



Detaljplan för bostad inom del av Viken 7:33 och upphävande av del av detaljplan inom Viken 7:33 i Onsala.

Upprättad i jan 2017 reviderad april 2017

2014/P040
OP186

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen

Plan & Bygg

434 81 Kungsbacka

pbplan@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Alexandra Romanov

Planarkitekt

0300-83 86 95

Helena Pyk

Exploateringsingenjör

0300-834298

Handlingar:

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

**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 byggnadsnämnden BN. Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Bakgrund

Detaljplan för del av Viken 7:33 i Onsala samt upphävande av del av detaljplan för Viken 7:33.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2015-06-30 § 183 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan inom fastigheterna Viken 7:33, för att möjliggöra bostadsändamål, i Onsala samt upphäva del av detaljplan för Viken 7:33.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett enfamiljshus på del av Viken 7:33 genom att ändra parkmark till bostadsändamål. Syftet är även att upphäva en del av parkmarken i avstyckningsplanen O58 som i dag täcker en befintlig byggnad inom fastighet 7:33.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Onsala på den västra kustområdessidan, öster om Sunnabäcksvägen. Planområdet hör till fastigheten Viken 7:33. Fastigheten är i privat ägo. Fastigheten Viken 7:33 består av 14 delområden vars totala areal är ca 126,21 ha. Det delområde av Viken 7:33 som berörs är ca 2000 kvm.

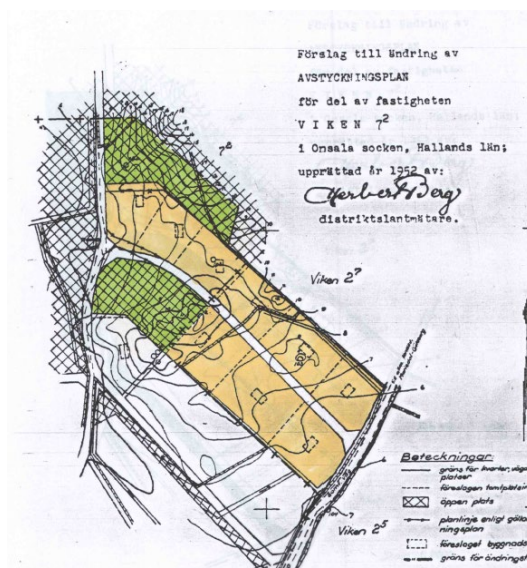
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inte inom utvecklingsområdet för detaljplanläggning i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Området ligger inom riksintresset för kustområdet Halland.

Detaljplaner Viken 7:33

I dagsläget finns det en detaljplan som berör delar av fastigheten Viken 7:33. Detaljplanen är en så kallad avstyckningsplan som heter O58 och vann laga kraft 1955. Området som föreslås ändras i gällande detaljplan är utpekad som park-/allmänplatsmark.



Kulturmiljöprogram

Bebyggelsen inom Viken 7:33 ligger inom ett område som är utpekat som värdefullt i Kungsbackas Kulturmiljöprogram. Området är representativt för den kustnära bygden i Onsala under 1700- och 1800- talet, då människorna försörjde sig både genom jordbruk och sjöfart. Landskapet får kontinuitet genom att många äldre gårdstomter fortfarande rymmer agrar bebyggelse. Här finns bland annat flera exempel på välbevarade kaptensgårdar.

I de speciella rekommendationerna för området står det att ny bebyggelse bör prövas med försiktighet och att den ska placeras så som den äldre bebyggelsen blivit placerad, det vill säga intill och aldrig uppe på höjdparter. Nylokalisering av hus ska också uppföras vid befintlig bebyggelse för att inte göra för stort ingrepp i den värdefulla kulturmiljön. Vägarnas karaktär ska respekteras, då vägarna i området till stor del följer äldre sträckningar och är en viktig del av den historiska miljön. Stenmurar i äldre inägo gränser ska också respekteras.

Hallandskustens arkitekturprogram

I kommunens riktlinjer för områden där nybyggnation bör ske med försiktighet, samt i områden där det inte finns detaljplan, så bör storleken på nya byggnader inte överstiga runtomkring liggande bebyggelse. Övervägningar kring storleken bedöms utefter landskapets och den övriga äldre bebyggelsens karaktär. Övrig bebyggelse i området har en byggnadsarea på max storlek ca 180 kvm. Likaså ska hänsyn tas till det arkitektur program som tagits fram för Hallandskusten som finns i rapporten Kvaliteter i bebyggelse och landskap – Hallandskusten(Palm Lindén & Uddenberg, 2002).

Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation, landskapsbild och rekreation

Planområdet utgörs idag av ett litet skogsparti som till större delen består av en bergskulle. Runtom finns ett kulturvärdefullt odlingslandskap i anslutning till havet. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Enligt miljöbedömningen av planförslaget så ligger området inom en yta där allmänheten idag ges utrymme för att ta sig ner till rekreationsrika kustmiljöer. Denna möjlighet ska därmed behållas för att i enighet med riksintresset för kustområdet Halland vidhålla de friluftsmöjligheter som idag finns att tillgå för allmänheten.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar, varken i Länsstyrelsens MIFO-databas eller i hos förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för Radon.

Strandskydd

Planområdet berörs ej av det utvidgade strandskyddet.

Geotekniska förhållanden

Enligt Kungsbackas kartportal består jordlagren inom planområdet av urberg, sand och svallsediment. En tekniskutredning ska ske i samband med bygglov.

Sand har den fördelen att marken släpper igenom och leder bort vatten snabbt.

Nackdelen kan vara att en del av det måste schaktas och packas eftersom sand kan vara lätt-
rörligt material. Konstruktören bör även ta hänsyn till detta när man konstruerar grunden så
att inte belastningen på marken blir fel.

Bebyggelseområden

Kulturhistoria

Planområdet är utpekat i Kungsbackas Kulturmiljöprogram för sin säregna agrara karaktär.

Befintlig bebyggelse inom fastighet 7:33

I den befintliga omkringliggande bebyggelsen finns idag ett hus som är utpekat som bevarandevärdt och är en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Huset är en gammal arbetarbostad som enligt ägaren är flyttad till platsen kring 1920. Det rekommenderade skyddet är att det ska behandlas utefter de rekommendationer som finns i kommunens kulturmiljö-
vårdsprogram.



Kommersiell och kommunal service

Närmaste service med matbutik, vårdcentral och skola(Kapareskolan årskurs 7-9) ligger i Onsala tätort. Dessa ligger mellan Håkullavägen, Onsalavägen och Mariedalsvägen. Vid detta skede planeras även servicemöjligheterna att byggas ut i Kryssat Mariedalsvägen/Vall-
däsvägen/Råövägen och Gathes väg.

Nya bebyggelsens utformning

Huset skall utformas i enlighet med det arkitekturprogram som framtagits för Hallands-
kusten, Kvaliteter i bebyggelse och landskap – Hallandskusten(Uddenberg, Palm Lindén,
2002). Vilket bland annat betyder att huset ska placeras så att sprängning, schaktning och
utfyllnad undviks. Befintliga träd och buskar bör skyddas vilka också ger skydd för väder
och vind. Trä är traditionsenligt det fasadmateriel som passar bäst i kustlandskapet. Färg-
skalan ska anpassas efter naturen och den lokala traditionen. Inspiration bör tas från den
äldre kulturhistoriska bebyggelsen och dess färgval.

Nya bebyggelsens placering

Huset får inte placeras på bergskullen utan skall anpassas till hur bebyggelsen traditionellt
placerats intill höjdpartierna, aldrig uppe på höjden.

Planförslag

Planförslaget innebär att en byggrätt skapas där högst 180 m² får bebyggas. Fastigheten får ej avstyckas och får ej överstiga 2000 kvm. Bebyggelsens höjd begränsas med en nockhöjd på +12 från nollplanet. Vidare sätts bestämmelse om att högst 0,5 meter får schaktas. Minsta takvinkel är anpassad till runtomliggande- och kulturmiljöns bebyggelse.

Det befintliga huset från 1920 ingår i en del av den befintliga detaljplanen, på så vis att hälften av huset står inom parkmark idag. Denna markanvändning upphävs i det nya planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger intill Sunnanbäcksvägen. Kommande fastighet kommer att angöras från Sunnanbäcksvägen. Trafiken bedöms inte bli märkbart mer omfattande på grund av den kommande bostadsfastigheten och idag är vägarna omkring det nya planområdet godtyckliga.

Planförslag

Planområdet föreslås angöras via en ny infart på Sunnanbäcksvägen. Angöringen sker vid planområdets nord-västra gräns (se plankarta). På plankartan sätts en bestämmelse om utfartsförbud på övrig del av gränsen mot Sunnanbäcksvägen. Norr om planområdet möjliggörs ett vägområde genom gällande plan som blir 5 m brett. Inom det ska körbana om ca 3,5 m samt diken och vattenavrinning kunna hanteras.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen separat gång eller cykelväg inom eller omkring planområdet.

Parkeringen

Bostadens parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns det skolbusstrafik som ombesörjer området och som också passerar planområdet längs med Sunnanbäcksvägen. Det finns i dagsläget inga busshållplatser inom ett rekommenderat gångavstånd, alltså inom 400 meter (kol-TRAST, 2012).

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy. Det är förbjudet att avleda dag- och dränvatten till spillvattennät. Dagvattnet hanteras enskilt på den egna fastigheten. Detta kan hanteras med t.ex. en privat stenkista där hänsyn till schaktningsförhållandena bör tas vid installation. Dagvattnet bör kunna avledas till diken och dikenas status och kapacitet bör ses över vid utbyggnad av planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Kungsbacka kommuns VA-saneringsprogram, vilket innebär att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut i området i framtiden. Däremot enligt

kommunens tidplan kommer dock inte kommunalt VA att byggas ut de närmsta 5 åren. Det finns inga fastställda tidsramar för när utbyggnad av VA ska ske i området.

Omkring hälften av fastigheterna i närområdet är anslutna till kommunalt vatten via ledningar som förvaltas av Vikens vattenförening. En annan förening, Vikens avlopp ekonomisk förening, har påbörjat byggnation av anslutning till kommunalt avlopp. Enligt enkät från Miljö & Hälsa planerar de kunna koppla på avloppsnätet 2016/2017.

Brandvattenförsörjning

Kommunen har inga vattenledningar inom planområdet. Det finns heller inga brandposter där. Den närmsta brandposten finns invid spillvattenpumpstationen på Viken 31:1 på en avstickare från Knappegårdsvägen. Det finns även en brandpost invid Häcklehagsvägen 57. Det privata ledningsnätet på Viken 7:33 har ingående vattenledningar med ytterdiametrarna 90 mm som högst. Den dimensionen är ej tillräcklig för brandposter.

Planförslag

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, 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.

Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp 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 närområdet finns luftledningar samt ledningar under mark. Ledningarnas läge alternativt kanalisering överensstämmer ej exakt med verkligheten. Därför ska en extra god marginal innehas då arbete ska utföras inom planområdet.

Bredband

Det finns i dagsläget inget fibernät utdraget till planområdet.

Avfall

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

Närmsta återvinningsstation finns i Gottskär ca 3,4 km bort, österut.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området består främst av villa- och fritidsbebyggelse och anses inte ha några störande bullerkällor.

Planförslag

Reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

Överväganden och konsekvenser

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts med stöd av checklistan "Miljöbedömning av planförslag" 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.

- 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 negativt.

- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typer av påverkan.

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Ett genomförande enligt förslag till detaljplan bedöms enbart ha en liten påverkan på miljön eller människors hälsa. Detaljplanen anses vidare inte försvåra en god hushållning av mark, vatten och andra resurser.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten så att uppfyllandet av MKN för luft försvåras.

Miljökvalitetsnormer för vatten, 5 kap miljöbalken

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten så att uppfyllandet av MKN för vatten försvåras.

Genomförandefrågor

1 Inledning

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.

2 Organisatoriska frågor

2.1 Tidplan för planskedet

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd andra kvartalet 2016

Granskning fjärde kvartalet 2016

Antagande andra kvartalet 2017

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

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft. Det innebär en skäligen 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 fastighetsägars 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.

2.3 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det finns dock ingen allmän plats inom planområdet.

2.4 Avtal

Det finns inga behov av att ingå några avtal från kommunens sida för att säkerställa detaljplanens genomförande. Inför eventuella lantmäteriatgärder (se nedan) kan behov av avtal mellan enskilda aktualiseras.

2.5 Ansvar

Planområdet ingår i Kungsbacka kommuns VA-saneringsprogram, vilket innebär att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut i området i framtiden. Dock kommer inte utbyggnaden ske inom de närmsta 5 åren och för närvarande finns det inte någon fastställd tidsram för när utbyggnaden kommer att genomföras. Fram till dess att utbyggnad skett ansvarar fastighetsägaren själv för att ordna vatten- och avlopp som uppfyller gällande myndighetskrav. I nuläget kan det genom inträde och medlemskap i privata sammanslutningar (va-föreningar) i närområdet finnas möjlighet till anslutning till det kommunala va-nätet.

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

3 Fastighetsrättsliga frågor

3.1 Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

3.2 Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildning och eventuella övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom s. k. fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

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

Detaljplanen tillåter att del av Viken 7:33 bebyggs med ett bostadshus. Det torde innebära att avstyckning av en tomt runt kommande bostadshus är möjlig. Om avstyckning ska genomföras, behöver ny fastighets tillgång till väg och VA hanteras.

3.3 Servitut

Fastigheten inom planområdet har möjlighet till utfart på befintlig enskild väg (Sunnanbäcksvägen) vilken via Kärleksstigen ansluter till allmän väg. Vägarna är allmänt farbara och förvaltas av Kärleksstigen och Sunnanbäcksvägens vägförening. Vägarna ingår för närvarande inte i någon gemensamhetsanläggning. Vid nybildning av fastighet kan rätt till utfart säkras formellt genom servitut. Vägarnas förvaltning kan framtiden komma att behöva regleras genom t.ex. inrättande av gemensamhetsanläggning (se nedan).

Detaljplanen bedöms inte i övrigt ge upphov till behov av några nya servitut.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

Servitutsrätt för väg reglerar bara rätten att nyttja vägen, inte hur ansvaret för drift och underhåll ska fördelas mellan dem som använder vägen. För att reglera rättigheter och skyldigheter för vägarna kan en gemensamhetsanläggning inrättas. Nybildning av gemensamhetsanläggning hanteras av Lantmäteriet på ansökan av någon berörd fastighetsägare.

4 Tekniska frågor

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

5 Ekonomiska frågor

5.1 Konsekvenser för kommunen

Detaljplanen och dess genomförande innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

5.2 Konsekvenser för andra

Ny detaljplan möjliggör bostadbebyggelse inom del av Viken 7:33 som i gällande avstyck-

ningsplan är utlagd som öppen plats. Möjligheten till nybyggnation torde innebära en ökning i marknadsvärde.

Kostnader för fastighetsägaren inom planområdet kan uppkomma i form av avgifter i samband med bygglov för nybyggnation. Lantmäterikostnader kan uppkomma för det fall fastighetsägaren väljer att stycka av och att reglera drift och underhåll av väg till området genom omprövning eller nybildning av gemensamhetsanläggning.

Då ett genomförande av detaljplanen förväntas ha en marginell påverkan på sin omgivning, innebär den heller inga ekonomiska konsekvenser utanför planområdet.



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