



Detaljplan för bostäder inom Onsala-Hallen 2:74 och del av 2:4 i Onsala

Upprättad i november 2018

Antagen av Byggnadsnämnden 2018-12-13 §331
Laga kraft 2019-01-08

PL/2016:92

OP190

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Läge, areal och markägförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Förutsättningar och förändringar.....	5
Natur.....	5
Bebyggelseområden	7
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	7
Hälsa och säkerhet.....	8
Överväganden och konsekvenser	9
Nollalternativ	9
Miljökonsekvenser	9
Ekonomiska konsekvenser	10
Sociala konsekvenser	10
Genomförandebeskrivning.....	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	14

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2017-03-09 § 99 att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Onsala-Hallen 2:74 och 2:4 i Onsala, samt genomföra samråd och granskning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostadshus på Onsala-Hallen 2:74 samt att ändra formen på fastigheten för att göra den mer lämplig som bostadstomt. Formen på fastighetsytan ändras genom ett byte av mark för bostadsändamål mot en motsvarande stor del av intilliggande naturmark från Onsala-Hallen 2:4.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Västra Hagen i Onsala, öster om Västra strandvägen, i anslutning till ett naturområde. Planområdet omfattar ca 1100 m². Onsala-Hallen 2:74 är i privat ägo och Onsala-Hallen 2:4 ägs av Hallens fritidsförening.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP06, ingår inte det aktuella området i något utvecklingsområde. Fastigheten omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Inom det området får natur- och kulturvärden inte skadas påtagligt.

Detaljplaner

Inom området gäller avstyckningsplan O26 från år 1938. År 2008, i samband med utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar inom området, upprättades en ändringsplan med syfte att anpassa planbestämmelserna till aktuell praxis avseende främst högsta tillåtna byggnadsarea.

Inom det aktuella planområdet gäller en minsta tomtstorlek om 1000 m², största sammanlagda byggnadsarea om 250 m², varav komplementbyggnad högst 50 m². Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet. Endast en bostadslägenhet per fastighet, därutöver får en komplementbostad anordnas inom huvudbyggnaden upp till halva bostadslägenhetens bruttoarea, dock högst 50 m².

Onsala-Hallen 2:4 omfattas av användningen Allmän plats och fungerar i praktiken som ett allmänt naturområde. Ändringsplanens genomförandetid gick ut 2013-12-04.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till hälften av naturmark och till hälften av mark som tidigare fungerat som tomtmark.

Marken är blockrik och utgörs huvudsakligen av lågvuxen vegetation med trädinslag av klen tall och rönn samt björk av slykaraktär. Mark- och buskskiktet är typiskt kustnära och utgörs av exempelvis blåbär och ljung. Aktuellt område bedöms inte hysa skyddsvärda arter och detaljplanens genomförande innebär inte att värdefulla strukturer eller naturtyper försvinner.

Marken sluttar uppåt mot kullen Halsaröset strax öster om planområdet, från ca 8 meter över havet till ca 11 meter över havet.

Planförslag

Planförslaget innebär att orörd naturmark på fastigheten Onsala-Hallen 2:4 tas i anspråk för uppförande av ett bostadshus, i utbyte mot att en lika stor yta av fastigheten Onsala-Hallen 2:74 återställs till naturmark. Se bild nedan. Vid återställande av det norra området till naturmark bör det inte tillföras jord utan strävan bör vara att återgå till att återfå mager vegetation, typiskt för kustlandskapet, vilket på sikt etableras om marken lämnas orörd. Enstaka block som ska avlägsnas från det södra området kan påföras det norra området.



Till vänster syns den befintliga avstyckningsplanen där norra delen av aktuellt planområde utgörs av mark för bostadsbebyggelse. Denna ändras med den nya detaljplanen till allmän platsmark NATUR, så som syns på bilden till höger (utsnitt ur förslag till ny detaljplan). En motsvarande stor yta i södra delen blir kvartersmark för bostäder.

Landskapsbild och rekreation

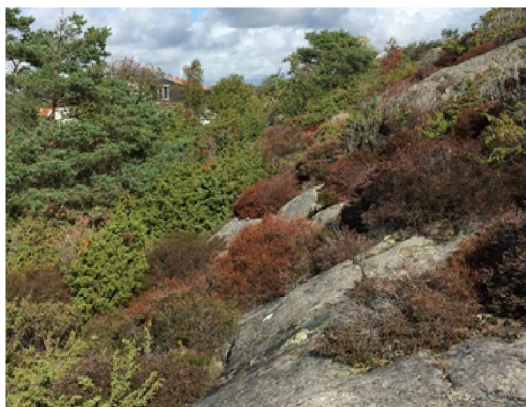
Planområdet ligger i en sluttning och omges av villatomter. Öster om planområdet ligger kullen Halsaröset. Halsaröset är ett naturområde som är tillgängligt för allmänheten.

Planförslag

Planförslaget innebär att tillgången till naturområdet inte påverkas. Den naturmark som tas i anspråk för ny bebyggelse på fastigheten Onsala-Hallen 2:4 ersätts genom att tomtmark från intilliggande fastighet Onsala-Hallen 2:74 återställs till naturmark och får användningen allmän plats NATUR.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.



Fotografi över slänten i öster.



Översikt över omgivningens topografi. Planområdet (ungefärligt markerat med orange ellips) ligger nedanför en kullens sluttning mot väster.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är i det närmaste plant men gränsar i öster till en bergslänt. Enligt SGU:s jordartskarta är området karterat som urberg med förekomster av postglaciala avsättning av sand och grus. Den del av planområdet som ska bebyggas har enligt utförda grävarbeten ett sandigt jordlager på omkring 1 meter och det förekommer mycket block. Blocken är naturligt avsatta men det finns även ihopsamlade rösen med block från angränsande tomter. Bergslänten är relativt flack (ca 1:4) och saknar lösa block eller tecken på ogynnsamma förutsättningar för blockutfall. Utifrån beskrivna förutsättningar bedöms planområdets stabilitet med avseende på jord och berg som tillfredsställande för såväl befintliga som planerade förhållanden.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med en mindre byggnad om 20 m² som används som förråd.

Bebyggelsen i omgivningen består av friliggande villor som varierar i form, volym och arkitektur.

Kommersiell och kommunal service

Viss kommersiell service och handel finns i Vallda, ca 7 kilometer norr om planområdet. Det är ungefär lika långt till Onsala centrum där viss kommersiell samt kommunal service finns. De närmaste förskolorna och grundskolorna finns i Iialla (3,5 km) och Mariedal (5 km). En privat förskola och grundskola finns i Älskogsbräcka (2 km).

Nya bebyggelsens placering och utformning

Planförslaget innebär att ett friliggande bostadshus får uppföras inom planområdet. Bestämmelserna för hur byggnaden får utformas motsvarar bestämmelserna i ändringsplanen, omnämnd på sidan 4 i denna planbeskrivning. Huvudbyggnadens största sammanlagda byggnadsarea är 250 m², därav komplementbyggnad om högst 50 m² byggnadsarea. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras på fastigheten. Högsta byggnadshöjd är för huvudbyggnaden 4,5 meter och högsta nockhöjd är 7,0 meter.

Gator och trafik

Vägar

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till Västra Strandvägen, vilken förvaltas av Västra Hagens Vägsamfällighetsförening och fungerar som huvudgata genom området, .

Planförslag

Planområdet angörs genom tillfart över fastigheten Onsala-Hallen 2:17. Ett officiellt servitut har bildats för detta ändamål.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Västra Hagen vid Valldavägen, 1 kilometer från planområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet saknar anslutning till kommunalt dagvattensystem.

Planförslag

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala nätet för kommunalt vatten och avlopp.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i korsningen Västra Hagenvägen och Gräsvägen, ca 500 meter från planområdet. Brandpostens kapacitet överskrider 600 liter/min och uppfyller därmed gällande riktlinjer.

Värme

Inom området finns det idag inte möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Planförslag

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energi användning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och Tele

Inom området finns inga luftledningar/ledningar under mark.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns i Västra strandvägen.

Avfall

Hämtplats för hushållsavfall från fastigheten Onsala-Hallen 2:74 kommer att vara vid infarten till fastigheten från Västra Strandvägen där insamlingsfordon kör förbi.

Närmsta återvinningsstationer finns vid Furulidsskolan (4,5 km) och i Mariedal (5 km).

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Risk för översvämning/skred

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning eller skred.

Räddningstjänsten

Närmaste brandvattenpost ligger i korsningen Västra Hagenvägen och Gräsvägen, ca 500 meter från planområdet.

Inom glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse används det så kallade alternativa systemet vid släckning. Systemet bygger på att räddningstjänstens brandbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

Planförslag

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas går det inte att genomföra en fastighetsreglering i vilken man byter användning mellan två ytor; en för kvartersmark bostäder och en för allmän platsmark natur för att åstadkomma en fastighet som lämpar sig bra som villafastighet. Konsekvensen av detta är att ingen naturmark kommer att tas i anspråk för bebyggelse och inget intrång görs på det rörliga friluftslivet.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

En 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.

- Förslaget bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap 18 §)
- Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karakteristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan. (bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar).
- Ny villa kan med den nya planen uppföras på mark som redan idag är kvartersmark och ianspråktagen. En mindre yta Natur-mark tas i anspråk för att omvandlas till kvartersmark. Ett byte sker dock, som innebär att kvartersmark blir naturmark och ska återställas i största möjliga mån, samt tydligt avskiljas från befintlig kvartersmark. Lika stor yta som tas från naturmarken ska återställas till naturmark.

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

Landskapsbild

Liten påverkan. Detaljplanen skapar möjlighet att uppföra ett friliggande hus på mark som sluttar svagt upp mot en bergsknalle. Byggrätten placeras så att hänsyn tas till topografin.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planens genomförande riskerar inte påverka miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet. Mätningar av luftkvalitet görs i Kungsbacka tätort där MKN inte överskrids. Erfarenhetsmässigt kan slutsatsen dras att detaljplaner med lägre trafikintensitet inte riskerar att medföra överskridanden av MKN.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Detaljplanens genomförande innebär ingen eller försumbar omgivningspåverkan och således ingen påverkan på MKN för vatten. Närmaste vattenförekomst är Onsala kustvatten med klassningen Måttlig ekologisk status samt Ej god kemisk status.

Miljömål

Planen bedöms inte påverka miljömålen.

Påverkan på Natura 2000

Närmaste Natura2000-område är Svängehallar-Fjäreahals, cirka 500 m söder om aktuellt planområde. Detaljplanen medför inget som påverkar N2000-området.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom det generella strandskyddsområdet. Hela området Västra Hagen är undantaget från strandskydd. Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen varför strandskydd inte inträder automatiskt vid ny planläggning.

Avvägning enligt miljöbalken

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken 3,4 och 5 kapitel.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats, eftersom det hänger samman med ett befintligt naturområde som utgörs av allmän plats 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.

Sociala konsekvenser

Planförslaget omfattar ett område inom ett bostadsområde med friliggande villor. En villa med möjlighet till komplementbyggnad föreslås få uppföras. Planförslaget innebär ingen påtaglig förändring från nuvarande situation. Den nya byggnationen förväntas inte bidra till att öka mångfalden i området.

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv 2018
Granskning	4 kv 2018
Antagande	4 kv 2018
Laga kraft	1 kv 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägförhållanden

Berörda fastigheter är Onsala-Hallen 2:74 och Onsala-Hallen 2:4.

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Planförslaget innehåller allmän plats i form av naturmark.

Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom den egna fastigheten.

Avtal

För genomförande av denna detaljplan behövs inget genomförandavtal mellan kommunen och fastighetsägaren då inga anläggningar ska byggas ut utöver vad den enskilda fastighetsägaren kan göra på kvartersmark.

Överenskommelse om fastighetsreglering bör tecknas mellan Onsala-Hallen 2:74 och Onsala-Hallen 2:4, där ersättning, förrättningskostnader, tillträde m.m. regleras.

Ledningsägare och exploatör

Enlig uppgift från fastighetsägaren är el och bredband redan framdraget till Onsala-Hallen 2:74.

Vid eventuella tillkommande ledningar gäller att avtal avseende nedläggningar av ledningar bör tecknas mellan fastighetsägaren och respektive huvudman för el, bredband m.m. och för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Mark som kommer att ingå i allmän platsmark natur ska regleras in till Onsala-Hallen 2:4 som ägs och sköts av Hallens Fritidsförening. Mark som kommer att planläggas som kvartersmark bostadsändamål ska regleras in till fastigheten Onsala-Hallen 2:74.

Mark som är kvartersmark enligt den ursprungliga detaljplanen som är belägen uppe i nord-östra hörnet av Onsala-Hallen 2:74 (blåmarkerad triangel i bilden nedan) ska vid förrättning regleras in till Onsala-Hallen 2:16.



Kartbilden visar den triangelformade delen av fastigheten Onsala-Hallen 2:74 som ska regleras in till Onsala-Hallen 2:16.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Onsala-Hallen 2:74 har genom tidigare fastighetsbildning del i Onsala-Hallen ga:1, vägarna i området, som förvaltas av Västra Hagens Vägsamfällighet.

Servitut

Servitut med rätt att anlägga infartsväg samt VA-ledningar till förmån för Onsala-Hallen 2:74 har bildats genom tidigare fastighetsbildning, belastande Onsala-Hallen 2:17. Några ytterligare servitut anses inte behövas för att kunna genomföra detaljplanen.

Markavvattningsföretag

Det finns inga kända markavvattningsföretag som blir berörda i och med detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren till Onsala-Hallen 2:74 bekostar och ansvarar för att söka erforderlig lantmäteriförrättning för genomförande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Trafik

Detaljplanen ökar inte antalet möjliga bostäder varpå trafik inom området samt närliggande områden förblir densamma. Vid byggnation av kvartersmarken sker en temporär ökning av byggtransporter.

Gator

Utfart från Onsala-Hallen 2:74 sker till Västra Strandvägen som ingår i Onsala-Hallen ga:1, i vilken Onsala-Hallen 2:74 äger andel. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Västra Hagens Vägsamfällighet. Upprättandet av detaljplanen påverkar inte vägnätet.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna kvartersmarken.

Park och natur

Inom planområdet finns det allmän platsmark natur som idag sköts av Hallens Fritidsförning. Detaljplanen medger ändring av kvartersmark till allmän platsmark samt ändring av allmän platsmark till kvartersmark. För föreningen blir det ungefär samma areal att sköta bara att det blir en annan yta än den befintliga.

Vatten- och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är enligt uppgift från fastighetsägaren redan nedgrävda fram till Onsala-Hallen 2:74. Fastighetsägaren ska kontakta Kungsbacka kommun för ett godkännande av påkoppling till kommunens VA-nät.

Dagvatten

Fastighetsägaren ska tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på ett sätt som inte belastar grannfastigheterna med dagvatten.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende detaljplanens påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El

Fastighetsägaren ansvarar för att ta kontakt med en elleverantör för påkoppling eller eventuell utbyggnad av elnätet till fastigheten Onsala-Hallen 2:74

Fjärrvärme

Inom området finns idag ingen framdragen fjärrvärme.

Tele/fiber

Exploatören ansvarar för att ta kontakt med leverantörer för tele och/eller fiber för påkoppling eller eventuell utbyggnad av ledningsnätet till fastigheten Onsala-Hallen 2:74

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornminnen. Om något arkeologiskt fynd visar sig vid arbete i marken ska allt arbete avbrytas direkt och vidare utredning ska göras av exploatören för att säkerställa att fyndet inte skadas. Alla kostnader som kan uppkomma vid upptäckande av ett fynd står exploatören för.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får en intäkt för påkoppling av fastigheten Onsala-Hallen 2:74 på det kommunala VA-nätet enligt då gällande taxa. Kommunen kan få en intäkt om fastighetsägaren vill koppla på sig på kommunens bredbandsnät enligt då gällande taxa.

Kommunen bedöms inte få några kostnader till följd av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren får ingen direkt inkomst i och med detaljplanen, mer än att fastigheten Onsala-Hallen 2:74 får en bättre utformning vilket kan påverka värdet positivt vid en eventuell försäljning.

Fastighetsägaren till Onsala-Hallen 2:74 bekostar framtagandet av detaljplanen samt den lantmäteriförrättning som ska genomföras i enlighet med den nya detaljplanen. Fastighetsägaren står även för kostnader för bygglov, utbyggnad av va-ledningar samt infartsväg till fastigheten Onsala-Hallen 2:74, anslutningsavgifter för va, el och bredband.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Andra enskilda fastighetsägare än ägaren av Onsala-Hallen 2:74 anses inte bli berörda ekonomiskt av detaljplanen. Det kan utgå ersättning till Hallens Fritidsförening för markbytet som då bekostas av fastighetsägaren till Onsala-Hallen 2:74. Om det ska utgå ersättning regleras det i lantmäteriförrättningen.



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

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se