



Detaljplan för bostäder inom Sintorp 4:26 i Frillesås, Kungsbacka kommun

Upprättad i november 2019
Antagen av byggnadsnämnden 2019-12-12 § 399
Laga kraft 2020-07-02

PL/2017:39
LFP48

Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Läge, areal och markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar och förändringar	6
Natur	6
Social hållbarhet - nulägesanalys	8
Bebyggelse	10
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	16
Överväganden och konsekvenser	16
Nollalternativ	16
Miljökonsekvenser	17
Sociala konsekvenser	18
Ekonomiska konsekvenser	19
Genomförandebeskrivning	20
Inledning	20
Organisatoriska frågor	20
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	20
Avtal	22
Dispenser och tillstånd	23
Teknisk försörjning	23
Ekonomiska frågor	25
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	25
Ekonomiska konsekvenser för exploatören	25

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:

Maria Malone, Planarkitekt 0300-83 40 41

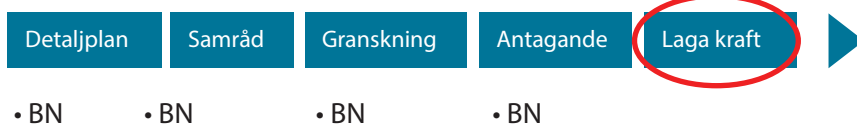
Lisa Carlsson, Exploateringsingenjör 0300-83 54 32

Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- PM Geoteknik - Detaljplan för fastigheten Sintorp 4:26 (Inhouse Tech 2019-02-15)
- Markteknisk undersökningsrapport - Detaljplan för fastigheten Sintorp 4:26 (Inhouse Tech 2019-02-15)
- Trafikutredning tillhörande detaljplan för bostäder inom Sintorp 4:26 i Frillesås, Kungsbacka (Sweco Society AB, Krook & Tjäder AB, 2019-02-15, reviderad 2019-09-23)
- Va- och dagvattenutredning Sintorp 4:26 i Frillesås (COWI AB, 2019-02-21, reviderad 2019-05-29)



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

Under de senaste åren har det skett en förändring i efterfrågan på nya bostäder i Frillesås. Denna förändrade situation har resulterat i genomförandet av flera mindre bostadsprojekt. Kommunstyrelsen gav 2012-09-25 förvaltningen i uppdrag att utarbeta ett planprogram för nytt bostadsområde i Frillesås till följd av inkommen begäran från Vällersviks Ekumeniska Församling, dåvarande ägare till fastigheterna Sintorp 4:71 och Sintorp 4:26. Församlingen var på väg att flytta sin verksamhet som bestod av kyrkan, ett kulturhus och ett vandrarhem till en annan fastighet i närheten av stranden i Frillesås. Tidigare hade frågan om att ersätta vandrarhemmet med bostadslägenheter genom bygglov behandlats av kommunen.

Fastigheterna har sedan planprogrammet upprättades sålts till Derome. 2018 genomfördes en fastighetsreglering där fastigheten Sintorp 4:71 slogs samman med fastigheten Sintorp 4:26 och nu utgörs hela området av fastigheten Sintorp 4:26.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2015-05-26 §146 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för nytt bostadsområde inom fastigheterna Sintorp 4:26 och 4:71, i Frillesås, Kungsbacka kommun.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av 20 bostäder inom fastigheten Sintorp 4:26.

Inom området fanns fram till hösten 2019 en kyrka, uppförd 1932, samt ett vandrarhem och kulturhus. Byggnaderna har under hösten 2019 rivits för att möjliggöra för nya bostäder. Omgivande bebyggelse utgörs av enbostadshus. Ett genomförande av förslaget innebär en möjlighet att tillskapa en ny boendeform med lägenheter i flerbostadshus i området. Detta bidrar till en större variation av boendeformer i Frillesås. Vid en omvandling av fastigheten till bostadsområde är det viktigt att fokusera på att tillskapa goda boendemiljöer och att anpassa området till befintliga kvaliteter så som grönstruktur och karaktärsskapande murar med mera.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger vid Vällersvik i Frillesås i södra Kungsbacka kommun och cirka 1-1,5 kilometer från Frillesås centrum - Kung Frilles torg, med handel och kollektivtrafik och cirka 500 meter från havet. Fastigheten Sintorp 4:26 är cirka 0,83 hektar och är i privat ägo.



Flygfoto över planområdet (rödmarkering) och dess omgivning. (Kungsbacka kommun)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Frillesås i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006, aktualiserad 2013. Tillkommande bebyggelse bör koncentreras inom utvecklingsområdena för att förtäta befintliga bebyggelsestrukturer. På så sätt kan redan utbyggd infrastruktur och funktioner samt fler kvaliteter av samhällsintresse så som centrumutveckling, förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik och underlag för lokalt serviceutbud och lokala mötesplatser utvecklas.

Planprogram och detaljplaner

Kommunstyrelsen beslutade 2014-11-18 §18 att godkänna förslag till planprogram, daterat april 2013. Belutet innebar möjlighet att pröva bostadsbebyggelse inom fastigheterna Sintorp 4:26 och 4:71 i Frillesås. Kommunstyrelsen tillade i beslutet att kommunen inte har krav på att bevara kyrkobyggnaden samt att området maximalt ska omfatta 20 bostäder.

Planområdet ingår delvis i avstyckningsplan LF12, vilken markerar del av fastigheten med streckat område vilket menas "mark som ej är i sökandes ägo" när avstyckningsplanen togs fram. Kungsbacka kommun behandlar streckat område inom avstyckningsplan som ej planlagt vid bygglovgivning.

2011 upprättades en upphävandeplan LF12A för del av fastigheten för att få en enhetlig plansituation för Sintorp 4:26 och 4:71. Det innebär att idag saknar fastigheten detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

I kommunens handlingsplan för bostadsbyggande "*Mål för bostadsbyggande 2014- 2020*" antagen av kommunfullmäktige 2014-05-06, är riktlinjen att Frillesås ska vara föremål för ett kontinuerligt bostadsbyggande. Om efterfrågan finns så bör utbyggnaden omfatta 10-20 bostäder per år.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området är i dag exploaterat men innehåller bevarandevärda grönytor och trädgångar. I den nordöstra delen av området finns en samling träd och buskar, med bland annat körsbär och ek. I den nordvästra delen där marken är något högre finns ett grönområde med en björkdunge och en klockstapel. I den östra delen av området växer ett flertal björkar längs med förlängningen av Frillesås Björkväg. Området avgränsas mot Vällersviksvägen i norr av en stengärdesgård. Övriga delar av området består av gräsmatta och byggnader samt enstaka träd och trädgårdsbuskar.

De trädbevuxna områdena och stengärdesgården hyser inga höga naturvärden, men de kan vara intressanta att bevara för att knyta an till områdets karaktär. Grönområdet som ligger längs Vällersviksvägen och den uppvuxna björkdungen väster om kyrkobyggnaden bör bevaras.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden, men inom planområdet finns förutsättningar att skapa boende- och gårdsmiljöer med god kvalitet.

Hela strandområdet vid Vällersvik är präglad av rekreation och turism. Närheten till havet och rekreativmöjligheter bidrar till fastighetens attraktiva läge.

Förorenad mark

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

Radon

Enligt framtagen geoteknisk utredning, *PM Geoteknik - Detaljplan för fastigheten Sintorp 4:26* (Inhouse Tech 2019-02-15), bedöms jorden vara av lågrisk- normalrisk för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram, *PM Geoteknik - Detaljplan för fastigheten Sintorp 4:26* och *Markteknisk undersökningsrapport - Detaljplan för fastigheten Sintorp 4:26* (Inhouse Tech 2019-02-15). Jordlagren i områdets centrala del består överst av ett cirka 0,3 meter tjockt lager mulljord som ligger ovan på ett cirka 0,5-1,5 meter tjockt lager av grusig siltig sand. Därunder följer en grå siltig lera med inslag av sandskikt ner till cirka 4,5 meter under markytan. Leran vilar på ett mellan cirka 1-2 meter tjockt lager friktionsjord (troligtvis sand) på berg.

I områdets övriga delar består jorden överst av cirka 0,3 meter mulljord ovanpå grusig siltig sand på berg. Vid parkeringsytor består jorden överst av cirka 0,5 meter fyllning ovanpå sanden. Berg i dagen påträffas i den västra delen.

Djup till fast botten eller berg varierar och ligger på mellan cirka 0 till 7,0 meter under markytan, där störst djup påträffas i områdets centrala del.

Enligt de geotekniska utredningarna bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering.

Resultatet av utredningarna visar att leran tål cirka 40 kPa belastning. Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande under befintliga förhållanden med hänsyn till topografi (marklutningar <1:20), jorddjup och jordlagerföljd (fast lagrad sand och delvis siltig lera med små mäktigheter).

I de västra och östra delområden där jordlagren består av sand på berg kan grundläggning av byggnader utföras med platta på mark, plintar eller grundsulor.

I det centrala delområdet där jordlagren dels består av siltig lera bedöms grundläggning av lättare byggnader (20 kPa) kunna utföras med platta på mark. För tyngre byggnader bör lasterna jämföras och kontrolleras mot bedömda sättningar och gällande sättningskrav för aktuell byggnad för bestämning av lämplig grundläggning.

Källare under marknivå i områdets centrala del utförs som vattentät konstruktion och får ej dräneras i syfte att förhindra grundvattensänkning och kontroll av upplyftning skall utföras då grundläggning hamnar under grundvattennivån.

Planförslag - Natur

Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder med tillhörande friytor inom planområdet. I områdets nordvästra hörn föreslås befintlig vegetation bevaras genom planbestämmelserna att marken inte får förses med byggnad (prickmark), att marken inte får användas för parkering (n_1) och att marken ska vara tillgänglig för utevistelse (n_2), samt att en bestämmelse om marklov (a_1) krävs för fällning av träd med stamomfång mer än 30 centimeter, se plankarta.

Till följd av de höga grundvattennivåerna inom delar av området införs en generell planbestämmelse om att källare ej får uppföras. Övriga rekommendationer i de geotekniska utredningarna ska följas.

Social hållbarhet - nulägesanalys



Mångfald

Befolkningsdemografin i Frillesås skiljer sig inte nämnvärt mot Sveriges demografi. Befolkningen är relativt jämn fördelad med en något mindre andel personer i åldern 70 – 79 år och äldre. Majoriteten av ortens invånare bor i friliggande hus, vilket utgör 94 % av det totala bostadsbeståndet på orten. Vid förra riksdagsvalet 2018 var valdeltagandet inom orten (valkretsarna Frillesås kust och Frillesås landsbygd) 90%, vilket var något lägre gentemot valdeltagandet i hela Kungsbacka kommun som låg på 91,8%, dock var det över riksgenomsnittet som landade på 87,18%.

Varldsliv

I de östra delarna av Frillesås, cirka 2-3 kilometer från planområdet finns offentlig service i form av förskolor, skola (åk F-9), olika typer av serviceboenden och idrottsplats. I Frillesås finns ingen offentlig park, lekplats eller grönområde och det saknas även tillgång till vårdcentral. Cirka 500 meter väster om planområdet ligger Vallersviken med badplats.

Trygghet

Området utgörs av bebyggelse som vänder sig ut mot Vallerviksvägen och det finns angöring till området i öst, väst och i norr. Området är öppet och präglas av tidigare användningar. I närområdet så är det främst trafiksäkerheten som kan uppfattas som otrygg då alla trafikanter och trafikslag rör sig inom samma trafikrum. Vällersviks samfällighetsförening planerar att förbättra belysningen i Frillesås vilket kan öka tryggheten i området.

Vad beträffar mängden anmälda brott utmärker sig inte området på något vis.

Mobilitet

Frillesås samhälle är av en spridd karaktär med relativt stora avstånd och med i många fall bristfälliga kopplingar mellan olika målpunkter inom orten. De största barriärerna inom orten utgörs av Västkustbanan och Göteborgsvägen vilka delar Frillesås. Gång- och cykelvägnätet är till viss del utbyggt inom samhället, dels separerat från övriga trafikslag och ibland tillsammans med andra trafikslag. Kattegattleden som är en nationell cykelled från Göteborg till Helsingborg löper genom orten. Några kilometer öster om Frillesås löper E6:an som kopplar orten till Kungsbacka, Varberg, Göteborg och Halmstad. Närmsta järnvägsstation ligger i Åsa, nio kilometer norrut, vilken trafikeras av tåg på linjen Göteborg - Halmstad. Frillesås trafikeras av kollektivtrafiklinjer till Kungsbacka, Varberg, Fjärås och Idala. I högttrafik trafikeras orten med halvtimmestrafik och i övrigt med timtrafik med färre turer på helgen. Det saknas kollektivtrafik inom orten.

Närmsta hållplatser för kollektivtrafik ligger cirka en kilometer sydöst från planområdet.

Samvaro

Fastigheten har historiskt utgjort en plats där människor kunnat mötas då det bedrivits kyrkoverksamhet, vandrarhem och kulturverksamhet inom området. Kyrkoverksamheten har flyttat till ny plats och dess funktion som mötesplats i området finns kvar. Byggnaderna inom området stod under en period oanvända innan de under hösten 2019 revs.

Planförslag - Sociala aspekter

Planförslaget innebär en relativt liten förändring för Frillesås i stort men lokalt innebär det en förändring vad beträffar de sociala aspekterna. Nya boendeformer möjliggör för en omflyttning inom orten och kan bidra till en ökad mångfald.

Planförslaget innebär inte att tillgång till service ökar i närområdet men möjliggör ett tillskott på 20 bostäder inom orten som kan bidra till ett underlag för det lokala serviceutbudet.

Förslaget innebär att en plats som i nuläget inte används åter befolkas och att fler människor kommer att röra sig i området vilket kan leda till ökad trygghet.

De tillkommande bostäderna innebär även en viss ökning av trafikmängden på Vallerviksvägen, vilket kan upplevas som negativt. Angöringen till området kan förbättras och bidra till en säkrare trafikmiljö.

Det tillskott av bostäder som planförslaget möjliggör kommer att bidra till att öka befolkningsunderlaget för kollektivtrafiken till och från Frillesås vilket på sikt kan leda till fler avgångar.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fram till hösten 2019 var planområdet bebyggt med fem byggnader uppförda i en till två våningar. Två byggnadskroppar var sammanbyggda. Husen var uppförda över olika tidsåldrar och äldst var kyrkan från 1932. Byggnaderna är revs under hösten 2019.

Den omgivande bebyggelsen upplevs som heterogen vad gäller ålder, utförande och storlek och de flesta fastigheterna är relativt stora. Hela Vällersvik har en splittrad karaktär då det är ett gammalt sommarstugeområde som successivt byggts om till åretruntbostäder. Numera är merparten av bostäderna åretruntbostäder. I söder angränsar bostadsfastigheterna direkt till planområdet. I övrigt ligger bebyggelsen på motsatt sida väg-, eller cykelbana.

Kulturhistoria

Minneskyrkan från 1932 var upptagen i Bebyggelseinventering i Halland, vilken är framtagen i samarbete mellan länets kommuner, länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland. Byggnaden var i inventeringen C-klassad. Klass C är den lägsta graden av klassificering. Den har tilldelats byggnader av miljövärde och lokalt intresse och som är av mer alldaglig karaktär, karaktärsskapande och tidstypiska, men ibland delvis förändrade.

I kommunstyrelsens beslut 2014-11-18 §252 om att godkänna planprogrammet, framgår Kungsbackas kommuns ställningstagande kring rivning av att kyrkan. Byggnaden var i dåligt skick och församlingen hade istället för att rusta upp kyrkan ersatt den med en ny ändamålsenlig kyrka på en annan fastighet.

Kommersiell och kommunal service

Närmsta kommersiella service ligger cirka 1,5 kilometer från aktuellt område vid Kung Frilles Torg. Kommunal service i form av förskola, skola, idrottsplats och vårdboende ligger cirka 2–3 kilometer öster om aktuellt område. I *"Mål för bostadsbyggande 2014– 2020"* framgår att närliggande skolor har på sikt kapacitet att ta emot fler elever.

Trygghet och tillgänglighet

Byggnaderna inom området stod under en tid oanvända, vilket kan ha bidragit till en känsla av otrygghet, främst under dygnets mörka timmar.

Vällersviks samfällighetsförening planerar att med att förbättra belysningen i Frillesås vilket kan bidra till att öka tryggheten i området.

Topografin inom planområdet är relativt flack, vilket skapar goda förutsättningar för en god tillgänglighet inom fastigheten.

Planförslag - Bebyggelse

Ambitionen är att kommande bebyggelse ska anspela och anknyta till den tidigare bebyggelsen inom planområdet. Förhållandet till omgivande bebyggelse och områdets karaktär utmed Vallerviksvägen har utgjort viktiga förutsättningar vid utformning och val av bebyggelse och exploateringsgrad.

I områdets norra och östra del möjliggörs byggrätter för tre flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och i den södra delen av planområdet föreslås en småhusbebyggelse för att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse i söder. Totalt kan 20 bostäder uppföras inom planområdet, i enlighet med godkänt planprogram, KS 2014-11-18 §18.

Bebyggelsen placeras utmed en gemensam kvartersgata som kopplar till Vallerviksvägen i norr och i sydväst.

Byggnationens yta föreslås regleras genom byggnadsarea (BYA) vilket är det fotavtryck som byggnationen har på marken. Byggnationens höjd föreslås regleras med nockhöjd. Högsta nockhöjd anger vilken höjd som takkonstruktionen får ha som högst. För komplementbyggnader samt transformatorstationen föreslås nockhöjden regleras till 3,5 meter. Inom området tillåts maximalt två våningar. Inom området som avses för parkering i planområdets sydöstra hörn tillåts carports och förråd uppföras inom område som markerats med kryssmark.

Bebyggelsen och den föreslagna dispositionen för området skapar goda förutsättningar för ett tryggt och tillgängligt område för de boende. Möjlighet att till skapa både privata och halvprivata ytor möjliggörs. Inom området tillskapas ingen allmän plats men ambitionen är att allmänheten ska kunna röra sig genom området.

Tillkommande bebyggelse ska uppfylla gällande tillgänglighetslagstiftning, vilket granskas i bygglovsskedet.

Planområdets yta är begränsad, vilket innebär förhållandevis små tomter. Uppförande av så kallade attefallskomplementbyggnader eller attefallskomplementbostadshus samt inredning av yttre lägenheter inom området som avses för småhusbebyggelse bedöms ge negativa konsekvenser för området. En förtätning av området utöver föreslagen exploatering skulle även innebära olägenheter för boende i området framförallt avseende skuggning och att ytor avsedda för utevistelse tas i anspråk. En generell planbestämmelse om en utökad lovplikt införs därför gällande möjligheten att uppföra eller bygga till komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 kvadratmeter, så kallat attefallshus, samt att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad.

Småhusbebyggelsen

Inom området som avses för radhus, parhus, kedjehus och friliggande villa regleras byggnationens omfattning genom bestämmelsen e_3 . Största sammanlagda byggnadsarea är 680 kvm, varav varje huvudbyggnad får vara högst 85 kvm. Därutöver medges komplementbyggnad och skärmtak om 30 kvadratmeter per huvudbyggnad. Högsta nockhöjd regleras till 7,0 meter. Inom detta område ska huvudbyggnaderna placeras 3,0 meter från kvartersgata och komplementbyggnader ska placeras minst 6,0 meter från kvartersgata, detta regleras genom en placeringsbestämmelse (p_1). Mot fastighetsgränsen i söder föreslås ett område med prickmark på 6,0 meter för att säkerställa att ingen byggnation uppförs där på grund av underjordiska ledningar. för att möjliggöra underjordiska ledningar. Nedan illustreras hur tomten kan disponeras.

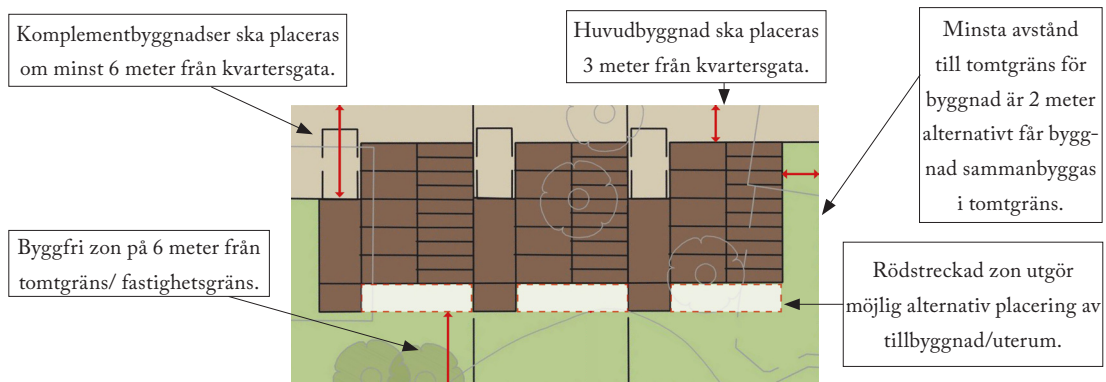


Illustration hur fastigheten/ tomten kan disponeras för bebyggelsen i söder. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Minsta fastighetsstorlek inom området som avses för radhus, parhus, kedjehus och småhus regleras genom bestämmelsen d_1 , till 220 kvadratmeter.

Flerbostadshusen

Inom området som avses för flerbostadshus möjliggörs det totalt sett för 1200 kvadratmeter byggnadsarea genom bestämmelserna e_1 och e_2 . Den totala byggnadsarean för flerbostadshusen inkluderar komplementbyggnader. Nockhöjden för flerbostadshusen regleras till 8 meter. Utmed Vallerviksvägen föreslås ett område på 4,0 meter med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnader.



Vybild över området från nordväst som visar planerad bebyggelse. (Bild: Radar arkitektur & planering AB)



Vybild över området från sydväst som visar planerad bebyggelse. (Bild: Radar arkitektur & planering AB)

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till kommersiell service och kollektivtrafik. Enligt uppgifter från Trafikverket finns inga trafikräkningar registrerade i det kringliggande gatunätet. Trafikflödet kring utredningsområdet bedöms enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (*Trafikverket, NVDB*) i snitt vara mindre än 250 fordon ÅDT (ÅDT, är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn, axelpar per dygn eller gående och cyklister per dygn). Trafikmängden kan variera över året. Vid uppräknings till Trafikverkets prognos för år 2040 kommer trafikflödet vara 385 fordon per dygn. Vallersviks samfällighetsförening är väghållare för Vallerviksvägen och övriga angränsande vägar.

I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram, *Trafikutredning tillhörande detaljplan för bostäder inom Sintorp 4:26 i Frillesås, Kungsbacka* (Sweco Society AB, Krook & Tjäder, 2019-02-15, reviderad 2019-09-23). Trafikutredningen visar att en utbyggnad av området med 20 bostäder kommer leda till en trafikökning med 60 fordon per dygn. En årsdygnstrafik (ÅDT, är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn, axelpar per dygn eller gående och cyklister per dygn) på 60 fordon bedöms generellt som en liten förändring mot de befintliga flödena som är högst 250 fordon per dygn.

Kungsbacka kommun har tagit fram siktprinciper för in-/utfarter som ska följas.

Gång- och cykeltrafik

Gatu- och vägnätet kring planområdet består till största delen av bilvägar. Samtidigt finns det även separata gång- och cykelvägar. Detta innebär att gång- och cykelnätet är sammankopplat via bilvägar som gör att oskyddade trafikanter rör sig i blandtrafik. Ett större antal gång- och cykelvägar där oskyddade trafikanter inte blandas med biltrafik finns i anslutning till kustremsan.

Bron som går över Västkustbanan i norr (Frillesås tennisväg-Bastevägen) är en gång-och cykelbro. Via bron tar sig gående och cyklister lättast till Frillesås centrum och busshållplatser. På den östra sidan av järnvägen rör sig oskyddade trafikanter i blandtrafik med den motoriserad trafik. Utmed Torstensviksvägen cirka 1 kilometer söder om planområdet löper en gång-och cykelväg som leder till Frillesås centrum och Frillesåsskolan.

Kollektivtrafik

Frillesås trafikeras av kollektivtrafiklinjerna; 732 Frillesås – Kungsbacka (halvtimmes trafik i högtrafik i övrigt timtrafik, färre turer på helgen), linje 615 Varberg - Bua - Väröbacka – Frillesås – Åsa (timmes trafik vardagar med något tätare avgångar i högtrafik och färre turer på helgen), linje 745, Idala – Fjärås (åtta turer per dag vardagar) samt linje 777 Varberg station- Åsa Station (fem turer per dag). Närmsta busshållplats ligger cirka 1-1,5 kilometer öster om planområdet. Det saknas kollektivtrafik inom orten.

Närmsta järnvägsstation är Åsa station som ligger cirka nio kilometer norrut som trafikeras av tåg på linjen Göteborg - Halmstad.

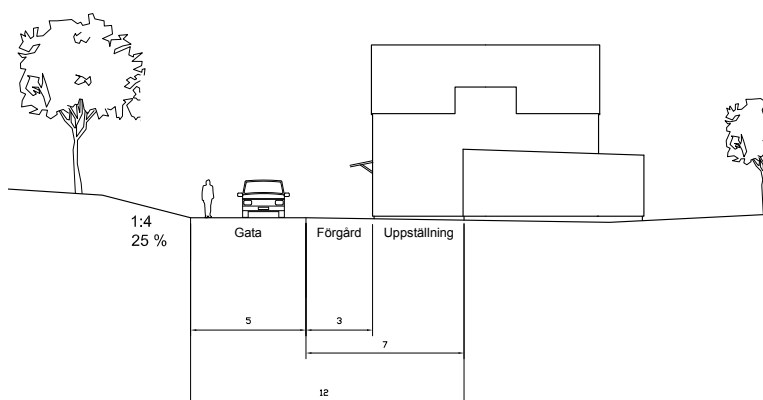
Parkering

Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Planförslag - Gator och Trafik

Planområdet föreslås angöras via en ny infart från Vallerviksvägen i norr. Inom området finns en kvartersgata som löper genom området med utfart i väster till Vallerviksågen.

Parkeringsbehovet för bil har beräknats till två stycken per bostad inklusive gästparkering vilket ger ett behov av 40 stycken parkeringsplatser. För flerbostadshusen föreslås dessa placeras gemensamt. Yta för del av dessa parkeringar är lokaliserade inom planområdets sydöstra hörn regleras med planbestämmelsen n_3 - Marken är avsedd för parkering. För bebyggelsen i söder föreslås parkeringen ske inom den egna tomten/ fastigheten.



Sektion som visar på förhållandet mellan bebyggelse och kvartersgata inom området. (Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Inom området föreslås att gående, cyklister och motorburna samsas inom samma trafikområde och den miljön föreslås därför utformas för låga hastigheter. Möjlighet att anordna lastzoner för avfallshanterings-, räddnings- och leveransfordon finns. Kvartersgatans placering regleras med bestämmelsen n_4 , kvartersgata får anläggas. Området för kvartersgata har en bredd på 5,0 meter genom området och ambitionen är att hålla nere bredden på den körbara ytan till 3,5 - 4,5 meter för att inte inbjuda till höga hastigheter.

Framtagen trafikutredning, *Trafikutredning tillhörande detaljplan för bostäder inom Sintorp 4:26 i Frillesås, Kungsbacka* (Sweco Society AB, 2019-02-15, reviderad 2019-09-23), visar att en viss ökning av trafik kommer att uppstå.

Den tillkommande trafikmängden kommer påverka väg 900 i liten utsträckning både vad gäller kapacitet och trafiksäkerhet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag genom naturlig infiltrering och avledning via dagvattenledning, recipienten är Landabukten, vilken bedöms ha en måttlig ekologisk status (2010-2016) enligt VISS (VatteninformationsSystem Sverige). I samband med detaljplanen har en VA- och dagvattenutredning tagits fram, *Va- och dagvattenutredning Sintorp 4:26 i Frillesås* (COWI AB 2019-02-21, reviderad 2019-05-29). Området avgränsas förhållandevis väl i avseende på dagvatten då det omgärdas av vägar och ligger relativt flackt. Markens beskaffenhet är till övervägande del sandbaserad vilket gör att den tillåter en god infiltration av vatten. Dock påvisar den geotekniska undersökningen att grundvattnet ligger på cirka 0,5 meters djup vilket bör ligga till grund vid val av lösningar för dagvattenhanteringen.

Föroreningshalterna i dagvattnet från planområdet förväntas vara måttliga alternativt låga efter utbyggnad men då mottagande recipient, Landabukten, klassas med måttlig ekologisk status (2010-2016) enligt VISS föreslås viss rening ske.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inom de södra delarna av planområdet samt i Vallerviksvägen och Frillesås Björkväg. Kapaciteten i de befintliga ledningarna i Vallerviksvägen bedöms inte vara tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost är belägen i anslutningen till korsningen av Vällersviksvägen, Gunnesvägen och Johnssons väg.

Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Inom området finns inget fjärrvärmesystem utbyggt. Energieffektivt byggande förespråkas.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark för el och tele. Norr och väster om området finns luftburna el- och teleledningar. Inom planområdet, utmed Vällersviksvägen finns en transformatorstation.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns i Vällersviksvägen.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns cirka 660 meter söder om planområdet utmed Vallerviksvägen.

Planförslag - Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten. Den föreslagna bebyggelsen föreslås kopplas på de befintliga allmänna ledningarna i söder och för området föreslås anslutningspunkterna förläggas till nya ledningar som placeras under den föreslagna kvartersgatan. Befintliga och tillkommande VA- och dagvattenledningar säkras inom planområdet genom att områden planläggs med bestämmelsen u_1 - markreservat för allmännyttiga ledningar. Även områden med befintliga elledningar planläggs med bestämmelsen u_1 .

Kungsbacka kommun arbetar sedan en tid tillbaka med att ta fram en VA-plan som kommer att ligga till grund för VA-verksamheten framöver. Som en del i detta arbete kommer en dagvattenplan att tas fram. Dagvattenplanen kommer att hantera dagvattenfrågan avrinningsområdesvis och områden lämpliga för dagvattenåtgärder (utjämning och rening) kommer att identifieras. Kommunen vill på detta sätt få en mer strategisk planering för dagvatten istället för att dagvattenplaneringen ska följa varje detaljplaneområde. Målsättningen är att få en bättre, mer effektiv och mer driftekonomisk hantering av dagvattenfrågan.

Slutförandet av detta arbete ligger fortfarande något år framåt i tiden, men Kungsbacka kommun vill invänta detta arbete för att på ett bättre sätt kunna avgöra var insatserna ska sättas in.

Ovanstående beskrivning är bakgrunden till varför inga särskilda reningsåtgärder planeras på det allmänna ledningsnätet inom planområdet. Däremot ställer Kungsbacka kommun krav på att fördröjningsåtgärder för dagvatten ska förläggas inom varje fastighet.

Dagvatten bedöms kunna renas och fördröjas inom den egna fastigheten. Vilken lösningen som blir aktuell för hanteringen av dagvattnet gällande fördröjning och rening kommer att studeras i senare skede i enlighet med ställda dimensioneringskrav.

Planförslaget innebär att renhållningsfordon kan köra via infart från Vallerviksvägen i norr och genom området för hämtning av avfall. Inom området finns det plats för miljörum och lastzoner. 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

Västkustbanan går igenom Frillesås cirka 230 meter från planområdet. Västkustbanan är vid detta avsnitt nedsänkt och området mellan järnvägen och planområdet är bebyggd. Störningar i form av buller och vibrationer från Västkustbanan antas inte förekomma inom planområdet. En bullerutredning bedöms inte behövas för planområdet eftersom det är en relativt låg trafikmängd på Vällersviksvägen, att gaturummet inte är utformat på ett sådant sätt att det inbjuder till högre hastigheter samt att den föreslagna exploateringen endast kommer att medföra en viss trafikökning.

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom riskområde för farligt gods.

Risk för översvämning/skred

Länsstyrelsen Halland har tagit fram beräkningar på hur Halland påverkas av klimatförändringar. Planområdet ligger inte i riskzonen för framtida havshöjningar då det ligger cirka 10 meter över havet. Det föreligger heller ingen risk för skred inom området.

Planförslag - Hälsa och säkerhet

Uppföljning av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Alternativet till att inte planlägga området för bostäder var tidigare att befintlig bebyggelse bibehölls, men då det inte funnits något intresse från nuvarande fastighetsägare att bedriva verksamhet eller hyra ut bebyggelsen inom området samt att skicket på bebyggelsen var dålig revs bebyggelsen under hösten 2019. Alternativet till att inte genomföra planläggningen av området för bostäder är således nu att det bibehålls obebyggt.

Möjligheten att inom orten hitta alternativa boendeformer skulle genom ett icke genomförande av planförslaget begränsas och det kommunala bostadsmålet för orten skulle inte komma att uppnås.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Till planprogrammet för bostäder inom fastigheterna Sintorp 4:71 och 4:26 togs en behovsbedömning fram som sammanfattningsvis visade att förslagen exploatering av området inte bedömdes medföra någon betydande miljöpåverkan. Framtagen behovsbedömning för underliggande planprogram bedöms vara aktuell och kommunens bedömning kvarstår att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Riksidressen

Planområdet omfattas av riksidresserna för rörligt friluftsliv och högexploaterad kustzon enligt MB 4 kap 1,2 och 4 §§. Aktuellt planområde är sedan tidigare ianspråktaget och till stora delar bebyggt och ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Planförslaget innebär att området kommer att bebyggas med bostäder med tillhörande friytor. Inom områdets nordvästra hörn föreslås befintligt område med vegetation undantas exploatering. Det aktuella området regleras med bestämmelser om att området inte får användas för parkering och att det ska vara tillgängligt för utevistelse. Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden, men inom planområdet finns goda förutsättningar att tillskapa boenden och gårdsmiljöer med goda kvalitéer.

Förorenad mark

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

Landskapsbild

Planförslaget bedöms inte innebära någon större förändring av landskapsbilden i det stora perspektivet men lokalt kan förändringen ses som större. Möjligheten till att bevara befintliga träd och stenmurar finns och bebyggelsen föreslås regleras höjdmässigt så att den anknyter till den befintliga bebyggelsen inom och runt om planområdet.

Markförhållanden

Planförslaget innebär att området exploateras i högre grad än idag, med mer hårdgjorda ytor men förändringen bedöms inte innebära några större förändringar av markförhållandena.

Vattenförhållanden

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon större förändring av vattenförhållandena. En utbyggnad innebär att större ytor hårdgörs inom området vilket kan leda till en ökad mängd dagvatten men möjlighet att fördröja detta inom området finns. Recipienten för dagvattnet från området, Landaviken, bedöms ha god ekologisk status och framtagen dagvattenutredning visar att dagvattnet från planområdet inte behöver renas.

Trafikrelaterade frågor

Planförslaget innebär en ökning av trafikmängden i området med 60 fordon ÅDT (ÅDT, är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn, axelpar per dygn eller gående och cyklister per dygn). Ökningen bedöms generellt som en liten förändring mot de befintliga flödena som är högst 250 fordon per dygn. Dock kan den tillkommande trafikökningen upplevas som negativ.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms endast ha marginell påverkan på hälsa och säkerhet. Den tillkommande trafiken bedöms generera en marginell ökning av utsläpp till luft.

Naturresurser

Detaljplanens utbyggnad bedöms inte påverka miljö- och bevarandebidraget enligt 3, 4 och 7 kap i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planförslaget innehåller inga direkta åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kommer att uppstå. Området har dock god tillgänglighet till kollektivtrafik. Bedömningen är att samtliga luftföroreningsnivåer underskrider miljökvalitetsnormen (MKN).

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten då föroreningshalterna i dagvattnet förväntas vara måttliga alternativt låga men då mottagande recipient, Landabukten, klassas med måttlig ekologisk status (2010-2016) enligt VISS, föreslås viss rening av dagvattnet ske.

Miljömål

För planen bedöms två av miljömålen vara aktuella att belysa, Frisk luft och God bebyggd miljö. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ha en marginell negativ påverkan på målet om Frisk luft, då den beräknade trafikökningen endast bedöms till 60 ÅDT. Beträffande målet om God bebyggd miljö innebär planen att centralt belägen mark i Frillesås förtätas och därmed utnyttjas mer effektivt vilket är i linje med miljömålet.

Påverkan på Natura 2000

Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000 område.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms ha relativt små sociala konsekvenser för Frillesås i stort men lokalt kan det komma att innebära en stor förändring vad beträffar de sociala aspekterna. Området stod tidigare till stora delar oanvänt och många av byggnaderna var tomma vilket kan ha bidragit till en känsla av otrygghet. Planförslaget innebär att platsen på nytt kan befolkas och att nya boendeformer möjliggörs vilket kan bidra till att skapa en ökad mångfald och upplevd känsla av trygghet.

Inom planområdet tillskapas ytor för utevistelse vilket skapar möjlighet för spontana möten,

barns lek och plats för boende i närområdet att mötas.

Det tillskott på 20 bostäder som planförslaget möjliggör för bidrar till ett utökat underlag för olika vardagsfunktioner, så som vård, skola, omsorg och kollektivtrafik samt kommersiella verksamheter.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns inte någon planlagd allmän plats men angränsande Vällersviksvägen och andra allmänna platser i Frillesås har 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 cirka 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.

Enskilt huvudmannaskap kan användas i bostadsområden avsedda för permanentboende om det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare eller i angränsande områden.

I samband med nybyggnation eller komplettering av bebyggelse i blandområden kan en enhetlig förvaltning tala för att enskilt huvudmannaskap är tillåtet.

Områdets karaktär har många gånger haft stor betydelse vid bedömningen av om ett enskilt huvudmannaskap kan tillämpas eller inte.

I fritidshusområden eller områden med en lantlig karaktär, dvs. sådana områden där det med stöd av 1947 års byggnadslag användes byggnadsplan, är ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat.

Utifrån rättsfallen har också vissa mindre faktorer som ett kommunalt åtagande om att bidra till utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, ge driftbidrag eller att gratis överlämna allmän platsmark till fastighetsägarna, kunnat bidra till att göra ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat. Enbart något av skälen kan dock på egen hand inte anses utgöra tillräckliga skäl för att överlåta huvudmannaskapet på de boende.

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:	1 kv. 2019
Granskning:	3 kv. 2019
Antagande byggnadsnämnden:	4 kv. 2019
Laga kraft:	1 kv. 2020 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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.

Markägförhållanden

Fastigheten inom planområdet, Sintorp 4:26 ägs av Derome som även är exploatör.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Allmän plats utanför planområdet har enskilt huvudmannaskap och utgörs av kringliggande gator som driftas av Vällersviks Samfällighetsförening. Drift och underhåll finansieras genom föreningens medlemsavgifter, kommunala och statliga bidrag m.m.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar,

dagvattenanläggningar, parkeringar för bil och cykel samt lek- och grönytor.

Exploatören ska även inom kvartersmark bygga ut erforderlig angöring/kvartersgata. För framtida förvaltning av angöring/kvartersgata inom planområdet kan en gemensamhetsanläggning bildas för de nytillkomna fastigheterna inom detaljplaneområdet.

Exploatören ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom fastigheten Sintorp 4:26. Rivning av bebyggelsen inom Sintorp 4:26 genomfördes under hösten 2019.

Exploatören ansvarar inom kvartersmark för utbyggnad samt drift och underhåll av erforderliga anläggningar för enskilda VA- och dagvattenledningar. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av erforderliga anläggningar för kommunala VA- och dagvattenledningar.

Ellevio ansvarar för drift och underhåll av befintlig transformatorstationen (Teknisk anläggning E-område).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen.

Ytterligare reglering genom så kallad fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändig.

Genomförandet av planen kan komma att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsbestämning, fastighetsreglering, avstyckning, klyvning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Från Sintorp 4:26 ska det avstyckas separata fastigheter för bostadsändamål. Hur många fastigheter som ska bildas är ännu inte fastställt och beror bland annat på de blivande bostädernas upplåtelseform.

Anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, som ansvarar för framtida drift och förvaltning av anläggningarna.

Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området. Områden säkerställs med u-område i plankartan. Område för Teknisk anläggning (E) kan upplåtas med ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Inom kvartersmark ska en gemensamhetsanläggning (ga) bildas för förvaltning av angöring/kvartersgata, parkering, dagvattenanläggning, belysning och utemiljö. Samtliga fastigheter som bildas ska vara delaktiga i gemensamhetsanläggningen.

Det kan även bli aktuellt att bilda en samfällighetsförening som ska ansvara för framtida förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

Samtliga fastigheter som bildas ska ingå i Vällersviks Samfällighetsförening samt inträda och få andelstal i Sintorp ga:2 som ansvarar för kringliggande gator. Samfällighetsföreningen ansvarar också för skötsel av södra stranden.

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.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Fastigheten Sintorp 4:26 belastas av servitut för kraftledningar och VA-ledningar. Avtals-servituten (13-IMZ-83/1996.1) samt (13-IMZ-64/510.1) till förmån för Ellevio påverkas och transformatorstationen med ledningar kan säkerställs med E-område inom planområdet, se avsnittet om ledningsrätt.

Fastigheten belastas även av avtalsservitut (13-IM2-83/15088.1) till förmån för: Sintorp 4:53. Servitutet påverkas inte till följd av exploateringen.

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- och elledningar inom planområdet, men även för att säkerställa utrymme för förläggning av nya allmänna ledningar för VA- och dagvattenledningar. Nya allmänna ledningar som kommunen kommer att ansvara för (VA-ledningar) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Område för Teknik anläggning (E) (transformatorstation) kan också upplåtas med ledningsrätt.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ej kräva omläggning av ledningar. Ledningshavarna ansvarar själva för att säkerställa rättigheter för sina ledningar. Den befintliga ledningsrätten (1384-89/129.1) till förmån för kommunala VA-ledningar bedöms inte påverkas till följd av detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om, och bekostar lantmäteriatgärder såsom avstyckning, fastighetsbestämning samt bildande av gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastigheten Sintorp 4:26 belastas av ett antal avtalsservitut. Se under rubrik Servitut ovan.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Exploateringsavtal kommer inte att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Ett avtal mellan Kungsbacka kommun och exploatören ska upprättas avseende fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av kommunala VA- och dagvattenledningar inom exploateringsområdet.

Avtal mellan exploatören och övriga fastighetsägare (eller samfällighetsförening)

Exploatören kommer teckna avtal med Vällersvik Samfällighetsförening angående rätt att nyttja vissa av föreningens vägar under byggtiden samt ersättning för detta.

Överenskommelse om inträde i Sintorp ga:2 för nybildade fastigheter samt överenskommelse om ändring av andelstal för fastigheten Sintorp 4:26 bör träffas mellan exploatören och Vällersvik Samfällighetsförening (anläggningslagen §43). Överenskommelsen måste godkännas av lantmäteriet för att bli giltig.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Dispenser och tillstånd

Dispenser m m

Inga dispensansökningar bedöms föreligga.

Utökad lovplikt

Exploatören är skyldig att ansöka om marklov vid fällning av träd med stamomfång mer än 30 centimeter inom område som omfattas av planbestämmelsen a₁.

Teknisk försörjning

Trafik

Eventuella trafikåtgärder utom planområdet till följd av ny in- och utfart i norr respektive väster om planområdet, genomförs i samråd med Vällersviks Samfällighetsförening. I väster berör utfarten Sintorp 4:249, vilken ligger utanför detaljplanen.

Gator

Detaljplanen medför utbyggnad av cirka 150 meter ny kvartersgata/angöring. Utbyggnaden bekostas av exploatör.

Parkering

Parkeringsbehovet har beräknats till två stycken per bostad inklusive gästparkering. Detaljplanen medför krav på iordningställande av nya parkeringsplatser. För småhus tillgodoses parkering på den egna fastigheten och för flerbostadshus anordnas gemensamma parkeringsplatser. Parkeringsantalet för cykel är för flerbostadshusen en plats per boende i förråd samt en plats per lägenhet vid bostadens entré. För småhusen löses förslagsvis parkeringen för cykel på den egna fastigheten/ tomten.

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören alternativt fastighetsägaren inom kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i inom de södra delarna av planom-

rådet samt i Vallerviksvägen och Frillesås Björkväg. Ny bebyggelse föreslås anslutas till det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vatten och avlopp inom planområdet. Nya allmänna ledningar förläggs inom planområdet. Marken säkerställs med u-område.

Drift och underhåll av allmänna VA- och dagvattenledningar ansvarar Kungsbacka kommun genom förvaltningen för Teknik. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll på övriga ledningar.

Dagvatten

I samband med detaljplanen har en VA- och dagvattenutredning tagits fram (COWI AB 2019-02-21, reviderad 2019-05-29). Utredningen föreslår att dagvatten tas om hand med hjälp av fördröjning i täta fördröjningsmagasin. Lösningen förordas till följd av områdets höjdsättning och grundvattennivån inom området som är relativt hög, cirka 0,5 meter under markytan. Fördröjningsmagasinens beräknade volym kan minskas genom att anlägga gröntak på byggnaderna samt att minska andelen hårdgjorda ytor och arbeta med ökad infiltration. I utredningen har man utgått från att dagvattenhanteringen inom området ska klara av att fördröja 10 mm/m² och att 20 l/s per hektar får släppas till det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

Exploatören ansvara för och bekostar utbyggnad av dagvattensystem inom kvartersmark. Dagvattenanläggningen bör ingå i en gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och förvaltning.

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

Ledningar inom planområdet har kontrolleras med ledningskollen. För planens genomförande bedöms kapaciteten vara tillräcklig. Vid behov har utrymme för att utöka kapaciteten genom säkerställande av ett E-område. Flytt och behov av omläggning av el-ledningar inom planområdet till följd av exploateringen bekostas av exploatören. Ombyggnad och kapacitetshöjande åtgärder och drift ansvarar Ellevio för.

Tele och fiber

Anslutningspunkt för bredband finns i Vällersviksvägen.

Geoteknik

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram, *PM Geoteknik - Detaljplan för fastigheten Sintorp 4:26 och Markteknisk undersökningsrapport - Detaljplan för fastigheten Sintorp 4:26* (Inhouse Tech 2019-02-15). Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Utredningarna visar att leran tål cirka 40 kPa belastning. Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande under befintliga förhållanden med hänsyn till topografi, jorddjup och jordlagerföljd.

I de västra och östra delområdet kan grundläggning av byggnader utföras med platta på mark, plintar eller grundsulor.

I det centrala delområdet bedöms grundläggning av lättare byggnader (20 kPa) kunna

utföras med platta på mark. För tyngre byggnader bör lasterna jämföras och kontrolleras mot bedömda sättningar och gällande sättningskrav för aktuell byggnad för bestämning av lämplig grundläggning.

Till följd av de höga grundvattennivåerna inom delar av området införs en generell planbestämmelse om att källare ej får uppföras.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för Teknik kan få kostnader för utbyggnad av nya VA- och dagvattenledningar samt nya anslutningspunkter, vilket då finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för Teknik får kostnader för drift och underhåll av VA- och dagvattenledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Exploatören bekostar samtliga åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till angränsande allmänna vägar.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av de nya bostäderna som tillskapas genom detaljplanen.



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

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

FjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsala
backaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnel