



Detaljplan för bostäder inom Spekedal 1:127 m.fl. i Kungsbacka

Upprättad i mars 2017, rev. i april 2017

2015-P029
OP 185

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, 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 Eva Örneblad 0300-83 40 17

Exploateringsingenjör Bertil Samuelsson 0300: 83 40 67

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2015-08-25 § 242 att uppdra åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för fastigheten Spekedal 1:127 samt ta med fastigheterna Spekedal 1:3, 1:23, 1:98 i detaljplanen. Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdragets syfte är att ändra allmän platsmark (väg) och prickmark för att fastighetsägaren Spekedal 1:127 ska kunna ansöka om permanent bygglov för en befintlig carport/garage som idag är nästan helt belägen på allmän platsmark (väg). Komplementbyggnaden inom fastigheten Spekedal 1:98 är också nästan helt belägen utanför byggbar mark vilket ger anledning att föreslå planbestämmelser som bättre stämmer överens med verkliga förhållanden. I gällande detaljplan finns ett delvis outbyggt vägområde (allmän platsmark) som är tänkt att passera genom planområdet och utgör tillfartsväg till Spekedal 1:127 och 1:98. Planen är inte utförd i denna del och det saknas idag motiv för att genomföra detaljplanens intentioner när det gäller vägsträckningen. Berörda fastigheter har idag löst sin angöring på ett tillfredsställande sätt. Uppdraget innebär därför även att släcka ut vägen som finns markerad i detaljplanen, den så kallade planvägen, i en del av dess sträckning. Plankartan kompletteras



Garage på fastigheten Spekedal 1:127



Bostadshuset på fastigheten Spekedal 1:127



Angöringsväg med vy mot Rydetvägen i väster

med ett u-område för att säkra mark för allmänna dricksvatten- och spillvattenledningar på kvartersmark.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Onsala cirka 700 meter söder om Onsala kyrkby och cirka 1 mil söder om Kungsbacka stad. Det ligger strax söder om Spekedalsvägen mellan Rydetvägen och Gottskärsvägen och består idag av fyra bostadstomter med befintliga enbostadshus. Planområdet har en areal på 11 hektar. Fastigheterna inom området är i privat ägo.

Vid bildandet av fastigheten Spekedal 1:127 (år 2005) togs mark som i detaljplanen var angiven som vägmark i anspråk i fastighetens sydvästra sida för att skapa en tillfartsväg. För att ordna tillfartsfrågan bildades vidare ett vägservitut över grannfastigheten Spekedal 1:98. Marken utgör vägmark i detaljplanen. Fastighetsbildningen överensstämmer inte med gällande detaljplan. Felaktigt redovisad fastighetsgräns vid fastighetsbildning och vid servitut för tillfartsvägen har påtalats för Lantmäteriet. Lantmäteriet har i granskningsyttrandet meddelat att de inte vidtar någon åtgärd för att rätta till felaktigheter i registerkartan och fastighetsregistret utan är något som får rättas till i samband med en framtida förrättning. Om berörd sakägare begär det kan det eventuellt tas ett registerbeslut.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I antagen översiktsplan från 2006 är fastigheten belägen inom utvecklingsområdet för Onsala.

Detaljplaner

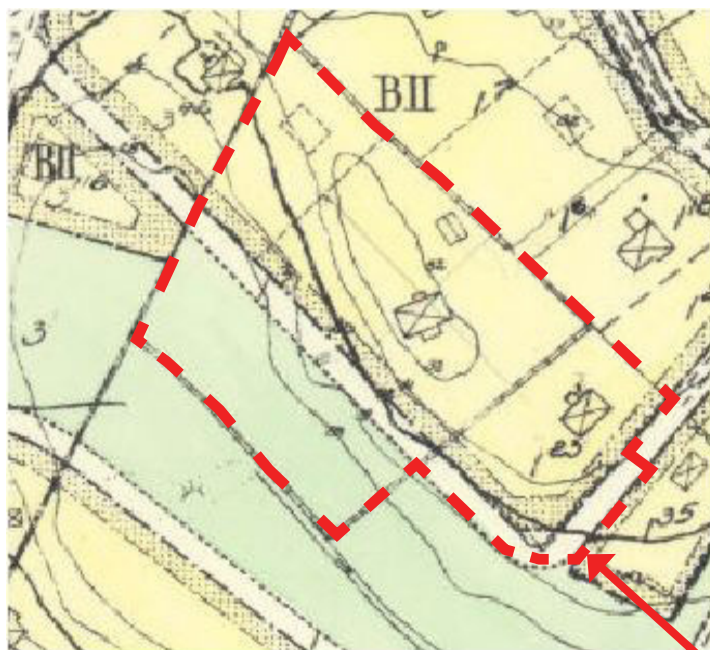
För området gäller detaljplan O112bl2 som vann laga kraft 1969-07-22. Planen anger bostadsändamål och området innehåller även allmän platsmark - väg och allmän platsmark - park. Detaljplanen möjliggör att tomtplatserna bebyggs till en femtedel. I aktuellt område kan bostadshusen uppföras med en maximal byggnadshöjd på 7,0 meter. På flera platser inom denna stora detaljplan har planen ändrats för att anpassas till nuvarande förhållanden.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av planområdet är i anspråktaget som tomtmark och karaktäriseras av uppvuxna trädgårdar med gräsmattor, planteringar, buskar och lövträd. Marken ligger i en svag slänt mot sydväst. Sydvästra delen av fastigheten Spekedal 1:3 utgörs av tät lövskogsbevuxen parkmark. Området har inte några identifierade naturvärden. Sydväst om planområdet breder en lövskogsbeklätt område ut sig med beteckningen parkmark i detaljplanen. Villatomter med hus, träd och grönska gränsar till planområdet i nordväst, nordost och sydost. Vägmark är belägen inom planområdet på plankartan. Den är helt outbyggd förbi Spekedal 1:3. Utmed en kort sträcka i väster är en smal grusad angöringsväg utbyggd till fastigheterna Spekedal 1:127 och 1:98. I öster är en smal grusad angöringsväg utbyggd till fastigheterna Spekedal 1:18, 1:22, 1:23.



*Gällande detaljplan för området
O112b12, laga kraft 1969-07-21*

Ny detaljplanegräns

Planförslag

Planförslaget innebär att prickmark och delar av vägmark tas bort inom planområdet. Det möjliggör uppförande av komplementbyggnader i fastigheternas sydvästra sida. Vägmark omvandlas till parkmark förutom utmed en kort sträcka i höjd med Spekedal 1:98 och 1:127 där vägmark omvandlas till kvartersmark. En konsekvens av ändringen är att mindre yta hårdgörs inom detaljplanen. Befintlig parkmark inom del av Spekedal 1:3 bibehålls.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av uppvuxna grönskande trädgårdstomter till de fyra aktuella fastigheterna. I södra delen av fastigheten Spekedal 1:3 finns även ett område som i detaljplanen är angivet som parkmark. Det området är inte ianspråktaget som trädgård utan är bevuxet med tät lövskog. Parkmarken bedöms inte i dagsläget ha några högre rekreativvärden då den är mycket tät och näst intill ogenomtränglig. Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på landskapsbilden.

Planförslag

Planförslaget innebär att prickmark och outbyggd vägmark släcks ut vilket inte bedöms förändra landskapsbilden.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar enligt kommunens kartdatabas och förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Planförslag

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Fornlämningar /Kulturmiljö

Enligt kommunens kartdatabas finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren inom planområdet består enligt kommunens kartdatabas av grus.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet består av fyra bebyggda villatomter med en tomtarea på mellan 1200-5900 m². De är uppförda i 1 - 1 1/2 våningsplan och bedöms vara uppförda mellan 1970- 2010-talet.

I närområdet finns relativt tät villabebyggelse med små parkmarksområden emellan bebyggelsegrupperna. Längre västerut breder jordbrukslandskapet ut sig. De uppvuxna och grönskande bostadstomterna är oftast på mellan 1000-2000 m². Bostadshusen är till största delen årsbostäder som uppförts från 70-talet fram till idag. Byggnaderna är nästan uteslutande uppförda i 1-1 1/2 våningsplan. De har ofta en lågmäld gestaltning med låglutande tegeltak och enkla träfasader. Det finns även äldre bostadshus mellan bebyggelsegrupperna som i vissa fall varit mangårdsbyggnader till jordbruk eller så kallade kaptensgårdar.

Planförslag för ny bebyggelse - placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att intentionerna i gällande detaljplan O112bl2 till största delen fortsätter att gälla. Förändringarna består dels i införandet av planbestämmelser som möjliggör placering av komplementbyggnader i fastigheterna Spekedal 1:98 och 1:127:s sydvästra del. Dessa fastigheter har en drygt en meter hög nivåskillnad som försvårar placering av komplementbyggnader längre in på tomtplatserna mot nordost. Prickmark tas bort och ersätts med planbestämmelser om minsta avstånd från huvud- respektive komplementbyggnad till tomtgräns. Vidare föreslås outnyttjad vägmark i planen släckas ut och ersättas med parkmark och kvartersmark eftersom den inte längre anses fylla någon funktion. Ägare till gränsande bostadsfastigheter och gränsande angöringsvägar har lämnat sitt godkännande.

Kulturhistoria

Planområdet har inga specifika restriktioner enligt kommunens kulturmiljövårdsprogram. Norr om planområdet ligger kulturmiljön *Onsala kyrkbyn* som är av riksintresse för kulturmiljövård. Det utgör ett gammalt sockencentrum med bland annat flera välbevarade bebyggelsemiljöer med agrar prägel. I länsstyrelsens inventering av kulturhistoriskt intressanta byggnader finns några välbevarade representanter från 1800-1850-talet i planområdets närmiljö.

Kommersiell och kommunal service

Det finns relativt god service att tillgå i närområdet. Cirka 700 meter norrut ligger kommundelscentrat Onsala kyrkby med bland annat mataffär, vårdcentral, äldreboende, skola och förskola. Cirka 500 meter söderut utmed Onsalavägen ligger ett mindre centrum: Spekedals centrum med restaurang, kiosk och några affärer. Vidare cirka 230 meter norrut utmed Onsalavägen ligger ett affärshus med bland annat restaurang och kiosk.

Trygghet och tillgänglighet

Området ska kännas tryggt och säkert att ta sig till och att vistas i. Det kan handla om att kunna röra sig i och kring sin bostad utan sociala eller fysiska begränsningar.

Området ligger med närhet till omgivande bostadshus åt väster, norr och öster vilket skapar liv och rörelse på dagarna och ljus från alla fönster på kvällen. Åt söder är området mer avskilt genom det täta lövträdsbevuxna parkmarksstråket. Ur ett trygghetsperspektiv vore det önskvärt att träden gallras ur så området får en mer parkliknande karaktär med bättre genomsikt. Utmed Gottskärsvägen i öster finns en gång- och cykelväg som också är belyst. Utmed övriga vägar är belysningen sparsam. Ur ett trygghetsperspektiv är det önskvärt med kompletterande beslysning i detaljplanens närområde.

Marken sluttar svagt mot sydväst med en total nivåskillnad inom planområdet på cirka 2,5 meter vilket ger en en tillfredsställande tillgänglighet. Inom fastigheterna Spekedal 1:98 och 1:127 är det lokalt brantare lutning mellan garage och bostadshus, men även där är det möjligt att lösa tillgängligheten på ett acceptabelt sätt.

Planförslaget innebär ingen förändring jämfört med dagens situation.

Gator och trafik

Planområdet har ett bra transportläge med närheten till Gottskärsvägen. Den trafikeras av kollektivtrafik in mot Kungsbacka stad. Närmaste busshållplats ligger 200 meter söder om planområdet vid Spekedals centrum. Gång- och cykelväg löper parallellt med Gottskärsvägen. Vägsträckan har god belysning.

Angöringsvägarna till planområdet har enskilda väghållare. I närområdet finns Onsala kyrka - Rydets vägförening dit Rydetvägen och Spekedalsvägen tillhör.

Planförslag

Ett av syftena med detaljplanen är att släcka ut delar av ett outbyggt vägområde, (allmän platsmark) på plankartan. De fyra fastigheterna föreslås angöra sina fastigheter via de idag befintliga angöringsvägarna:

- en angöringsväg från Rydetvägen i nordväst till fastigheterna Spekedal 1:98 och 1:127
- en angöringsväg från Spekedalsvägen i nordost till fastigheten Spekedal 1:3
- en angöringsväg från Spekedalsvägen i nordost till fastigheten Spekedal 1:23

Fastigheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggt vatten- och spillvattennät är beläget i planvägens sträckning i söder. Området är kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och dricksvatten. Kapaciteten bedöms vara god.

Dagvatten

Området är inte inkluderat i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive fastighet i enlighet med riktlinjerna i kommunens dagvattenpolicy. Planområdet avvattnas via dike i parkmarksområdet i söder och rinner slutligen ut i Kungsbackafjorden som är recipient i öster.

Brandvattenförsörjning

Inom tätbebyggt område anger Räddningstjänsten att avståndet till brandpost maximalt bör uppgå till 150 meter.

Närmaste brandvattenpost ligger i sydöstra delen av planområdet och håller sig inom 150-metersgränsen. Fastigheterna ska göras tillgängliga enligt Räddningstjänstens Råd och anvisningar. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon ska kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas.

El och Tele

Området försörjs med befintliga el- och teleledningar under mark.

Bredband

Fibernet för bredband är utbyggt.

Avfall

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

Detaljplanarbetet föranleder inte någon ändring av befintligt system för sophämtning.

Närmaste återvinningsstation finns vid Iseråsskolan drygt 2 km sydväst om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området ligger cirka 60 meter från Gottskärsvägen och cirka 75 m från Rydetvägen och bedöms inte utsättas för störande buller.

Planförslag

Reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

Räddningstjänsten

Tillgänglighet för Räddningstjänsten till och inom området är viktig.

Detta kontrolleras i bygglovsskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om planen inte antas kommer det inte vara möjligt att bevilja permanent bygglov för befintliga garage som delvis är belägna på prickmark inom fastigheterna Spekedal 1: 98 och 1:127. Planen säkerställer byggrätterna.

Om planen inte antas och vägmarsområdet därmed är kvar innebär det att genomförda fastighetsbildningar omöjliggör utbyggnad av vägområde som planen avsett.

Miljökonsekvenser

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

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34§)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken.
- Området berörs inte av strandskydd.

Miljö kvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planen bedöms inte påverka MKN för luft då den inte genererar ökad trafik.

Miljö kvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Med en god dagvattenhantering bedöms inte vattenmiljöerna påverkas negativt.

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

Sociala konsekvenser

Detaljplanen innebär inga förändringar i förhållande till befintlig detaljplan.

Genomförandefrågor

Här redovisas 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.

Organisatoriska frågor

Fastigheten Spekedal 1:1, 1:3, 1:23, 1:98 och 1:127 som berörs av detaljplanen är i privat ägo. Detaljplanen redovisar att del av allmän platsmark (väg) i äldre detaljplan omvandlas till dels kvartersmark och dels allmän platsmark (naturområde). Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Aktuell mark förvaltas inte av någon samfällighetsförening (vägförening).

Planen beräknas antas tredje kvartalet 2017.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Spekedal 1:127 har bildats i strid med gällande detaljplan. En del av allmän plats (väg) ingår i fastigheten. Fastigheten Spekedal 1:98:s sydvästra gräns överensstämmer inte med fastighetens verkliga omfattning. Kartan redovisar felaktigt att en del av Spekedal 1:98 innefattar en del av allmän plats (väg) i gällande detaljplan. Ett utfartsservitut till förmån för Spekedal 1:127 har felaktigt redovisats att belasta Spekedal 1:98 istället för Spekedal 1:3. Planförslaget ger möjlighet att överföra mark från fastigheten Spekedal 1:3 till fastigheten Spekedal 1:98. Fastighetsägarna ansöker om fastighetsreglering hos lantmäteriet.

Lantmäteriet har efter att kommunen informerat om felaktigheterna redan ändrat i registerkartan varvid sydvästra gränsen för Spekedal 1:98 hamnat i rätt läge men nu felaktigt redovisas om Spekedal 1:9 samt Spekedal 1:127 enligt kartan felaktigt innefattar en del av Spekedal 1:3. Fastighetsbildningen är fortfarande i strid med gällande detaljplan.

Lantmäteriet anger i yttrande att man valt att inte rätta felaktigheter i registerkartan och fastighetsregistret utan hänvisar till en framtida förrättning. Man skriver vidare att eventuellt kan ett registerbeslut tas om Kungsbacka kommun eller berörd sakägare formellt begär det.

Tekniska frågor

Inom detaljplanen finns allmänna kommunala ledningar för vatten och spillvatten med brunnar. Dessa säkerställs med u-område inom kvartersmark i detaljplanen. Rätten att vidmakthålla ledningarna tryggas med servitut eller ledningsrätt.

Genomförandetid

5 år

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats, för att det är ett bostadsområde avsett för permanentboende där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhål-

lande 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.

Ekonomi

Berörda fastighetsägare ansvarar för och bekostar detaljplanearbetet.

Spekedal 1:127 har initierat planarbetet och står för detaljplanens kostnader.

Byggnadsnämnden har 2017-06-01 § 193 antagit detta förslag
Beslutet har vunnit laga kraft 2017-07-03
Genomförandetiden slutar 2022-07-03



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

Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00

info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se