

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2019-08-19

Antagen 2019-12-10 KF §196

Laga kraft 2020-01-11

G5 PL/2015:79



Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom fastighet Gällinge-Skår 2:73
i Kungsbacka kommun



Innehåll

Bakgrund.....	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar	4
Natur.....	4
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	6
Bebyggelseområden.....	6
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	8
Hälsa och säkerhet.....	9
Överväganden och konsekvenser.....	10
Nollalternativ	10
Miljökonsekvenser	10
Ekonomiska konsekvenser	12
Sociala konsekvenser.....	13
Genomförandebeskrivning.....	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga konsekvenser	15
Avtal	16
Dispenser och tillstånd.....	16
Tekniska frågor	16
Övriga ledningar.....	17
Ekonomiska frågor.....	17

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuella projekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret
434 81 Kungsbacka
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

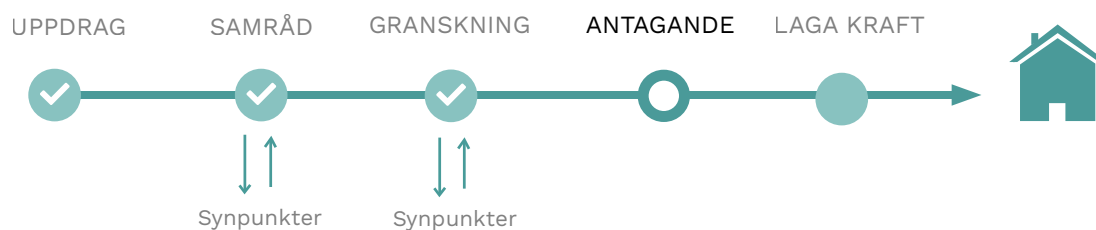
Elin Kajander, Planarkitekt 0300-83 43 09
Lisa Carlsson, Exploateringsingenjör 0300-83 54 32

Handlingar:

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

Bilagor:

- Dagvattenutredning, Tyréns, 2017-05-04
- Trafikutredning, Förvaltningen för Teknik, Kungsbacka kommun, 2016-12
- Miljöbedömning, Miljö och hälsoskydd, Kungsbacka kommun, 2016-11-09
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna, Statens historiska Museer, 2017-09-04

**Planprocessen**

Planprocessen för detaljplan genomförs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Synpunkter kan lämnas under samrådet och vid granskningen 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.

Bakgrund

Uppdrag

Kommunstyrelsen hemställde 2015-11-17 §266 till byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Gällinge-Skår 2:1. De uttalade ett särskilt direktiv till att bostadsområdet högst ska innefatta 25-30 småhus med en fastighetsstorlek om cirka 1200 kvm samt att genomförandet ska ske etappvis.

Byggnadsnämndens beslutade 2016-09-15 §243 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan och genomföra samråd för Gällinge-Skår 2:1.

Mellan granskning och antagande av detaljplanen gjordes en förrätning där den del av Gällinge-Skår 2:1 som omfattats av planuppdraget styckades av från huvudfastigheten och fick namnet Gällinge-Skår 2:73. Således ändrades även namnet på detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget och planens syfte är att möjliggöra för högst 25-30 småhus med minsta fastighetsstorlek om 1200 kvm samt att genomförandet ska ske etappvis.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget cirka tre kilometer nordöst om Gällinge och omfattar cirka åtta hektar. Planområdet ligger utmed en mindre grusad väg cirka 475 meter in från Förlandavägen (919). Söder om fastigheten finns en grupp med åtta enbostadshus.

Markområdet är relativt plant och består idag till stora delar av skogsmark och mark där skog avverkats. Planområdet innefattar en privatägd fastighet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen 2006, är Gällinge utpekad som en serviceort. Planområdet är beläget cirka tre kilometer nordöst om Gällinge. I översiktsplanens kapitel om planering utanför utvecklingsområden står det att kommunen kan tänka sig utveckling av verksamheter som exempelvis Ekobyar.

Detaljplaner och planprogram

Det finns ingen detaljplan eller planprogram för det berörda området.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av produktionsskog där merparten av trädbeståndet är avverkat, kvarstående träd är likåldriga utan särskilda naturvärden. Enligt miljöutredning (Miljö och hälsoskydd, 2016) bedöms planerad exploatering inte ha någon större påverkan på naturmiljön.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består idag av produktionsskog och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden. Det går att ta sig in i planområdet längs en befintlig grusväg för att därefter ta sig vidare ut i skogen. Planförslaget medger en låg bebyggelse i dolt läge i skogsområde och bedöms därför inte ge någon negativ påverkan på landskapsbilden.

Planförslag

Planförslaget innebär att det finns en viss risk att området uppfattas som en barriär mot skogen. För att motverka riskerna att området uppfattas som en barriär mot skogen reglerar planen natursläpp, gröna kilar, mellan bostadskvarteren.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar enligt Länsstyrelsens MIFO-databas.

Radon

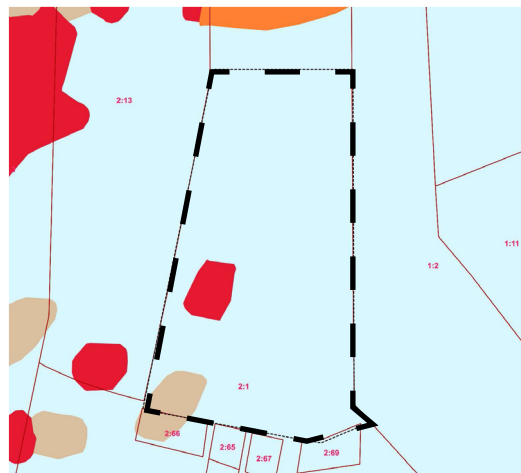
Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon. Gällande kravnivåer för radon hanteras i bygglovsskedet.

Fornlämningar

Direkt väster om planområdet finns kända fornlämningar, i tidigare skede fanns området med i planområdet. En arkeologisk utredning har utförts av Arkeologerna, Statens historiska Museer (2017) efter beslut från Länsstyrelsen 2017-03-28. Utredningen visade inga tidigare okända fornlämningar men de sedan tidigare kända fornlämningarna Raä Gällinge 36:1 och 37:1-2, gravar i form av ett röse och två stensättningar, har mätts in genom GPS och fått en exakt position. Kommunen har fört en dialog med Länsstyrelsen vilka tillsammans har beslutat att lämna fornlämningsområdet utom plan. Avgränsningen för området har gjorts av Länsstyrelsen och sträcker sig 60-90 meter från nämnda gravmonument, planområdets gränser har lagts utanför fornlämningsområdets avgränsning.

Geotekniska förhållanden och risk för skred

Området har en lätt släntlutning mot nordöst och består enligt SGUs jordartskarta huvudsakligen av morän (se figur). Det saknas därmed förutsättningar för jordskred. Platsbesök och kartstudier har inte påvisat några bergsbranter i närområdet och det bedöms därav inte finnas risker för blocknedfall. Se figur 1.



Figur 1: Geologiska förhållanden, blått visar morän

Social hållbarhet - nulägesanalys

Då området i dagsläget utgörs av skogsområde har nulägesanalysen huvudsakligen tagit hänsyn till området direkt söder om planområdet där det finns bebyggelse.

Mångfald och vardagsliv

Området utgörs av åtta enbostadshus i form av villor, mångfalden i fråga om olika boendeform är därav begränsad. Skårs gård fungerar som en möjlighet till arbetsplats för de boende, därutöver är Gällinge den närmsta platsen för möjlighet till arbete. Närheten till skogen och naturen är påtaglig och inbjuder till ett vardagsliv präglat av naturen.



Trygghet, mobilitet och samvaro

Det finns en busshållplats i närheten till Skårs gård med en linje som går mellan Litserhult-Fjärås och omvänt, under vardagar är det cirka sju avgångar i vardera riktning. Därutöver krävs det att boende använder sig av egna färdmedel för att kunna ta sig till och från platsen. I och med den dåliga kollektivtrafiken och avsaknaden av gång- och cykelvägar är möjligheten för barn att ta sig själva till och från skola, fritidsaktiviteter och vänner starkt begränsad. Mobilitetsmöjligheterna kan därför bedömas som låga.

I området finns åtta villor vilka är belägna med relativt nära avstånd, närheten mellan boenden kan generera i ett visst trygghetsskapande. Det finns ingen belysning på gatorna vilket kan upplevas som otryggt. Skårs gård är den närmsta mötesplatsen för de boende, därutöver finns inga platser avsedda för samvaro. Skogen fungerar för vissa som en naturlig plats för samvaro, den är påtagligt nära området i alla vädersträck.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt men angränsar till ett villaområde med åtta villor.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att uppföra byggnation kring så kallade gårdstun. Planområdet omfattas av sex gårdstun och med möjlighet för tre-sex fastigheter. Varje fastighet får enligt direktiv vara minst 1200 kvm, detaljplanen reglerar att minsta fastighetsstorlek får vara 1500 kvm. Fastigheterna planeras att uppföras från 1500 kvm - strax över 2000 kvm. Se figur 2.



Figur 2: Illustration över hur ett gårdstun skulle kunna utformas.

Kommersiell och kommunal service

Närmsta kommunala service finns i Gällinge, beläget cirka tre kilometer från planområdet, här erbjuds mataffär, bibliotek, förskola samt skola i årskurs Förskola-5. Cirka 400 meter söder om planområdet ligger Skärs gård som bedriver restaurang och konferenskoncept.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för kvartersmark för kontor- och centrumverksamhet vilket ger möjlighet att skapa annan typ av närhandel eller liknande. Viktigt är att beakta hur byggnaden kommer uppfattas kvälls- och nattetid. Kvällsaktiviteter och hur byggnaden och dess område ljussätts är viktiga komponenter för att skapa en trygg upplevelse.

Trygghet och tillgänglighet

Genom att belägga bostäderna kring gemensamma gårdstun kan ett ansvarstagande ske mellan grannarna i området. Förhoppningar ligger i att de boende känner ett gemensamt ansvarstagande över platsen och tillsammans skapar god trygghet också genom flera ögon på platsen. Området ska byggas i BoTryggt05s andra med grund i att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar.

Gator och trafik

Biltrafik

En trafikutredning har tagits fram och bilagts handlingarna (Förvaltningen för Teknik, 2016). Trafikmängden på Skärsjövägen bedöms i dagsläget ligga under 100 fordon/dygn. I trafikutredningen bedöms den planerade exploateringen generera ett tillskott om cirka 150-180 fordon/dygn. De tillkommande fordonen bedöms ta sig ut till Förlandavägen, vilken är en statlig väg. Bedömningen är att förväntad trafikökning är marginell och inte kommer påverka det statliga vägnätet.

Utredningen visar att standarden i korsningen Skärsjövägen/Förlandavägen bör förbättras

då planförslaget medger exploatering som kommer generera i ökad trafik. Vid genomförande bör ett viloplan tillskapas som ger Skärsjövägen en lutning om maximalt 3,5% på en sträcka av 25 meter från korsningen.

Gång- och cykeltrafik

Då planområdet idag består av skog finns det inga gång- och cykelvägar. Det finns inte heller några gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet, varken längs Skärsjövägen eller Förlandavägen. Det ligger inte heller i kommunens utbyggnadsplan att bygga ut gång- och cykelvägnätet i Gällinge.

Från Villövägen ner till Skårs gård finns det en befintlig gång- och cykelväg, Villövägen utgår direkt söder om planområdet och vidare söder ut. Trafikutredningen (Förvaltningen för Teknik, 2016) menar att standarden på denna gång- och cykelväg måste höjas. Underlaget behöver förbättras för att möjliggöra för cykling och gångstigen behöver tillgänglighetsanpassas.

Parkering

Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom den enskilda fastigheten. Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Antal nya parkeringsplatser är beräknat med en p-norm om 2,2 parkeringsplatser/bostad.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Skår, belägen cirka 450 meter från planområdet. Bussen går mellan Fjärås-Literhult och omvänt och trafikerar området cirka sju gånger per dag i vardera riktning. Kollektivtrafiken är anpassad till skollåret, övrig tid går det cirka två avgångar/dag. Planförslaget medger inte en så pass stor utbyggnad att det ges underlag för ytterligare avgångar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram och bilagts handlingarna (Tyréns, 2017). Utredningen föreslår att den norra delen av området leds till en våtmark strax utanför planområdet innan avledning mot Skärbäcken för vidare avledning mot Löftaån. Den södra delen avleds via vägdiken utefter Skärsjövägen och Förlandavägen till Skärbäcken för vidare avledning till Löftaån.

Takvatten kan avleds via utkastare till gräsytor och eventuellt små stenkistor inom fastigheten. Dagvatten från vägar avleds antingen till vägdiken eller mindre makadamdiken med förhöjda dagvattenbrunnar för utjämning innan avledning till diken. För gemensamhetslokalerna föreslås det gröna tak för utjämning av regnvattnet.

Mindre dagvattennät kan behöva anläggas beroende på val av höjdsättning för avledning av dag och dränvatten från hårdgjorda ytor och fastigheter. Det är viktigt att höjdsättningen medger sekundära avrinningsvägar från området och att instängda områden inte bildas.

Föroreningsberäkningar på dagvattnet har utförts före respektive efter en exploatering. Även förväntad reningseffekt har beräknats. Om beräknat föroreningsinnehåll efter rening jämförs mot de av Göteborgs Stad uppsatta riktvärdena så framgår att alla värden ligger under respektive riktvärde. Detta medför att föreslagen exploatering inte bedöms påverka recipienten negativt.

Planförslag

Planförslaget innebär att föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen följs. Föreslagen lösning omfattar öppna dagvattenlösningar i stor omfattning och inkluderar avledning i diken och avvattningsstråk som fördröjer och renar dagvattnet innan det når slutlig recipient. Befintlig ytlig avrinning och höjdsättning bibehålls i så stor omfattning som möjligt. Det är viktigt att höjdsättning inom planområdet sker så att byggnader skyddas och avledning av dagvatten kan ske ytledes utan att skada fastigheterna.

Vatten och avlopp

Det finns inga kommunala ledningar för vatten och avlopp i eller i anslutning till området, det finns däremot en befintlig vatten- och avloppsförening som sköter vatten och avlopp i området. Anslutning för exploateringsprojektet om 30 fastigheter har öronmärkts inom föreningen och det har således tagits höjd för framtida vattenförsörjning.

Planförslag

Intentionen är att det nya området ska anslutas till befintlig förening med en anslutningspunkt i korsningen direkt söder om planområdet.

Värme

Inom området finns det inte möjlighet att ansluta sig till några ledningar för värme.

Planförslag

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och Tele

Inom området finns inga luftledningar, ledningarna under mark är belägna längst Skärsjövägen direkt söder om planområdet. Nya ledningar ska uppföras i vägarna inom planområdet.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns direkt söder om planområdet.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns i Gällinge cirka tre kilometer från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via gatan genom området. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Hälsa och säkerhet

Buller

Det finns inga högljudda verksamheter i närområdet. Enligt trafikutredningen rör sig cirka 100 bilar på Skärsjövägen/dygn vilket ger indikation om låga bullervärden. Bedömningen är

därför att ljudnivån vid fasaden med råge kommer underskrida de högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivåerna.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Brandvattenförsörjning och räddningstjänstens tillgänglighet

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Systemet bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter. Närmsta brandpost är belägen i Dala, cirka 5,5 kilometer från planområdet.

Planförslag

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovsskedet. En diskussion har förts med Räddningstjänsten där den samlade bedömningen är att om en ny brandpost ska uppföras är dess bästa placering i anslutning till Skårs gård. Brandposten skulle då vara bra placerad i förhållande till den nya exploateringen och samtidigt gynna befintliga byggnader i närområdet.

Byggnader ska uppföras enligt de regler om skydd som finns i BBR avseende brandspridning mellan byggnader. I korthet innebär det att byggnader ska uppföras med ett avstånd om åtta meter mellan varandra. Om de ska placeras närmre behöver de förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg. Detta kontrolleras i bygglovsskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om planen inte antas kommer det inte finns möjlighet att utveckla plats för fler boende området och möjligheten för fler att bo i lantlig miljö blir mindre.

Miljökonsekvenser

Utredning (behovsbedömning)

Sammanfattningsvis har utredningen, tidigare kallad behovsbedömningen, visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av planen har ingen eller en liten negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Genomförande av planen bedöms ha en positiv påverkan på hälsan och en liten negativ miljöpåverkan lokalt. På ett övergripande plan påverkas dock klimatet negativt av de förväntat ökade biltransporterna.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Ur naturvårdssynpunkt är konsekvenserna för ett genomförande av planen få. Hänsyn behöver tas till fornlämningarna som är belägna direkt väster om planområdet, i samråd med Länsstyrelsen har kommunen valt att plocka ut området ur planområdet. Försiktighetsåtgärder bör dock tas i byggskedet. Ur rekreationssynpunkt kan ett genomförande av planen skapa risk för att uppfattas som en barriär mot skogen, detta bedöms kunna lösas med gröna smitvägar mellan privata fastigheter och allmän plats/skog.

Landskapsbild

Eftersom exploatering planeras i låg bebyggelse i dolt läge i skogsområde bedöms det inte bli någon negativ påverkan på landskapsbilden.

Markförhållanden

Planområdet präglas till största del av moränmark och är mindre blockrik på sina ställen. Postglacial sand finns längst upp mot norr, liksom ett mindre bergparti med oklassat ytskikt av jord i sydvästra delen. Enligt SGU:S jordartskarta tar kärrtorv sig in längst ner i områdets sydvästra del, i övrigt är området flackt. Markförhållanden bedöms som goda och ingreppen bedöms ha en liten inverkan på miljön förutsatt att byggnader uppförs så att hänsyn tas till topografin.

Vattenförhållanden

Detaljplaneförslaget bedöms ha en liten negativ påverkan på vattenförhållanden, dagvattenhantering sker till våtmark norr om planområdet och bedömningen är att vid en god dagvattenhantering kommer planförslaget ha en låg negativ påverkan. Bedömningen är baserad på följande. 1998 utfördes ett fältbesök för Furemosse och därefter ett fältbesök 2013 (Skogsstyrelsen). Objektet, våtmarken, rapporterades då ha ett preliminärt klass 2 värde och beskrevs som starkt lokalt påverkat och dikat. Tall och glasbjörk dominerande. Under 2016 besökte kommunens tre kommunekologer fastigheten i syfte att bedöma huruvida en naturvärdesinventering skulle genomföras. Det konstaterades att fastigheten saknar vattendrag och annan form av öppna vatten. Våtmarken norr om området besöktes, vilken var torr i tid för fältbesöket, 2016-10-06, och övervuxen av björksly och triviala, fuktgynnade gräsarter. Grundvattenytan låg i nivå med markytan och våtmarken bedömdes ha varit fuktig under delar av året. Inga större naturvärden kunde dock konstateras på plats och björksly var dominerande.

Ytterligare ett fältbesök gjordes våren 2018 och våtmarken var även då torr. Då området inte är upptaget i kommunens översiktsplan så finns inga planer på att bebygga eller hårdgöra närområdet. Områdets skogsproduktionsmark och avsaknad på hårdgjorda ytor främjar möjlighet till en bra dagvattenhantering med låga flöden utan översvämningsrisk. Områdets förutsättningar för god dagvattenhantering främjar även våtmarken som därmed inte bedöms påverkas nämnvärt av en möjlig tillrinning av dagvattnet.

Trafikrelaterade frågor

Planförslaget bedöms medföra en ökad trafik i området. Områdets dåliga placering i förhållande till kollektivtrafik gör det svårt för de boende att välja ett hållbart transportmedel och kommer mest troligt bli beroende av bil för att kunna ta sig till och från sitt hem.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet.

Naturresurser

Planområdet omfattas av till hälften avverkad och ogallrad skog med lågt ekonomiskt och ekologiskt värde enligt framtagna miljöbedömning av ekolog. Del av skogsområde inom fastigheten bevaras och utesluts från planområdet på grund av de arkeologiska lämningar som identifierats i marken.

Miljö kvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Det har inte gjorts några mätningar av luftkraviten då planområdets läge inte gör det rele-

vant. Det finns varken verksamheter eller tung trafik inom eller i direkt närhet till området som ger upphov till luftföroreningar. Erfarenhetsmässigt kan slutsatsen dras att miljökvalitetsnormerna för luft klaras med god marginal.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planområdet saknar vattendrag och det finns inga andra öppna vatten. Norr om planområdet finns en våtmark, risk för översvämning bedöms som liten. Strandskydd finns i anslutning till våtmarken men utanför planområdet. Närmaste nedströms belägna vattenförekomster är Skärbäck och Löftaån. Skärbäck har idag dålig ekologisk status med mål att uppnå god ekologisk status till 2021. Löftaån har idag måttlig ekologisk status med mål att uppnå god ekologisk status till 2021. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten då planen är belägen i ett skogsområde med naturlig dagvattenhantering bland annat till våtmark.

Miljömål

Planförslaget bedöms på ett lokalt plan ha liten negativ påverkan, i ett övergripande plan bedöms planen ha en negativ påverkan på klimatet på grund av de förväntat ökade biltransporterna.

Påverkan på Natura 2000

Området omfattas inte av Natura-2000, närmsta Natura-2000 område är Store Mosse vilket är beläget strax sydöst om Gällinge cirka 1,8 km från planområdet (fågelvägen).

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunen under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. 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.

Bedömningen innefattar även att det allmänna nyttjandet av framtida allmänna platser inom planområdet kommer vara låg. Vägarna som föreslås i området är tillfarter till de framtida bostäderna. De områden som i detaljplanen har fått beteckningen Natur har syfte att fungera som gröna kilar mellan bebyggelsen i området samt hantera dagvatten. Då planområdet ligger i en större skog är bedömningen att dessa gröna kilar sannolikt huvudsakligen kommer nyttjas av de som bor i området.

Verksamhetsområde för VA

Området är i dagsläget inte kommunalt verksamhetsområde för VA. I händelse att kommu-

nen inrättat verksamhetsområde för VA i området kommer fastigheterna att påföras ytterligare avgifter.

Sociala konsekvenser

Mångfald och vardagsliv

Den nya planerade bebyggelsen föreslås vara enbostadshus och på så vis vara lik befintlig bebyggelse i området, det finns därför liten chans att mångfalden ökar i den frågan. Den nya bebyggelsen kan dessutom tillskapa vissa barriäreffekter mot skogen, för att motverka detta fenomen ges det goda möjligheter för stråk genom området. Uteplatser till bebyggelserna planeras att uppföras i söderläge för att tillskapa goda förutsättningar för ett gott vardagsliv.

Möjligheten för kontor- och centrumverksamhet inom ett planområde kan ses positivt ut flera aspekter, här tillskapas möjlighet för viss närservice och att boenden har möjlighet att arbeta från en hyrd kontorsplats och på så vis slippa använda bilen för alla resor i sitt vardagsliv. Att ha nära till sin arbetsplats kan upplevas som ett positivt inspel i vardagen.

Trygghet, mobilitet och samvaro

Planområdet har dåliga kollektivtrafikskopplingar och bedöms generera i att de boende kommer ha ett stort behov av att ta sig fram med egna fordon, vilket är negativt ur en mobilitetssynpunkt. Möjligheten för barn att ta sig själva till skola, fritidsaktiviteter och vänner kommer fortsatt vara begränsad på grund av den dåliga kollektivtrafiken och områdets kopplingar till goda gång- och cykelvägar.

Planförslaget bedöms utgöra bättre grundförutsättningar för samvaro då fler bostäder uppförs inom ett och samma område. Idén om gemensamma gårdstun skapar möjlighet för mötesplatser och en god kontakt mellan de boenden samtidigt som det kan skapa bättre upplevd trygghet för de boende.

Möjligheten för kontor- och centrumverksamhet inom ett kvarter kan ses positivt ut flera aspekter, här tillskapas möjlighet för viss närservice och att boenden har möjlighet att arbeta från ett hyrkontor kan generera i ett ökat socialt liv utan att behöva förflyttas långt från hemmet. Skogens möjligheter för mötesplats och plats för samvaro finns fortfarande kvar trots utbyggnad enligt förslaget.

Genomförandebeskrivning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd:	1 kv. 2019
Granskning:	2 kv. 2019
Godkännande byggnadsnämnden:	3 kv. 2019
Antagande kommunfullmäktige:	4 kv. 2019
Laga kraft:	4 kv. 2019 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Inom område som markerats med a1 och a2 är genomförandetiden 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Inom område markerat med a3 är genomförandetid 5 år och börjar 2 år efter den dag som detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. 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.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheten Gällinge-Skår 2:73, en nybildad fastighet som registrerades i fastighetsregistret den 2019-07-23 och som tidigare var del av fastigheten Gällinge-Skår 2:1. Annoying AB (exploatör) äger Gällinge-Skår 2:73 genom avtal.

Övriga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket innebär att exploatören är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar lokalgatan och naturmark.

Efter utbyggnaden bör anläggningarna överlämnas till en gemensamhetsanläggning/ sällskapsförening, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål och kontor/centrumändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark så som bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringar för bil och cykel, lek- och grönytor med mera.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Mark som utgör allmän plats i Detaljplanen ska upplåtas till den gemensamhetsanläggning som får ansvar för att förvalta den allmänna platsen. Den allmänna platsen består av lokalgata samt naturmark. Upplåtelse av mark förutsätts ske utan krav på ersättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom så kallad fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom avstyckning och anläggningsåtgärd.

Fastighetsbestämning mellan Gällinge Skår 2:1 och Dugatorp 2:13 samt Gällinge-Skår 2:1 och Gällinge-Fågelsång 1:2 är gjord om hos Lantmäteriet. När detaljplanen har vunnit laga kraft ska området styckas för att bilda nya fastigheter inom kvartersmarken samt bilda den/de gemensamhetsanläggningar som behövs för förvaltandet av den allmänna platsmarken.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för den allmänna platsmarken; lokalgata och naturmark samt för det gemensamma VA- och dagvattensystemet.

Markreservat för gemensamhetsanläggning är tänkt för dagvattenhantering från den allmänna platsmarken, men kan även bli aktuell för andra gemensamma anläggningar. Ytterligare gemensamhetsanläggningar kan bildas för exempelvis miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, parkeringar för bil och cykel, lektyor med mera.

Skärsjövägen förvaltas idag av en vägförening utan någon gemensam rättighet för vägen. En gemensamhetsanläggning bör bildas för Skärsjövägen för både befintliga fastigheter samt de tillkommande fastigheterna inom planområdet för en tydlig gemensam förvaltning och en tydlig rättighet för deltagande och belastande fastigheter.

Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än inom den egna fastigheten. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförande av detaljplanen.

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

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

För genomförandet av detaljplanen bedöms det inte finnas några kommunala åtaganden som behöver avtals om med exploatören.

Avtal mellan exploatören och övriga fastighetsägare

Exploatörerna har tecknat ett avtal med fastighetsägare till Gällinge-Fågelsång 2:1, Bykärr 1:7 samt Bykärr 1:11, där den nya exploateringen får rätt att nyttja befintlig väg över fastigheterna. Rättigheten kan ligga till grund för bildande av en gemensamhetsanläggning för samtliga nyttjare av vägen framöver.

Avtal med Dugatorp, Skår, Bykärrs va-förening om att ansluta de nya fastigheterna till nätet

Exploatörerna har ett avtal med Dugatorp, Skår, Bykärrs va-förening om att få koppla på samtlig ny bebyggelse inom planområdet till föreningens ledningsnät.

Dispenser och tillstånd

Arkeologi

En arkeologisk utredning har gjorts inom fastigheten Gällinge-Skår 2:73. De fornlämningar som var kända sedan tidigare inom området blev utredda och fick en bestämd säkerhetszon som krävs för att bevaras fornlämningarna. Inga nya fynd hittades i området eller tros finnas på platsen. Fornlämningarna samt dess säkerhetsavstånd har tagits ut ur planområdet så att inga åtgärder möjliggörs som kan skada fornlämningarna.

Tekniska frågor

Gator

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av lokalgatorna i enlighet med detaljplanen. Gatorna bör sedan lämnas över till en samfällighetsförening som ska förvalta lokalgatan.

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom varje enskild fastighet. Antal nya parkeringsplatser är beräknat med en p-norm om 2,2 parkeringsplatser/bostad.

Vatten- och avlopp

De avstyckade fastigheterna inom planområdet kommer att ha ett gemensamt va-ledningsnät inom planområdet som kopplas på Dugatorp, Skår, Bykärrs va-förenings ledningar. Planområdets förbindelsepunkt är belägen söder om planområdet i nära anslutning till lokalgatan in i planområdet.

För varje tillkommande fastighet på föreningens nät ska en avgift betalas till kommun, genom förvaltningen för Teknik, enligt gällande taxa vid påkopplingstillfället.

Dagvatten

Ett lokalt dagvattensystem kommer att byggas ut inom planområdet bestående av både ledningar och öppna dagvattendiken. På naturmarken i norra delen av detaljplanen kommer dagvattenanläggningar att anläggas för fördröjning av dagvattnet innan det släpps ut norr om planområdet.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar samtlig dagvattenhantering inom området som efter utbyggnad bör överlämnas till en gemensamhetsanläggning.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El

En transformatorstation kommer att uppföras i mitten av planområdet på väster sida om vägen för att tillgodose samtlig ny bebyggelse med el. Separat avtal tecknas mellan exploatören och ledningshavaren för rättighet till ledningar samt ansvar och kostnader för utbyggnad och anslutning.

Tele och fiber

En förbindelsepunkt till fiber är belägen söder om planområdet i nära anslutning till lokalgatan in i området. Separat avtal har tecknats mellan exploatören och fiberföreningen angående ansvar och kostnader för utbyggnad och anslutning av fiber till ny byggnation.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen äger ingen mark inom området och kommer inte ha några tekniska anläggningar inom området. Kommunens ekonomi påverkas med det inte på grund av detaljplanen. Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören som står för samtliga kostnader för framtandet av detaljplanen.

Kommunen får inkomster genom va-taxa för samtliga fastigheter som kopplas på föreningens va-ledningsnät.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för lantmåteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband och va-ledningar m.m.

Exploatören ska bekosta utbyggnad av va-ledningarna samt dagvattenanläggningar och dagvattenledningar inom planområdet.

Exploatören ska bekosta utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap samt samtliga åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till angränsande väg.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning och uthyrning av sina skapade bostäder och verksamhetslokaler.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuella projekt