



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom Släps-Kullen 2:301
och del av Släps-Kullen 2:147 i Kullavik,
Kungsbacka kommun



Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar.....	4
Natur.....	4
Bebyggelseområden.....	5
Gator och trafik	5
Teknisk försörjning	6
Hälsa och säkerhet.....	6
Överväganden och konsekvenser	6
Nollalternativ	6
Miljökonsekvenser	6
Ekonomiska konsekvenser	7
Genomförandebeskrivning	
Inledning.....	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga konsekvenser	9
Avtal	10
Ekonomiska frågor.....	10
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	10

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:

Lisa Marklinder, Planarkitekt
lisa.marklinder@kungsbacka.se 0300-83 40 90

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

Handlingar:

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

Detaljplaneprocessen**Planprocessen**

Planprocessen för detaljplan genomförs med standardförfarande med möjlighet till begränsat förfarande 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 cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2015-10-27 §314 att uppdra åt förvaltningen att upprätta en ny detaljplan och genomföra samråd för Släps-Kullen 2:147 i Kullavik, Kungsbacka kommun. En avstyckning av den nya fastigheten ska förhindras genom en planbestämmelse om minsta tillåtna fastighetsskorlek.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett fristående garage samt förhindra en framtida avstyckning av fastigheten Släps-Kullen 2:301. Huvudbyggnaden på Släps-Kullen 2:301 är delvis placerad på prickmark i befintlig detaljplan, dvs. mark som inte får bebyggas. Vid upprättande av ny detaljplan legaliseras även befintlig huvudbyggnad.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Kullavik och består idag främst av kvartersmark på Släps-Kullen 2:301 som ägs av privatperson. Den allmänna platsmarken samt mark avsedd för en transformatorstation på Släps-Kullen 2:147 ägs av kommunen. Den del av den allmänna platsmarken och transformatorstationen som ska planläggas är cirka 70 kvm och kvartersmarken är cirka 1150 kvm.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer & detaljplaner

Fastigheterna ligger inom utvecklingsområdet för bebyggelse samt delvis inom område för grönsplan i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Inom området finns gällande detaljplan S79 som vann laga kraft 1973-10-08. Del av Släps-Kullen 2:147 är i befintlig detaljplan avsedd för en transformatorstation med tillhörande tillfartsväg men har aldrig byggts ut.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är flackt och ett högexploaterat kvarter med friliggande villor. Närliggande natur består av lövskog i kuperad terräng, inga naturvärden påverkas i och med detaljplanens genomförande.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av omgivande villatomter med trädgårdsmiljö och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden och således ingen påverkan på landskapsbilden.

Riksintressen

Detaljplaneområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust (MB kap 4 §4) och

riksintresse för rörligt friluftsliv (MB kap 4 §2).

Förorenad mark & radon

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar. 350 meter norr om planområdet ligger en förbränningsstation som pekats ut inneha markföroreningar enligt Länsstyrelsen, objektet identifierades och avslutades utan åtgärd. Planområdet ligger inom lågrisk för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området är enligt SGU:s jordartskarta karterad som glacial lera. I anslutning till det flacka område som planområdet ligger inom finns högre liggande mark med berg i dagen eller tunna jordlager på berg. Det finns några stycken geotekniska undersökningar genomförda inför tidigare villabyggen inom området. De visar på en jordlagerföljd av torrsorpelera följt av lösare siltig lera som bedömts vara normalkonsoliderad. Under leran följer ett tunt lager friktionsjord innan berget tar vid. Jorddjupen som uppmäts har varit från 0,5 m till som djupast 5,5 m. För den fastighet där jorddjupen var som störst rekommenderades grundläggning på pålar medan det vid tunnare jordlager setts som lämpligt med plattor eller plintar grundlagda på fast botten. En fristående lätt byggnad, som garage eller carport, har sett som möjlig att grundlägga på platta på mark efter avschaktning av muljord. Planområdet ligger inte i direkt anslutning till uppstickande berg varför man kan anta att det är några meter till fast botten och med jordlagerföljd och grundläggningsförutsättningar likt det som tidigare undersökningar visat. Markytan inom och i anslutning till planområdet är plan och det saknas förutsättning för ras eller skred. En radonriskkarta klassificerar lermarken som lågriskområde medan berggrunden i trakten klassificeras som normalriskområde.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och kommunal service

Planområdet är i sin helhet bebyggt med friliggande villor med en till två våningar. 600 meter norr om detaljplaneområdet finns olika utbud av service i Kullaviks tätort.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet är beläget i närheten av Kullaviksvägen som är den närmsta trafikleden med en trafikmängd, ÅDT på 3400 fordon/dygn (Trafikverket 2018-09-07). Den nya detaljplanen som möjliggör att uppföra ett fristående garage ger inget upphov till ökad trafik, därav har ingen trafikutredning genomförts.

Gång- och cykeltrafik

Närmaste gång- eller cykelväg ligger öster om planområdet, gamla Säröleden.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Kullavik som är belägen 350 meter norr om planområdet. Buss 720 går från Kungsbacka station till Kullaviks hamn och trafikerar området 34 gånger per dag. Blå express har färre avgångar som går in till Göteborgs central.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Detaljplanen medger en möjlighet till komplementbyggnad, tillkommande dagvatten bedöms som försumbar och har således ingen påverkan på miljökvalitetsnormerna.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp sträcker sig längst med Kullaviks Trädgårdsväg och söder om fastighetsgränsen på Släps-Kullen 2:301 som leds vidare mot Kullaviks Gullviveväg öster om planområdet.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns 750 meter norr om planområdet vid Kullaviksvägen.

Hälsa och säkerhet

Buller och farligt gods

Planområdet berörs inte av störande bullerkällor och har ej genomgått en bullerutredning. Berört område som ska planläggas angränsar inte till transportled för farligt gods.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas möjliggörs inte ett fristående garage och den allmänna platsmarken samt mark avsedd för transformatorstation enligt befintlig detaljplan kvarstår.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget 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 negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.

Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 § miljöbalken samt av förordnande enligt 6 kap 5 § PBL.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

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

Planområdet innehåller inga kända naturvärden och området används ej för rekreation då det är bostadsmark för enskilt ändamål.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Närmsta nedströms recipient är Maleviken. Maleviken har idag måttlig ekologisk status med krav att uppnå god ekologisk status år 2027. Planen bedöms inte påverka MKN för Maleviken.

Påverkan på Natura 2000 och strandskydd

Närmsta natura 2000-område är Särö Västerskog och ligger 3,7 km söder om planområdet som bedöms att inte ha någon påverkan. Inget strandskydd finns inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Den nya detaljplanen innehar ingen allmän platsmark men i direkt angränsande detaljplan finns allmän platsmark, vägmark, med enskilt 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 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.

Genomförandebeskrivning

Inledning

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 tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	2 kv. 2019
Granskning	3 kv. 2019
Antagande byggnadsnämnden:	4 kv. 2019
Laga kraft:	1 kv. 2020 (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

Släps-Kullen 3:201 ägs av en privatperson och Släps-Kullen 2:147 ägs av Kungsbacka kommun.

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.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för utbyggnad och skötsel av allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för att reglera samverkan mellan berörda fastigheter. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt för komplementbyggnad på 40 m². Resterande byggrätt enligt detaljplanen är redan utbyggd.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering och anläggningsåtgärd. Det markområde som utgör kvartersmark inom Släps-Kullen 2:147 ska genom fastighetsreglering överföras till Släps-Kullen 2:301. Anläggningsförrättningen avser att ompröva Släps-Kullen ga:10 där del av vändplatsen ska utgå från gemensamhetsanläggningen. Vid omprövning av gemensamhetsanläggningen kommer 40a § anläggningslagen att tillämpas. Det innebär att ägaren av den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning ska betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

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

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark/ utrymme	Markanvändning
Släps-Kullen 2:301	Ca 70 kvm		Kvartersmark bostäder
Släps-Kullen 2:147		Ca 70 kvm	Kvartersmark bostäder
Släps-Kullen ga:10		Ca 25 kvm	Kvartersmark bostäder

Servitut

Avtalsservitut 13-IM2-74/6376.1 som belastar fastigheten Släps-Kullen 2:301, gällande kommunala VA-ledningar, kommer inte beröras av plangenomförandet.

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

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

Avtal om marköverlåtelse kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören där del av kommunens fastighet Släps-Kullen 2:147 ska regleras till fastigheten Släps-Kullen 2:301.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Avtal om marköverlåtelse kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören där del av kommunens fastighet Släps-Kullen 2:147 ska regleras till fastigheten Släps-Kullen 2:301.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får en intäkt från försäljning av den del av fastigheten Släps-Kullen 2:147 som blir kvartersmark i detaljplanen. Kommunen kan få en kostnad för ersättning till delägarna i Släps-Kullen ga:10 för det fall att det uppkommer skada när gemensamhetsanläggningens utrymme inom Släps-Kullen 2:147 minskas.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv, bygglov och lantmäteriförrättning.

Ekonomiska konsekvenser för vägförening

Hagen och Kullens Vägförening ansvarar för att utföra och bekosta utbyggnad av de anläggningar som ingår i Släps-Kullen ga:10. Föreningen ansvarar därmed för att utföra skaftvägen till Kullaviks Trädgårdsväg, till Släps-Kullen 2:301, och får kostnader för detta som ska fördelas mellan delägarna i gemensamhetsanläggningen.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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