



Detaljplan för bostäder och äldreboende i Kullavik - Sandlyckan

inom fastigheterna Kyvik 26:4 m fl

Upprättad i september 2014, rev februari 2015

2004/P037
SP159

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Planbeskrivning

INNEHÅLL

Planens syfte och huvuddrag.....	3
Handlingar.....	3
Förutsättningar.....	4
Läge.....	4
Areal och markägförhållanden.....	4
Planförhållanden.....	4
Mark och vegetation.....	5
Befintlig bebyggelse.....	6
Kulturhistoria.....	6
Service.....	7
Trafik.....	7
Detaljplanens innebörd och konsekvenser.....	8
Bebyggelse.....	9
Friytor.....	10
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning.....	12
Grundläggning.....	14
Överväganden och konsekvenser.....	15
Nollalternativ.....	15
Behovsbedömning.....	15
Naturmiljö.....	16
Kulturmiljö.....	16
Påverkan på luft.....	16
Påverkan på vatten.....	16
Sociala konsekvenser.....	17
Motivering till enskilt huvudmannaskap.....	17
Genomförandebeskrivning.....	18

Projektgrupp

Maria Malone, Plan & Bygg 0300-83 40 41

Bertil Samuelsson, Mark och Exploatering 0300-83 40 67

Sofie Johansson, Teknik 0300-83 52 89

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en bostadsbebyggelse med blandning av småhus och flerbo-stadhus i anslutning till Gamla Särövägen. Detaljplanen innebär även möjlighet att uppföra ett äldreboende och ett gruppboende inom området. Dessutom medges en upprustning av busshållplatsen på Gamla Särövägen. Området bedöms vara lämpligt att komplettera med bostäder med hänsyn till dess läge, relativt nära Kullavik centrum. Områdets kvaliteter innebär goda förutsättningar att skapa attraktiva boendemiljöer.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Gestaltungsprinciper
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Planprogram

Utredningar:

- Miljöutredning, Norconsult, 2012-10-09
- Komplettering Miljöutredning, Norconsult, 2014-09-22
- Vägtrafikbullerutredning, Norconsult, 2012-03-26
- Komplettering Vägtrafikbullerutredning, Norconsult, 2014-09-25
- Översiktlig VA-utredning, Norconsult, 2004-04-29. rev 2014-02-13
- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2013-08-30, rev 2014-06-24
- Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult AB, 2013-12-02
- Trafikutredning, Ramböll, 2014-01-15

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget mellan Säröleden och Gamla Särövägen med cirka 600 meter till Kullaviks centrum. Avståndet till Kungsbacka stad är cirka 13 km.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 10 hektar. Det består av fastigheterna Kyvik 26:4 och Kyvik 26:21 som ägs av Derome Hus AB och Kyvik 26:20 ägs av Älvsåker fastighetsförvaltning AB. Kungsbacka kommun äger fastigheterna Kyvik 5:39, 5:103 och 5:300. Samfälligheterna Kyvik S:4 och S:28 är berörda av detaljplanen. Del av den privata fastigheten Kyvik 5:380 berörs.

Planförhållanden

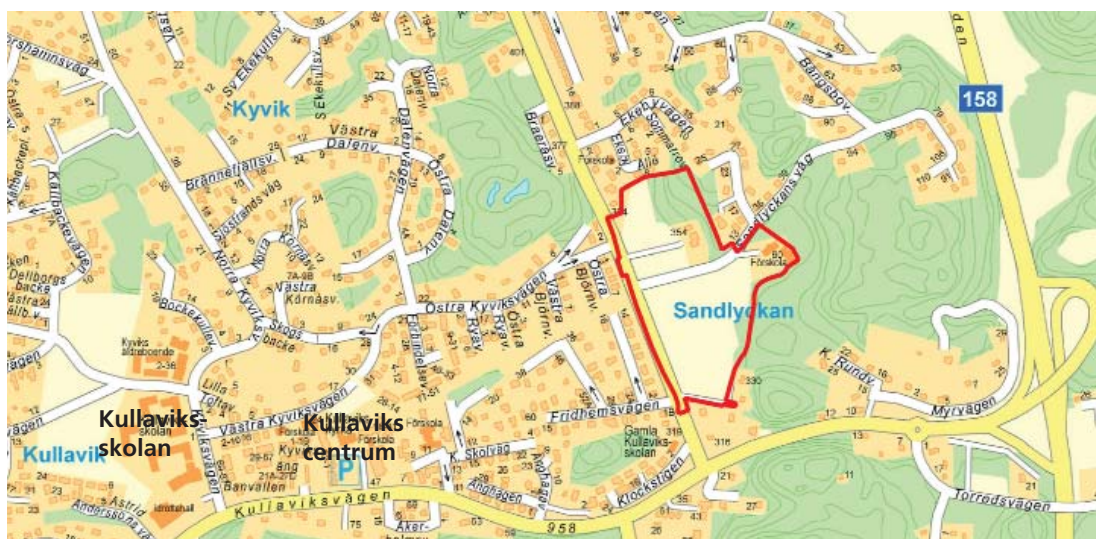
Översiktsplan

Området ligger inom utvecklingsområde för Kullavik i översiktsplanen för Kungsbacka 2006 samt inom område för jordbruksmark och grönområde. Inriktningen för utvecklingsområdena är att de ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Befintliga kvaliteter ska behållas och förstärkas. Möjligheterna att gå och cykla inom utvecklingsområdena bör förbättras.

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv samt kust och skärgård enligt 4 kap 2 och 4§§ miljöbalken. Kyviksbäcken omfattas av stranskydd på 100 meter. Delar av planområdet omfattas av förordnande enligt 113§, nuvarande 6 kap 4§ PBL, som innebär att fastighetsägaren har skyldighet utan ersättning upplåta eller avstå mark eller annat utrymme.

Detaljplan

Planområdet omfattas delvis av gällande detaljplaner. Gamla Särövägen omfattas av Byggnadsplan för centrala Kullavik (laga kraft 1976). Norra delen av planområdet omfattas av Byggnadsplan för Kyvik 5:13 mfl (laga kraft 1987). Sandlyckans väg och delar i öster omfattas av Byggnadsplan inom Bångsbo 1:23, 2:1 och Kyvik 26:1 (laga kraft år 1966). Planområdet berör mark som omfattas av förordnande enligt 6 kap 4§ PBL (113§ Byggnadslagen). Stora delar av området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.



Planområdets läge i Kullavik.

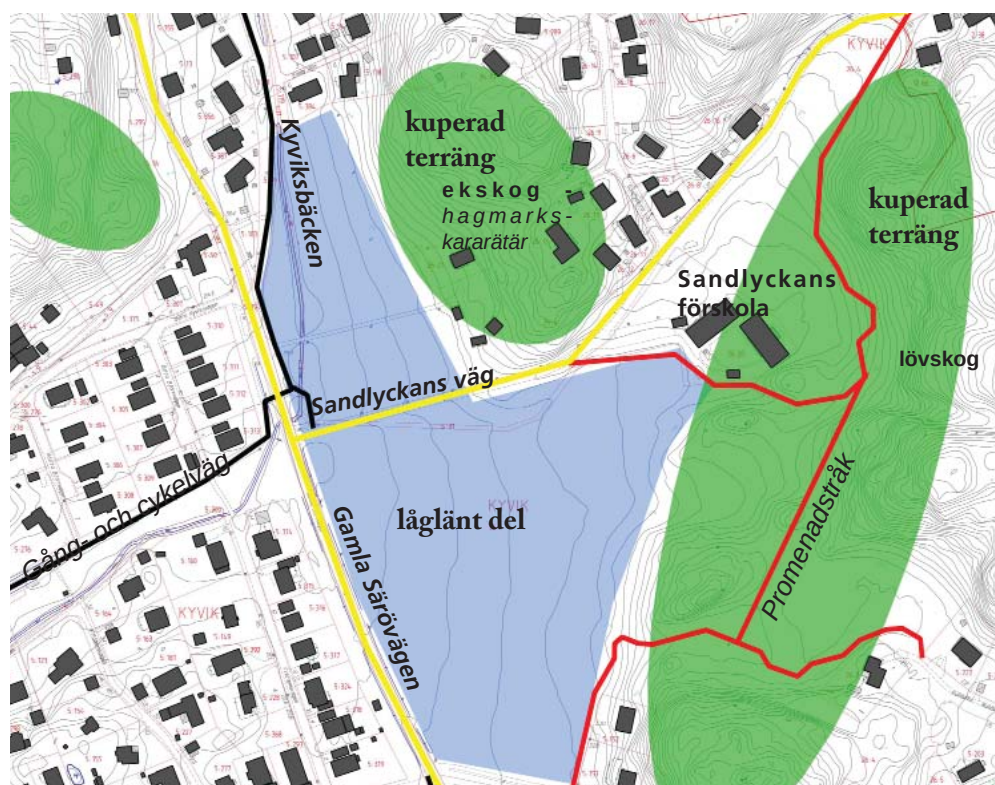
Program

Ett program för området har tagits fram och skickats ut på samråd. Kommunstyrelsen godkände programmet 2013-05-21 §114.

Mark och vegetation

Planområdet har i huvudsak karaktär av öppen odlingsmark som i östra delen kantas av ekdominerad lövskog. I nordväst rinner Kyviksbäcken i form av ett rakt, delvis igenvuxet dike längs med odlingsmark och en gång- och cykelväg. Huvudsakligen består området av oexploaterad mark, men en liten del i öst är ianspråktagen för förskoleverksamhet. I skogsbrynet ligger även en förfallen bondgård. Naturmarken öster om planområdet utgör en del av ett större, sammanhängande naturområde som sträcker sig i nord-sydlig riktning från Askim till Särö och från kusten till strax öster om Säröleden.

Den flacka, öppna odlingsmarken delas i mitten av Sandlyckans väg. Odlingsmarken med högsta punkt på +24 meter över havet sluttar lätt mot Kyviksbäcken. Bäckens lägsta punkt är +17 meter över havet och därmed kan större delen av odlingsmarken avvattas mot Kyviksbäcken. Ekskogen i den nordöstra delen ligger i kuperad terräng med högsta punkt +44 meter över havet. Här har skogen delvis kvar sin hagmarkskaraktär eftersom den tidigare ingick som en del av betesmarken. I öst möter planområdet en svagt sluttande lövskog och utanför planområdet övergår terrängen i delvis branta höjdparter och närområdets högsta topp som ligger cirka +69 meter över havet. Här är det möjligt att få en storslagen vy över Kullavik och västerut mot havet. Lövskogen består till viss del av gles ekskog medan andra delar utgörs av tätare blandlövskog av ek, ask, björk och lönn med ett rikt buskskikt. Uppgifter från Artportalen finns om att den rödlistade fågelarten mindre hackspett ev finns i området och skulle kunna födosöka i de delar av bäckstråket där trädvegetation finns. De intilliggande ekogsmiljöerna bedöms dock som betydligt viktigare födosöksområden för arten.



Markförhållande inom planområdet idag.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Norconsult (2013-08-30, rev 2014-06-24).

Större delen av området består av ängsmark på lera. Fastmarksområdena i östra delarna utgörs i huvudsak av skog där även ytligt berg förekommer. Enligt utförda undersökningar i planområdet består jordlagren i huvudsak av mulljord till cirka 0,2 meter djup, torrskorpelera till cirka 1,5-2,5 meter djup samt lera till som mest cirka 22 meter djup, underlagrat av friktionsjord och berg. Djupet till fast botten varierar mellan cirka 6 meter till 24 meter djup där lera förekommer. I fastmarksområdena i öster bedöms jorrdjupen vara små. Baserat på utredningen bedöms infiltration i området vara starkt begränsad.

Berggrunden i och i anslutning till planområdets östra delar exponeras i förhållandevis flackt stupande naturliga bergslänter, utan risk för bergras och blocknedfall.

Markradon

Området närmast Gamla Särövägen är ett område med lågrisk för radon. Öster ut, mot skogsbrynet och upp mot lövskogen, är det normalrisk. Byggnader som uppförs inom normalradonmark måste utföras med radonskyddande konstruktioner. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

Befintlig bebyggelse

Den omkringliggande bebyggelsen består till största delen av småhus. En del är gruppbyggda, men de flesta är byggda efter hand som Kullavik har förtätats de senaste femtio åren. Typiska karaktärsdrag i bebyggelsens utformning är friliggande villor från 60-70- och 80-talet.

Cirka 600 meter väster om planområdet ligger Kullaviks centrum som uppfördes under tidigt 80-tal. Centrumbebyggelsen består av kommersiella och offentliga byggnader i en- två plan samt flerbostadshus i två plan. Delar av centrum har nyligen byggts om. En ny Kullaviksskola F-9 byggdes 2001. På den gamla skoltomten byggdes en tätare enplansbebyggelse bestående av mindre lägenheter, cirka 500 meter väster om planområdet. Planområdet ansluter till Kullaviks centrum via en bred gång- och cykelbana.



Den södra delen av planområdet är relativt plan odlingsmark mellan skog/bergsterräng och Gamla Särövägen. (Fotot är tagit från Sandlyckans väg söderut.)

Kulturhistoria

En särskild arkeologisk utredning har utförts av Arkeologikonsult AB (2013-12-02). Inget av arkeologiskt intresse har påträffats utöver ett lösfynd av flintskrapa som framkom i ploglagret i områdets västra del. Den har anmälts som fyndplats till FMIS (nya fornlämningsregistret).

I planområdets sydöstra utkant finns en längre stenmur, som har mätts in och fotograferats. Den har anmälts som övrig kulturhistorisk lämning till FMIS. De gamla stenmurarna har stort värde och utgör en del av karaktären i området. Stenmurarna omfattas av biotopskydd.

Service

Vid Kullaviks centrum finns diverse butiker, konditori och samhällsservice i form av bank, postombud och kyrka. En tandläkarverksamhet ligger intill planområdet i söder.

Kullaviksskolan är närmaste kommunala grundskola och ligger i västra delen av Kullaviks centrum, 900 meter från planområdet. Kullaviks Montessoriskola (förskola - årskurs 9) ligger 700 meter norr om planområdet. Inom planområdet ligger Sandlyckans förskola, som är en kommunal förskola. Det finns ett flertal kommunala och privata förskolor i närområdet.

Trafik

Idag trafikeras Gamla Särövägen av cirka 3 200 fordon/årsdygn. Andelen tung trafik bedöms vara cirka 5 procent. Planområdet nås med bil från Gamla Särövägen och Sandlyckans väg. Sandlyckans väg trafikeras idag av boende och besökare till ett 60-tal bostadshus samt till förskoleverksamheten. Från Kullaviks centrum finns en gång- och cykelväg som sträcker sig genom planområdet i nordvästra delen och fortsätter norrut. I höjd med Fridhemsvägen i södra delen av planområdet finns ytterligare en gång- och cykelväg som går mot Kullaviksvägen/Kullaviks centrum.

Sandlyckans busshållplats, som ligger på Gamla Särövägen, trafikeras av Blå Express. Det är en strategisk hållplats med mycket bra turutbud mot Göteborg och Kungsbacka. Hållplatsen har idag en låg standard.



Stenmuren vid skogskanten.



Sandlyckans förskola.

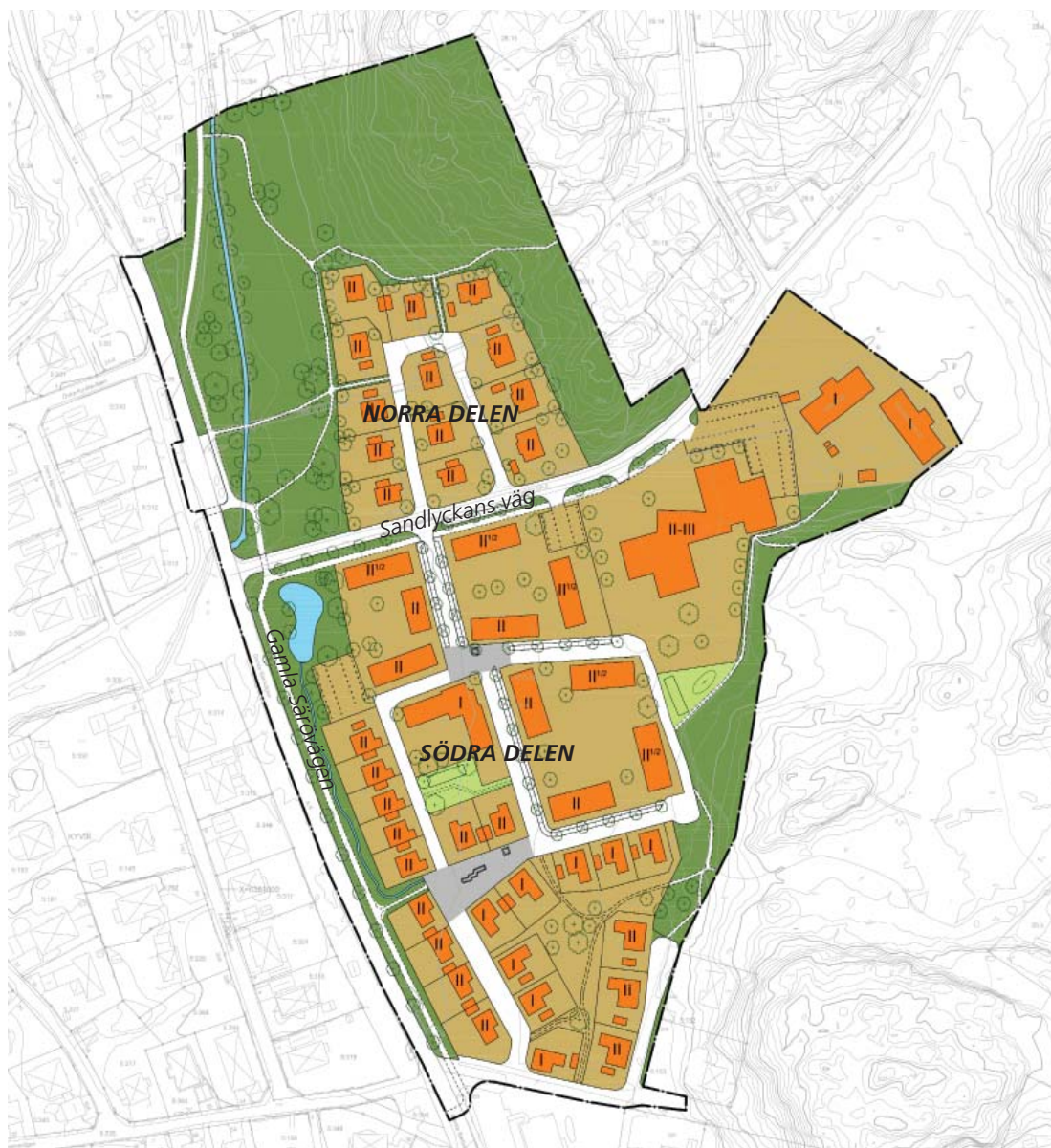


Befintliga bostäder i sydost.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen medger att drygt 100 bostäder i form av småhus och flerbostadshus byggs inom planområdet. Bostäderna utgörs av en blandning av friliggande hus, parhus, kedjehus och mindre flerbostadshus. Planen innehåller även byggrätter för ett äldreboende och ett gruppboende. Den befintliga förskolan behålls, men det gamla boningshuset med tillhörande gård rivs och ersätts med nya bostäder. Inblickar från Gamla Särövägen genom bostadsområdena mot naturområdet i öster är viktiga att behålla.

Sandlyckans väg kommer att utgöra huvudsaklig tillfartsgata varifrån bostadsområdet i norr och söder, äldreboendet och förskolan angörs. Lokalgatan i söder kommer att rustas upp och utgöra en tillfartsväg för bostäderna i söder. Befintlig busshållplats på Gamla Särövägen flyttas söderut och standarden förbättras med tillgänglighet, busskurer och cykelställ. Planen innebär vidare att säkerställa tillgänglighet och bevarande av naturområdet i nordost.



Bebyggelse

För att knyta an den nya bebyggelsen till den befintliga har området i söder en struktur av tätare blandad bebyggelse i form av flerbostadshus och småhus, medan det norra området har en karaktär av villaområde intill naturmark.

Närheten till natur ska genomsyra hela området. Smitvägar för att enkelt kunna ta sig ut i omgivande natur ska därför finnas mellan fastigheterna och där det är möjligt ska utblickar bevaras.

Gestaltungsprinciper har tagits fram för att ge vägledning för utformningen av området där bestämmelser i detaljplanen inte styr. Gestaltungsprinciperna är en mer utvecklad bild av planens intentioner.

Norra delen

Den norra delen av planområdet utgörs av friliggande villor. Planens ambition är att bebyggelsen och naturen ska samspela. Det innebär att bland annat husen och gatorna i så stor utsträckning som möjligt ska anpassas till naturen med ekskogen i öst och Kyviksbäcken i väst. Flertalet fastigheter gränsar till naturmark och för att bevara naturmarken har byggrätterna placerats cirka 5 meter från naturmarken. I övrigt tillåts en relativt fri placering av husen för att möjliggöra för individuell anpassning till fastigheten. Exploateringsgraden regleras genom minsta tillåtna fastighetsstorlek och största tillåtna byggnadsarea.

Södra delen

På denna förhållandevis plana del i området föreslås en relativt tät bebyggelse i 1-2,5 våningar bestående av flerbostadshus, äldreboende, gruppboende och friliggande småhus.

Byggnaderna längs lokalgatorna genom bostadsområdet bör placeras så att ett tydligt gaturum bildas för att skapa en trygg och trivsamt miljö. Flerbostadshusen som ligger längs Sandlyckans väg samt vid skogsbrynet uppförs i 2-2,5 våningar. Gårdsmiljöerna mellan byggnaderna är öppna och genomsiktliga för att inbjuda till gemensam utevistelse för de boende.

Längst i söder utgörs planområdet av småhus i 1-2 våningar. Hänsyn till var byggnaderna uppförs måste tas så att ett flertal släpp och inblickar från Gamla Särövägen mot skogen är möjligt. Exploateringsgraden för småhusen regleras genom minsta tillåtna fastighetsstorlek och största tillåtna byggnadsarea.

Bebyggelsen är placerad drygt 20 meter från Gamla Särövägen med hänsyn till buller från vägen.

Äldreboendet

Intill skogsbrynet och befintlig förskola möjliggörs uppförande av ett äldreboende med cirka 60 lägenheter. Tillfarten till äldreboendet sker från Sandlyckans väg på gemensam tillfartsväg med förskolan. Den befintliga parkeringsplatsen för förskolan utökas och parkeringen blir gemensam med äldreboendet.

Största tillåtna byggnadsarea för äldreboendet inklusive tillagningskök är 2 500 kvm. Fastigheten är drygt 6 000 kvm. Byggnaden uppförs i 2-3 våningar samt en suterrängvåning. Viss utfyllnad söder om Sandlyckans väg mot äldreboendet sker för att möjliggöra suterrängvåning. Den del av byggnaden som angränsar mot förskolefastigheten är i 2 våningar för att få en anpassad och lämplig övergång i bebyggelsen mot förskolan som är i en våning.

Goda möjligheter finns att skapa en utemiljö som tar vara på den befintliga naturen i öster. Den närmaste utemiljön är viktig då de som bor på äldreboendet oftast inte har möjlighet att ta sig så långt. Fastighetens närhet till förskolan bör utnyttjas så att fler samordningsvinster kan åstadkommas bland annat samordnade transporter.

Gruppboendet

Söder om flerbostadshusen vid Sandlyckans väg ligger ett gruppboende om sex lägenheter. Byggrätten för denna verksamhet uppgår till 550 kvm. Gruppboenden bör integreras i bostadsområdet och inordnas som en del av bostadsbebyggelsen vad gäller gestaltning och utformning.

Friytor

Lek och rekreation

Söder om äldreboendet och intill skogsbrynet ligger en lekplats på allmän platsmark för att kunna vara till för alla i området. Placeringen av denna lekplats ger goda möjligheter för leken att fortsätta även ut i omgivande natur. Lekplatsen har en inriktning mot rörelselek, motorik och äventyrslek som fysiskt har en tydlig koppling till och som leder leken in i intilliggande skogsparti.

En gångväg löper längs skogsbrynen utmed västra sidan av de gamla stenmurarna. I norr och söder kopplas stråk genom bostadsområdena samman med denna promenadstig och ger god tillgänglighet till natur och rekreation. Längs Kyviksbäcken ökas tillgängligheten med en promenadstig som leder upp i ekskogen.

Inom planområdet bevaras ekskogen i nordost. Närheten till skogen kommer att vara påtaglig för de boende i området. En omsorgsfull utformning av boendemiljön är nödvändig för att bevara naturmarken i mesta möjliga mån. Bebyggelsen har placerats så att så lite ingrepp i naturmarken som möjligt ska bli nödvändigt. De fastigheter som gränsar till naturmark har cirka 5 meter buffertzona (prickmark i plankartan) med natur inom den egna fastigheten. Naturmarkens karaktär bör bevaras.

Djurliv

Under samrådet av planprogrammet framkom att tornseglare häckar i området vid den gamla gårdsmiljön. För att möjliggöra fortsatta häckningsmöjligheter ska holkar anpassade för tornseglare sättas upp. Rivning av den gamla gårdsbebyggelsen ska ske utanför häckningssäsong.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Samtliga gator och gång- och cykelvägar inom området ligger på allmän plats. Gatorna inom bostadsområdena ska utformas så att hastigheten 30 km/h kan säkras vilket innebär att blandtrafik är möjligt. Platsbildningar i form av "torgytor" med stensättning bryter av gaturummet och på så sätt hålls hastigheten nere. Sandlyckans väg har utformats med möjlighet till parkering på del av södra sidan. Det ger ett visuellt smalare gaturum, som i sin tur får effekten att trafikanten tenderar att sänka hastigheten.

Utformningen av gaturummet är betydelsefull för områdets karaktär. Byggnadernas placering i förhållande till gatan samt kvartersmarkens avgränsning bidrar till den rumsliga upplevelsen av gaturummet.

Inom området utgör Sandlyckans väg och gatan i söder lokalgator och de övriga tvärgator. Sandlyckans väg har en 4,5 meter bred körbana, möjlighet för gatuparkering på södra sidan samt en trädrad. På norra sidan bibehålls befintlig trottoar. Gatubredden gör det möjligt för bil och lastbil att mötas i låga hastigheter. Korsningen Sandlyckans väg/Gamla Särövägen breddas för att underlätta in- och utfart. Även tillfartsvägen till förskolan och äldreboendet breddas. Lokalgatan i söder rätas upp och utformas så att gatan är tydligt och trafiksäkert. Övriga tvärgator är 4,5 meter breda och har till största delen separata gångbanor.

En separat gång- och cykelväg föreslås på södra sidan av Sandlyckans väg fram till äldreboendet och förskolan. Den befintliga gång- och cykelvägen längs Kyviksbäcken förlängs söderut längs Gamla Särövägen och knyts samman med befintliga gång- och cykelvägar. Strax norr om korsningen Gamla Särövägen och Sandlyckans väg förbättras överfarten och görs mer trafiksäker. En ny trafiksäker överfart föreslås vid korsningen Gamla Särövägen och Fridhemsvägen/gatan i söder.

Trafik

De nya bostäderna kompletterar befintlig bebyggelse och använder Sandlyckans väg som fungerar som en genomgående lokalgata. Utbyggnaden av planområdet innebär ökad trafikföring på Sandlyckans väg och lokalgatan i söder. Enligt Trafikutredningen (Ramböll 14-01-15) behövs kapacitetsmässigt inte några åtgärder i korsningen Sandlyckans väg och Gamla Särövägen. Planen möjliggör ändå utrymme för breddning av Sandlyckans väg i korsningspunkten för mjukare linjeföring ut på Gamla Särövägen.

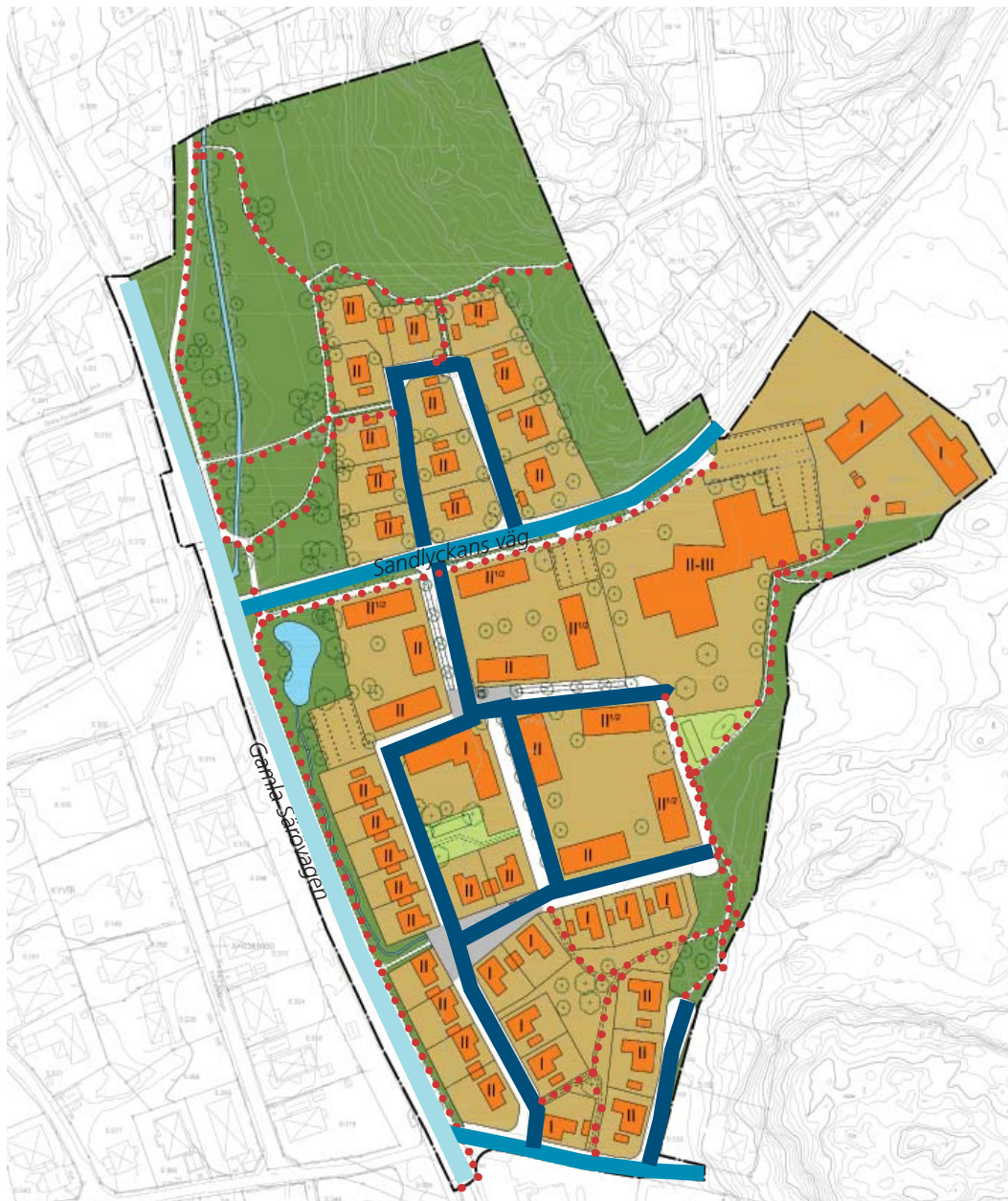


Illustration som visar gatornas inbördes hierarki samt gång- och cykelvägar (promenadstigar).

Buller

En översiktlig trafikbullerutredning har utförts av Norconsult (2012-03-26) och en kompletterande vägbullerutredning (Norconsult 2014-09-25). Ekvivalenta bullernivåer har räknats från Gamla Särövägen och Sandlyckans väg. Beräkningarna är baserade på dagens trafikmängd på Gamla Särövägen cirka 3 2000 fordon/årsdygn. Andelen tung trafik bedöms vara 5%. Utredningen redovisar ekvivalenta bullernivåer på 55 dBA vid fasad mot Gamla Särövägen. Det konstateras att de nya bostäderna på Kyvik 26:4 mfl medför en ökning med 600 fordon/dygn. Därmed bedöms ett avstånd på 21 meter från vägmitt till husfasad för att riktvärdet 55 dBA inte överskrids. På Sandlyckans väg bedöms ett avstånd på 10 meter.

Den prognosticerade trafiksiffran för år 2030 vid genomförande av detaljplanen och med framtida planerade hastighetssänkning på Gamla Särövägen visar att trafikmängden blir 4700 fordon/årsdygn. För att få bra utemiljöer för enbostadshusen anordnas ett bullerskydd längs Gamla Särövägen och söder om Sandlyckans väg till Lokalgatan. Bullerskyddet uppförs mellan Gamla Särövägen och den nya gång- och cykelvägen för att få en bra bullerdämpande effekt.

Sandlyckans väg bedöms komma att trafikeras av cirka 1 500 fordon/årsdygn (trafikprognos 2030) när området är utbyggt.

De bullerkällor som påverkar planens östra del är väg 158 (Säröleden). Mätningar visar att nivåerna ligger klart under 55 dBA.

Parkering / cykelparkering

Parkeringsbehovet i Sandlyckan har bedömts att för ny bebyggelse av småhus med egen uppställning ska det finnas 2,0 parkeringsplatser/hus. Till detta kommer besöksparkering om 0,2 platser/hus. Parkeringstalet blir således 2,2 platser/hus. För flerbostadshusen bedöms parkeringsbehovet till 1,6-1,8 parkeringsplatser/lägenhet. Parkeringen ska lösas inom varje kvarter så långt det går. Ett underjordiskt garage föreslås för flerbostadshuset närmast skogen. Besöksparkeringar bör finnas så utspritt som möjligt bland bebyggelsen.

Äldreboendet och förskolan har behov av cirka 50 parkeringsplatser. Ett samutnyttjande är möjligt eftersom trafiken för respektive verksamhet antas vara mest intensiv under olika tidpunkter. Den gemensamma parkeringen ligger mellan förskolan och äldreboendet. Gruppboendet uppskattas ha ett behov av 4-5 parkeringsplatser, främst för personalen. Dessa parkeringsplatser ordnas inom fastigheten.

Cykelparkering ska ske inom kvartersmark i närheten av bostädernas entréer. Cykelparkering ska minst uppgå till 2 platser/bostad i flerbostadshusen. För småhusen antas cykeln parkeras på fastigheten. Intill äldreboendet och förskolan ska det vara möjligt att parkera minst 17 cyklar för personal och besökare. Vid den nya busshållplatsen på Gamla Särövägen ska det finnas väderskyddade cykelställ med 14 platser/sida samt utrymme för utbyggnad.

Kollektivtrafik

Tillgänglighet med kollektivtrafik till området bedöms vara god. Busshållplatsen på Gamla Särövägen flyttas söderut vilket ökar närheten till hållplats för fler i de nya bostäderna. Busshållplatsen upprustas med nya busskurer, cykelställ och görs tillgänglighetsanpassad. Se figur på sidan 13.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Norconsult (2004-04-29, rev 2014-02-13). För att minska flödesökningen och minnra risken för översvämningar föreslås utjämning av dagvatten inom planområdet. Generellt ska principen för lokalt omhändertagade av dagvatten

(LOD) följas inom planområdet. Kommunalt ledningsnät och recipient för dagvatten ska inte belastas med större mängder dagvatten eller föroreningar från planområdet än idag.

Planområdet har delats in i två avrinningsområden för vilka olika lösningar för fördröjning och avledning av dagvatten har föreslagits.

Inom avrinningsområde för den norra delen föreslås anläggande av skålförmade makadamfyllda diken, med dräneringsledning i botten, samt dagvattenledningar till befintligt ledningsnät för dagvatten utmed Sandlyckans väg. Ledningsnätet har sitt utlopp i Kyviksbäcken. Dagvatten föreslås utjämnas inom kvartersmark samt på allmänplatsmark, exempelvis med hjälp av kassetmagasin.

För avrinningsområde för den södra delen föreslås dagvattnet från fastigheter avledas via diken och ledningar till en dagvattendamm som anläggs söder om korsningen Gamla Särövägen och Sandlyckans väg. Det reglerade utflödet från dagvattendammen föreslås anslutas till den befintliga utloppsledningen, genom Sandlyckans väg, till Kyviksbäcken. I de sydöstra delarna finns idag en mindre bäck, till vilken viss avrinning sker. Bäckens föreslås hållas öppen och integreras med bostadsområdet. Utmed gång- och cykelvägen längs Gamla Särövägen föreslås dagvatten avledas i ett öppet dike. Se förslag på utförande på bilden nedan. Ett makadamdike föreslås innanför skogsbrynet och bakom stenmuren för att omhänderta vattenflödet mot området.

Höjdsättning av området utformas så att lokala lågpunkter undviks. Gator och fastigheter ska harmonisera med varandra. Tomtmark höjdsätts till en nivå högre än angränsande gatu- mark för att avleda dag-, drän- och spillvatten. En sådan utformning av höjdsättning avleder dagvatten via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet överskrids.

Dagvattenutredningen rekommenderar att två trummor bakom Kullaviksskolans idrottshall tas bort samt att bäcken rensas upp för att generellt öka avbördningskapaciteten i området.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde. För anslutning av tillkommande bebyggelse krävs en utbyggnad av det allmänna va-ledningsnätet från Sandlyckans väg och Fridhemsvägen. Den befintliga spillvattenledningen i Sandlyckas väg ersätts med en större ledning som läggs flackare än den befintliga. Även den befintliga spillvattenledningen i lokalgatan i söder ersätts med en större ledning.

Det underjordiska garaget kan anslutas till spillvattennätet, men via oljeavskiljare.

Med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem upplyses på plan- kartan att lägsta golvnivå ska vara minst 0,3 meter högre än markytan vid förbindelsepunkt.



Förslag på utformning av ny busshållplats.



Exempel på dagvattenbäck längs Gamla Särövägen.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattenssystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

Allmänna ledningar för fjärrvärme finns inte framdragna till planområdet.

El och tele

Elledningar med god kapacitet finns utbyggda i Sandlyckans väg. Utöver en befintlig transformatorstation planeras en ny transformatorstation som placeras i flerbostadsområdet söder om Sandlyckans väg.

Längs Sandlyckans väg finns 0,4-10 kV-ledningar. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till det befintliga ledningsnätet.

Skanova har ett viktigare kanalisationsstråk utefter Gamla Särövägen. Ledningarna avses bytas ut i samband med anläggning av gång- och cykelbana. Detaljer kring utformningen av detta hanteras i projekteringsfasen

Avfall

Avfallshanteringen ska anordnas så att källsortering kan ske. Kompostering kan ske inom den egna tomten eller inom det gemensamma kvarteret. Närmaste återvinningsplatser finns i Kullaviks centrum och vid Snipen.

Grundläggning

Stabiliteten i området är tillfredställande för befintliga förhållanden samt med en utbredd dimensionerande last av mellan 20-30 kPa inom planområdet. Denna last motsvarar till exempel 1-1,5 meters uppfyllnad.

Grundläggningen av byggnader med mera bedöms preliminärt behöva utföras med stödpålar till berg. Lättare byggnader kan preliminärt grundläggas med platta på mark. Slutligt val av grundläggningsmetod bör dock studeras vidare i samband med detaljprojektering.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning ska inte utföras. Detta är viktigt inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för sättningar vid sänkningar av grundvattenytan.

För att minimera belastningar och eventuella sättningsrörelser bör höjdsättningen i området huvudsakligen följa de befintliga nivåerna. Mindre uppfyllnader i området kan eventuellt utföras men omfattningen av detta får studeras mer i detalj.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att odlingsmarken tas i anspråk för bebyggelse. Behovet av nya bostäder och äldreboende har bedömts större än bevarandet av denna jordbruksmark. Inblickar mot skogen i öst är viktig för att öka känslan av natur i området efter exploateringen.

Detaljplanen innebär vidare att tillgängligheten till naturmark kommer att vara god. Planförslaget har utformats så att ingrepp i naturmark ska undvikas eller göras så varsamt som möjligt. Placering av byggnader genomsyras av möjligheten för alla att enkelt kunna ta sig ut i det omgivande naturområdet även i framtiden.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer tillskottet av drygt 100 bostäder samt ett äldreboende i denna del av kommunen inte att ske. Området kommer även fortsättningsvis utgöras av odlingsmark som används i begränsad utsträckning.

Behovsbedömning

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Till stöd för bedömningen har en Miljöutredning tagits fram av Norconsult (2012-10-09). Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34§)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typer av påverkan.
- Området berörs av strandskydd.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Motivering till upphävande av strandskydd

Kyviksbäcken omfattas av generellt strandskydd om 100 meter enligt 7 kap 13-14§§ MB. En beskrivning och bedömning av det strandskyddade området har tagits fram som en del i Miljöutredningen, bilaga 1, Norconsult (2012-10-09) och samt i den kompletterande bedömning till miljöutredning som tagit fram efter samrådet (Norconsult 2014-09-22) och fungerar som underlag för upphävande av delar av strandskyddet.

Den aktuella sträckan av bäcken utgörs idag av ett rakt dike utan särskilda naturvärden. Dock hyser vattenmiljön vissa naturvärden genom sin funktion som spridningskorridor för växter och djur. Bedömningen är att genom en bevarandezon om 40 meter öster om Kyviksbäcken i planområdets norra del bibehålls och möjliggörs för utveckling av natur- och friluftsvärdena.

Planförslaget har tagit hänsyn till utpekade värden i det strandskyddade området genom att trygga naturvärden i den utpekade ”bevarandezonen”. Naturvärdena knutna till det strandskyddade området förstärks genom plantering av träd och buskar. Genom anläggande av en gångväg i den så kallade buffertzonen mellan bebyggelse och Kyviksbäcken säkras en god tillgänglighet för allmänheten. På detta sätt säkerställs möjligheten till fri passage för allmänhet och goda livsvillkor för djur- och växtlighet.

Planområdet ligger inom ett utvecklingsområde inom vilket tätortsutveckling kan tillåtas enligt kommunens översiktsplan och är en möjlig utveckling av Kullaviks tätortsområde. Kommunen har även beslutat om "Mål för bostadsbyggande 2014-2020" där Kullavik har pekats ut som ett område med där bostadsutbygganden bör under perioden fram till 2020 uppgå till 25 bostäder/år. Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet är 7 kap 18c § punkt 5 MB "behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området".

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Planområdet ligger inom ett område inom vilket tätortsutveckling kan tillåtas enligt kommunens översiktsplan. En utbyggnad bedöms därför inte stå i konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB. Även när det gäller jordbruksmarken har kommunen i sin översiktsplan tagit ställning till att en exploatering är möjlig enligt 3 kap 4§ MB.

Kyviksbäcken kan anses vara ett område som omfattas av bestämmelserna enligt 3 kap 3§ MB. Med lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms inte Kyviksbäcken påverkas negativt.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Inga särskilt utpekade naturvärden kommer att påverkas av planens genomförande. Stenmurar i jordbrukslandskapet omfattas av biotopskydd. För eventuella ingrepp i stenmurarna krävs dispens från Länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Arkeologiska utredningar har genomförts som konstaterat att inga hinder med avseende på fornlämningar finns för att exploatera området. Stenmurarna omfattas av biotopskydd. För eventuella ingrepp i stenmurarna krävs dispens från Länsstyrelsen.

Påverkan på luft

Detaljplanen innehåller inga direkta åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kommer att uppstå. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik vid Gamla Särövägen. Bedömningen är att samtliga luftföroreningsnivåer är långt under MKN (miljö-kvalitetsnormen).

Påverkan på vatten

Detaljplan för Sandlyckan berör direkt vattendraget Kyviksbäcken, som avvattnar planområdet. Kyviksbäcken finns inte omnämnd som en vattenförekomst hos Vattenmyndigheten, men däremot bedöms Kräklingeområdet (havsområdet som Kyviksbäcken mynnar ut i) ha måttlig ekologisk status, med målet att god ekologisk status ska uppnås till 2021. Utslagsgivande bedömning som ger lägre klassificering än god är i huvudsak områdets övergödningsproblem, där bedömningen baseras på data från bottenfaunaprovtagning. Detaljplanen berör indirekt MKN för Kräklingeområdet främst genom påverkan från områdets dagvatten. Målsättningen i planen är att förorenat dagvatten ska omhändertas och renas lokalt, bland annat genom öppna dagvattenlösningar, därför görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att motverka uppfyllandet av MKN.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Parkering och även andra gemensamma ytor inom området ligger i nära anslutning till bostäderna vilket ökar känslan av trygghet. Parkeringsplatser har delats upp i mindre enheter för att undvika stora parkeringsplatser som känns otrygga. Det är viktigt att gång- och cykelvägarna utformas så att de upplevs som trygga. Det gäller till exempel belysning och intilliggande växtlighet.

Folkhälsa

Inget av de naturområden som ligger intill området ligger så att skuggning av de nya bostäderna riskeras. Dock bör noggranna studier av solförhållanden utgöras för att säkerställa att byggnader placeras så att bostäder, uteplatser och lekplatser är solbelysta minst fem timmar under dagen eller fyra timmar vid vår- och höstdagjämning.

Fler boende i området innebär en större efterfrågan på skola, barnomsorg och annan service i närområdet. En förskola ligger inom planområdet som innebär kort avstånd för de barnfamiljer som kan komma bo i området. Det kommer att underlätta vardagslivet för framförallt föräldrar och är positivt även för barnen. Även äldreboendet ger möjlighet till omsorg, service och nya arbetsplatser.

Planen innehåller ingen ytterligare service, men Kullavik centrum ligger på rimligt gångavstånd. Där finns tillgång till övrig service. Området är relativt plant, med måttliga lutningar på gator och gång- och cykelvägar. Möjligheten att nå god tillgänglighet anses stor.

Motivering till 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 6 kap 26 § att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Maria Malone
Planarkitekt

Elin Johansson
Verksamhetschef plan

Genomförandebeskrivning

till Detaljplan för bostäder och äldreboende i Kullavik – Sandlyckan inom fastigheterna Kyvik 26:4 m fl i Släp

1. Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. Organisatoriska frågor

2.1 Markägare

Fastigheterna Kyvik 26:4 och 26:21 ägs av Derome Hus AB och fastigheten Kyvik 26:20 ägs av Älvsåker fastighetsförvaltning AB. Kungsbacka kommun äger fastigheterna Kyvik 5:39, 5:103 och 5:300.

Samfälligheterna Kyvik S:4 och S:28 är berörda av detaljplanen.

2.2 Husbyggnation mm

Detaljplanen medger byggnation av totalt drygt 100 bostäder i olika utformning och upplåtelseformer samt ett äldreboende och ett gruppboende. Detaljplanen visar även en befintlig förskola.

En tredjedel av bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

Exploateringen kommer att genomföras av Derome Hus AB (exploatören).

2.3 Huvudmannaskap - allmän plats

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen genom Teknik anser det lämpligt att ansvara för drift och underhåll av ny gång- och cykelväg utmed Gamla Särövägen. Teknik kan även ta över drift och underhåll av belysning inom allmän plats om så önskas.

Staten genom Trafikverket är väghållare för väg 953, Gamla Särövägen.

Bångsbo vägförening förvaltar Sandlyckans väg som ingår i gemensamhetsanläggningen Bångsbo GA:2.

Efter utbyggnad av planområdet ska dess allmänna platser i form av gator, park, lekplats och naturområde förvaltas av en nybildad samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad/ombyggnad av de anläggningar inom allmän plats, som är föranledda av planområdets exploatering. Detta innebär bl a att exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av planområdets gator, gång- och cykelvägar samt naturområden och lekplats jämte två trafiksäkra överfarter och flyttning/upprustning av busshållplats. Exploatören bekostar även utbyggnad av dagvattenmagasinet.

Det krävs en bullerskärm längs med delar av Gamla Särövägen. Bullerskärmen planerar man att placera mellan Gamla Särövägen och den nya gång- och cykelvägen. Om bullerskärmen ska placeras inom vägområdet kräver Trafikverket ett avtal som reglerar finansiering samt ansvar för drift och underhåll. Avtalet ska vara tecknat innan planen antas.

Anläggningar skall byggas ut i enlighet med till planen hörande Gestaltungsprinciper.

Utförandet av anläggningarna skall ske i samråd med Teknik, Trafikverket och Bångsbo vägförening. Innan anläggningarna överlämnas till annan förvaltning skall de vara godkända av kommunen vid slutbesiktning.

Exploatören skall utan ersättning upplåta allmän platsmark till Trafikverket och annan förvaltare i form av samfällighetsförening.

2.4 Vatten och avlopp mm

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

Norconsult har gjort en VA-utredning daterad 2004-04-29. rev 2014-02-13.

Dikningsföretaget Lindås-Bångsbo, som ansvarar för Kyviksbäcken, skall informeras om åtgärder som kan påverka dess verksamhet. Vid eventuell påverkan av Kyviksbäcken skall exploatören träffa överenskommelse med dikningsföretaget.

2.5 Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för genomförandet av detaljplanen.

2.6 Avtal

Ett exploateringsavtal skall träffas mellan exploatören och Kungsbacka kommun. I avtalet regleras bland annat följande frågor:

- Åtgärder på allmän väg i form av trafiksäkra överfarter
- Upprustning av Sandlyckans väg
- Upprustning/flyttning av busshållplats
- Utbyggnad av vägar, gång- och cykelvägar samt naturområden och lekplats
- Utbyggnad av VA-ledningar och dagvattenhantering
- Gestaltungsprincipers genomförande
- Ansökan om lantmäteriförrättning
- VA-anlutning och VA-kostnader
- Plan- och administrationskostnader

I det fall det krävs ett avtal som reglerar åtgärderna berörande allmän väg kommer det att tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

2.7 Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall komma att antas av kommunfullmäktige våren/sommaren 2015. Antagande av detaljplanen kan inte ske innan kommunfullmäktige har godkänt exploateringsavtalet. Arbetena kan påbörjas när besluten har vunnit laga kraft.

2.8 Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

3. Tekniska frågor

3.1 Allmänt standardfrågor

Samtliga anläggningar utförs enligt en för kommunen godtagbar standard. Projektering av anläggningarna skall ske i samråd med Teknik och Trafikverket.

3.2 Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Överenskommelse om förbindelsepunkt träffas med förvaltningen för Teknik.

VA-utbyggnaden skall ske i enlighet med upprättad VA-utredning, se 2.4 ovan.

3.3 Trafik

Planområdet angörs via Sandlyckans väg och befintlig väg i södra delen av planen. Exploatören ska stå för samtliga slitage-, väg- och anläggningskostnader under hela entreprenadtiden av hela planområdet.

3.4 El och tele

Exploatören skall stå för de kostnader som uppkommer i samband med projektering och byggnation i området berörande anläggningar för el och tele tillhörande Fortum och Skanova.

Fortum och Skanova skall kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som berör deras anläggningar.

4. Fastighetsrättsliga frågor

4.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Äganderätterna avstyckas till egna fastigheter. För äldreboendet, bostadsrätterna och hyresrätterna bildas lämpligen fastigheter efter kvartersindelningen.

Genom en anläggningsförrättning bildas en alternativt flera gemensamhetsanläggning(ar) för vägar, gång- och cykelvägar samt naturområdena och lekplats inom detaljplanen. Samtidigt kan en samfällighetsförening bildas för dess förvaltning.

Genom omprövning av Bångsbo GA:2 kan de nya fastigheterna inom detaljplanen anslutas för delaktighet i nyttjandet av Sandlyckans väg.

Fastigheterna Kyvik 5:152 och 5:153 äger rättighet till utfartsservitut på befintlig väg i södra delen av planen. Rättigheten ska bevakas vid byggnation och bildande av gemensamhetsanläggning. Fastigheterna Kyvik 5:242 och 5:381 använder samma väg trots att deras egentliga vägrättighet går över fastigheten Kyvik 5:382. Berörda fastigheters rätt till väg kan hanteras vid lantmäteriförrättningen där gemensamhetsanläggning bildas för planrådets gator.

4.2 Servitut och ledningsrätt

De allmänna VA-ledningarna skall tryggas med servitut eller ledningsrätt.

4.3 Ansökan om fastighetsbildning m m

Genom exploateringsavtalet förbinder sig exploatören att ansöka om och bekosta fastighetsbildningsåtgärder kopplat till sin exploatering samt lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Exploatören ska även ansöka om och bekosta nödvändig omprövning av Bångsbo GA:2.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för Kungsbacka kommun

Genomförandet av planen föranleder inte några kommunala subventioner. Kommunen erhåller täckning för sina kostnader genom det exploateringsavtal som kommer att tecknas. Kommunen erhåller avgift för VA-anslutning.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall ansvara för och bekosta samtliga åtgärder för genomförandet av exploateringen.

Upprättad i februari 2014

Reviderad i september 2014 och februari 2015

KUNGSBACKA KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Bertil Samuelsson



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

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