

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2021-10-14 § 272

Laga kraft 2021-11-15

Plannamn LFP49

Dnr BN 2021-00010



Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för handel inom
Frillesås-Rya 1:216 m fl i Frillesås



Planbeskrivning för ändring av detaljplan för handel inom Frilleås-Rya 1:216 m fl i Frillesås

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-18 § 388 att uppdra åt förvaltningen att upprätta en ändring av detaljplan för Frillesås-Rya 1:216 i Frillesås, samt genomföra samråd och granskning.

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning, detaljplan Lfp 46, laga kraft 2019-11-23
- Undersökning av miljöpåverkan, Samhällsbyggnadskontoret 2021-04-01
- Solstudie, Tengbom, 2021-07-01
- Grundkarta, 2021-07-08
- Fastighetsförteckning, 2021-07-27 (publiceras ej digitalt)

Innehåll

Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägförhållanden.....	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Tidigare ställningstaganden	4
Riksintressen och Natura 2000	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Förutsättningar i nuvarande detaljplan	5
Reglering genom nuvarande detaljplan	5
Befintlig bebyggelse	5
Landskapsbild	5
Planändringens innebörd	6
Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan	6
Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan	6
Landskapsbild	7
Parkering.....	8
Genomförandetid	10
Överväganden och konsekvenser	10
Nollalternativ	10
Miljökonsekvenser	10
Genomförandebeskrivning	10

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen är att inom Frillesås-Rya 1:216 m fl möjliggöra för en högre nockhöjd inom delar av byggrätten, genom att ändra bestämmelsen som rör högsta nockhöjd.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Frillesås och upptar en yta på cirka 6000 kvadratmeter. Inom området finns idag en livsmedelsbutik, ett torg och parkering. Genom området går Karl Johans väg.

Området omfattar fastigheten Fillesås-Rya 1:216 som ägs av Konsumentföreningen Frillesås Ekonomiska förening, del av Frillesås-Rya 1:132 som ägs av Frillesås Konsumentförening Fastighets AB och del av Frillesås-Rya 1:17 som ägs av Kungsbacka kommun.

Avvägning enligt miljöbalken

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

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och Natura 2000

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv samt för högexploaterad kust. Planområdet ligger inte inom Natura 2000-område.

Planändringens genomförande bedöms inte påverka något av riksintressena negativt då planområdet redan idag är ianspråktaget som en del av Frillesås centrum.

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Frillesås i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006.

Detaljplaner

Inom området finns idag en gällande detaljplan, Lfp 46, som vann laga kraft 2019-11-23.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av livsmedelsbutiken vid torget samt att se över möjlig användning av torgytan.

Genomförandetiden går ut 2024-11-23.

Förutsättningar i nuvarande detaljplan

Inom planområdet tillåts användningen centrum och handel och denna användning ändras inte genom planändringen. Platsen har prövats lämplig för centrum och handel genom nuvarande detaljplan och förutsättningarna för detta har inte ändrats.

Nedan följer därför en kort redogörelse för de regleringar som finns i nuvarande detaljplan samt en beskrivning av bebyggelsen inom planområdet.

Vidare beskrivs förutsättningarna för landskapsbilden. Inga andra förutsättningar eller intressen bedöms vara berörda av planändringen utan finns beskrivna i den ursprungliga planbeskrivningen för detaljplan Lfp 46.

Reglering genom nuvarande detaljplan

Nuvarande detaljplan tillåter användningen Centrum och Handel. Det finns en tydligt definierad byggrätt som i plan begränsas av prickad mark och i höjd av en bestämmelse om högsta nockhöjd på 5,5 meter. Del av byggrätten begränsar att inom en zon om 5 meter i den norra delen av byggrätten får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet ett renodlat serviceområde som idag är bebyggt med en byggnad för livsmedelhandel i ett plan. Byggnadens entré är vänd mot Kung Frilles torg i sydväst. I anslutning till byggnaden finns en parkeringsplats.

Landskapsbild

Planområdet är en del av Frillesås centrum där byggnaderna har en varierande storlek och utformning. Angränsande till planområdet, och i anslutning till torget, finns en byggnad i två plan för centrumändamål. Söder om planområdet, på andra sidan Torstensviksvägen, finns en byggnad för handel med en förhållandevis hög nockhöjd.



Bild 1. Foto över Kung Frilles Torg med livsmedelsbutiken i bakkant.

Planändringens innebörd

Avsikten med ändringen av detaljplanen Lfp 46 inom Frillesås-Rya 1:216 m fl är att möjliggöra för en högre nockhöjd inom del av byggrätten. Ändringen innebär att det tillkommer en bestämmelse om högsta nockhöjd som gäller inom en del av byggrätten.

Ändringen omfattar också en ny bestämmelse om utformning för att möjliggöra att skärmtak kragar ut över mark som inte får förses med byggnad, samt uppförande av utrymningstrappa inom samma område. Planändringen innebär också att det är möjligt att anlägga parkeringsplatser i anslutning till den norra delen av livsmedelbutiken.

Ändringen följer gällande detaljplans syfte. Användningen inom kvartersmark regleras i nuvarande detaljplan till Centrum och Handel. Denna användning berörs inte genom planändringen utan är den samma även fortsättningsvis.

Nedan följer en redogörelse för de bestämmelser som tillkommer samt bestämmelser som upphör att gälla.

Vidare beskrivs hur planändringens innebörd förhåller sig till landskapsbilden, angränsande fastigheter och hur parkeringsbehovet tillgodoses. Övriga intressen, såsom exempelvis trafik, dagvatten och avfallshantering, är omhändertagna och beskrivna i den ursprungliga planbeskrivningen för detaljplan Lfp 46 som gäller jämsides med denna handling.

Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

En egenskapsbestämmelse för högsta nockhöjd om 9,0 meter gäller inom ett nytt egenskapsområde.

Två nya utformningsbestämmelser, f_1 och f_2 , tillkommer. Bestämmelsen f_1 motsvarar bestämmelsen f i nuvarande plan. Bestämmelsen f_2 är ny och innebär att skärmtak får kraga ut över mark som inte får förses med byggnad samt att brandtrappa får finnas inom samma område.

f_1	Utformning	Fasad mot norr får uppföras till en maximal höjd av 3,5 meter, inklusive tak.
f_2	Utformning	Skärmtak och brandtrappa får uppföras.

Tabell 1. Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan

Bestämmelsen f reglerar idag utformningen för den del av byggnaden som ligger inom ett egenskapsområde i den norra delen av byggrätten. Denna bestämmelse upphör att gälla men ersätts med en likvärdig bestämmelse. Anledningen är att fler utformningsbestämmelser gör att dessa måste numreras.

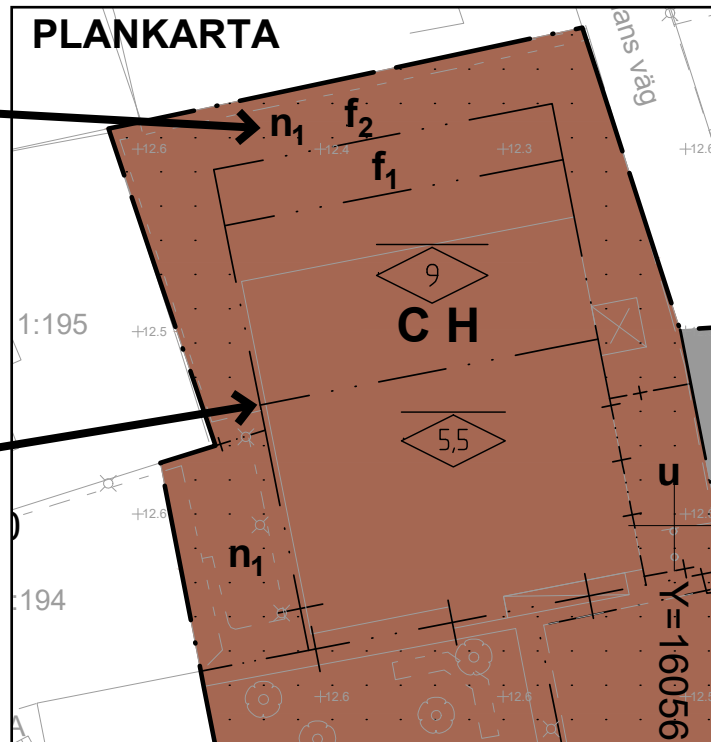
f	Utformning	Fasad mot norr får uppföras till en maximal höjd av 3,5 meter, inklusive tak.
-----	------------	---

Tabell 2. Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan

Bestämmelsen n_1 gäller efter planändringen även här

Ny egenskapsgräns

Bild 2. Inzomning i plankartan för ändring av detaljplan. Bestämmelsen f_1 ersätter tidigare f och bestämmelsen f_2 är ny. I plankartan illustreras också högsta nockhöjd till 9,0 meter inom del av byggrätten. Bestämmelsen n_1 gäller nu även för den mark som är i anslutning till den norra delen av livsmedelsbutiken.



Landskapsbild

Planändringen gäller för ett område som är en del av Frillesås centrum. Bebyggelsen i centrum kan vara både högre och tätare än omkringliggande bebyggelse för att betona platsens funktion för samhället runt omkring.

Planändringen gör det möjligt för verksamheten att bygga lokaler för personal och teknik i plan två. Detta innebär en effektivare markanvändning och samtidigt en välkommen accentuering av byggnaden i förhållande till sin omgivning.



Bild 3 a. Vy från söder

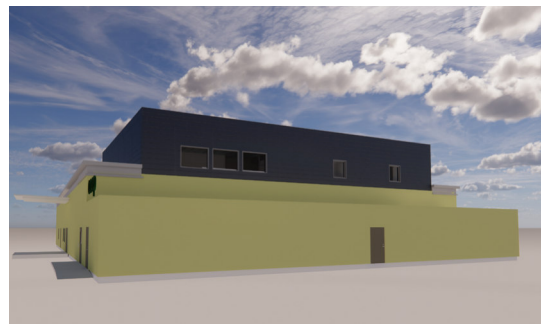


Bild 3 b. Vy från norr



Bild 3 c. Vy från väster



Bild 3 d. Vy från sydost

Solstudie

En solstudie har tagits fram som visar hur en tillbyggnad enligt föreslagen detaljplan påverkar ljusförhållandena inom angränsande fastigheter. Studien visar att fastigheter norr om planområdet, får en förändrad ljusbild vid tiden runt vintersolståndet, 21 december. Bedömningen görs att förändringen, till följd av en högre nockhöjd för del av planområdet, inte innebär en betydande olägenhet.

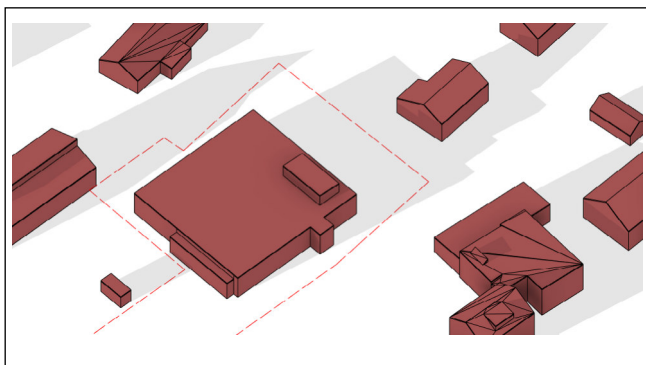


Bild 4 a. Från solstudien. Bilden visar skuggbilden vid vintersolstånd, 21 december, klockan 12, som orsakas av den byggnad som finns inom fastigheten idag,

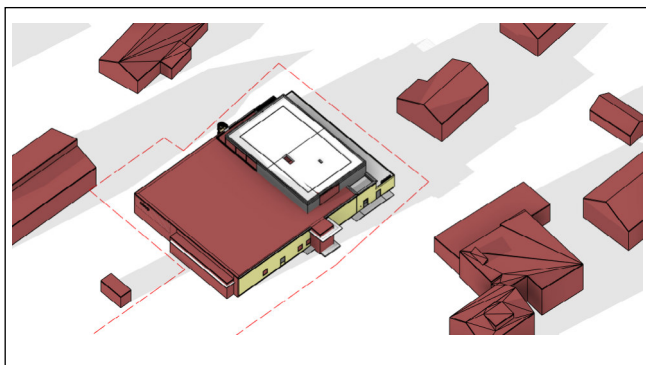


Bild 4 b. Från solstudien. Bilden visar skuggbilden vid vintersolstånd, 21 december, klockan 12, som orsakas av den byggnad som ändring av detaljplan möjliggör för,

Parkering

I detaljplan Lfp 46 har parkeringsbehovet bedömts vara 75 platser som då ska serva behovet för både livsmedelsbutiken och den sällanköpshandel som finns i byggnaden öster om torget, i det så kallade Hilcohuset.

Genom planändringen möjliggörs för en större bruttoarea vilket i sig kan innebära ett ökat behov av parkeringsplatser. I jämförelsen med detaljplan Lfp 46, som möjliggör en ökad bruttoarea på 300 kvadratmeter, innebär planändringen att bruttoarean ökar med ytterligare 345 kvadratmeter.

Parkeringsbehovet för en livsmedelsbutik är framför allt kopplat till antalet kunder som besöker butiken. Men det finns också ett behov av parkering för personal. Den tillkommande bruttoarean som planändringen möjliggör fördelas mellan ytor för kunder och ytor för lager, teknik och personal. Den tillbyggnad som verksamheten planerar för innebär att butiksytan kan öka med cirka 60 kvadratmeter i förhållande till vad detaljplan Lfp 46 möjliggjorde för. Med utgångspunkt i att parkeringsbehovet är 50 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea innebär enbart denna ökning av butiksytan att det behövs ytterligare tre parkeringsplatser. Till detta kommer ett eventuellt behov av fler parkeringsplatser för personal om antalet arbetstillfälle ökar till följd av utbyggnaden.

Genom ändring av detaljplan möjliggörs för ytterligare cirka sju parkeringsplatser norr om livsmedelsbutiken, som kantparkering längs med den norra gränsen. Bedömningen är att dessa parkeringar tillgodoser det ökade behovet av parkeringsplatser som planändringen genererar.

	Butiksyta (BTA)	Övrig yta (BTA)	Totalt
Befintlig byggnad	635 kvm	265 kvm	900 kvm
Tillbyggnad i plan 1 genom Lfp 46	172 kvm	128 kvm	300 kvm
Tillbyggnad i plan 1 efter planändring	232 kvm	68 kvm	300 kvm
Tillbyggnad i plan 2 efter planändring	0	345 kvm	345 kvm

Tabell 3. Redovisning från exploatören över fördelningen mellan ytor för handel och ytor för lager, personal och teknik.

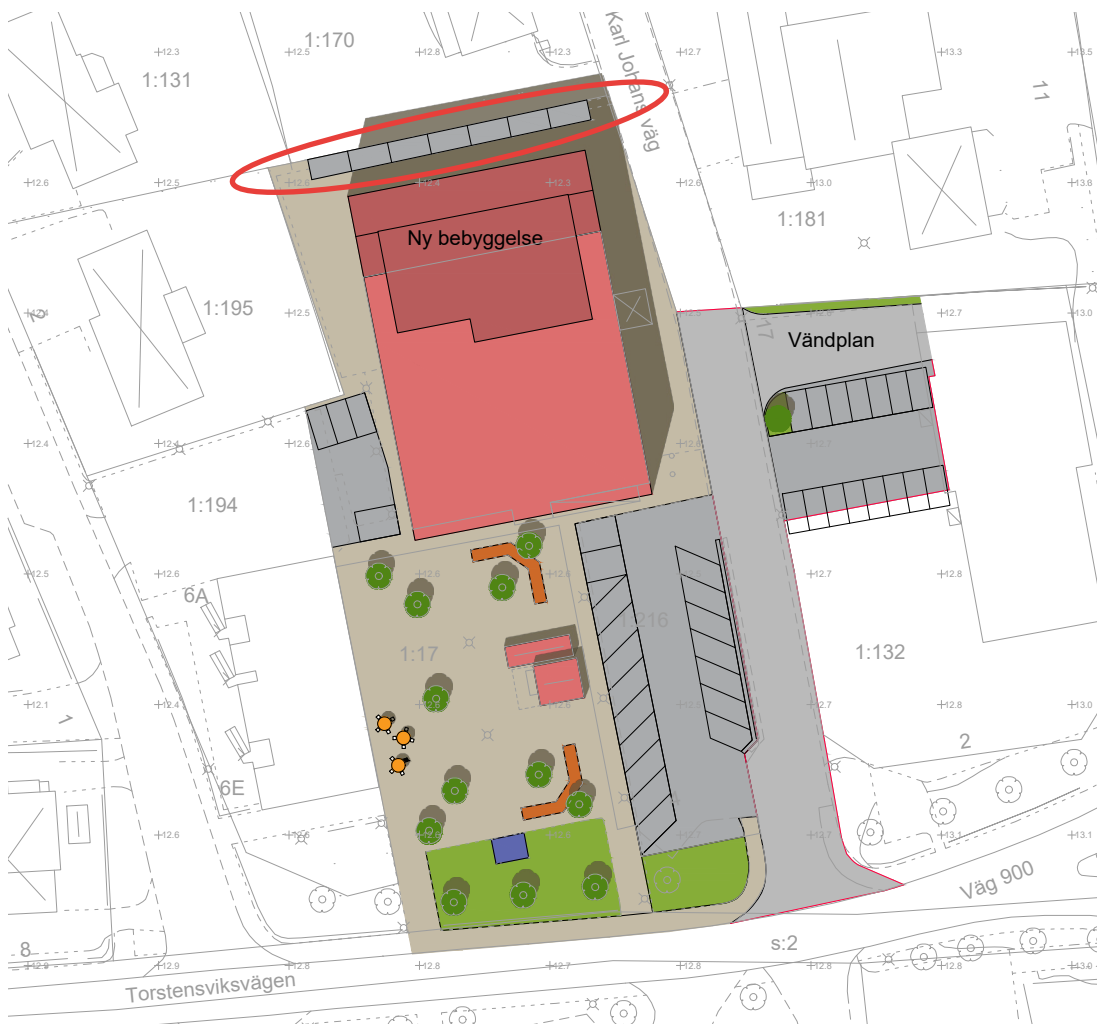


Bild 5. Illustrationskarta som visar hur planområdet kan tas i anspråk och bebyggas. De sju parkeringarna norr om byggnaden, inom röd markering, har möjliggjorts genom ändring av detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är i nuvarande detaljplan bestämd till fem år och upphör att gälla 2024-11-23. Planändringen innebär inte att genomförandetiden ändras utan den återstående tiden gäller även för ändringen.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ändras innan genomförandetiden gått ut får detta inte ske mot fastighetsägarens vilja. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplaneändringen inte antas kommer nuvarande detaljplan även fortsättningsvis att tillåta att platsen tas i anspråk för centrum och handel. En byggnad kan uppföras med nockhöjd om 5,5 meter.

Den direkta konsekvensen av att planändringen inte antas är att markanvändningen i ett centrumläge blir mindre effektiv.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Med stöd av undersökningen (Samhällsbyggnadskontoret 2021-04-01) gör kommunen den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Miljökvalitetsnormer

Föreslagen ändring av detaljplan bedöms inte ge upphov till något överskridande av miljö-kvalitetsnormerna.

Genomförandebeskrivning

Planändringens genomförande kan i huvudsak ses som en del av genomförandet av detaljplan Lfp 46. Detaljplan Lfp 46 vann laga kraft 2019-11-23 och genomförandetiden går ut 2024-11-23.

Frågor kopplade till genomförandet finns utförligt beskrivna i planbeskrivningen för detaljplan Lfp 46 och som gäller jämsides med denna planbeskrivning.

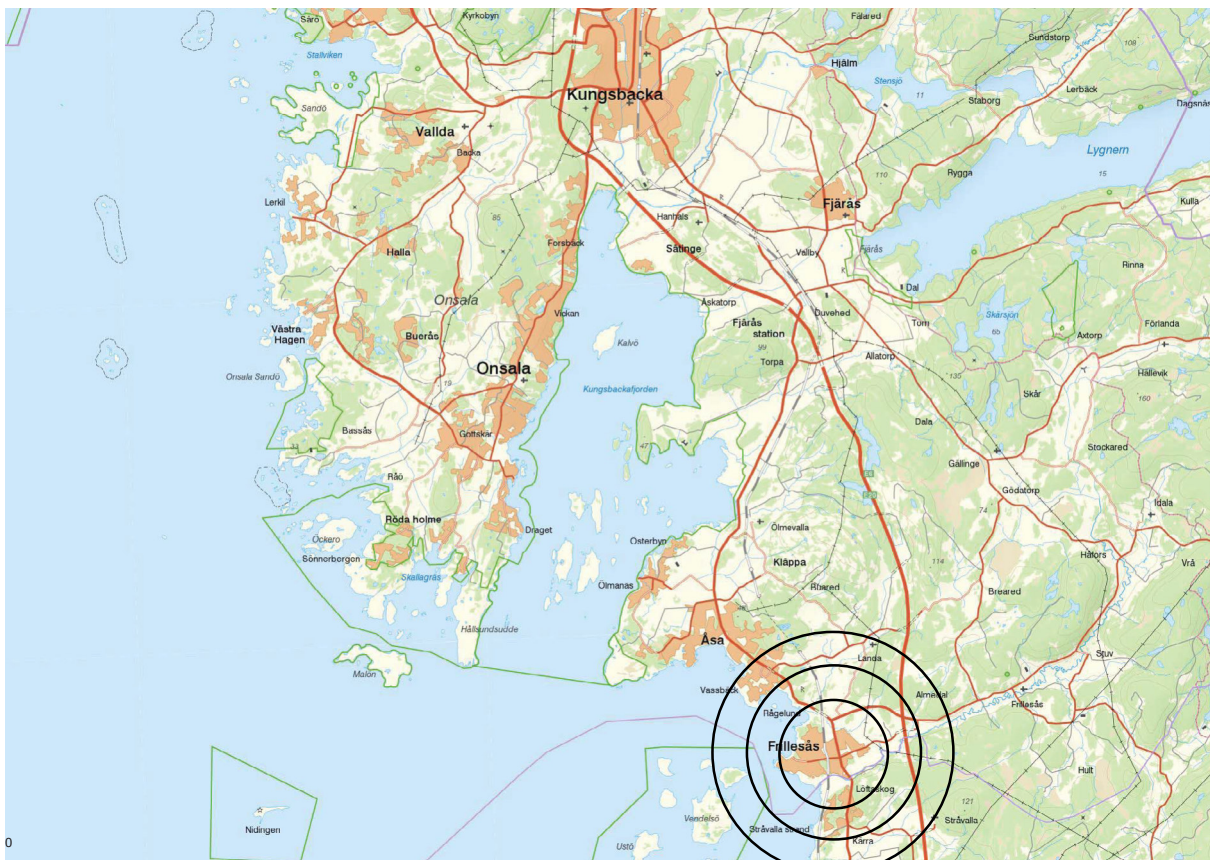
Utöver detta innebär ändring av detaljplan att ytterligare parkeringsplatser kan byggas ut inom kvartersmark, norr om livsmedelsbutiken. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad samt framtida drift och underhåll för dessa parkeringsplatser, i likhet med övriga anläggningar inom kvartersmark.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt
Planbeskrivning 11



Detaljplan för Centrumändamål inom Frillesås-Rya 1:216 och 1:132 i Frillesås

Upprättad i maj 2019
reviderad i september 2019
Laga kraft 2019-11-23

2016/P093
LFP46

Planbeskrivning

INNEHÅLL

Handlingar.....	3
Bakgrund.....	4
Uppdrag.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägförhållanden.....	4
Tidigare ställningstagande.....	5
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur.....	6
Socialhållbarhet - nulägesanalys.....	7
Bebyggelseområden.....	8
Gator och trafik.....	9
Teknisk försörjning.....	11
Hälsa och säkerhet.....	12
Överväganden och konsekvenser.....	13
Nollalternativ.....	13
Miljökonsekvenser.....	13
Ekonomiska konsekvenser.....	15
Sociala konsekvenser.....	15
Gestaltungsprinciper.....	16
Genomförandefrågor.....	17

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelse
- Illustrationskarta
- Grundkarta (preliminär)
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)

Övriga handlingar:

- Geoteknisk utredning, Norconsult 2018-08-31
- Trafikutredning, Förvaltningen för Teknik 2018-09
- Social konsekvensanalys, Krook & Tjäder 2018-06-29

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Frillesås-Rya 1:216 Konsumentföreningen Frillesås Ekonomiska förening (Coop Frillesås) har ansökt om planbesked (2014-10-17) för fastigheterna Frillesås-Rya 1:216 och 1:132, för att möjliggöra utbyggnad av Coop.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2017-08-10 §246 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Fastigheterna Frillesås-Rya 1:216 och 1:132 i Frillesås, samt genomföra samråd.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utreda förutsättningarna för en utbyggnad av verksamhetsbyggnad vid torget samt att vitalisera torgytan.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Frillesås intill korsningen mellan Göteborgsvägen och Torstensviksvägen. Planområdet upptar en yta på cirka 6000 kvadratmeter där den störta delen utgörs av kvartersmark. Kvartersmarken ägs av dels Konsumentföreningen Frillesås Ekonomiska förening, dels Frillesås Konsumentförening Fastighets AB.

Allmän platsmark ägs av Kungsbacka kommun men är upplåten till Frillesås-Rya GA:6 (enskilt huvudmannaskap).



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Frillesås i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006.

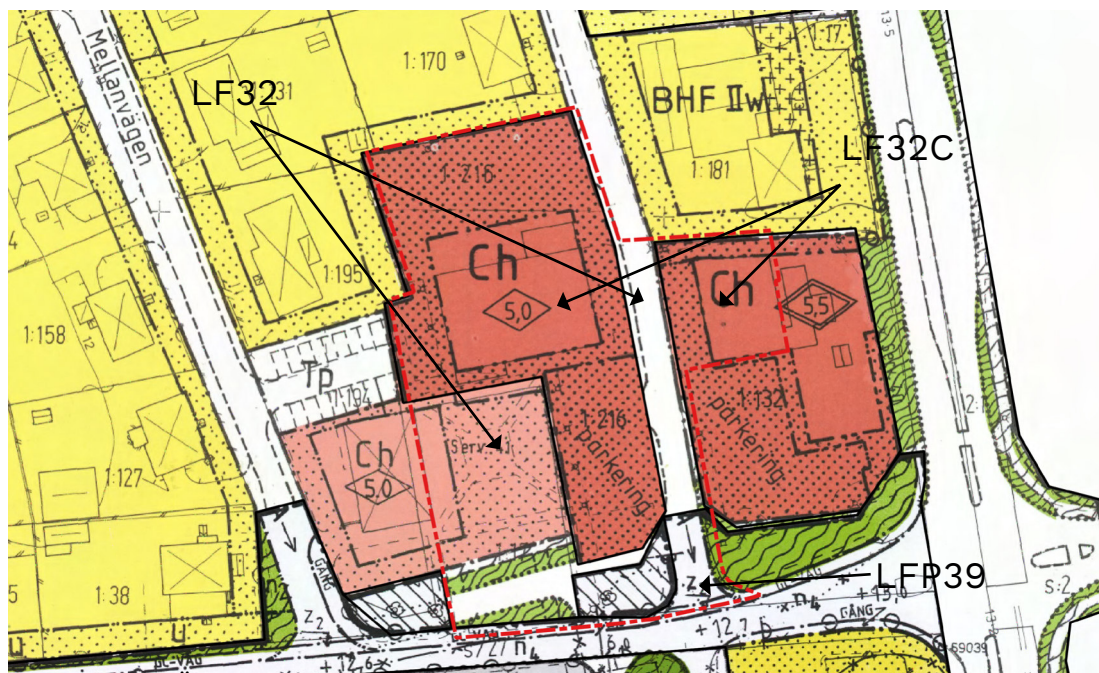
Detaljplaner

Inom området finns tre gällande detaljplaner, LF32 (1989), LF32C (1994) och LFP39 (2000). För LF 32 (1989) gäller, inom det nu aktuella planavgränsningsområdet, kvartersmark med ändamålet centrumbebyggelse (Ch). Kvartersmarken här är dock punktprickad vilket innebär att marken inte får bebyggas. En mindre yta med bestämmelsen park eller plantering och väg ligger också inom det nu aktuella planavgränsningsområdet.

För LF 32C (1994) gäller, inom det nu aktuella planavgränsningsområdet, kvartersmark med ändamålet centrumbebyggelse (Ch). Här begränsas byggnadernas höjd till en totalhöjd av 5 respektive 5,5 meter. Byggnadsarean begränsas av punktprickad mark runt om varpå ytorna intill Karl Johans väg regleras som parkeringsytor.

För LFP 39 (2000) gäller, inom det nu aktuella planavgränsningsområdet, område med plantering och gräsytor som ska underhållas. En mindre yta intill Torstensviksvägen har enbart angetts som ett upphävande av den äldre detaljplanen LF 32 (1989).

Detaljplanen LF 32C upphävs delvis i och med denna nya detaljplan, medan detaljplanerna LF 32 och LP 39 upphävs i de delar som flickar in i det nu aktuella planområdet.



Svart gräns = Äldre detaljplaners gränser. Röd gräns = Aktuell detaljplanegräns.

Kommunala beslut i övrigt

I kommunens Näringslivspolitiska program 2016-2018 står det skrivet att *Det befintliga näringslivet ska uppleva att den kommunala organisationen värnar om och bidrar till dess fortsatta tillväxt och utveckling. Vidare står också att Möjligheten att utveckla befintlig verksamhet eller etablera ny på egen fastighet är också en viktig del av landsbygdsutvecklingen.*

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av till största del hårdlagd yta i form av byggnader och asfalterad torg- och parkeringsyta. Ett mindre grönområde ligger ut med Torstensviksvägen, samt några buskar och träd på torgytan.

Planförslag

Planförslaget innebär att grönområdet utmed Torstensviksvägen planläggs som park. I övrigt planläggs den hårdgjorda ytan som centrum och handel samt gata.

Rekommendation

Torgytan bör även ges grönska i form av träd och buskar för att skapa skugglagda ytor och bidra till dagvattenhantering samt att bidra med sin rogivande inverkan. Även inslag av vatten, så som en fontän eller vattenspegel, tillskapar ett rogivande inslag.

Landskapsbild och rekreation

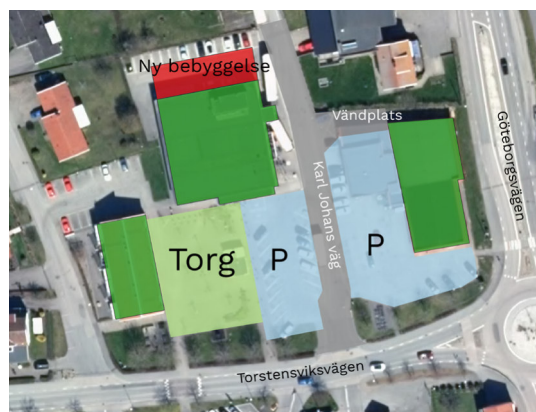
Planområdet består av en- till tvåvåningsbyggnader som ramar in en stor, plan och hårdlagd asfaltyta som utgörs av parkering och torg. Denna yta korsas i sin tur av Karl Johans väg som klyver den i två delar. Det är i den västliga delen som torget är beläget och här har ytan getts mer omsorg vad gäller utsmyckning, materialval och grönska.

Torget har en markbeläggning som skiljer sig i färg och material från andra delar av området vilket bidrar till att definiera torgytan. Beläggningen är jämn vilket skapar goda förutsättningar för alla grupper i samhället att röra sig inom torget. Dock saknas det ledstråk för synskadade inom området. Torget är möblerat med bänkar på den östra sidan, som vänder sig in mot torget och byggnaden väster om det, mitt på torget finns några mindre träd och belysningsstolpar. I de södra delarna av torget finns en fontän med porlande vatten. Torget gränsar här till en grönyta med lite större träd. I denna delen av torget finns det möjlighet till att uppehålla sig i skugga mitt på dagen.

Snabbmatsrestaurangen och caféet som ligger vid torget kan vara viktiga målpunkter, dock så ligger den enda uteserveringen utanför torget och utanför planområdet i det sydvästra hörnet. Planområdet gränsar till villaområde i norr och väster och verksamhetsområden i söder och öster.



Nuläge



Planförslaget

Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig parkeringen dras in en bit mot torgytan. Delar av byggnaden på fastigheten Frillesås-Rya 1:132 rivs och ersätts delvis med parkering och vändplats.

Förorenad mark

Planområdet innehåller en potentiell, ej riskklassad markförorening, så som beskrivs i Länsstyrelsens MIFO-databas. Denna förorening ligger enligt databasen inom fastigheten Frillesås-Rya 1:132. Det har dock gjorts en undersökning av marken på Frillesås-Rya 1:132 för att det tidigare legat en bensinstation här. Denna undersökning presenteras i en rapport "Drivmedelsbolagens undersökningar och saneringar av förorenade bensinstationer". Enligt rapporten är fastigheten nu ren från förorening.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalrisk för radon.

Planförslag

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inom planområdet har det påträffats en skära av flinta. I övrigt har inga fynd eller lämningar hittats.

Riksintressen och Natura 2000

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust. Planområdet ligger inte inom Natura 2000-område.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2018-08-31). Jordlagren inom hela området består av fyllning/överbyggnad till ca 0,4 meters djup, torrskorpelera mellan 0,4 och 2 meters djup samt lerig, siltig sand till varierande nivå. Maximalt djup till fast mark var vid undersökningen 4,7 meter.

Enligt de geotekniska utredningarna (Norconsult 2018-08-31) bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering. Detaljplaneområdet är flackt, i samtliga riktningar är lutningen mindre än 1:10. Inga vattendrag förekommer inom området och inga förhöjda portryck antas råda.

Social hållbarhet - nulägesanalys

En social konsekvensanalys har tagits fram och i den beskrivs nuläget för Frillesås i stort att här bor de flesta i friliggande hus, ca 94% av det totala bostadsbeståndet på orten. Befolkningsdemografin i Frillesås skiljer sig inte nämnvärt mot Sveriges demografi. Befolkningen är relativt jämn fördelad med en något mindre andel personer i åldern 70 – 79 år och äldre. Det aktuella planområdet utgörs av flertalet av de kommersiella verksamheterna på orten samt ortens enda publika samlingsplats, Kung Frilles torg. Torget besöks främst av de boende på orten och i samhällena närmast Frillesås men under sommarhalvåret ökar antalet besökare som kommer längre ifrån.

Vid torget finns verksamheter som säljer livsmedel, fisk, blommor, kläder och inredning samt en snabbmatsrestaurang och ett café. På torget bedrivs även torghandel. Inom området finns även Radio Hall of Fame som är radiostation och radiomuseum. Söder om Torstensviksvägen, alldeles utanför det aktuella området, återfinns även handelsverksamheter för blommor och grönsaker, byggvaror etc. samt en bensinstation och föreningslokaler. Sydost om området finns en restaurang.

Dock så finns det näst intill inga målpunkter inom det aktuella planområdet som kan locka personer inom målgruppen inom 0-19 år. Den målgrupp som premieras inom området är den som kör bil eller andra motordrivna fordon och de som besöker området gör det främst för att uträtta ärenden, det vill säga målgruppen 20 år och uppåt.

Befintlig byggnation runt torget vänder sig mot Kung Frilles torg och Karl Johans väg, som passerar genom området, men samtidigt skapar dessa byggnader tydliga baksidor mot sin omgivning vilket kan skapa ett otryggt och ogästvänligt intryck. Även omkringliggande vägar samt den korsande Karl Johans väg kan upplevas som barriärer runt och igenom planområdet.

Planområdet ligger inom riksintressen för både Högexploaterad kust (Miljöbalken, kap 4:4) samt riksintresset för Rörligt friluftsliv (Miljöbalken, kap 4:2).

Planförslag

Vad gäller planförslagets påverkan på riksintressena för Högexploaterad kust och Rörliga friluftslivet så bedöms inte förslaget påverka intressena negativt, då planområdet redan idag är exploaterat samt så även alla fastigheter runt om. Detta är Frillesås centrum och kan genom sina möjliga servicefunktioner bidra till ett fungerande rekreativt liv.

Rekommendation

För att skapa en attraktiv miljö för alla åldersgrupper så skulle någon aktivitet som tilltalar barn med fördel tillföras platsen, exempelvis en lekskulptur. Tillskapandet av ytterligare, eller förstärkandet av redan stängda fasader och baksidor bör motverkas för att minska upplevd otrygghet. I övrigt anses torgytan ha funktioner som är attraktiva för övriga målgrupper.

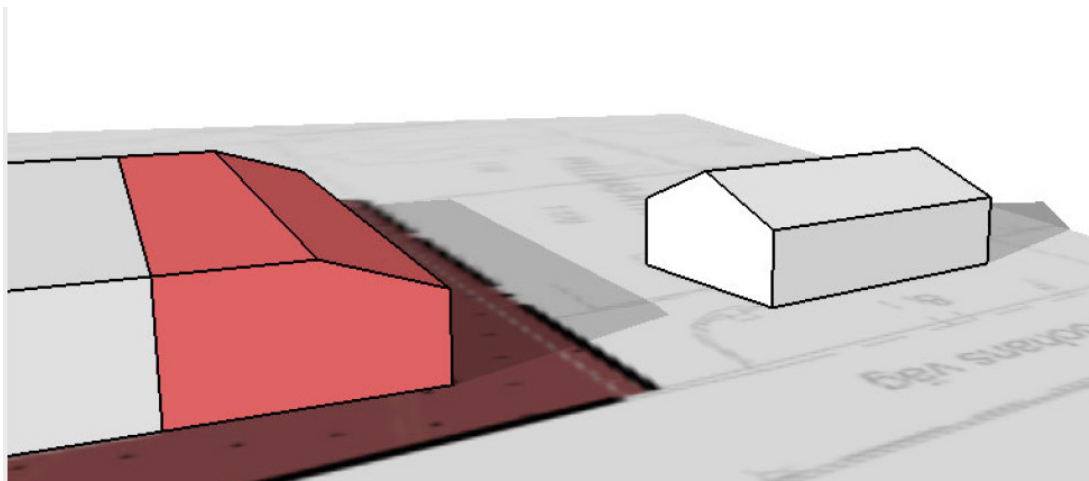
Bebyggelseområden

Bebyggelsens placering och utformning

Planområdet är i sin helhet ett renodlat serviceområde där två befintliga enplansbyggnader ligger placerade på vardera sida Karl Johans väg som i sin tur vetter mot Kung Frilles torg i sydväst. Frillesås samhälle i övrigt har en väl utvecklad offentlig service.

Planförslag

Området planeras för att möjliggöra en utbyggnad på fastigheten Frillesås-Rya 1:216 genom att byggrätten utökas med en byggnadsarea (BYA) på cirka 300m² för ändamålet centrumverksamhet och handel. Planförslaget innebär att det befintliga och kommande behovet av livsmedelsbutik tillfredställs då planen möjliggör för dess utbyggnad. För att en utbyggnad här ska inverka så lite som möjligt på befintlig bostadsbebyggelse norr om planområdet i fråga om skuggning och visuellt intryck så har en möjlig utbyggnad begränsats i höjddelen i den nordligaste delen. Utbyggnad begränsas i höjddelen genom att byggrätten delats upp i två



Förslag på utformning av tilltänkt bebyggelse (i rött).

delar, där den norra byggrätten reglerats med utformningsbestämmelse, f, som reglerar att takfoten mot norr max får vara 3,5 meter hög, inklusive tak. Detta förtydligas även genom illustration på plankartan. För att tillskapa för vändplats för varutransporter samt yta för parkering rivs delar av byggnaden på fastigheten Frillesås-Rya 1:132.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet är till stor del utformat för allmänvistelse idag men trots att planområdet är platt så kan det till viss del kännas otillgängligt för gångare och cyklister på grund av att bilarnas framkomlighet har fått dominera utformningen av området. Dock är det stor skillnad på den västra och den östra delen av planområdet, där den västra hyser den egentliga torgytan och där tillgängligheten och trafiksäkerheten för gångare och cyklister är bättre. Men den östra sidan är brokig och gränserna för de olika trafikslagen är otydliga vilket skapar en otrygg trafikmiljö för samtliga trafikslag. Personer med nedsatt reaktionsförmåga så som barn, äldre och funktionsnedsatta är mest utsatta.

In- och utlastning till livsmedelsbutiken sker utmed Karl Johans väg. Lastbilar blandas med gång-, cykel- och biltrafik och skapar otrygghet.

Planförslag

Det är inte tillåtet att parkera fordonet på någon annan plats än särskilt anordnade parkeringsplatser. En särskilt anordnad parkeringsplats är den som då möjliggörs invid torgytan utmed Karl Johans väg.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Göteborgsvägen och Torstensviksvägen. Trafikmängden på Göteborgsvägen uppmättes 2016 till 4930 fordon/dygn, på Torstensviksvägen ligger motsvarande siffra på 1990 enligt 2007 års beräkning. ÅDT (årsdygnstrafik) som planområdet idag alstrar ligger i nuläget på 687 fordon, enligt uträkningar som gjorts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Nyttotrafik, det vill säga leveranser till planområdets verksamheter kan antas ligga på 5 procent av fordonstrafiken. Trafikverket är väghållare för Göteborgsvägen och Torstensviksvägen. Väghållare för Karl Johans väg är Frillesås-Rya GA:6 genom enskilt huvudmannaskap.

Planförslag

Planområdet föreslås angöras via Torstensviksvägen. Exploateringen bidrar till mindre trafikrörelser än dagens verksamheter. Den enda fordonstrafik som kan antas öka är nyttotrafiken, från cirka 21 leveranser/dygn till 29 leveranser/dygn.

Det kan finnas viss osäkerhet kring hur mycket trafik dagligvaruhandel (stormarknad) och sällanköpshandel (detaljhandel) alstrar i trafikstringsverktyget. Trots detta visar resultatet på att det kan antas att den planerade exploateringen inte bidrar till någon trafikökning som påverkar trafiksystemet något nämnvärt jämfört med idag. På grund av detta bedöms vägnätet i Frillesås kunna hantera den planerade exploateringen utan ytterligare åtgärder mer än det som redan är planerat i form av fler parkeringsplatser och planerad angöring till dessa. Därför anses en kapacitetsberäkning inte vara nödvändig. Det befintliga vägnätet runt planområdet samt det övergripande vägnätet i Frillesås bedöms hantera den trafik planförslaget alstrar.

Godsmottagningen för dagligvaruhandeln kommer vara placerad på samma plats som i dagsläget. Det skapas en backningsyta öster om Karl Johans väg för att underlätta vändning för lastbilar. Detta anses vara en fullgod lösning då det finns planer på en gång- och cykelväg längs med Göteborgsvägen som kommer ersätta cykelstråket som idag finns utmed Karl Johans väg. Detta innebär att mängden gående och cyklister på sikt kommer minska på gatan då de istället kommer nyttja en gång- och cykelväg längs med Göteborgsvägen. Renhållningsfordon kommer även kunna nyttja backningsytan.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns trottoarer för gångtrafik. Torstensviksvägen är också utpekade som cykelstråk på kommunens cykelkarta.

Möjlighet att parkera cyklar finns vid infarten till området vid korsningen mellan Karl Johans väg och Torstensviksvägen samt vid livsmedelsbutiken.

Planförslag

Planförslaget påverkar inte befintliga gång- och cykelstråk inom planområdet.

Parkeringen

Det finns i dagsläget 64 parkeringsplatser för bilar inom planområdet som sköts av Frillesås Mellersta samfällighetsförening. Märkta parkeringar för personer med funktionsnedsättning finns närmast ingången till livsmedelsbutiken.

Utöver detta finns det i centrum cirka 60 parkeringsplatser menat för verksamheterna runt Torstensviksvägen. Väster om planområdet finns det 15 parkeringsplatser och söder om Torstensviksvägen finns det cirka 45 stycken. Det finns idag, inom planområdet, en parkering för cyklar precis nordöst om korsningen Torstensviksvägen/Karl Johans väg som främst är till cykelpendlare till busshållplatsen "Frillesås Korsväg". Kungsbackas parkeringsstrategi används som riktvärde för antal bil/cykelparkeringar.

Planförslag

Antal nya parkeringsplatser för ett maximalt utbyggt planområde bör då uppgå till 75 bilparkeringsplatser och minst lika många cykelparkeringsplatser. Handikapparkeringsplatser möjliggörs med lägsta avstånd från publika lokaler, så som handel och centrumverksamhet på maximalt 25 meters gångavstånd. Exempel på dessa platser är i planområdets västra del samt parkeringsplatsen invid torgytan utmed Karl Johans väg.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatsen, Frillesås korsväg, är belägen vid korsningen längs med Göteborgsvägen sydost om planområdet. Bussarna här går exempelvis mot Varberg, Åsa och Kungälv stad med ett tidsintervall på ca 4 avgångar per timme under vardagarna. Kopplingarna mellan området och befintlig hållplats är bristfälliga och inom området saknas information om var hållplatserna finns.

Planförslag

Det är positivt med bibehållen kollektivtrafik nära planområdet då det är ett nav i området med handel och torg.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via dagvattenledning längs Karl Johans väg. Närmsta recipient för planområdet är Löftaån. Enligt VISS uppnår vattendraget idag måttlig ekologisk status med krav att uppnå god ekologisk status till 2027.

Planförslag

Den hårdlagda ytan i planförslaget blir i stort sett densamma som i befintlig miljö och därför bedöms vattenförhållandena inte påverkas mer än i dagsläget.

Vatten och avlopp

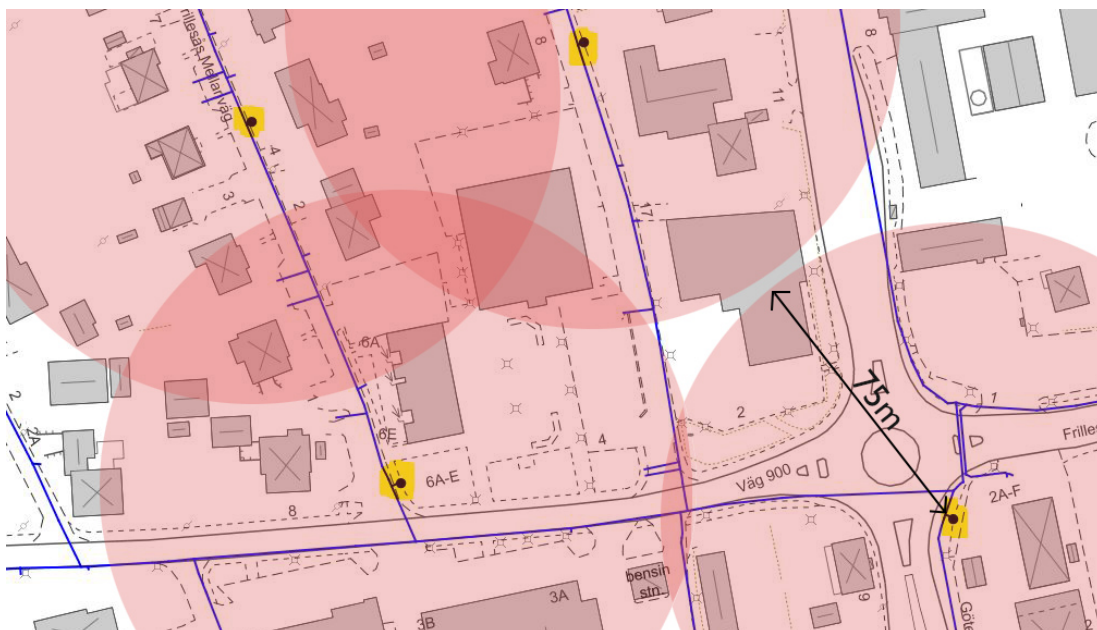
Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp går längs Karl Johans väg.

Planförslag

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

De närmaste brandvattenposterna ligger strax sydväst och sydost om planområdet. Den i sydväst ligger där Torstensviksvägen möter Frillesås mellanväg och den i sydost ligger vid rondellen där Torstensviksvägen möter Göteborgsvägen, i dess sydöstra hörn.



Brandposter i närområdet (gulmarkerade) och deras rekommenderade täckningsområde på 75 meter.

Planförslag

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom redan utbyggda brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänsten. De befintliga brandposterna täcker på så sätt in den yta som behövs. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Inom området finns inget fjärrvärmesystem utbyggt. Energieffektivt byggande förespråkas.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark som är dragna utmed alla befintliga gator.

Bredband

Bredband är delvis utbyggt inom området.

Avfall

Avfallshantering sker idag inom fastigheten Frillesås 1:216.

Planförslag

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via Karl Johans väg. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009). Avfallshantering ska anordnas så att källsortering kan ske.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Göteborgsvägen (väg 845) ligger utmed planområdets östra gräns. Vägen är utpekad som en primärväg för farligt gods. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länsstyrelsen 2011). I riktlinjerna görs en distinktion mellan vägar med höga flöden respektive låga värden av farligt gods. Göteborgsvägen bedöms enligt kommunen ligga inom de lägre flödena i denna skala, vilket resulterar i en rekommendation att ett basavstånd till tätort (lägenheter och handel av tätortskaraktär) ska hållas på 60 meter, men att avståndet kan reduceras till 30 meter med hjälp av säkerhetshöjande åtgärder. I Räddningsverkets handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* ges råd beträffande en bensinstations utformning samt minimiavstånd till omgivande bebyggelse. Det längsta avstånd som rekommenderas att hållas är det mellan lossningsplats för tankfordon och bostäder vilket ligger på 25 meter.



Planförslag

Planförslaget innebär att byggnader håller ett minimiavstånd på 30 meter från farligt godsleden (Göteborgsvägen).

Räddningstjänsten

Tillgänglighet för Räddningstjänsten 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 ingen ny detaljplan tas fram för området fortsätter de tidigare detaljplanerna att gälla. Detta skulle innebära att verksamheten på plats inte skulle kunna expandera sina byggnader och tillskapa en mer trafiksäker situation för varutransporter. Vändplatsen som möjliggörs i detaljplanen medför att en mindre yta som idag utgörs av genomsläppligt material tas i anspråk.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenserna av planförslaget är minimala då planområdet redan idag är fullt exploaterat, undantaget en grön remsa utmed Torstensviksvägen som till stora delar blir kvar i det nya förslaget.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts för att ta reda på om förslaget 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. Genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Konsekvenserna på naturmiljön på grund av planförslaget är obefintliga då planområdet redan idag är fullt exploaterat, enbart en grön remsa ligger utmed Torstensviksvägen, denna blir i stora delar kvar i det nya förslaget. Inom planområdet finns ingen utpekad kulturhistorisk miljö. Vad gäller rekreationsmöjligheterna antas dessa påverkas negativt i mindre utsträckning med tanke på att en liten bit av torgytan tas i anspråk för möjliggörande av parkering.

Landskapsbild

landskapsbilden bedöms inte påverkas nämnvärt då detaljplanen endast möjliggör för en mindre utbyggnad av befintlig livsmedelsbutik mot norr. Utformningen av tillbyggnaden regleras genom planbestämmelser för att minska omgivningspåverkan på intilliggande fastigheter.

Markförhållanden

Detaljplaneområdet är flackt, i samtliga riktningar är lutningen mindre än 1:10. Inga vattendrag förkommer inom området och inga förhöjda porttryck antas råda. Stabilitetssituationen för detaljplaneområdet uppfyller därmed rekommenderad säkerhetsnivå enligt skredkommissionen rapport 3:95 och IEG rapport 4:2010, både för befintliga förhållanden samt för planläggning av området enligt planförslaget.

Vattenförhållanden

Den hårdlagda ytan i planförslaget blir i stort sett den samma som i befintlig miljö, därför bedöms vattenförhållandena inte påverkas.

Trafikrelaterade frågor

Detaljplanen kommer troligtvis inte ge upphov till någon trafikökning då man ser på de resultat som kommit fram från Trafikverkets trafikstringsverktyg. Leveranser till planområdets verksamheter kommer troligt flyta smidigare och mer trafiksäkert då en vändplats frigjorts istället för att backning fortsätter ske som idag längs med hela Karl Johans vägs sträckning.

Nuvarande och framtida trafikbullernivåer bedöms vara så låga att inga extra åtgärder krävs. Inte heller kommer något behov av ändring inom det allmänna gatunätet behövas.

Hälsa och säkerhet

Störningar under byggskedet i form av buller kan förekomma men får anses vara tillfälliga.

Naturresurser

Detaljplanens utbyggnad bedöms inte påverka miljö och bevarandebestånden enligt 3, 4 och 7 kap i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Detaljplanen innehåller inga direkta åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kan dock uppstå. Området har dock god tillgänglighet till kollektivtrafik. Bedömningen är att samtliga luftföroreningsnivåer underskrider MKN (miljökvalitetsnormen)

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Närmsta recipient för planområdet är Löftaån. Enligt VISS uppnår vattendraget idag måttlig ekologisk status med krav att uppnå god ekologisk status till 2027. Det är av största vikt för recipienten att en god dagvattenhantering sker under och efter exploateringen.

Påverkan på Natura 2000

Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000 område.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats med motiveringen:

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.

Sociala konsekvenser

Planområdets torgyta kommer upplevas på liknande sätt som i dagsläget med tanke på att det inte sker några stora förändringar kring torget. Området kommer få än större ytor avsedda för parkering vilket kan leda till att området uppfattas som mer öde under kvällstid.

Gestaltungsprinzipien

Detailplanens ambition är att vitalisera torgytan och skapa tillgänglighet och dragningskraft för alla målgrupper.

- Sittytter bör finnas på torgytan för avkoppling.
- Torgytan bör även ges grönska i form av träd och buskar för att skapa skugglagda ytor samt för att bidra med sin rogivande inverkan. Även inslag av vatten, så som en fontän eller vattenspegel, tillskapar ett rogivande inslag.
- Delar av Karl Johans väg som löper genom planområdet bör utformas med hänsyn till gående och påkalla bilisters uppmärksamhet, exempelvis med markbeläggning och skyltning.
- För att skapa en attraktiv miljö för alla åldersgrupper så skulle någon aktivitet som tilltalar barn med fördel tillföras platsen, exempelvis en lekskulptur.
- Tillskapandet av ytterligare, eller förstärkandet av redan stängda fasader och baksidor bör motverkas.
- För att skapa en inbjudande och trygg miljö på torget även då mörkret faller så bör här finnas strategiskt placerad belysning.

Genomförandefrågor

Inledning

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Detaljplanens syfte är att tillskapa byggrätt för Coop att bygga ut handelsverksamhet, och säkerställa tillgången till parkeringsplatser för ändamålet.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidsplan:

Samråd	4 kv. 2018
Granskning	2/3 kv. 2019
Antagande	4 kv. 2019
Laga kraft	4 kv. 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Före genomförandetidens utgång kan kommunen endast ändra en detaljplan om ingen fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Ändringen får dock genomföras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen eller om det behöver införas bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplanen.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastigheten Frillesås-Rya 1:216 ägs av Konsumentföreningen Frillesås Ek för. Fastigheten Frillesås-Rya 1:132 ägs av Frillesås Konsumentförening Fastighets AB. De båda nämnda bolagen benämns nedan som exploatören.

Kommunen äger fastigheten Frillesås-Rya 1:17.

Gemensamhetsanläggningen Frillesås-Rya GA:6 förvaltas av Frillesås Mellersta Samfällighetsförening.

Samfälligheten Frillesås-Rya s:2 är outredd vad gäller delägarkrets.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Allmän plats inom planområdet omfattar GATA, GCVÄG och PARK. All allmän plats inom planområdet är utbyggd.

Gemensamhetsanläggningen Frillesås -Rya GA:6 är huvudman för befintlig allmän plats och är således ansvarig för drift- och underhåll av allmän plats inom detaljplanområdet.

För ledningar av olika slag gäller följande beträffande framtida ägare och driftsansvar:

El	Ellevio
Tele	Skanova
Vatten o avlopp	Kungsbacka kommun, Teknik
Dagvatten	Kungsbacka kommun, Teknik

Respektive fastighetsägare ansvarar för ledningar inom kvartersmarken fram till anslutningspunkter.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för all byggnation och samtliga åtgärder inom kvartersmark, såsom utbyggnad av handelsyta, torgyta, parkeringsplatser för bil och cykel, ledningsförläggning, dagvattenhantering mm. inom fastigheterna Frillesås-Rya 1:216 och Frillesås-Rya 1:132.

Torgyta

Befintlig torgyta utgörs i gällande detaljplan av kvartersmark (centrumbebyggelse) och ligger inom Frillesås-Rya 1:17. Genom anläggningsbeslut förvaltas den av Frillesås-Rya GA:6.

Anläggningar utanför planområdet

Tillfartsväg till parkeringen i planområdets västra del sträcker sig över Frillesås-Rya 1:194 och ligger utanför detaljplanen. Tillfarten är i stort sett befintlig, men ska eventuellt delvis anläggas av exploatören. Då den aktuella ytan i dag är upplåten för Frillesås-Rya GA:6, kan denna omprövas att även innefatta in- och utfarten samt parkeringsplatserna inom Frillesås-Rya 1:216. Servitut för den aktuella tillfarten är tecknat mellan ägaren till Frillesås-Rya 1:194 och Frillesås-Rya 1:17.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Ingen ytterligare allmän platsmark tillkommer i detaljplaneförslaget.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen.

Enligt detaljplanen ska ca 570 kvm (markerat med rött i kartskiss nedan) genom fastighetsreglering föras över från Frillesås-Rya 1:132 till Frillesås-Rya 1:216. Området avser vändplan för vändning med större fordon, vilken är nödvändig för Frillesås-Rya 1:216, samt parkering som krävs för verksamheten.

Ca 70 kvm i detaljplaneområdets södra del (markerat med rött i kartskiss nedan) ska i enlighet med detaljplanen överföras från Frillesås-Rya 1:17 till Frillesås-Rya 1:216. Området avser parkering för Frillesås-Rya 1:216.

En omprövning av gemensamhetsanläggningen Frillesås-Rya GA:6 kan ske med stöd av detaljplanen, för att minska Frillesås-Rya GA:6s utbredning, då allmän platsmark övergår



Föreslagen fastighetsbildning där rödmarkerade ytor övergår till Frillesås-Rya 1:216.

till kvartersmark i planområdets södra del.

Frillesås-Rya GA:6 kan upphävas i denna del. Alternativt kan de tillkommande parkeringsplatserna inom kvartersmarken införlivas i Frillesås-Rya GA:6.

Gemensamhetsanläggningar

Allmän plats

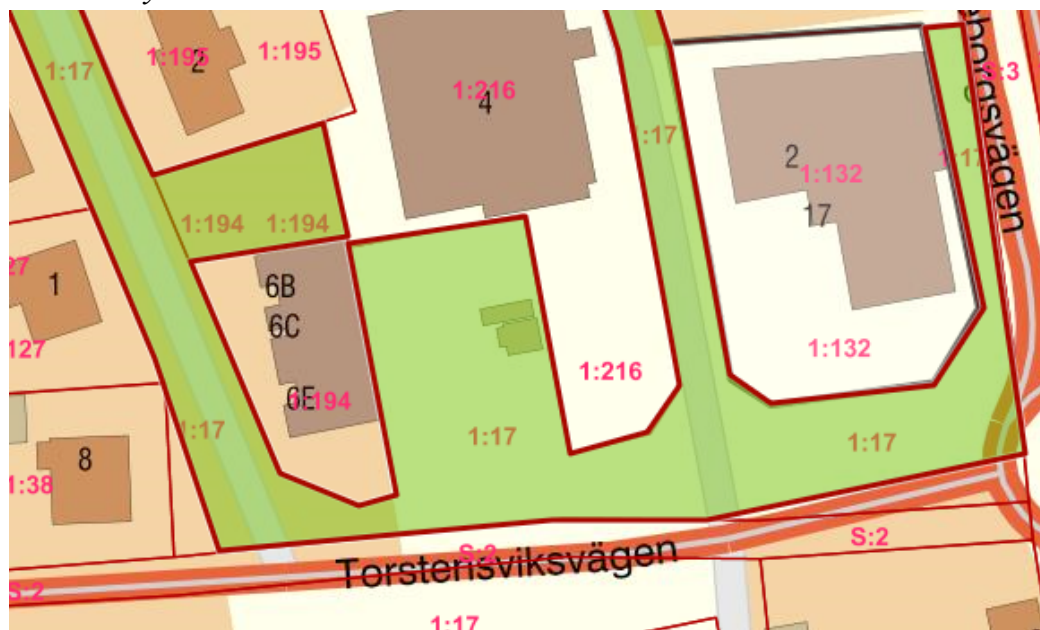
Huvudman för befintlig allmän plats är Frillesås-Rya GA:6, då denna sedan tidigare är bildad för förvaltning av allmän plats inom hela Frillesås samhälle.

Enligt detaljplanen minskar allmän plats inom vilken utrymme är upplåtet för Frillesås-Rya GA:6 i planområdets södra del, eftersom denna mark genom detaljplanen ändrar användning från allmän plats till kvartersmark för handel och centrum. Ytan omfattar totalt ca 340

kvm. Ca 70 kvm av ytan ska tillföras Frillesås-Rya 1:216 och avser parkering enligt beskrivning ovan. Resterande ca 270 kvm, markerat med blått i kartbilden nedan, avses fortsatt belasta Frillesås-Rya 1:17, alternativt kan markbiten överföras till Frillesås-Rya 1:216.



Blå markering avser område som övergår från allmän plats till kvartersmark inom Frillesås-Rya 1:17



Frillesås-Rya GA:6 befintliga utbredning.

Vid upphävande av del av Frillesås-Rya GA:6 avstår Frillesås-Rya GA:6 ca 70 kvm till Frillesås-Rya 1:216, samt ca 250 kvm till Frillesås-Rya 1:17 som i detaljplanen övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

För det fall Frillesås-Rya GA:6 minskar i omfattning ska ägaren av den mark som blir av med belastningen betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Servitut

För planens genomförande är det nödvändigt att servitutsavtal för infart till parkeringar i detaljplaneområdets västra del tecknas. Servitutsavtal är därför tecknat mellan ägarna till Frillesås-Rya 1:194 och Frillesås-Rya 1:216.

Servitut kan även komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt. Det huvudsakliga syftet med området är att säkerställa utrymme för befintliga va och el- och teleledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar förutom bildande av ledningsrätt för allmänna ledningar enligt nedan.

Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Det har konstaterats att avtalsservitut, 13-IM2-91/25101.1 för kraftledning till förmån för Ellevios fastighet Hammerö 14:3, samt avtalsservitut 13-IM2-88/16019.1 för nätstation mm till förmån för Ellevios fastighet Falkenberg Yngered 1:33 inte påverkas av detaljplaneförslaget. Läget är inte utrett för dessa servitut, men vid kontakt med Ellevio konstateras att Ellevios ledningar ligger inom avsatt u-område.

Avtalsservitut 1384IM-04/23995.1 för vatten- och spillvatten till förmån för Kungsbacka kommuns fastigheter Kungsbacka 6:27 och Stadshuset 1 påverkas inte av detaljplaneförslaget. De aktuella ledningarna ligger i Torstensviksvägen strax söder om planområdet.

Avtal mellan kommunen och exploatören

Överenskommelse om fastighetsreglering för överföring av kvartersmark mellan exploatörens fastighet Frillesås-Rya 1:216 och kommunens fastighet Frillesås-Rya 1:17 ska tecknas. Fastighetsreglering kan ske med stöd av planen.

Avtalsservitut för va-ledningar inom u-område ska tecknas. Kommunen bekostar ledningsrättsförrättning.

Överenskommelser ska vara tecknade innan beslut om antagande av detaljplanen fattas.

Exploateringsavtal för genomförande av planen avses inte tecknas.

Avtal mellan exploatören och övriga fastighetsägare

Avtal om servitut för tillfartsväg över Frillesås-Rya 1:194 är tecknat mellan ägarna till Frillesås-Rya 1:194 och Frillesås-Rya 1:216.

Avtal mellan exploatören och ledningsägare

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tekniska frågor

Trafik

Befintlig infart från Torstensviksvägen ska användas för tillfart för fordonstrafik till detaljplaneområdet. För att nå parkeringsplatser i detaljplaneområdets västra del ska tillfart ske över Frillesås-Rya 1:194, vilken ligger utanför detaljplanen.

Gator

Detaljplanen innebär inte att några gator byggs ut.

Gång och cykelväg

Gång- och cykelvägen med enskilt huvudmannaskap längs Torstensviksvägen är befintlig och ingår i Frillesås-Rya GA:6.

Parkering

Parkeringsplatser för handel byggs ut på kvartersmark inom planområdet.

Vatten- och avlopp

Exploatören bekostar eventuell flytt av vatten- och avloppsledningar inom detaljplaneområdet.

Dagvatten

Den hårdgjorda ytan i planförslaget blir i stort sett denna samma som i befintlig miljö, därför bedöms vattenförhållandena inte påverkas. Vid de fall vattenförhållandena påverkas är exploatören skyldig att koppla på sig på kommunalt dagvattensystem i området.

Fjärrvärme

Hur uppvärmning ska ske får provas i bygglovet. Inom detaljplaneområdet är fjärrvärme ännu inte utbyggt.

El och Tele

Inom detaljplaneområdet finns ledningar för el och tele under mark som är dragna utmed alla befintliga gator. Dessa kan eventuellt behöva flyttas i samband med utbyggnaden av detaljplaneområdet.

Bredband

Bredband är delvis utbyggt inom detaljplaneområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster

Kommunen erhåller inkomster i form av ersättning för område av Frillesås-Rya 1:17 som ska fastighetsregleras till Frillesås-Rya 1:216.

Frillesås-Rya s:2

Delägarna i Frillesås-Rya s:2 kan komma att få inkomster i form av ersättning vid eventuell

inlösen. Om Frillesås-Rya s:2 vid fastighetsbestämning visar sig ligga inom kvartersmark kan den komma att lösas in av ägaren till intilliggande kvartersmark Frillesås-Rya 1:216.

I planförslaget antas den ligga inom allmän plats GCVÄG.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunens investeringsekonomi påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen antas inte få några kostnader för drift- och underhåll i samband med detaljplanläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv, servitut för tillfart, flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriför rättningar, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- fjärrvärme, allmän plats och eventuellt va-ledningar.

Exploatören får inkomster i samband med ökad handelsyta.



info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

FjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsala
backaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnel