



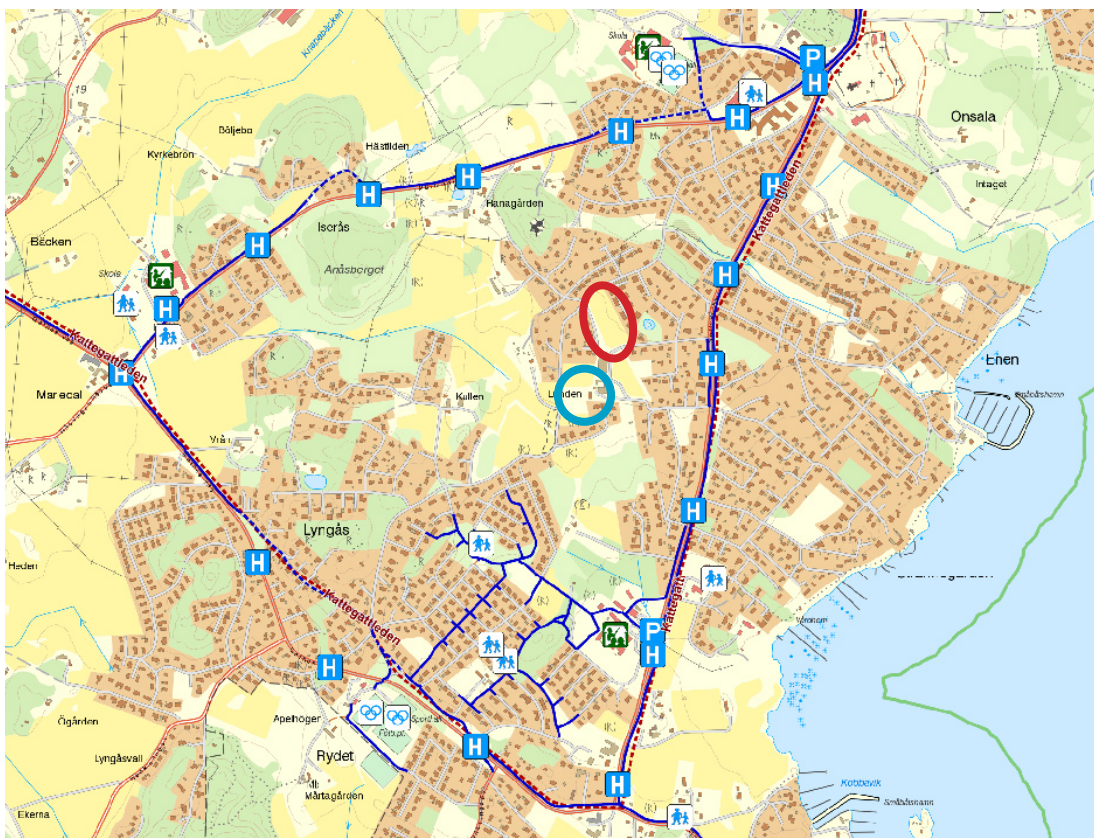
Rydetsvägen, vy åt öster.



Kapten Westerbergs väg, vy åt öster.



Stig från Kapten Westerbergs väg till stallet.



Idrottsanläggningar, bollplaner och skolor i omgivningen av planområdet (markerat i rött och blått). Cykelvägar är markerade med blå linjer. Buss hållplatser (H), pendelparkering (P).

via Rydetvägen som genom Silvervägen ansluter till Gottskärsvägen. Södra planområdet vid Lundens gård angörs både via Gubbekullavägen i öster och Rydetvägen i väster. Gottskärsvägen är en statlig väg med hastighetsgräns på 50 km/h. Trafikmängden på vägen är 5710 fordon/dygn (2014). Cirka 750 meter norr om Silvervägens utfart omvandlas Gottskärsvägen till Onsalavägen som leder till Kungsbacka stad. Det finns långt gångna planer på att bygga en ny väg till Onsala, vilket kommer avlasta nuvarande Onsalavägen betydligt.

Silvervägen och Rydetvägen har enskilt huvudmannaskap med 3,5-5,5 meter breda asfalterade gator. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h och det finns flera fartdämpande åtgärder på gatorna. Söder om planområdet uppmättes trafikmängden till 1250 fordon/dygn (2012). Vid planområdet borde siffran vara något högre på grund av tillkommande trafik på sträckan.

Planförslag

I planen finns en ny lokalgata med 6 meters brett vägområde samt en ny in- och utfart mot Kapten Westerbergs väg. Den nya lokalgatan kommer att kantas av belysning. Den planerade exploateringen på 8 villor bedöms generera ett tillskott på cirka 45 fordon/dygn. Tillskottet av trafik bedöms ha en mindre påverkan på omgivande vägnät.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Gottskärsvägen finns ett separat gång- och cykelstråk som förbinder området med Kungsbacka stad i norr och Gottskär i söder. I och med byggandet av den nya Onsalavägen kommer en ny gång- och cykelväg att byggas mellan Rösan och Mariedalsvägen. Det finns varken gång- eller cykelvägar längs med lokalgatorna som angör både norra och södra planområdet.

Planförslag

En ny gångbana kommer att anläggas i södra delen av det norra planområdet, som en ny länk till skolan. Exakt placering av gångbanan bestäms i senare skede.

Inga nya gång- eller cykelvägar kommer att anläggas längs med gatorna då gatustrukturen enbart består av lågtrafikerade villagator.

Parkering

Parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten inom kvartersmark.

Planförslag

Enbostadshusen får plats med 2 parkeringsplatser på varje fastighet, vilket bedöms vara tillräckligt. Cykelparkering sker inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Gottskärsvägen cirka 450 meter öster om de berörda planområdena, hållplats Gubbekulla. Hållplatsen trafikeras av linje 731 mellan Älskogsbräcka och Kungsbacka station via Onsala, med en halvtimmestrafik under morgon till sen eftermiddag. På kvällen är det entimmes-trafik.

Gottskärsvägen är utpekat som ett mycket starkt kollektivtrafikstråk i Regionalt Trafikförsörjningsprogram för Halland 2016-2019. I och med byggandet av den nya Onsalavägen kommer en ny hållplats byggas i korsningen mellan Nya Onsalavägen och Rydetvägen. Hur den nya vägen kommer att kollektivtrafikförsörjas är ännu inte bestämt.

Teknisk försörjning

Utredningar inom teknisk försörjning har enbart utförts för det norra planområdet, med hänsyn till att området planeras för nya bostäder. Det södra planområdet kommer i huvudsak tillåta odling och djurhållning, förutom ett område med bostadsändamål där befintlig äldre mangårdsbyggnad ligger.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. I områdets västra sida finns ett öppet dike som avvattnar planområdet, Kapten Westerbergs väg och avleder dagvatten norr om planområdet. Vattnet från diket avleds via ledning till ett dike söderut.

I samband med detaljplanen har en dagvatten- och VA-utredning tagits fram (Ramböll 2013-06-18) Utredningen föreslår att dagvatten tas om hand lokalt inne på tomt via stuprörsutkastare och/eller stenkistor. Dagvattenhantering av gator sker via nya diken till befintligt dike. Befintligt dike i västra delen av planområdet ska bevaras.

Planförslag

Dagvatten från de planerade bostadshusen och hårdgjorda ytor ska renas och så långt möjligt ska principen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas. Dike för att avleda vatten ligger i nord-sydlig riktning längs Kapten Westerbergs väg.

Vatten och avlopp

Området ingår idag inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I östra delen av planområdet finns en vattenledning genom området. I Kapten Westerbergs väg finns privata spill- och vattenledningar.

Planförslag

Vattenförsörjning och spillvattenledning för det norra planområdet sker genom anläggning av nya ledningar i lokalgatan eller genom parkområdet i öst och ansluts till befintliga vattenledningar söder om planområdet. Vattenledningen genom den östra delen av planområdet

flyttas till parkmarken.

Brandvattenförsörjning

Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet och kontrolleras även i byggskedet.

Planförslag

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Inga brandposter planeras inom planområdet.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

El och Tele

Längs Rydetvägen och Kapten Westerbergs väg finns ledningar för el och tele.

Planförslag

Planområdet kan anslutas till ledningsnätet.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns inte.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Söphandlingen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Närmaste återvinningsstationer finns vid Iseråsskolan i väster och Gottskär i söder, cirka 2,5-3 km från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området ligger cirka 300 meter från Gottskärsvägen vilket gör att området inte utsätts för buller från vägen. Den tillkommande bebyggelsen orsakar inte så mycket trafik att de befintliga bostäder som passerar på vägen till området får en försämrad bullersituation.

Planförslag

Reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet. Inga bestämmelser om särskilda bullerdämpande åtgärder erfordras för detaljplanen.

Hästhållning

Rekommenderat skyddsavstånd till bostäder är minst 50-100 meter för hästhållning vid medelstora anläggningar (10-30 hästar) och 100-200 meter till stall och gödselhantering, enligt Nämnden för miljö och hälsoskydds policy. Detta ska betraktas som riktvärden och en prövning av lämpligt skyddsavstånd ska göras i varje enskilt fall.

Inom berörd fastighet bedrivs hästverksamhet med boxplatser upp till ca 30 hästar. Avståndet mellan planerad tomtmark och stallbyggnaden är cirka 50 meter. Avståndet är kortare än de rekommenderade skyddsavstånd som nämns i Nämnden för miljö- och hälsoskydds policy för hästverksamheter. Avståndet är dock längre till planerad bebyggelse än för befintlig.

Det finns ingen historik av ärenden (allergi, lukt, flugor, buller m.m.) hos förvaltningen Miljö & Hälsoskydd rörande motsättningar mellan hästverksamheten och närboende. Det

innebär dock inte att problem även kommer utebli i framtiden. Vid befogade klagomål kan tillsynsmyndigheten ställa krav på åtgärder på verksamhetsutövaren (hästverksamheten).

Planförslag

Avstånd till gödselhantering överstiger 150 meter för planområdet och övrig hästhållning är belägen mer än 50 meter från fastighetsgräns för framtida bostäder. Södra delen av det norra planområdet regleras i detaljplan som parkmark där djurhållning inte är tillåtet.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Räddningstjänsten

Tillgängligheten för Räddningstjänstens fordon till och inom planområdet är viktigt.

Planförslag

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer området till öster om Kapten Westerbergs väg inte bebyggas med 8 småhus. Området kommer även fortsättningsvis utgöras av äng och rasthage för häst. Området sydväst om ridstallet vore möjligt att bebyggas för bostadsändamål, vilket skulle riskera att skada kulturmiljön vid gårdsmiljön.

Upphävande

Byggrätterna framför Lundens gård (Onsala-Lunden 1:81, 1:84 samt del av Onsala-Lunden 1:35) upphävs genom att markens användning ändras från bostadsändamål till odling och djurhållning.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planområdet omfattas av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap 2§ och 4§. Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön (PBL 4kap 34§). Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typer av påverkan. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning

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. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Det finns inga kända naturvärden inom området i stort och det finns inga arter inlagda i artportalen från området.

Det finns inga kända fornminnen eller fornlämningar inom området. En arkeologisk förundersökning av aktuellt planområdet genomfördes sommaren 2012 och bedömningen var att området i stort sett saknade förhistoriska boplatsspår eller spår efter andra aktiviteter.

Landskapsbild

Befintlig gårdsmiljö är placerad i ett öppet, lätt kuperat kulturlandskap med lämningar efter lång tids brukande av mark och jord. Landskapets speciella karaktär bevaras genom att ny bebyggelse inte placeras intill gården. Inom planområdet finns stenmurar och en allé som bidrar till att skapa en historisk karaktär inom planområdet. Stenmurarna och allén kommer att bevaras.

Markförhållanden

Det finns inga kända markföroreningar i planområdena.

Vattenförhållanden

Planens bedöms inte ge någon påverkan under förutsättning att en god dagvattenhantering säkerställs.

Trafikrelaterade frågor

Planen bidrar till ett ökat antal fordon på Rydetsvägen, men bedöms inte påverka angränsande områden i någon större utsträckning.

Hälsa och säkerhet

Nämnden för miljö och hälsoskydds policy anger att ett rekommenderat skyddsavstånd till bostäder är minst 50-100 meter för hästhållning och 100-200 meter till stall och gödselhantering. Planområdet ligger inom dessa spann, varpå en bedömning kring lämpligt skyddsavstånd har gjorts.

Trots att området är relativt tätbebyggt finns ett flertal hästgårdar i området som ger en lantlig karaktär. Ytan söder om föreslagna bostäder regleras som parkområde där djurhållning inte är tillåten, vilket tryggar en buffertzona mot hästgården för boende i området. Bedömningen är att det därmed är acceptabelt med bostäder inom planområdet.

Naturresurser

Det finns inga naturresurser i planområdet som påverkas.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planens genomförande kommer att medföra en viss ökning av fordon i området men denna ökning bedöms som så liten att MKN för utomhusluft kommer även i framtiden att underskridas med god marginal.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Med en god dagvattenhantering så bedöms inte vattenmiljöerna påverkas negativt.

Miljömål

Planens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen negativt under förutsättning att en god dagvattenhantering kan säkerställas.

Påverkan på Natura 2000

Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område eller riksintresse negativt. Närmaste Natura 2000-område är Kungsbackafjorden, cirka 1,2 km öster om planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen föreslås enskilt huvudmannaskap.

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 cirka 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 6 kap 26 § att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av de anläggningar inom allmän plats, som är föranledda av planområdets exploatering. Detta innebär bland annat att exploatören ansvarar för anläggandet av planområdets infartsgata och iordningställande av naturområde.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Det är viktigt att skapa en trygg och säker miljö i och i anslutning till boendet. Det är även viktigt att skapa god tillgänglighet till kringliggande skolor och aktiviteter. En exploatering av området skapar mer liv och rörelse i området vilket ger förutsättningar för att området ska kännas mer tryggt och säkert. Det är viktigt med god belysning inom området ur trygghetsaspekter.

Folkhälsa

Fler boende i området kan innebära en större efterfrågan på skola, barnomsorg och annan service i närområdet. Skola och förskola ligger i närområdet vilket innebär kort avstånd för de barnfamiljer som kan komma att bo i de nya byggnaderna. Det kommer att underlätta vardagslivet för framförallt föräldrar och är positivt även för barnen.

Planen innehåller ingen service, men Onsala kyrkby med dess utbud av service ligger på rimligt cykelavstånd. Området är plant, med måttliga lutningar på vägar och tomter. Möjligheten att nå god tillgänglighet är stor.

Medverkande i planarbetet

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar och i samverkan med exploatören. Planhandlingarna är framtagna av Norconsult AB, genom arkitekt Gunnar Håkansson och planarkitekt Eva-Marie Pålsson.



plan.bygg@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

FjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsala
backaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnel