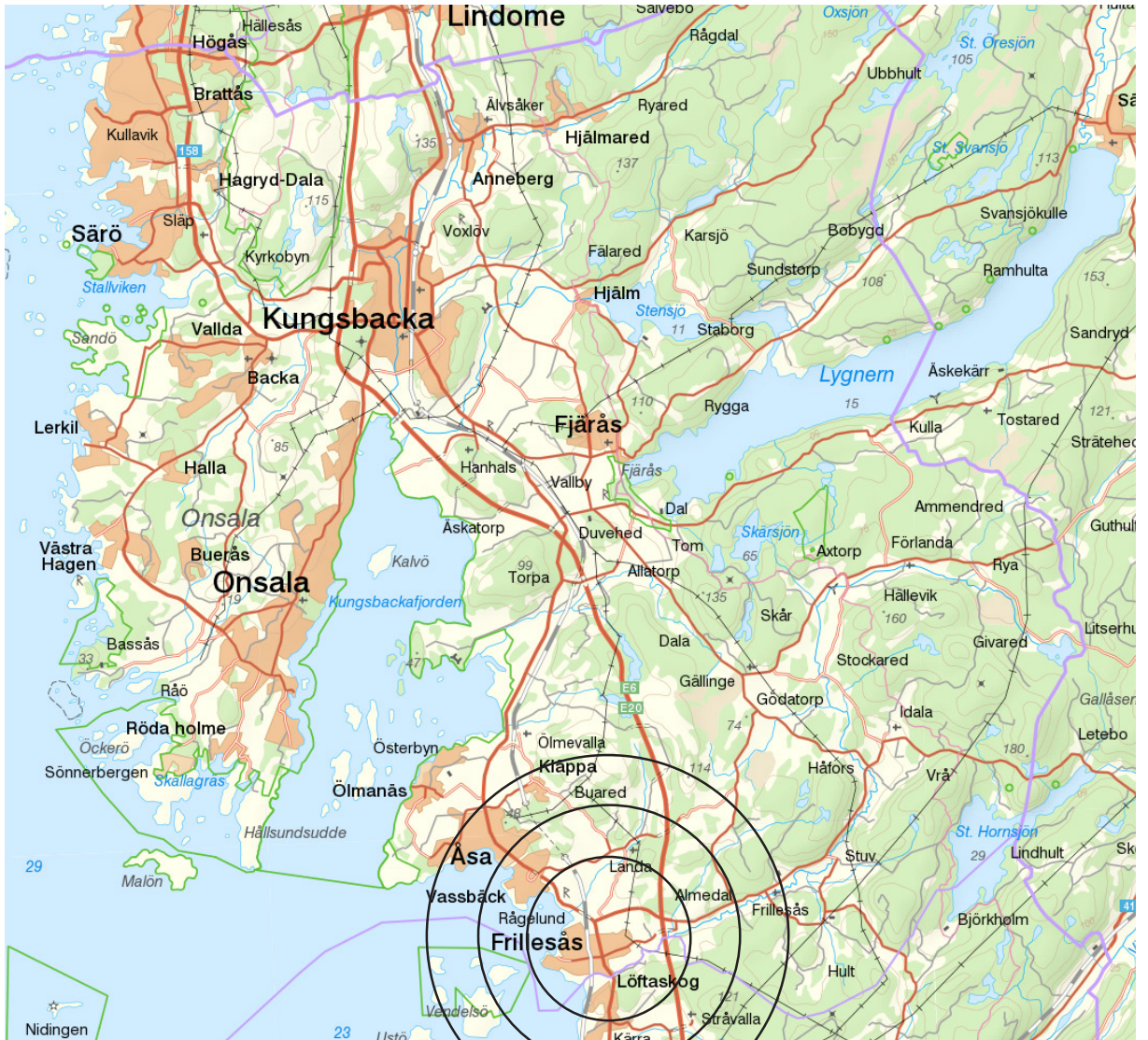




Detaljplan för bostäder inom Sintorp 4:3 i Frillesås

Upprättad i maj, rev september 2016

2014/P072
D629

Innehållsförteckning

Bakgrund	4
<i>Förfrågan</i>	4
<i>Uppdrag</i>	4
<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	4
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	5
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	5
Förutsättningar och förändringar	6
<i>Natur</i>	6
<i>Bebyggelseområden</i>	8
<i>Gator och trafik</i>	9
<i>Teknisk försörjning</i>	10
<i>Hälsa och säkerhet</i>	11
Överväganden och konsekvenser	12
<i>Miljökonsekvenser</i>	12
<i>Huvudmannaskap</i>	14
<i>Sociala konsekvenser</i>	14
Genomförandefrågor	15
<i>Organisatoriska frågor</i>	15
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	16
<i>Tekniska frågor</i>	17
<i>Ekonomi</i>	17
Medverkande i planarbetet	17

Handlingar finns att läsa på:

Medborgarkontoret, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka
info@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Planarkitekt Maria Malone 0300-83 40 41
Exploateringsingenjör Angelica Lucaci 0300-83 54 32

Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- Geoteknisk utredning: PM avseende geotekniska förhållanden, Norconsult 2015-11-23
- Markmiljöutredning, Norconsult 2015-12-15
- Dagvattenutredning, Norconsult 2015-12-08 , rev 2016-04-04
- Trafikbullerutredning, Norconsult 2015-10-23

**Planprocessen**

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet 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). Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden (BN) tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Bakgrund

Förfrågan

Onsalavillan AB har i skrivelse inkommen 2014-09-05 ställt frågan om möjligheten att upprätta ny detaljplan för del av fastigheten Sintorp 4:3 för bostadsändamål. Onsalavillan AB vill bygga ett tiotal småhus och ser det som en direkt fortsättning på nyligen genomfört bostadsområde inom fastigheten Sintorp 4:6 direkt söder om aktuellt planområde.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2014-11-18 § 249 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Sintorp 4:3 i Frillesås. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2015-01-27 § 7 att uppdra åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för Sintorp 4:3.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra byggnationen av cirka tio småhus i anslutning till ett nyligen byggt bostadsområde utbyggt av samma exploator. De två områdena ska samspela i stil och utformning.

Delar av området omfattas av strandskydd. Inom kvartersmark föreslås strandskyddet upphävas. Området närmast bäcken lämnas som grönområde för rekreationssyften såväl som för djur- och växtliv.



Planområdets placering i norra Frillesås, nära Göteborgsvägen.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget öster om Göteborgsvägen i norra Frillesås och består idag av odlingsmark. Området utgör en yta av cirka 12 600 m² och ägs av Onsalavillan AB. Planområdet angränsar till ett nybyggt bostadsområde i söder och öster, brandstationen i väster och en nedlagd plantskola och åkermark i norr.

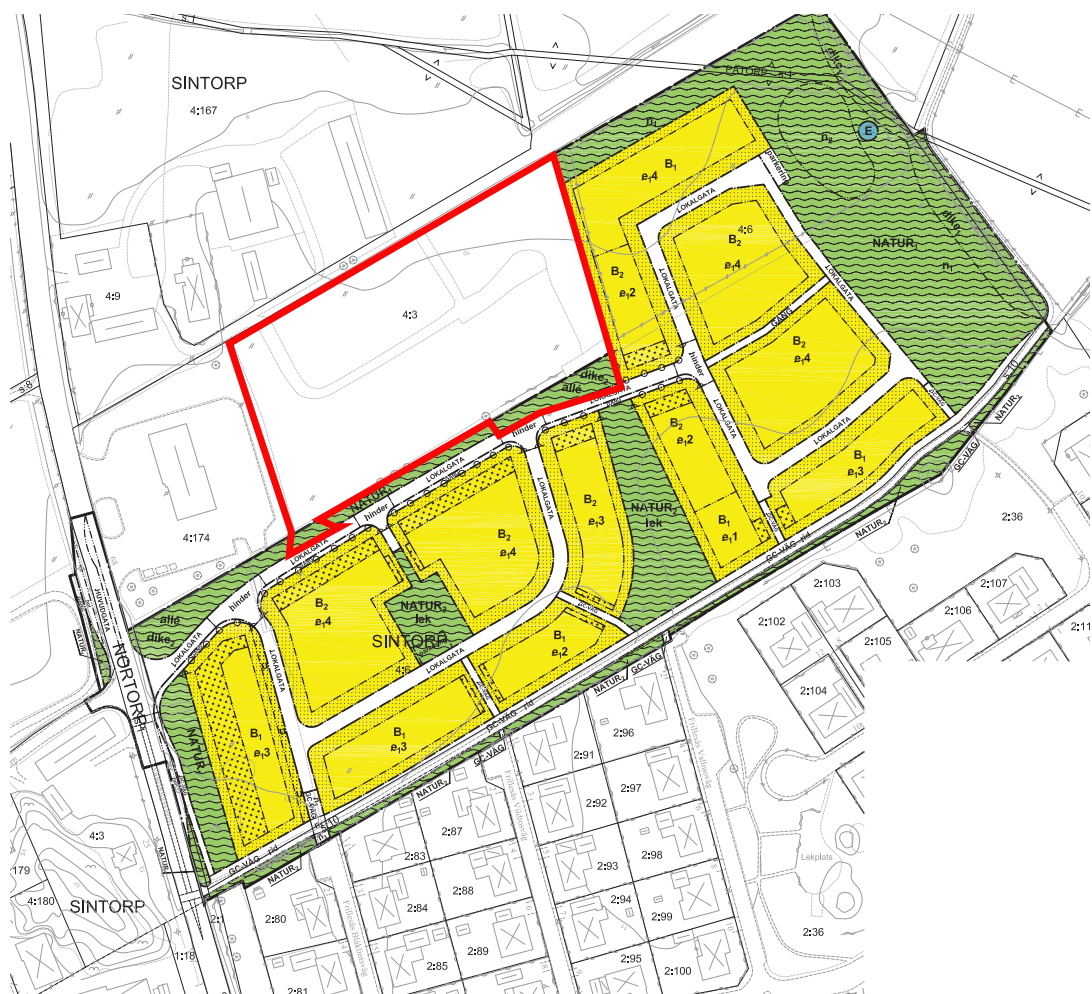
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2006, ingår området i Frillesås utvecklingsområde. Inriktningen för utvecklingsområdet är att komplettera området med bostäder, arbetsplatser, service, kommunikationer och rekreation.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet saknar detaljplan. I söder berörs del av detaljplan LFP42 från 2009-07-27, Detaljplan för fastigheten Sintorp 4:6 m.fl. i Frillesås. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2019. Området av gällande plan som berörs utgörs av naturmark med en allé.



Gällande detaljplan, LFP42 (2009-07-07) för angränsande område söder om planområdet anger bostäder och naturmark. Aktuellt planområde markerat i rött.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av öppen åker- och betesmark. Nordöst om området ligger en rätad bäck. Bäckfåran är djup och relativt smal och kantas av sly och halvstora träd, vilket gör att tillgängligheten till bäcken är dålig. Norr om planområdet ligger en nedlagd plantskola. Växthus och övriga byggnader tillhörande verksamheten är rivna, och ytan används idag som upplag.

En dagvattendamm finns cirka 100 meter öster om planområdet, och avvattnar befintligt bostadsområde.

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

Längs med Rödklintsvägen har en enkelsidig allé planterats för cirka 5 år sedan i samband med byggandet av befintliga bostadsområdet. Några enstaka träd kommer att tas bort i anslutning till nya infarter till planområdet, men kommer inte att påverka upplevelsen av allén.

Planförslag

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom delar av området. Området närmast bäcken planläggs som naturmark för att säkra tillgången till bäcken. Naturmarken utgör en fortsättning på ett större genomgående grönstråk söder om planområdet. Enstaka träd i den nyplanterade allén kommer att tas ner för infart till planområdet.



Området är idag obebyggt och består av öppen åkermark. Villabebyggelse gränsar till planområdet. Bäckens som går strax nordöst om planområdet är svårtillgänglig med mycket växtlighet i kantzonerna.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av öppen odlad mark och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden som går förlorade vid en planläggning av området.

I planens närområde finns gott om lektytor tillgängliga för barn.

Ett större idrottsområde med bollplaner, idrottshall med mera ligger cirka 200 meter öster om planområdet.

En ridanläggning med ridhus ligger cirka 300 meter öster om planområdet. Anläggningen är väl använd och har cirka 30 permanenta hästar. Ridskola finns för både barn och vuxna och klubben har även tävlingsverksamhet.

Planförslag

Planförslaget innebär att landskapsbilden i området förändras då åkermark bebyggs, men bedöms inte ge negativa konsekvenser då det är en begränsad yta som bebyggs och stora åkermarker bevaras i anslutning till området.

Inga rekreationsytor tas i anspråk av planförslaget.

Förorenad mark

En markmiljöutredning har gjorts för området i samband med detaljplanen (Norconsult, 2015-12-15). I undersökningen hittades låga halter av bekämpningsmedel och metaller (arsenik) i grundvattnet. Halten bekämpningsmedel är låg, lägre än Livsmedelsverkets gränsvärde för otjänligt vatten. I jorden påträffades förhöjda halter av bekämpningsmedel samt visade ett prov i torrskorpeleran på kobolthalt strax över riktvärdet för känslig markanvändning. Halterna av bekämpningsmedel är låga och avtar med djupet. Utredningen bedömer att det förhöjda koboltvärdet är naturliga halter och att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas med anledning av påvisad kobolthalt. Ifall det finns behov av att använda de ytliga jordlagren inom området rekommenderar utredningen att en fördjupad riskbedömning med platsspecifika riktvärden tas fram. Ifall de ska transporteras bort från området rekommenderas att mulljord och underliggande sandlager inom området schaktas ur och hanteras som lätt förorenad jord. Då föroreningen inte är avgränsad i djupled rekommenderar utredningen att det inför planerad byggnation av området utförs kompletterande undersökning för att avgränsa förhöjda halter i djupled.

Planförslag

Rekommendationerna i utredningarna ska följas.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon och marken i området består av finsand, silt eller lera.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Området är enligt SGU:s jordartskarta beläget på mark av glacial lera drygt 10 meter över havet. Kring området finns mark med jordart av typ postglacial sand och grus, som generellt utgör bättre mark för lokalisering av bosättningar under förhistorisk tid. Direkt söder och öster om nu aktuellt planområde genomfördes i början av 1990-talet en arkeologisk utredning av ett 45 000 m² stort område inför byggnation av bostäder på fastigheten Sintorp 4:6. Vid denna utredning påträffades inga fornlämningar. Mot bakgrund av tidigare utredningsresultat på intilliggande mark Sintorp 4:6, i kombination med planområdets relativt begränsade areal och dess lokalisering på lermark, meddelar Länsstyrelsen i september 2015 att de bedömer sannolikheten som liten för idag okänd fornlämning dold under mark inom aktuellt område. Därav är ingen arkeologisk utredning motiverad.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2015-11-23). Jordlagren inom området består i huvudsak av mulljord blandad med sand till några decimeters djup, därefter ett lager på 1-2 meter av torrskorpelera, sedan ett lager av lera som är cirka 7-18 meter djupt, innan några meters friktionsjord. Därunder finns förmodat berg, men djupet till berget har inte undersökts. Markytan är relativt plan och belägen mellan nivåerna cirka +9 och +10 i väst, och mellan nivåerna cirka +10 och +11 i öst. Områdets norra hörn angränsar till en bäckravin, belägen cirka 20 meter från plangränsen på nivå +7.

Enligt den geotekniska utredningen bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering. En markhöjning av 0,5 meter inom området resulterar inte heller i några stabilitetsproblem. Dock kan en markhöjning generera framtida sättningar.

Resultatet av utredningarna visar att leran tål 20 kPa belastning, vilket motsvarar ungefär ett tvåvåningshus.

Med hänsyn till lerdjupen kan framtida sättningar ske. Kompletterande geoteknisk undersökning rekommenderas att utföras vid detaljprojektering för att utreda sättningarnas potentiella storlek. Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet skulle kunna utföras med platta på mark i kombination med lastkompensering eller pålning.

Planförslag

Rekommendationerna i den geotekniska utredningen ska följas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Området utgör en fortsättning på Frillesås samhälle. Planområdet är idag obebyggt. Söder och öster om planområdet finns nybyggda enbostadshus i 1-1½ plan. För att skapa en enhetlighet inom området togs ett gestaltungsprogram fram i samband med detaljplan för Sintorp 4:6, *Råd och riktlinjer för gestaltning över Sintorps ängar*. Övergripande riktlinjer från gestaltungsprogrammet ska även appliceras inom aktuellt planområde för att hålla ihop bebyggelsen. Direkt väster om planområdet ligger en brandstation för deltidsbrandmän.

Kommersiell och kommunal service

Frillesås samhälle har både en väl utvecklad offentlig och kommersiell service. Förskolor, grundskola och idrottsområde med idrottshall finns inom gångavstånd från området. Till torgområdet med affärer är det cirka 700 meter.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Planförslaget innebär att 10 stycken enbostadshus får uppföras inom planområdet. Området planeras med utgångspunkten att ha samma karaktär som angränsande villaområde. Inom planområdet föreslås bebyggelse om maximalt 210 m² i byggnadsarea i maximalt 3,5 meter i byggnadshöjd vilket motsvarar 1 våning för fastigheterna i söder. För övriga 5 fastigheter i norr föreslås bebyggelse om maximalt 160 m² i byggnadsarea i maximalt 6 meter i byggnadshöjd, vilket motsvarar 1,5-2 våningar. Taken inom området ska vara tegelröda för att överensstämma med befintlig bebyggelse. Minsta fastighetsstorlek sätts till 800 m² för att reglera antalet fastigheter inom planområdet. Bestämmelserna för byggnader och fastigheter är till stor del samma som i angränsande detaljplan över Sintorp 4:6, söder och öster om planområdet. Något större byggnadsarea tillåts då fastigheterna är större i detta område.

Trygghet och tillgänglighet

Området ska kännas tryggt och säkert att ta sig till och vistas i. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Området ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse med god tillgänglighet till kringliggande områden och offentlig service. Längs Göteborgsvägen finns en gång- och cykelväg med gatubelysning.

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

Planförslag

Flera gemensamma ytor finns tillgängliga inom och i anslutning till planområdet. I samband med en exploatering av området bör även en god belysning inom området säkerställas för att skapa en trygg och säker plats.

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

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Göteborgsvägen. Rödklintsvägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h medan Göteborgsvägen har en begränsning på 60 km/h förbi planområdet. Längs med den norra delen av Rödklintsvägen har en trädallé planterats i ett smalt naturområde.



I angränsande villaområde finns både mindre bilvägar och gångvägar.



Längs med Rödklintsvägen är en allé planterad.

Planförslag

Planområdet föreslås angöras via två nya infarter från Rödklintsvägen som leder ut på Göteborgsvägen.

Den planerade bebyggelsen på totalt 10 bostäder bedöms alstra cirka 60 fordon/dygn.

Planområdet har rundkörningsmöjlighet, vilket gör att vändzonen i öster inte behöver vara stor nog för renhållningsfordon då tomterna i öster kan placera sina sopkärl vid rundkörningen. Vid korsningar är det viktigt att en sikttriangel på 10x10 meter hålls öppen och obebyggd.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Göteborgsvägen går en upplyst gång- och cykelväg in till centrala Frillesås från planområdet. Inom närområdet finns utbyggt gång- och cykelnät för att ta sig till närliggande idrottsområde, skola och centrum.

Planförslag

Inga nya gång- eller cykelvägar kommer anläggas inom planområdet då gatustrukturen enbart består av lågtrafikerade villagator.

Parkeringen

Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Planförslag

Utrymme ska ges för 2,2 parkeringsplatser per bostad. Med föreslagen utformning av bebyggelsen ryms 2 parkeringar inom varje fastighet. Dessutom ska besöksparkering anordnas inom området. Plats för två besöksparkeringar finns i anslutning till vändplatsen, intill naturområdet.

Cykelparkering sker inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger 450 meter söder om planområdet längs med Göteborgsvägen, hållplats Frillesås. Det går tre busslinjer från hållplatsen - linje 732 mellan Frillesås-Åsa-Fjärås-Kungsbacka med halvtimmes trafik i högt trafik, linje 745 mellan Idala-Frilesås-Åsa-Fjärås med sex turer varje vardag, samt linje 777 mellan Varberg-Åsa med 12 turer varje vardag. Det finns utrymme att anordna en ny hållplats längs Göteborgsvägen vid infarten till Rödklintsvägen från Göteborgsvägen. Detta skulle öka tillgängligheten till kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har i samband med detaljplanen tagits fram (Norconsult 2015-11-25). Planområdet avvattnas idag naturligt till ett igenvuxet dike i planområdets norra del som mynnar ut i en större bäck nordost om planområdet. Bäckens avleds under Göteborgsvägen i nordväst och mynnar, via Lundaån, ut i Landabukten. Området vid Landabukten har blivit klassat till måttlig ekologisk status, med övergödning som trolig orsak, samt god kemisk status.

Söder om området, längs med Rödklintsvägen, löper ett makadamdike som tar hand om avvattningen från asfalterade ytor söder om planområdet. Vattnet leds till bäcken via ledningar som går över den östra delen av planområdet som kommer att bevaras som naturområde.

Planförslag

Planförslaget innebär att dagvattenflödet kommer att öka i området då de hårdgjorda ytorna i området ökar. Som kompensation föreslår utredningen att utjämning av dagvattnet ska ske

genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), avledning av dräneringsvatten, fördröjning av takvatten samt fördröjning av vägavrinning. Vid anläggning av dessa föreslagna system bedöms dagvattnet ha god kvalitet då det släpps ut till bäcken norr om planområdet. Höjdsättningen av planområdet är viktig för att förhållandet mellan byggnader, tomtmark och gator ska bli optimalt. Lägsta golvnivå bör inte understiga 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten. Det är viktigt att fastställa grundvattennivån i området för att vid behov höja marknivån något för att säkerställa en tillfredsställande grundläggning av hus och vägar.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i Rödklintsvägen. Tillgängligt tryck för dricksvatten i förbindelsepunkt är normalt cirka +40-45 meter vattenpelare. Önskas högre vattentryck får detta ordnas med privat tryckstegring på respektive fastighet. Närmaste brandpost finns i Rödklintsvägen som angränsar till planområdet.

Planförslag

Området kan anslutas till kommunalt dricks-och spillvatten.

Värme

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

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark längs med Rödklintsvägens norra kant som leder till en befintlig nätstation.

Planförslag

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät. Befintliga ledningar för tele ligger inom det nordvästar hörnet av planområdet. Kabelstråket säkerställs genom ett u-område. Befintlig nätstation säkerställs genom ett E-område längs Rödklintsvägen.

Bredband

Det är möjligt att ansluta området till bredband.

Avfall

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

En återvinningsstation finns längs Vällersviksvägen, cirka 1,4 km ifrån planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

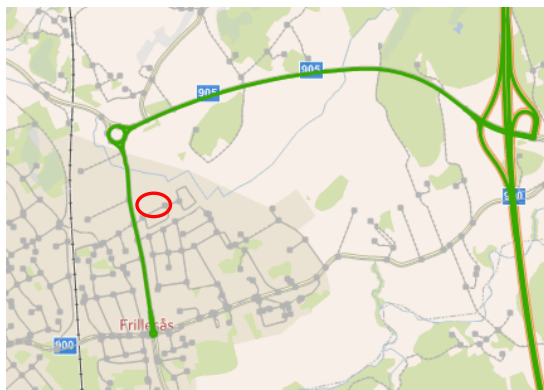
I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram (Norconsult 2015-10-23). Utredningen visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå klaras inom hela planområdet.

Planförslag

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

Farligt gods

Göteborgsvägen (väg 845) ligger cirka 75 meter från planområdet. Vägen är utpekad som en primärväg för farligt gods, se karta på sida 10. Enda målpunkten för farligt gods har varit en tankstation några hundra meter söder om planområdet, dit brandfarliga vätskor med ADR-klass 3 transporterats. Tankstationen är numera nedlagd. Den dimensionerade risken bedöms vara att det vid olycka kan uppstå en pölbrand med mycket brandfarliga vätskor som kan leda till omkomna på 30–40 meters avstånd från vägen. På 70 meters avstånd bedöms risken för allvarliga konsekvenser som ytterst små. Det är osannolikt att brandfarliga vätskor sprider sig förbi fastigheten mellan Göteborgsvägen och planområdet. Detta sammantaget möjliggör bostadsbebyggelse inom planområdet.



Primärvägar för farligt gods i grönt, planområdet markerat i rött.

Planförslag

Planen reglerar att luftintag placeras högt på motsatt sida riskkällan (väg 845).

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

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

I samband med detaljplanen har en behovsbedömning tagits fram för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. 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 under förutsättning att en god dagvattenhantering säkerställs, under och efter byggtiden, samt att rekommendationerna i markmiljöutredningen följs.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling. Även rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

Natur, kulturmiljö & rekreation

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

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Strandskydd

Bäcken i nordost, som är ett biflöde till Lundaån, omfattas av generellt strandskydd om 100 meter enligt 7 kap 13-14 §§ MB. Det strandskyddade området består idag av åkermark utan särskilda naturvärden eller friluftsvärden. Vattenmiljön hyser vissa värden genom sin funktion som spridningskorridor för växter och djur. Ett upphävande från strandskyddet behövs inom kvartersmark och för gatumark. Som närmast hamnar kvartersmarken 26 meter från vattendraget. I planförslaget så blir området närmast vattendraget naturmark för att bevara de värden som finns och för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandzonen. Naturmarken binder ihop planen med den naturmark som finns i angränsande detaljplan på Sintorp 4:6.

Planområdet ligger inom utvecklingsområde för Frillesås inom vilket tätortsutveckling kan tillåtas enligt kommunens översiktsplan och är en möjlig utveckling för Frillesås tätort. Särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet är 7 kap 18c § punkt 5 MB "behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området".

Uppförande av nya bostäder är ett angeläget allmänt intresse då det i regionen råder bostadsbrist. Det planerade området är en viktig del av tätorten Frillesås utveckling. En utveckling som i detta fall är mycket svår att tillgodose utanför strandskyddat område eftersom det aktuella planområdet är en naturlig utbyggnad av ett befintligt bostadsområde där den tekniska försörjningen och erforderlig infrastruktur redan finns tillgänglig. En exploatering av området bedöms som den bästa sett till hushållning av mark, vatten och andra resurser i området.

Landskapsbild

Planen bedöms inte ge någon negativ påverkan på landskapsbilden.

Markförhållanden

Det har tidigare bedrivits växtodling inom området och en provtagning på den eventuellt förorenade marken genomförs. Om föroreningar påträffas så kommer marken att saneras till nivå för känslig markanvändning.

Ingen vattenverksamhet krävs för att genomföra planen.

Vattenförhållanden

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

Trafikrelaterade frågor

Planen kan bidra till ett ökat antal fordon på Rödklintsvägen men antalet rörelser per dygn förväntas inte påverka angränsande områden negativt.

Hälsa och säkerhet

En bullerutredning har genomförts som visar att inget av husen hamnar över riktvärdena för trafikbuller.

300 meter öster om området finns ett ridhus, avståndet bedöms vara så stort att störningsrisken är mycket liten.

Göteborgsvägen (väg 845), som ligger cirka 75 meter väster om planområdet, är primärväg för farligt gods. Riskerna för allvarliga konsekvenser på detta avstånd från planområdet är mycket små, se text om Farligt gods på sida 12.

Naturresurser

Planen bedöms inte ge någon påverkan på hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planen bedöms inte påverka MKN för luft då den inte genererar annat än en liten ökning av biltrafik. Avståndet till väg E6 är så stort att det inte påverkar luftkvaliteten i planområdet.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Med en god dagvattenhantering så bedöms inte vattenmiljöerna påverkas negativt.

Miljömål

Planens genomförande bedöms inte påverka någon av miljömålen negativt under förutsättning att en god dagvattenhantering kan säkerställas och den eventuellt förorenade marken saneras till nivå för känslig markanvändning.

Påverkan på Natura 2000

Planen bedöms inte ge någon negativ påverkan på Natura 2000.

Riksintressen

Området ligger inom en kustzon som i sin helhet är av riksintresse och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt eftersom området idag har mycket små värden för det rörliga friluftslivet. En utbyggnad av området kommer inte heller att påtagligt påverka några natur- eller kulturvärden.

Huvudmannaskap

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

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende. Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen 6 kap 26 § att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

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

Folkhälsa

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

Planen innehåller ingen service, men Frillesås centrum med dess utbud av butiker och övrig service ligger på rimligt gångavstånd. Området är plant, med måttliga lutningar på vägar och tomter. Möjligheten att nå god tillgänglighet är stor.

Genomförandefrågor

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågorna. Beskrivningarna har ingen självständig rättsverkan, utan fungerar som vägledning vid detaljplanens genomförande.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd kvartal 1 2016

Granskning kvartal 2 2016

Antagande kvartal 4 2016

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft. Det innebär en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Begreppet genomförandetid anger inom vilken tid fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras eller upphävas inom genomförandetiden mot någon berörd fastighetsägares vilja, om inte särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att ansvar för utförande åligger exploitören och framtida drift av allmän plats åligger fastighetsägarna i området. Normalt organiseras fastighetsägarna i en eller flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighetsförening.

Avtal

Exploatören har undertecknat plankostnadsavtal med kommunen.

Före detaljplanen antas ska kommunen och exploatören ingå exploateringsavtal, som ska godkännas av behörig kommunal nämnd, i samband med att beslut om att anta detaljplanen meddelas.

Ansvar

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Exploatören har ansvaret för utförande av allmän plats. Drift av allmän plats kommer att förvaltas av ny eller befintlig samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för ansökan om dispens från strandskyddet.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmännyttiga VA-ledningar inom planområdet, som efter godkänd slutbesiktning överlämnas till kommunen för framtida drift och underhåll.

Ägare av el/tele/bredbandsnät ansvarar för sina respektive nät.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Detaljplanen berör den privatägda fastigheten Sintorp 4:3, som ägs av Onsalavillan.

Fastighetsbildning m.m.

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

Detaljplanen möjliggör byggrätter för boende enligt det som anges ovan i planbeskrivningen.

Ansökan för åtgärder inom allmän plats ansvarar exploatören för. Ansvar för ansökan om fastighetsbildning regleras även i exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen är inte huvudman för allmän plats i området. Det innebär att det är fastigheterna i området som är ansvariga för drift av allmän plats, och att de områden som i detaljplanen anges som allmän plats ska upplåtas till en eller flera gemensamhetsanläggningar. Exploatören ansvarar för att allmän plats byggs ut i enlighet med exploateringsavtal och lämnar efter kommunens godkännande över anläggningarna till samfällighetsförening.

Området som idag är utlagt som allmän plats – natur i nu gällande detaljplan, är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sintorp GA:3, som förvaltas av Sintorps Ängars Samfällighetsförening. Delar av området är i ny detaljplan ändrat till allmän plats – gata samt tekniska anläggningar. För att användningen av naturområdet ska kunna ändras, behöver Sintorp GA:3 omprövas i en lantmäteriförrättning. I samband med det är det lämpligt att ompröva Sintorp GA:3 till att även omfatta skötsel av allmän plats inom den nya detaljplanen.

Beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter kan behov uppkomma av att inrätta ytterligare gemensamhetsanläggningar för till exempel infart/parkering, sophantering eller annat. Sådana eventuella åtgärder ansvarar respektive fastighetsägare för.

Servitut och ledningsrätt

Huvuddelen av de befintliga samt tillkommande ledningsanläggningarna inom området avses förläggas inom mark avsedd för allmän plats. Kommunen avser ansöka om ledningsrätt för att säkra allmänna kommunala ledningar.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, till exempel tele och el, svarar själv för att säkerställa rättighet för sina ledningar.

Detaljplanen ger inte upphov till några behov av servitut. Det kan dock bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Detta är dock i så fall något som respektive fastighetsägare ansvarar för.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan angående trafik, VA, el/tele med mera.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen i egenskap av kommun får kostnader för utbyggnad av till exempel VA-anslutningar. Detta finansieras genom anslutningsavgifter.

Konsekvenser för andra

Genom en omprövning av Sintorp GA:3 ökar medlemsunderlaget och det blir fler som delar på kostnaden för det ökade slitaget på gemensamhetsanläggningen. En omprövning av gemensamhetsanläggningen medför även förrätningskostnader för delägarna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Exploatören får kostnad för utbyggnad av allmän plats och iordningställande av kvartersmark, dragning av nya ledningar, anslutningsavgifter med mera. Exploatören får intäkter för försäljning av tomter.

Medverkande i planarbetet

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



Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
plan.bygg@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
plan.bygg@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se