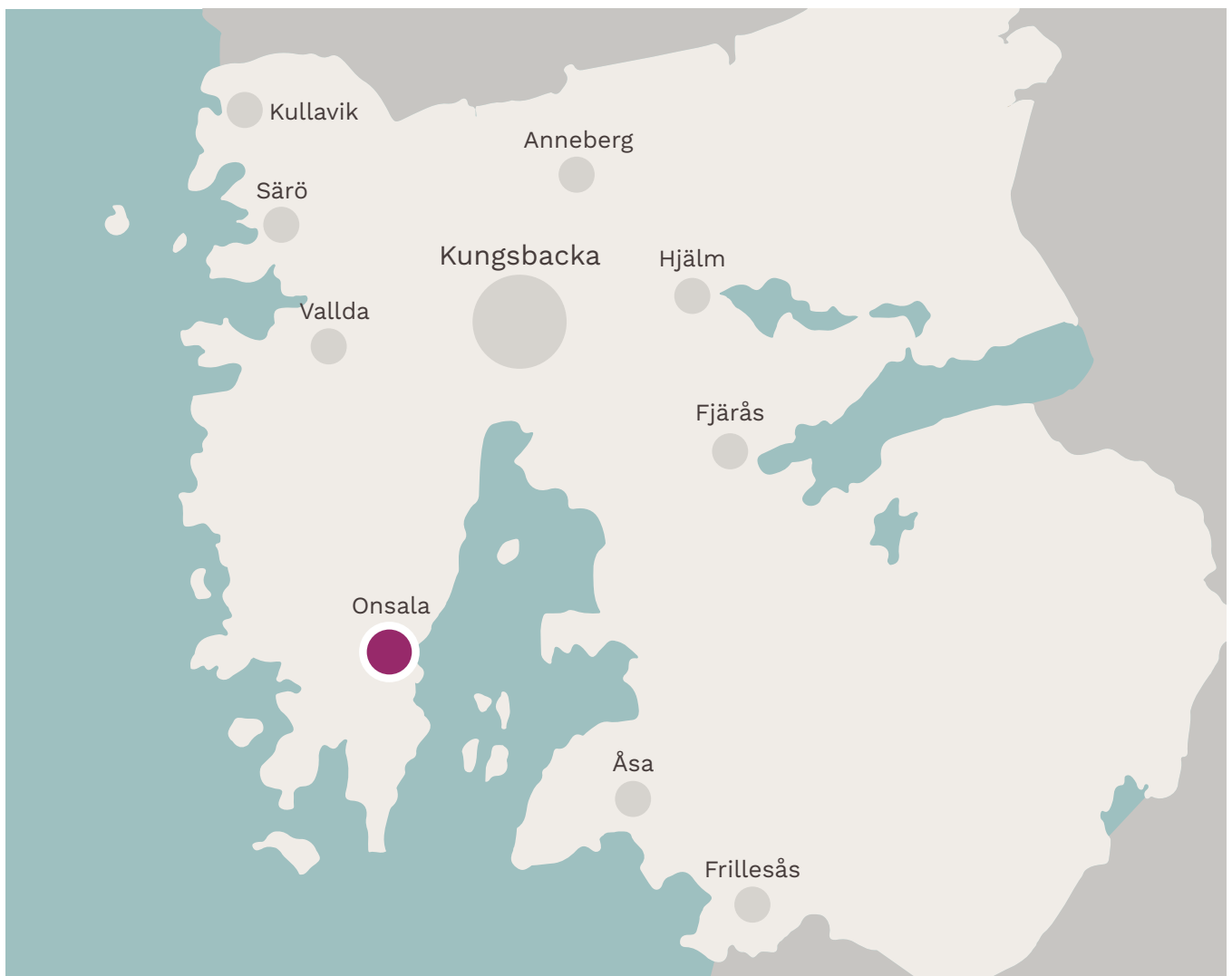




Planbeskrivning

Detaljplan för vård- och omsorgsboende inom fastigheten Onsala-Hagen 3:47 i Kungsbacka



Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar.....	5
Natur.....	5
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	6
Bebyggelseområden.....	7
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	10
Hälsa och säkerhet.....	11
Planbestämmelser	13
Överväganden och konsekvenser	13
Nollalternativ	13
Miljökonsekvenser	13
Sociala konsekvenser.....	15
Genomförandebeskrivning	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga konsekvenser	17
Avtal	17
Dispenser och tillstånd.....	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor.....	18

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, elin.kajander@kungsbacka.se 0300-83 43 09

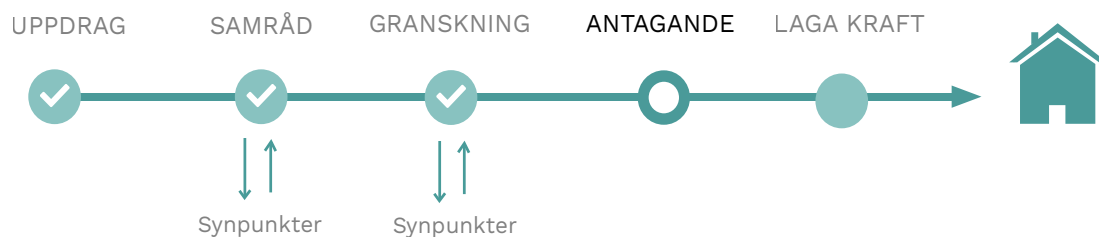
Lisa Carlsson, Exploateringsingenjör, lisa.carlsson2@kungsbacka.se 0300-83 54 32

Handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Trafikbullerutredning, Tyréns (2019)
- PM Trafik, Förvaltningen för teknik, Kungsbacka kommun (2019)
- Riskbedömning, Samhällsbyggnadskontoret, Kungsbacka kommun (2019)

Detaljplaneprocessen**Detaljplaneprocessen**

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 byggnadsnämnden BN. Detaljplaneprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden, BN, tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Bakgrund

Ekhaga äldreboende i Onsala bedöms inom en nära framtid bli fullbelagt och det finns ett behov av fler platser för vård- och omsorgsboenden i Kungsbacka kommun generellt. Ekhaga äldreboende ligger inom gällande detaljplaner OP154A och OP172 vilka reglerar byggrätten och nockhöjd inom planområdet. Regleringen i dessa detaljplaner gör det inte möjligt att utöka vård- och omsorgsboendet med fler platser. För att möjliggöra för fler boendeplatser har fastighetsägaren kommit in med en begäran om planbesked med syfte att göra en ny detaljplan som medger högre byggnadshöjd/nockhöjd.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2017-08-10 §239 att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Onsala-Hagen 3:47 och genomföra samråd.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för tvåvåningsbyggnad i nordöstra delen av fastigheten för att kunna tillskapa fler bostäder för vård- och omsorg.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Onsala centrum. Fastigheten består idag av ett vård- och omsorgsboende i en till två våningar. Norra delen av fastigheten, planområdet, se figur 1, består av två sammankopplade byggnader i en respektive två våningar. Fastigheten ägs av Eksta bostads AB.



Figur 1: Bilden visar planområdet i relation till fastigheten. Hel dragen linje är fastighetsgräns för Onsala-Hagen 3:47, streckad linje är planområdesgräns.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Onsala och överensstämmer med kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006.

Detaljplaner

Området omfattas av två gällande detaljplaner OP154A samt OP172. OP154A vann laga kraft 1998-02-03 och innefattar kvartersmark för vård- och omsorgsboendet med syfte att möjliggöra för högre byggnadshöjd i del av byggnaden. Genomförandetiden slutade 2003-02-04. OP172 vann laga kraft 2001-11-28 och innefattar kvartersmark för servicehus, äldreboende. I norra delen av planområdet möjliggörs en byggnadshöjd om 4 meter och en nockhöjd om 7 meter. Genomförandetiden slutade 2006-11-28.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs enligt SGU jordartskarta av sand, grundskikt svallsediment, mellan-sand-grovsand. I planområdets södra del finns en mindre trädallé. Allén omfattas av generell biotopsskydd enligt 7 kap MB. Vid eventuella ingrepp i allén krävs dispens från Länsstyrelsen. Marken runt befintliga byggnader innefattar parkeringsplatser, gräsmattor och viss vegetation i form av buskar.

Planförslag

Trädallén ska i största möjliga mån bevaras, vid eventuella ingrepp i allén krävs dispens från Länsstyrelsen. Längs nordöstra delen av planområdet är det positivt med ett utökande av högre vegetation likt träd och buskar, detta för att skapa en ridå mot den verksamhet som bedrivs på fastigheten direkt nordöst om planområdet.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av två sammankopplade byggnader i en respektive två våningar, platsen är i anspråkstagen och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för byggnation med en nockhöjd om 10 meter vilket motsvarar två våningar, vilket bättre överensstämmer med befintliga byggnader inom fastigheten. Förslaget bedöms inte påverka landskapsbild. Då platsen inte har några höga rekreativvärden bedöms planförslaget inte påverka rekreativsmöjligheterna negativt.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Inom det området gäller, förutom att natur- och kulturvärden inte påtagligt får skadas, också särskilda regler för fritidsbebyggelse och vissa typer av industrianläggningar. Planområdet omfattas även av riksintresse för rörligt friluftsliv. Inom det området gäller att turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Området gränsar även till riksintresse för kulturmiljövård, Onsala kyrkby, vilket har höga kulturhistoriska värden.

Planförslag

Ny bebyggelse ska ta hänsyn till de riksintressen som omfattas. Bedömningen är att förslaget inte påverkar riksintressena negativt då området inte hyser höga naturvärden eller rekreativvärden. För att minska risken för påverkan på riksintresse för kulturmiljö bör bebyggelsen anpassas tydligt till den befintliga utifrån både skala, volym och gestaltning. Bedömningen är att föreslagna byggnation inte kommer påverka riksintresset för kulturmiljö. Viktigt är att byggnationen anpassas till befintlig bebyggelse inom fastigheten.

Förorenad mark

Planområdet är utmärkt i Länsstyrelsen MIFO-databas och markerad som ej riskklassad. En diskussion med Länsstyrelsen har förts under planarbetet, markeringen syftar på den panncentral som finns inom fastigheten. I samband med byggnation av hus J 2003 instal-

lerades en pelletspanna på ca 500 kW inklusive silo och skorsten. Anläggningen är helt integrerad i byggnaden i egen brandcell i form av pannrum. Anläggningen ersatte tidigare oljepanna stationerad i källaren. Anläggningen driftas av egen personal i enlighet med gällande rutiner och förordningar, askutmatning sker vid fasadliv via askbrunn. Förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka bedriver kontinuerlig tillsyn på anläggningen.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon. Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagren i området av sand och grus ovan morän. En geoteknisk undersökning har utförts för ett angränsande område, norr om det aktuella, där även siltig lera påträffades inom en del av undersökningsområdet. Jordlagren bedömdes i den utredningen som måttligt sättningsskänliga. Marken inom aktuellt planområde och dess omgivning är plan och det saknas förutsättningar för skred eller ras. Stabilitetsförutsättningarna bedöms vara goda för såväl befintlig som planerad markanvändning.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald och vardagsliv

Boende inom planområdet är endast äldre då byggnaden är ett vård- och omsorgsboende. I närhet till planområdet finns matbutik, apotek och viss centrumverksamhet som restauranger och butiker. De olika servicefunktionerna kan bidra till positiva aspekter i ens vardagsliv.

Trygghet och mobilitet

Inom planområdet finns grönytor med en trädallé och buskar. Området är relativt flackt. Vägarna runt planområdet är upplysta.

Den upplevda tryggheten är olika beroende på vem som får frågan.

Vård- och omsorgsboendet har personal under dygnets alla timmar. Vissa personer kan känna större trygghet i att det alltid finns människor vakna.

Området ligger nära två busshållplatser med kontinuerliga avgångar mot Kungsbacka/Gottskär. De boende inom fastigheten är äldre och deras möjlighet till god mobilitet kan därför vara begränsad. Behov av hjälp för att kunna röra sig i och kring området kan därför vara en stor faktor. Befintliga stigar kring byggnaden inom fastigheten är tillgänglighetsanpassade för god framkomlighet.



Samvaro

Planområdet ligger i Onsala centrum och runt fastigheten rör sig relativt många människor. Att boendet är beläget på en plats med mycket rörelse kan generera i att de boende känner större delaktighet till omvärlden trots att deras egna förmåga att förflytta sig kan vara begränsad. Att vara bosatt på ett vård- och omsorgsboende kan enligt vissa göra den sociala situationen bättre då de som bor i ens direkta närhet är personer i ens egen ålder och som är i samma situation som en själv. Anställda på boendet anordnar dessutom olika aktiviteter där de boende själva kan välja om de vill delta eller inte.

Bebyggelseområden

Befintlig och ny bebyggelse

Planområdet är bebyggt med vård- och omsorgsboende i låg bebyggelse. Inom fastigheten, men utom planområdet, är befintlig bebyggelse uppförd i två våningar. Befintlig byggnad inom planområdet föreslås ersättas med en ny byggnad i två våningar, vilket bättre ska anpassas till resterande bebyggelse inom fastigheten. Figur 2 visar exempel på hur den nya byggnaden skulle kunna utformas.



Figur 2: Illustration som visar hur den nya byggnaden skulle kunna se ut.

Kommersiell och kommunal service

I närheten av planområdet finns matbutik och en bensinstation med tillhörande servicebutik. Inom planområdet finns det ett befintligt vård- och omsorgsboende, på grund av ett ökat behov av boendeplatser behöver boendet byggas ut. Planförslaget innebär att det befintliga vård- och omsorgsboendet byggs ut och att skapar möjlighet för cirka 12 nya bostäder.

Trygghet och tillgänglighet

Området ska byggas i BoTryggt05s anda. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Särskilda tillgänglighetsaspekter har tagits hänsyn till i planarbetet då byggnaden ska utgöra vård- och omsorgsboende. Tillgängligheten till byggnaden säkerställs i bygglovsskedet.

Gator och trafik

Biltrafik

En trafikutredning har tagits fram och bilagts handlingarna (Förvaltningen för teknik, 2019). Planområdet ligger som i en kil mellan Mariedalsvägen (väg 946) och Gottskärsvägen/Onsalavägen (väg 940). Trafikverket är väghållare för dessa, övriga vägar är enskilda.

Trafikutredningen visar trafikmängden på kringliggande vägar och är listade i tabellen nedan.

Trafikmängder	2014	2018	2040
Onsalavägen	9940	10350	12850
Mariedalsvägen	2830	2950	3700
Gottskärsvägen	5710	5950	7400

Planförslag

I trafikutredningen har förvaltningen för Teknik gjort en bedömning av trafikallsträngen inom området och jämfört resultatet med Trafikverkets trafikallstringsverktyget. Resultatet visar på att planförslaget skulle generera i en trafikallstring om drygt 30 resor/dag. Jämfört med dagens trafikmängder på vägarna i närområdet bedöms trafikökningen i princip försumbar och den nya byggrätten bedöms därför inte kräva att åtgärder utförs på vägarna kring planområdet.



Figur 3: Vägarnas relation till fastigheten där planområdet är beläget.

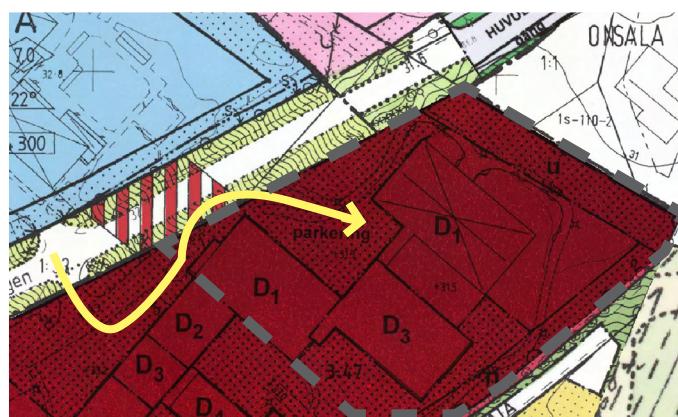
Tillfart till planområdet

Tillfart till fastigheten görs via Mariedalsvägen. För att ta sig vidare inom fastigheten till planområdet går idag en väg över fastighetsgräns in på allmänplatsmark. Se figur 4.

Mariedalsvägen är en statlig väg där Trafikverket är väghållare och har en vägplan vilken innefattar Mariedalsvägen och intilliggande parkmark, dessa inom detaljplan O144.

Planförslag

En dialog har förts med Trafikverket om möjligheten att ändra del av detaljplan O144 från allmänplats park till kvartersmark. Trafikverket var restriktiva till ändring av parkmark till kvartersmark på grund av eventuell framtida utbyggnad av Mariedalsvägen. Planförslaget är att vägen till planområdet fortsätter fungera på samma sätt som det gör idag, se figur 4. Om Trafikverket i framtiden vill ta marken i anspråk kan fastighetsägaren nå planområdet genom



Figur 4: Planmosaik över området.

Planområdet
Nuvarande tillfart till planområdet

att tillskapa en väg söder ifrån, om behov av transport kvarstår. Tillfart till fastigheten finns fortfarande både via Mariedalsvägen samt via Rydetvägen.

Parkeringsplatser

Nybyggnationen kommer enligt trafikutredningen (Förvaltningen för Teknik, 2019) generera i ett behov av ett högre antal parkeringsplatser. Inom området för vård- och omsorgsboendet finns i dagsläget cirka 55 parkeringsplatser. Baserat på områdets lokalisering och typ av verksamhet beräknas parkeringsbehovet för bil vara 7 bilplatser per 1000 m² BTA.

Planförslag

Verksamheternas parkeringsbehov om ytterligare parkeringsplatser ska lösas, eftersom parkeringsbehovet kan förändras med tiden kan ett mindre antal parkeringsplatser byggas i ett första skede, fler kan sedan byggas ut när behov uppstår. Lägsta antal platser som byggs ut i ett första skede ska vara 5 bilplatser per 1000 m² BTA. Dessa parkeringsplatser ska placeras inom fastigheten men nödvändigtvis inte inom planområdet.

Inom fastigheten ska det finnas 20 parkeringsplatser för cykel, det bör finnas möjlighet att låsa fast cykeln i ramen på dessa platser. Cykelplatser för exempelvis lastcyklar bör också tillhandahållas då denna typ av fordon blir mer vanligt och kan vara ett komplement till bilen för kortare resor. Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Mariedalsvägen samt Gottskärsvägen/Onsalavägen finns gång- och cykelvägar vilket ger goda möjligheter att ta sig till och från planområdet. Det är inte mycket höjdskillnader i området och tillgängligheten bedöms därför som god.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser är Onsala kyrka och Onsala Vårdcentral C vilka är belägna cirka 160 respektive cirka 140 meter från planområdet. Från Onsala kyrka avgår linje 731 i 15-minuterstrafik på morgonen och därefter har linjen 30-minuterstrafik. Resan till Kungsbacka station tar 25 minuter. Mot Älskogsbräcka går 731 i 30-minuterstrafik. Totalt har hållplats Onsala kyrka ca 80 avgångar per dag. Linje 730 trafikerar Mariedalsvägen och hållplats Onsala vårdcentral C och har cirka 12 avgångar på vardagar. Under högtrafik finns det goda möjligheter att pendla med buss från Kungsbacka till Ek Haga vård- och omsorgsboende.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet bedöms kunna kopplas till befintliga dagvattenledningar belägna direkt norr om planområdet. Kommunen förespråkar att mark i största möjliga mån behålls genomsläpplig för att möjliggöra naturlig infiltration, parkeringsplatser som utgörs av gräsarmerad betong eller liknande uppskattas.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Området är anslutet till kommunalt dricks- och spillvatten genom huvudledningar i Mariedalsvägen, direkt nordöst om planområdet. Om fler förbindelsepunkter önskas än den som är ombesörjd av kommunen, ordnas det av kommunen och bekostas av exploitören.

Brandvattenförsörjning och tillgänglighet för räddningstjänsten

Närmaste brandvattenposter ligger cirka 160 samt 170 meter från planområdet mitt. Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter. Räddningstjänsten har i samrådet av detaljplanen yttrat att de ser ett behov av en ytterligare brandpost. Förslagsvis ska denna placeras utmed befintligt ledningsnät på Mariedalsvägen. Utformningen bör ske i enlighet med svenskt vatten VAV P83. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Befintlig byggnad på fastigheten värms upp med egen biobränslepanna samt med en solfångare. Bränslet är pellets. Uppvärmningen för den nya byggnaden planeras att vara den samma som befintlig uppvärmning.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark längs den norra delen av planområdet. Planförslaget innebär att befintliga ledningar kan bibehållas i samma sträckning, området har försett med markreservat för underjordiska ledningar, betecknat med u i plankartan.

Bredband

Bredbandnät löper längs med planområdet nordvästra och norra sida. Anslutningspunkt för bredband finns vid Mariedalsvägen, nordväst om planområdet.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns belägen vid Lyckholmsväg, cirka 1,7 kilometer norr om planområdet. För nuvarande finns ett miljöhus placerat inom planområdet, byggnaden har ett tillfälligt bygglov. Avfallshanteringsfordon kan ta sig fram via Mariedalsvägen. Planförslaget innebär att byggnaden behöver rivas och ersättas på annan placering inom fastigheten. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. 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

En trafikbullerutredning har tagits fram och bilagts handlingarna (Tyréns, 2019). Trafikbullerutredningen visade att bullernivåerna från vägtrafiken kring planområdet är acceptabla och att det inte krävs några åtgärder för att klara riktvärdena vid fasad eller inomhus.

Med en gemensam uteplats placerad sydväst om byggnaden klaras riktvärdena för uteplats medan en placering av uteplats öster om byggnaden medför att åtgärder måste vidtas för att riktvärdet för ekvivalentnivån ska klaras. Tänkbara åtgärder kan vara lokala skärmar nära uteplatsen som avgränsar ljud från Gottskärsvägen.

Planförslag

En bestämmelse om maximal bullernivå vid fasad har adderats på plankartan. I bygglovs-skedet säkerställs det att riktlinjerna klaras.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

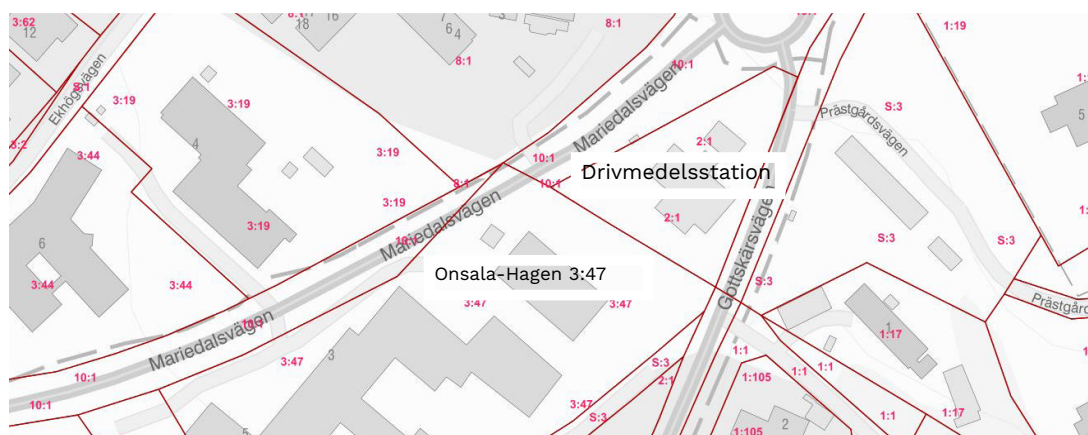
Risk för översvämning/skred

Bedömningen är att det är mycket liten risk för översvämning eller skred inom planområdet.

Riskavstånd till bensinstation

På fastigheten direkt norr om planområdet ligger en drivmedelsstation, se figur 5. Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram en Riskbedömning avseende drivmedelsstation i samband med ny detaljplan inom Onsala-Hagen 3:47 (Samhällsbyggnadskontoret, Kungsbacka kommun, 2019). I bedömningen har hänsyn tagits till avståndet mellan ny bebyggelse och olika objekt inom fastigheten för drivmedelsstationen. I bedömningen har Bättre plats för arbete (Boverket, 1995), Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (2015) samt Kvalitativ riskbedömning avseende bensinstation i samband med ny detaljplan för Särö centrum (COWI, 2015) legat som underlag.

I Bättre plats för arbete (Boverket, 1995) finns ett riktvärde om skyddsavstånd om 100 meter från bensinstation till bostad. I riktvärdet tas det förutom de direkta olyckseffekterna hänsyn till luftförhållanden, buller med mera. Skriften belyser vissa åtgärder som kan införas för att begränsa de negativa konsekvenserna med bensinstationen, bullerplank och vegetation kan fungera positivt både ut bullersynpunkt samt motverka störningar från strålkastare.



Figur 5: Kartan visar närhet mellan aktuell fastighet och drivmedelstationen

Räddningsverkets handbok Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (2015) ges bland annat siffror på miniavstånd till omgivande bebyggelse. Miniavstånden uppges mellan 6-25 meter för olika objekt.

Planförslag

Planerad ny byggnation kommer att uppföras närmre bensinstationen är befintlig byggnad och även närmre än 100 meter från tankstationen. Byggnationen föreslås uppföras cirka 55 meter från drivmedelsstationen och cirka 65 meter från platsen där påfyllning av cisternerna sker.

Bedömningen är att planerad byggnad för vård- och omsorgsboende kan placeras på föreslagna position då de faktiska säkerhetsavstånden med marginal överstigs. För att minimera påverkan från buller och lukt föreslås uppförande av växtlighet mellan fastighetsgränserna Onsala-Hagen 3:47 och Onsala 2:1 vilket ska minimera visst buller och störningar från strålkastare. Området mellan vård- och omsorgsboendet och fastigheten för drivmedelsstationen bör utformas på ett vis som inte uppmuntar stadigvarande vistelse. Ingången och nödutgångar till byggnaden ska dessutom finnas placerad mot annan sida än mot Onsala 2:1 för att vid en eventuell brand eller annan händelse, säkerställa en säker utgång för de boende. Denna åtgärd har lästs i plankartan genom planbestämmelsen f - Utrymningsväg ska finnas mot annat värdesträck än mot riskkällan drivmedelsstation.

Bakgrund till val av placering trots närhet till drivmedelsstation

Behovet av fler vårdplatser har uppkommit i Kungsbacka kommun då delvis befolkningen ökar och delvis att befolkningen generellt blir äldre. Ekhaga äldreboende har en fördelaktig lokalisering på grund av dess närhet till Onsala centrum. Placeringen kan ge de boende en upplevd frihet och möjlighet att ta sig runt i området samt möjlighet att besöka vissa servicefunktioner och handel.

Eksta bostads AB inkom 2017-04-11 med en förfrågan om planbesked för fastigheten Onsala-Hagen 3:47. Enligt bakgrunden i förfrågan, är Ekhaga äldreboende en fungerande verksamhet men med vissa brister. Bristerna syftar på att del av vård- och omsorgsboendet som omfattas av förfrågan, består av en byggnadsdel i en våning vilket försvårar verksamheten. Befintlig utformning resulterar i en kostsam drift då avelningarna inte är anpassade för modern äldreomsorg.

Detaljplanförslaget möjliggör för en ny byggnadsdel i två våningar vilket bättre kan anpassas och utformas för såväl de boende som för en effektiv verksamhet. Lokaliseringen är inom samma fastighet som befintlig byggnad, vilket i sig innebär att en bedömning tidigare har gjorts över att användningen av marken är godtagbar. Under planeringen av det nya detaljplaneförslaget har närheten till drivmedelsstationen närmre studerats. I bedömningen har ett antal åtgärder föreslagits för att minska riskerna av påverkan från drivmedelsstationen.

Den samlade bedömningen är att befintlig lokalisering av vård- och omsorgsboendet inom fastigheten Onsala-Hagen 3:47 är fördelaktig då fastigheten är belägen i nära anslutning till Onsala centrum vilket ger de boende en närhet till olika servicefunktioner. Den är även fördelaktigt på grund av att befintlig verksamhet kan utökas och förbättras, vilket är positivt ur verksamhetssynpunkt. Byggnaden planeras att uppföras cirka 55 meter från riskkällan och är därför belägen på ett avstånd som med marginal uppfyller de föreslagna avstånd i förhållande till de faktiska riskerna, vilka är 25 meter. Därutöver har åtgärder för att minska risker för påverkan från drivmedelsstationen läst i plankartan alternativt diskuterats och förtydligats i planbeskrivningen.

Planbestämmelser

Nedan följer en förklaring och ett förtydligande av de planbestämmelser som har adderats på plankartan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e_1 - Bestämmelse som reglerar högsta utnyttjandegrad i bruttoarea inom användningsområdet. Inom användningsområdet får bebyggelse som omfattar en bruttoarea på 4700m² uppföras.
- Prickmark reglerar att området inte får förses med byggnad.
- Symbolen som visar en liggande romb med ett vertikalt streck ovanför reglerar högsta nockhöjd i meter. Nockhöjd innebär den högsta delen på en byggnads takkonstruktion, uppstickande delar som skorsten eller ventilationstrummor räknas inte in. Inom planområdet möjliggörs för nockhöjd om 10 meter.
- Symbolen för takvinkel reglerar mellan vilka vinklar takkonstruktionen får utformas i. Planen reglerar takvinkel mellan 14-38 vilket innebär att taken inte får utföras platta.
- m - Bestämmelsen reglerar att utrymningsväg ska finnas mot annat värdesträck än mot riskkällan drivmedelsstation. Bestämmelsen innebär att utrymningsväg får finnas mot riskkällan, drivmedelsstationen, men det ska i så fall dessutom finnas en utrymningsväg åt annat värdesträck. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns utrymningsväg åt annat värdesträck än mot drivmedelsstationen, för att säkerställa en säker utrymningsväg vid händelse av brand eller liknande.
- n - Bestämmelsen reglerar att parkering får uppföras inom egenskapsytan.
- Under risk för störningar finns en generell bestämmelse som förklarar gällande högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivåer vid bostadsbyggnaders fasad samt vid uteplats. Detta för att säkerställa en acceptabel ljudnivå inom planområdet.

Administrativa bestämmelse kvartersmark

- u - Bestämmelsen reglerar ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Marken får inte bebyggas då området ska lämnas tillgängligt.

Administrativa bestämmelser hela planområdet

- Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kan inte Ekhaga äldreboende utvecklas genom att fler bostäder tillskapas. Fler bostäder för äldre kan inte möjliggöras i centrala Onsala.

Miljökonsekvenser

Utredning

En utredning (tidigare kallad behovsbedömning) har gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning

enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har utredningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan och endast en liten negativ påverkan på hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Natur, kulturmiljö & rekreation

I södra delen av planområdet finns en mindre allé, eventuella intrång i allén försämrar grönsstrukturen på lokal nivå. Allén omfattas av generellt biotopskydd (7 kap MB). Om ingrepp planeras i allén kräver det dispens från biotopskyddet vilket ansöks om hos Länsstyrelsen.

Eftersom fastigheten redan är bebyggd bedöms genomförandet av detaljplanen inte förändrad påverkan på naturmiljön.

Planområdet ligger i närheten till ett område utpekat med kulturmiljövärden. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt då ny bebyggelse ligger inom en redan exploaterad fastighet och att höjden på byggnaden fortfarande planeras vara låg.

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv, då området redan är bebyggt görs bedömningen att friluftslivsvärdet redan är litet och att skillnaden vid ny exploatering är marginell.

Landskapsbild

Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer ha en större förändring jämfört med befintlig bebyggelse och därav inte påverka landskapsbilden.

Markförhållanden

Marken är redan exploaterad och ny byggnation bedöms inte göra en större förändring i markförhållanden inom fastigheten.

Vattenförhållanden

Planområdet saknar vattendrag och det finns inga andra öppna vatten. Närmsta belägna vattenförekomster är avrinningsområden ytvatten mot Inre Kungsbackafjorden. Slutrecipient är sannolikt Inre Kungsbackafjorden, vilken har klassats till otillfredsställande ekologisk status baserat på bottenfaunaprovtagning. Den kemiska statusen uppnår ej god, baserat på miljögifter. Planförslaget bedöms inte påverka recipient eller vattenförekomst negativt. Med ett planerat lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms planområdet inte försvåra uppfyllandet av beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten som är satt till God ekologisk status till 2027.

Trafikrelaterade frågor

Trafikalstringen som planförslaget bedöms generera i är så pass låg att det inte kommer krävas några förändringar på vägstrukturen kring planområdet.

Hälsa och säkerhet

Under planarbetet har det tagits fram en trafikbulerutredning (Tyréns, 2019) för att utreda rådande bullersituation och för att kunna anpassa detaljplanen för att uppnå acceptabla ljudnivåer.

Det har även gjorts en riskbedömning för planområdets närhet till en bensinstation (Samhällsbyggnadskontoret, Kungsbacka kommun, 2019), den samlade bedömningen är att avståndet är så pass stort att de faktiska riskerna är marginella. Därutöver reglerar detaljplanen att räddningsväg vid eventuell brand ska uppföras mot annat sida än där bensinstationen

är belägen. Riskerna för påverkan på hälsan i form av buller, ljus från billyktor och så vidare bedöms kunna hanteras genom att en avskärmande vegetationsridå byggs upp i gränsen mellan berörda fastigheter.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Erfarenhetsmässigt bedöms trafikökningen som planområdets ger upphov till inte påverka luftkvaliteten. Gränsvärdet för miljökvalitetsnormer för luft underskrids med stor marginal.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planområdets dagvatten omhändertas i stor utsträckning innan det når en vattenförekomst men slutrecipient är sannolikt Inre Kungsbackafjorden, som har klassats till otillfredsställande ekologisk status baserat på bottenfaunaprovtagning. Den kemiska statusen uppnår ej god, baserat på miljögifter.

Med planerat lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms planområdet inte försvåra uppfyllandet av beslutade miljökvalitetsnormer som är satt till God ekologisk status till 2027.

Påverkan på Natura 2000

Närmsta Natura 2000 område är Kungsbackafjorden vilken är belägen cirka 900 meter från planområdet. Utpekade bevarandevärden bedöms inte påverkas av planförslaget.

Strandskydd

Detaljplanen ligger inte inom strandskyddat område.

Sociala konsekvenser

Mångfald och vardagsliv

Planförslaget bedöms ha liten påverkan på både mångfald och vardagslivet för de boende i och kring planområdet. Byggnationen planeras att utformas i en högre volym än befintlig men dess yta på parken bedöms vara likställd med befintlig byggnad. Vardagslivet för de som planeras att bo i byggnaden bedöms bli bra i fråga om att de får bosätta sig i en ny byggnad som ska vara med anpassad till den typ av verksamhet som ska bedrivas på platsen.

Trygghet och mobilitet

Planförslaget bedöms inte ha någon stor påverkan på den upplevda tryggheten mer än att byggnaden och dess kringliggande miljö ska utformas trygghetsanpassat. Det kommer fortsatt vara personer som arbetar under dygnets alla timmar, vilket kan generera i en trygghet för vissa personer och möjliggöra för god framkomlighet för alla personer.

I nuläget planeras det för att personer med demens ska bo i den nya byggnaden. Det finns särskilda kriterier som ska tas hänsyn till när en byggnad och utemiljöer ska uppföra för personer med demens, dessa kriterier har tagits hänsyn till i utformning av föreslagen bebyggelse och stråk i utemiljöerna.

Samvaro

Planförslaget bedöms varken ha en positiv eller negativ påverkan på möjligheten för samvaro i förhållande till befintlig bebyggelse inom planområdet. De positiva aspekter för samvaro som befintlig byggnad ger, kommer bibehållas i utformningen av den nya bebyggelsen.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit 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

Eksta Bostadsaktiebolag äger fastigheten Onsala-Hagen 3:47.

Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Det är enskilt huvudmannaskap i omkringliggande detaljplaner.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för vårbostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel huvudbyggnaden, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringar för bil och cykel samt grönytor. Exploatören ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom fastigheten Onsala-Hagen 3:47.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder anses inte behöva komma till stånd för att genomföra detaljplanen. Skulle fastighetsbildning ske så ska det utföras med stöd av detaljplanen och bekostas av exploatören. Ytterligare reglering genom så kallad fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

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.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt. Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga va-, fiberledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att förläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (va- och fiberledningar) kommer att säkerställas med en rättighet. 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Avtal

Avtal mellan exploatören och övriga fastighetsägare (eller samfällighetsförening)

Överenskommelse om ändring av andelstal för fastigheten Onsala-Hagen 3:47 bör träffas mellan exploatören och Lyngås ga:1 samfällighetsförening (anläggningslagen §43). Överenskommelsen måste godkännas av lantmäteriet för att bli giltig.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Dispenser och tillstånd

Dispenser med mera

Byggrätten i detaljplanen är planerad på ett sätt som inte ska påverka den trädallé som är belägen i södra delen av fastigheten. Om genomförandet skulle påverka trädallén ska en dispens från biotopskyddet ansökas om hos Länsstyrelsen, vilket görs och bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören inom sin egna fastighet.

Vatten- och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA. Inför byggnation ska exploatören kontakta kommunen genom förvaltningen för Teknik för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning för den nya byggnationen.

Dagvatten

Fastigheten har möjlighet att koppla på sig på det kommunala dagvattensystemet. Exploatören bekostar anslutningsavgift i enlighet med gällande taxa vid anslutningstillfället. Exploatören ska följa kommunens dagvattenpolicy och fördröja dagvatten inom den egna fastigheten innan det släpps ut i de kommunala dagvattenledningarna. Dimensionering och placering av ett dagvattenmagasin eller annan rening/fördröjning inom fastigheten, samt anslutning till kommunalt dagvattensystem, ska utarbetas i samråd med Kungsbacka kommun. Anordning av en dagvattenanläggning för omhändertagande ska anmälas till Miljö och hälsoskydd.

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

Fastigheten är anslutna till ett elnät. Vid behov av ytterligare elledningar för den tillkommande bebyggelsen ska exploatören kontakta elleverantören.

Tele och fiber

Fastigheten är ansluten till fibernätet. Ytterligare anslutning anses inte behövt.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen har inga investeringar eller utgifter för detaljplanens genomförande.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Serviceförvaltningen kan få ökade kostnader för hyra av vårdboendet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för bygglov, eventuella lantmäteriförrättning, eventuella ytterligare anslutningsavgifter till el och va-ledningar med mera.

Exploatören får en inkomst i samband med uthyrning av sina skapade vårdplatser.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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