

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2020-09-08

Laga kraft 2021-04-16

SP174

BM 2016-00036



Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom fastighet Algusered 1:290, i Kungsbacka



Innehåll

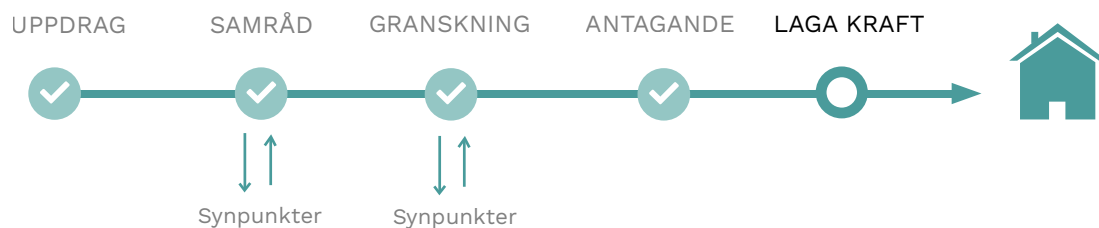
Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar.....	5
Natur.....	5
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	7
Bebyggelseområden.....	8
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	10
Hälsa och säkerhet.....	12
Upphävande för del av detaljplan.....	12
Överväganden och konsekvenser	13
Nollalternativ	13
Miljökonsekvenser	13
Ekonomiska konsekvenser	15
Sociala konsekvenser.....	15
Genomförandebeskrivning	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga konsekvenser	17
Avtal	19
Dispenser och tillstånd.....	19
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor.....	21

Handlingar:

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

Bilagor:

- Trafikutredning, ÅF (2019)
- Dagvattenutredning, Tyréns (2019)
- Arkeologisk förundersökning, Arkeologerna, Statens historiska muséer (2018)
- Resultat arkeologisk undersökning, slutmeddelande, Länsstyrelsen Halland (2020)
- Geoteknisk utredning, Norconsult, (2020)
- Underlag för bedömning av behov av förskola i Särö, förvaltningen för Förskola och grundskola (2019) samt förtydligande (2020)

Detaljplaneprocessen**Detaljplaneprocessen**

Planprocessen för detaljplan genomförs med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Synpunkter kan lämnas under samrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen godkänns slutligen av byggnadsnämnden, BN, och antas av kommunfullmäktige, KF.

Bakgrund

Uppdrag

Kommunstyrelsen hemställde 2016-05-24 §115 hos byggnadsnämnden att utarbeta förslag till detaljplan för bostadsändamål inom fastigheterna Algusered 1:290. Byggnadsnämnden beslutade 2016-10-20 §289 att uppdra åt förvaltningen att påbörja planarbetet och genomföra samråd för detaljplanen. Fastigheten ägs av Eksta bostads AB.

Planens syfte

Planens syfte är att göra möjligt för byggnation av villor samt lägenheter i låg bebyggelse, huvudsakligen som markbostäder. All byggrätt ges inom fastigheten Algusered 1:290. Upplåtelseformen på lägenheterna planeras att vara hyresrätt.

Planen syftar även till att göra möjligt för kommunen att bli huvudman för en dagvattenanläggning inom Algusered 1:228. Detta sker genom att del av detaljplan S81 upphävs.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i ett bostadsområde i Särö, Algusered 1:290 består av kvartersmark med användningen allmänt ändamål (A). Planområdets totala yta är på drygt 2 hektar. Algusered 1:290 ägs av Eksta bostadsaktiebolag.

Algusered 1:228 består av allmän platsmark med användningen Park och ägs av Kungsbacka kommun.

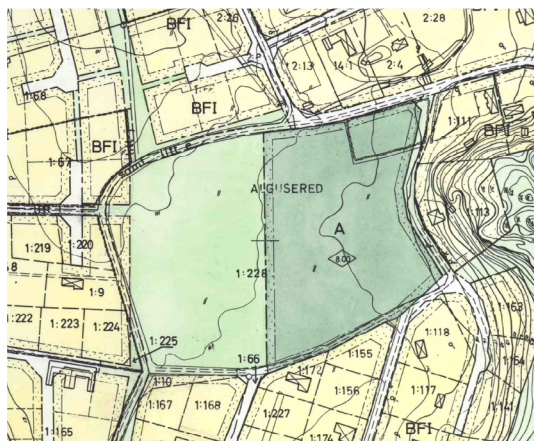
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger enligt kommunens översiktsplan, ÖP 2006, inom utvecklingsområdet för Särö-Bukärr. I ÖP:n förtydligas att utvecklingsområdet bör kompletteras med de boendeformer som är underrepresenterade, exempelvis lägenheter anpassade för unga och äldre. I den fördjupade översiktsplanen för Särö (1999) innefattas planområdet och i kartan visas den aktuella användningen skola/daghem/fritid/vårdcentral/kyrka för Algusered 1:290 och park för Algusered 1:228. Det finns en tolkningsmöjlighet som innebär att ändringen inom Algusered 1:290, från kvartersmark för allmänt ändamål till kvartersmark för bostäder, motstrider intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Särö (1999). Kungsbacka kommun har därför valt att bedriva detaljplaneprocessen för Algusered 1:290 m.fl. med ett utökat förfarande.

Detaljplaner

Gällande detaljplan S81 antogs 1972-03-26, planen medger bostäder, område för allmänt ändamål (A) och allmän platsmark. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Inom fastigheten Algusered 1:290 medges allmänt ändamål (A) och inom fastigheten Algusered 1:228 medges allmän platsmark (Park).



Figur 1: Utdrag ur gällande detaljplan S81

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av en förskoletomt med tillhörande parkering. I planområdets nordöstra del finns en grupp träd, varav några av almarna visar symptom på almsjuka. I planområdets mellersta del finns ett antal medelgrova solitära björkar och i planområdets södra del finns trädgrupper med blandlövsskog av ask, björk, sälg, asp och enstaka klen ek. Buskskikt saknas i stor utsträckning men i den södra delen är det rikt av slyuppslag. Väster om planområdet, inom fastigheten Algusered 1:228, återfinns en grupp klena sälgar i ett område med utpräglad ruderatmark. Fältskiktet består av gräsbevuxna ytor. Området bedöms som helhet sakna höga naturvärden men vuxna träd bidrar med flera ekosystemtjänster i tätortsmiljöer och bör om möjligt sparas vid en exploatering.

Inom planområdet finns ett par öppna diken som inte bedöms omfattas av generellt biotopskydd då fastigheten inte ligger i anslutning till jordbruksmark. Omgrävning av eller kulvertering av diken kan dock omfattas av reglerna i 11 kap MB (vattenverksamhet.)

Planförslag

Planförslaget innebär att planområdet tas i anspråk för utbyggande av låg bebyggelse i form av bostäder, befintlig förskolebyggnad rivs. Insatserna innebär att området ändrar karaktär då området avses bebyggas med bostadshus som är anpassade till kringliggande bebyggelse. Se bilagd plankarta och illustrationskarta. Inom planområdet planeras det för fyra enskilda villor och sju byggnader för flerbostadshus. Storbevuxna träd föreslås att i största möjliga mån bibehållas då de bidrar med flera ekosystemtjänster. För att skapa goda gröna kopplingar föreslås mark hållas obebyggd för att medverka till gröna släpp och kopplingar mellan skogsområde och parkområde. Se figur 2.



Figur 2: Illustrationen visar de föreslagna gröna kopplingarna från skog, genom planområdet och vidare till parkområdet.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består i stort sett av öppet landskap och området bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden. Med undantag av fotbollsplanen direkt väster ut gränsar planområdet till bostadsområde i form av villor, i alla väderstreck.

Planförslag

Planförslaget bedöms ha en förändrad landskapsbild på lokal nivå då del av området i dagsläget är obebyggt men dess övergripande påverkan på landskapsbilden bedöms i stort sett bli låg. Området ska förtätas och byggnaderna ska uppföras med hänsyn till kringliggande byggnader.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv samt inom riksintresse för högexploaterad kust. Tillgängligheten för det rörliga friluftslivet behöver beaktas vid exploatering inom riksintressets avgränsning. Tillkomst av ny bebyggelse inom riksintresse för högexploaterad kust får enligt miljöbalken endast ske om bebyggelsen kompletterar befintlig bebyggelse.

Planförslag

Kommunen har gjort en undersökning (behovsbedömning) vilken visade att planförslaget kan ha viss påverkan på det rörliga friluftsliv på lokal nivå för närrekreation. Bedömningen är att påverkan på riksintresset i stort är marginellt. Kommunen bedömer att exploatering enligt planförslaget inte riskerar att påverka riksintresset för högexploaterad kust negativt.

Förorenad mark

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

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Vid utbyggnad av planförslaget ska byggnader utföras radonskyddade.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en känd fornlämning. En arkeologisk förundersökning har utförts (Arkeologerna, Statens Historiska Museer, 2018) vilken påvisade att det i den östra delen av planområdet inom fornlämning Raä Släp 127:1 finns en boplatz med lämningar från förhistorisk tid.

En arkeologisk undersökning har gjorts, slutmeddelandet om undersökningen daterades 2020-01-21 (Länsstyrelsen, 2020). Inom området undersöktes 420 anläggningar med härkomst från olika tidsperioder. Fynd från ytan och olika anläggningskontexter kan dateras till mellanmesolitikum (äldre stenålder 8000-4000 f.Kr.), senneolitikum och äldre bronsålder (2800-1600 f.Kr.) samt järnålder. Fornlämningen är undersökt och borttagen. Rapporten för den arkeologiska undersökningen håller i skrivande stund på att utarbetas. Länsstyrelsen (2020) meddelar att det ur arkeologisk synpunkt inte finns några hinder för att det undersökta området tas i anspråk för avsett ändamål.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är framtagen och finns bilagd handlingarna (Norconsult, 2020).

Utredningen reviderades efter granskningen och har nu hanterat frågor om föreslagen dagvattendam och dess eventuella påverkan på stabiliteten för planerad bebyggelse. Utredningen visar att med hänsyn till de geotekniska förhållanden bedöms planförslaget vara lämpligt att genomföra, både när det gäller exploateringen och dagvattendammen. Nivåskillnader inom planområdet är relativt små och totalstabiliteten är betryggande. Planområdet består helt av lermark. Byggnader med mindre belastning kan grundläggas med platta på mark, byggnader med större belastningar eller med större utbredning kan grundläggas med stödpålar till fast botten. Ett alternativ kan vara kompensationsgrundläggning med lättfyllning. Utredningen föreslår restriktioner angående dagvattendammen; Släntlutning ska vara 1:2 eller flackare och bottenivåer begränsas i enlighet med ritning G601. För mer information, se bilagd utredning.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Mångfald syftar i första hand på blandningen av människor som bor, verkar i och besöker området. Inom planområdet finns det i dagsläget inga bostäder. Nulägesanalysen har därför fokuserats på planområdets närområde.

Planområdets närhet är ett renodlat bostadsområde utan verksamheter eller aktiva servicefunktioner. Det finns en befintlig förskolebyggnad inom planområdet men den har inte varit aktiv under de närmsta åren. Bebyggelse typerna i närområdet är enbart enbostadsbebyggelse i form av villor.

Personerna i närområdet är 50 procent kvinnor och 50 procent män. Sju procent av de boende är födda utomlands, jämfört med åtta procent i Kungsbacka stad. Medelinkomsten i närområdet är högre jämfört med Kungsbacka stad, i närområdet ligger den på cirka 450000 kr/person och år jämfört med Kungsbacka stad om cirka 340000 kr/person och år. Den procentuella arbetslösheten är två procentenheter lägre i planområdets närområde jämfört med Kungsbacka stad, 9% jämfört med 11%. Även utbildningsnivån i planområdets närhet är högre jämfört med Kungsbacka stad. 61% har en eftergymnasial utbildning i närområdet jämfört med 43% i Kungsbacka stad.

Sammanfattningsvis går det av statistiken att utläsa att jämfört med Kungsbacka stad är de boende i området mer välställda, arbetslösheten är något lägre samt utbildningsnivån är högre.

Vardagsliv och mobilitet

Öster om planområdet ligger ett grönområde och direkt väster om planområdet ligger ett parkområde. Dessa utgör vissa möjligheter för ett gott vardagsliv. Det finns en tillhörande förskolegård inom planområdet som används trots att förskolan inte är aktiv. Därutöver finns det inga direkta aktivitetsmöjligheter för ett aktivt och fungerande vardagsliv. Avstån-



det till närmsta kollektivtrafikpunkt är cirka 500 meter till fots eller med cykel och cirka 800 meter med bil. Bussarna har en turtäthet på cirka två gånger/timme.

Trygghet och samvaro

Den upplevda tryggheten inom planområdet och dess närhet kan uppfattas olika av olika personer. Bostäderna ligger relativt nära gatan vilket kan skapa ökad trygghet i att inte utsättas för brott, detta genom de boendes överblickbarhet mot gatan och närboende. Förskolebyggnaden inom planområdet används i dagsläget inte och då inga människor befinner sig i byggnaden kan den uppfattas som en otrygg punkt mitt i ett bostadsområde.

Parken direkt väster om planområdet är i behov av en upprustning. I dagsläget bedöms den huvudsakligen användas för passage och inte som en plats för samvaro. Förskolegården har ett antal objekt som uppmuntrar för lek. Därutöver finns inga konkreta mötesplatser inom eller i närheten till planområdet.



Figur 3: Illustration över hur framtida byggnation skulle kunna utformas.



Figur 4: 3d-illustration över hur framtida byggnation skulle kunna utformas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet återfinns en byggnad som tidigare har använts som förskoleverksamhet. I övrigt är planområdet inte bebyggt. Planområdet är beläget i ett bostadsområde med huvudsakligen villor i låg bebyggelse.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras att exploateras med ny bebyggelse inom Algusered 1:290. Exploateringen föreslås innefatta både fyra villor och sju flerbostadshus. Sammantaget ska bebyggelsen bli låg då flerbostadshusen planeras att byggas antingen som enplanshus eller som en och en halvplanhus. Exploatörens intention är att vissa av lägenheterna i flerbostadshusen kommer prioriteras för seniorer. Enbostadshusen föreslås bli envåningshus med möjlighet att inreda vind. Se figur 3 & 4 för illustrationer.

Kommersiell och kommunal service

Huvudsaklig service är belägen i Särö centrum, cirka tre kilometer från planområdet.

Tillgänglighet och förslag

Planområdet är relativt flackt men sluttar lätt i nordvästlig riktning. Tillgängligheten till planområdet bedöms som acceptabelt. Området ska byggas i BoTryggt05s anda. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar.

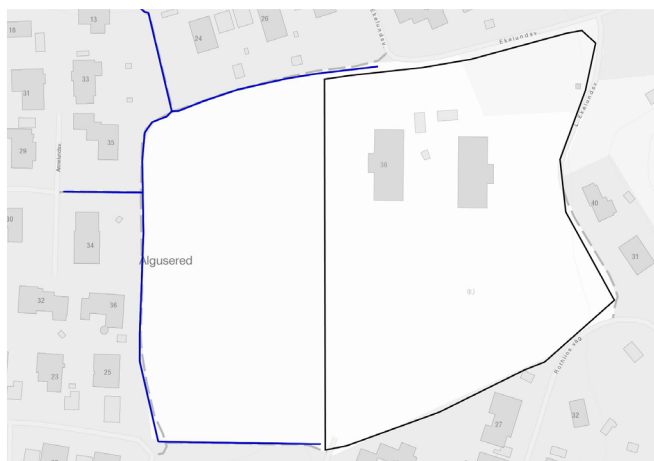
Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet är beläget inom ett bostadsområde och har ett flertal vägar som leder till området. En trafikutredning har tagits fram (ÅF, 2019) vilken har studerat möjliga tillfartsvägar till planområdet. De vägar som utretts är (från norr till söder)

- Ekelundsvägen via Nöttegången
- Annelundsvägen
- Gihlrovägen
- Sjögången via Hvilan
- Rothlins väg via Hvilan

Utredning har visat att både Ekelundsvägen via Nöttegången samt Rothlins väg via Hvilan är passande tillfartsvägar i förhållande till bland annat dess goda sikt, att det finns mötesplatser och att de är hastighetssäkrade med vägbulor.



Figur 5: Blå linjer visar gång- och cykelvägar i planområdets närhet.

Trafikmängden på Nöttegången/Ekelundsvägen uppskattas till 940/390 fordon ÅDT (årsdygnstrafik). Rothlins väg/Hvilan uppskattas till 500/280 fordon ÅDT. Algusereds vägförening är väghållare för vägarna. Trafikutredningen visar på att en utbyggnad av området kommer leda till en trafikökning med cirka 230 fordon per dygn.

Planförslag

Planområdet föreslås angöras från Ekelundsvägen via Nötegången. Bedömningen är att föreslagen angöringsväg är i linje med befintlig tillfart till området samt är positiv då den inte möjliggör för någon genomfartstrafik.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett flertal gång- och cykelvägar i närheten av planområdet, se figur 5, dessa planeras att bibehållas. Det planeras inget tillskott av nya gång- och cykelvägar i området. Cyklister föreslås samnyttja vägnätet inom planområdet.

Parkering

Parkeringsstalet för planerad bebyggelse beräknats till i snitt 1,7 parkeringsplatser/bostad vilka ska möjliggöras inom planområdets avgränsningar. Parkeringsstalet är baserat på kommunens parkeringsstrategi, siffran är framräknad och baseras på planområdets position i de yttre delarna av kommunen samt att området inte innefattas av en tät bebyggelse.

1,7 parkeringsplatser/bostad innebär totalt 48 parkeringsplatser för flerbostadshusen. Kommunen ser positivt till att ett lägre antal parkeringsplatser kan byggas ut i ett första skede med ett lägsta antal om 1,4 parkeringsplatser/bostad, vilket motsvarar totalt 40 parkeringsplatser. Vid behov kan därefter resterande parkeringsplatser byggas ut. Exploatören har i illustrationen visat att det finns plats för 48 parkeringsplatser inom planområdet.

Cykelparkeringstal utgår från parkeringsstrategi för Kungsbacka stad. För varje boende i området ska en (1) cykelparkering uppföras. I anslutning till entréerna ska det även uppföras 0,5 cykelparkeringsplatser/bostad för boende samt 0,5 parkeringsplatser/bostad för besökare. Det är positivt om ett antal av dessa cykelparkeringsplatser uppförs under tak.

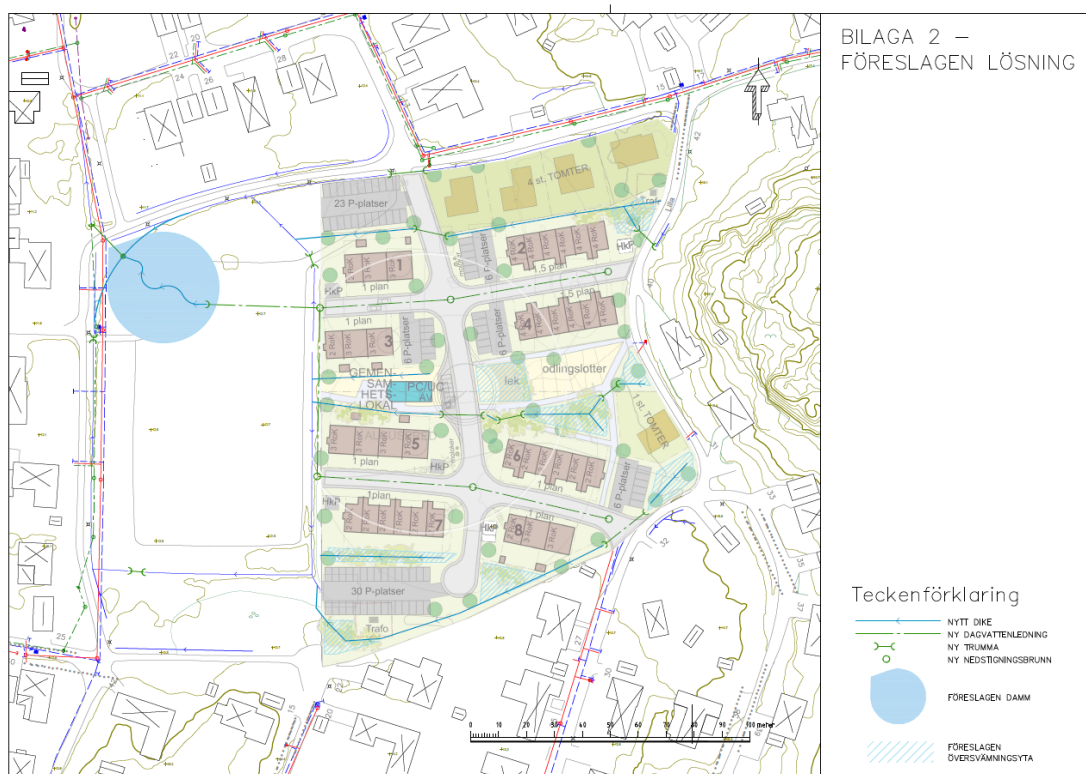
Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Annelundsvägen och är belägen på Västra Särövägen. Avståndet till busshållplatsen är cirka 500 meter till fots/cykel och cirka 800 meter bilväg. Bussen går i två riktningar, mot Kungsbacka station samt mot Kullaviks hamn. Bussarna trafikerar hållplatsen två (2) gånger/timme dagtid på vardagar och en (1) gång/timme på helgerna. Planförslaget kommer inte förändra underlaget så markant att ett utökande av kollektivtrafiken kan legitimeras.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Tyréns, 2019). Efter samrådsskedet har utredningen kompletterats med en studie om 100 årsregn. Utredningen påvisar att exploateringen kommer att generera en större mängd dagvatten än vad som är fallet för befintlig markanvändning. Området består av lera vilket innebär en begränsad möjlighet att nyttja infiltrerande dagvattenlösningar, istället behöver fokus ligga på fördröjande åtgärder. För att flödet ut från området inte ska öka föreslås en damm som dimensioneras till 370m³, vilket motsvarar en yta om cirka 1230 m². Dammen är dimensionerad för ett 20-årsregn men genom en medveten utformning kan stora delar av den yta som dammen tar i anspråk även utnyttjas till andra aktiviteter då dessa delar sällan står under vatten. Vid flöden större än vad som motsvarar 20-årsflöde tillåts dammen bräddas norråt via bräddledning. Dammen föreslås beläggas i norra delen av parkområdet väster om planområdet, se bilaga 2 eller figur 6. Utredningen föreslår även andra funktioner för bättre dagvattenhantering i området, som genomsläppliga parkeringsytor och makadamstråk längst gatorna.



Figur 6: Illustrationen visar föreslagen dagvattenhantering, Tyréns 2019

Planförslag

Föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen ska följas. För att möjliggöra för en öppen dagvattenhantering med kommunalt huvudmannaskap inom Algusered 1:228 föreslås del av parkmark inom gällande detaljplan S81 upphävas. Se figur 6. Utformning av dagvattendammen utreds först i projekteringsskedet.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns längs planområdet norra och östra sida. Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenposter ligger på Ekelundsvägen, på Gihlrovägen samt på cykelvägen direkt väster om planområdet. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst. I detta fall anser Räddningstjänsten att avståndet mellan brandposter inte bör överstiga 75 meter. Med avseende på områdets omfattning och karaktär är behovet i dagsläget inte tillfredsställt och fler brandposter inom planområdet bör därför anordnas.

Planförslag

Räddningstjänstens förslag är att brandvattenposter uppförs i områdets lokala vägkorsningar. I samband med anläggande av nya VA-ledningar byggs nya brandvattenposter ut. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet, detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Byggnationen i området är tänkt att värmas upp med bergvärme. Det finns befintligt system som kan byggas ut. Exploatören studerar även möjligheten med solceller på tak. Krav på

byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark och planförslaget förespråkar att vissa ledningar kommer behöva flyttas.

Bredband

Möjlighet för anslutning för bredband finns längst Carlsbergsvägen samt längs Nötegången.

Avfall

Närmsta återvinningsstation är beläget i Särö centrum, cirka tre kilometer från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram på Ekelundsvägen via Nötegången. Exploatören planerar för avfallssortering i centrala delar av planområdet samt moluker på två platser inom planområdet. Sophantering 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

Hastighetsbegränsningen och trafiktätheten kring planområdet bedöms som så pass låg att en bullerutredning inte behöver tas fram.

Farligt gods

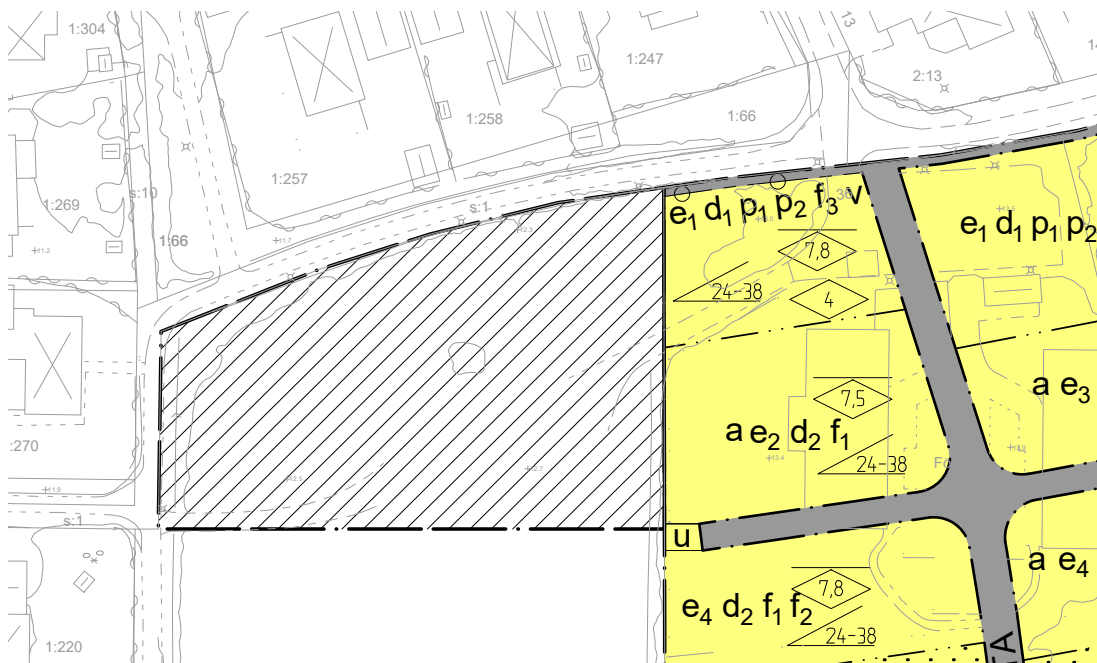
Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Risk för översvämning/skred

En geoteknisk utredning är framtagen och finns bilagd handlingarna (Norconsult, 2020). Utredningen visar att med hänsyn till de geotekniska förhållanden bedöms planförslaget vara lämpligt att genomföra. Nivåskillnader inom planområdet är relativt små och totalstabiliteten är betryggande. Utredningen visar att totalstabiliteten i området är tillfredsställande med hänsyn till små nivåskillnader. Det föreligger risker för översvämning i området och utredningen föreslår att ett dagvattensystem ska projekteras så att riskerna för översvämning minimeras.

Upphävande för del av detaljplan

Gällande detaljplan S81 för Algusered 1:228 medger allmän platsmark, park. Kommunen behöver uppföra en öppen dagvattenanläggning inom fastigheten som ska hantera dagvatten från den exploatering som ska göras på fastigheten Algusered 1:290. Dagvattenanläggningen kan även tillgodose dagvattenhantering från befintliga fastigheter i området. Gällande detaljplan medger allmän platsmark park med enskilt huvudmannaskap. Kommunen ska vara huvudman för dagvattenanläggningen vilket det i nuläget inte finns möjlighet för. Föreslagen lösning är därför att upphäva den del av detaljplan S81 inom vilken dagvattenanläggningen planeras att placeras, se figur 7.



Figur 7: Utklipp ur plankartan, streckat område är det område som avses upphävas.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kan området inte byggas ut med bostäder. Det finns då inte heller möjlighet att uppföra en variation av bostadsformer i området för att komplettera befintlig bostadsform. I ett nollalternativ kan området vid ett framtida behov fortsätta användas som förskoleverksamhet eller annan kommunal verksamhet. Gällande detaljplan reglerar ingen maximal exploateringsgrad inom området förutom att byggnadshöjden får vara åtta (8) meter, det innebär att området kan exploateras med en större och högre byggnad än vad som idag finns på platsen.

Miljökonsekvenser

Undersökning (behovsbedömning)

Med stöd av framtagen undersökning är bedömningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Områden hyser inga skyddsvärda naturmiljöer det bedöms dock positivt om vuxna träd kan sparas. En arkeologisk förundersökning och undersökning har gjorts på platsen, fyndigheter har hittats, undersökts och tagits bort. Området ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv men området bedöms inte ha några större kvaliteter som bedöms påverkas.

Landskapsbild

Landskapsbilden blir påverkad då del av området idag inte är bebyggt, på lokal nivå kommer det bli en förändrad landskapsbild. På en övergripande nivå är bedömningen att dessa förändringar är små då bebyggelsen höjd planeras att anpassas till kringliggande bebyggelse.

Markförhållanden

Då den södra delen av planområdet i dagsläget inte är bebyggt kommer det ske en större förändring på marken. De geotekniska förutsättningarna har utretts i en geoteknisk utredning (Norconsult, 2020), utredningen påvisade att föreslagen exploatering bedöms vara lämplig med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna.

Vattenförhållanden

Planförslaget kommer ha påverkan på dagvattnet, se dagvattenutredning (Tyréns, 2019). Dagvattenanläggning med fördröjning och rening ska finnas för att minimera påverkan på recipienten (Skörvallabäcken). Dagvattenutredningen föreslår en dagvattendamm i norra delen av parkområdet inom fastigheten Algusered 1:229.

Trafikrelaterade frågor

Detaljplanen kommer ha en viss påverkan på området då den kommer generera i ökad trafik jämfört med nuläge, då förskolan är ur bruk. Beräkningen som gjorts är att trafiken som detaljplaneförslaget genererar ska motsvara den trafik som förskolan genererade när den var i bruk.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är beläget i ett bostadsområde utan särskilda störningskällor som kan påverka människors hälsa. Det har inte identifierats några risker med ett genomförande av detaljplaneförslaget avseende hälsa och säkerhet.

Naturresurser

Planförslaget möjliggör en förtätning utan att ta parkmark i anspråk för byggnation.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planområdets dagvatten rinner först till de nedre delarna av Skörvallabäcken (Veån) som klassats till måttlig ekologisk status baserat på fisk, kiselalger och allmänna fysikalisk-kemiska förhållanden. Den kemiska statusen uppnår ej god, baserat på miljögifter (kviksilver). Därefter når planområdets dagvatten kustvattenförekomsten Skörvallaviken som är huvudsaklig recipient och har klassats till måttlig ekologisk status baserat på bottenfaunaprovtagning i närliggande kustvattenförekomst. Den kemiska statusen uppnår ej god, baserat på miljögifter.

Med planerat lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms planområdet inte försvåra uppfyllandet av beslutade miljökvalitetsnormer. För båda aktuella vattenförekomster är miljökvalitetsnormen satt till God ekologisk status 2027.

Påverkan på Natura 2000

Närmsta Natura 2000 område är beläget i Sandsjöbacka eller Särö Västerskog, båda cirka 1,6 kilometer från planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka dessa områden.

Strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av strandskydd.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats. 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.

Kommunen vill vara huvudman för föreslagen dagvattenanläggning inom Algusered 1:228. För att göra det möjligt föreslås del av detaljplan S81 upphävas.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Planförslaget gör möjligt för att uppföra flerbostadshus i form av lägenheter i olika storlekar. I dagsläget präglas området av äganderätter i form av villor. Exploatörens intention är att uppföra flertalet av bostäderna i form av hyresbostäder i olika storlekar. Jämfört med Kungsbacka stad är de boende i närområdet mer välbärgade. Genom att uppföra flerbostadshus med lägenheter i hyresform ökar möjligheten för större variation i de människor som flyttar in, både när det handlar om ålder och ekonomiska förutsättningar.

Vardagsliv och trygghet

Detaljplaneförslaget gör möjligt för bostäder. Trots att det planeras för en annan typ av bostäder än vad som i dagsläget finns i området utgör användningen inget nytillskott till befintlig användning i området.

I områdets centrala delar planeras det för ett grönt område. Platsen ska kunna nyttjas som del av ett stråk men också som en plats för att stanna upp på. Exploatörens intention är att uppföra en lekplats inom området som kan ersätta den befintliga lekplats inom förskolegården.

Den förslagna strukturen kan påverka människor positivt när det handlar om trygghet. Fler bostäder genererar i fler personer som bor och rör sig i området och fler personer med uppsikt över parkområdet väster om planområdet kan göra att fler personer känner sig trygga i att röra sig där

Mobilitet och samvaro

Planförslaget bedöms inte påverka mobilitetsaspekten för de boende, det tillskapar inte så pass många bostäder att det ligger till grund för utökade bussavgångar.

Planförslaget gör möjligt för en central byggnad i området vilken planeras att kunna användas som komplementbyggnad för de boende och eventuellt även en byggnad som kan hyras av andra i området. Byggnaden kan komma att användas som en plats för olika aktiviteter och på så vis utöka möjligheten för samvaro.

Genomförandebeskrivning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd:	2 kv. 2019
Granskning:	4 kv. 2019
Godkännande byggnadsnämnden:	2 kv. 2020
Antagande kommunfullmäktige:	3 kv. 2020
Laga kraft:	3 kv. 2020 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägförhållanden

Eksta Bostadsaktiebolag äger fastigheten Algusered 1:290. Kungsbacka kommun äger fastigheten Algusered 1:228 där del av detaljplan S81 upphävs.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att exploatören är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar gata.

Efter utbyggnaden kan anläggningarna överlämnas till en gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

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 bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenan-

läggningar, parkeringar för bil och cykel samt lek- och grönytor. Exploatören ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom planområdet.

Anläggningar utanför planområdet

För att lösa omhändertagandet av dagvatten från det nya planområdet föreslås nya öppna dagvattenanläggningar att anläggas på kommunens fastighet Algusered 1:228.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan upplåtas till en gemensamhetsanläggning som får ansvar för att förvalta den allmänna platsen. Allmän plats inom planområdet omfattar gata.

Upplåtelse av mark förutsätts ske utan krav på ersättning.

Mark utgående från allmän plats

Den del av detaljplan S81 som upphävs är allmän platsmark park som förvaltas av Algusereds Vägförening (Algusered ga:1). Syftet med upphävandet är att möjliggöra en öppen dagvattenanläggning för den exploatering som ska göras på fastigheten Algusered 1:290. Dagvattenanläggningen ska även tillgodose dagvattenhantering från befintliga fastigheter i området. Då kommunen ska vara huvudman för dagvattenanläggningen måste kommunen få rådighet över del av fastigheten Algusered 1:228, vilket inte är möjligt när det är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark. Område för Teknisk anläggning E kan avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt. Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning/avstyckning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

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.

Gatorna inom planområdet kan inrättas som en separat gemensamhetsanläggning eller införlivas i den befintliga gemensamhetsanläggningen Algusered ga:1 som omfattar gata och park i angränsning till planområdet och förvaltas av Algusereds Vägförening.

Mark som utgör allmän platsmark gata i norra delen av planområdet, mellan de friliggande småhusfastigheterna samt Ekelundsvägen, är mark som idag anses ingå i Algusered ga:1. I anläggningsförrättningen, akt 1384-00/179 står att nedan väganläggningar ingår i Alguse-

red ga:1:

Kommunen har med det gjort bedömningen att Algusered ga:1 område går till gränsen mellan det som i detaljplanen är planlagt som allmän platsmark/kvartersmark.

Algusered 1:290 är delägare i Algusered ga:1 med ett andelstal om 30. Det kan bli aktuellt att ändra fastighetens andelstal med anledning av att användningen ändras från förskola till

Körvägar som på kartan, tillhörande aktbilaga AB 1, har markerats med röd heldragen linje (föreningens vägar sedan tidigare beslut med vissa justeringar till dagens vägnät). Inga nya vägar har tillkommit. Till vägarna hör vägbana med vändplatser samt för vägarna nödvändiga anordningar som diken, dagvattenledningar och slänter (vägområde).

bostad. Ändringen genomförs enklast genom att exploatören och vägföreningen träffar en överenskommelse om ändrat andelstal (43§ anläggningslagen).

De småhusfastigheter som ska avstyckas i planområdets norra del ska inträda som delägare i Algusered ga:1.

Algusered 1:228 är upplåten till Algusered ga:1 för ändamål allmän platsmark park. Gemensamhetsanläggningen måste omprövas så att den del av Algusered 1:228 som ska nyttjas för dagvattenanläggning utgår, inom område där detaljplanen upphävs.

Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än inom den egna fastigheten. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reserat 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-, tele/fiber- och elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att förläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (va-ledningar) kommer att säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören och kommunen ansöker ihop om omprövning av gemensamhetsanläggningen Algusered ga:1 samt ledningsrätt. Exploatören bekostar samtliga lantmäteriåtgärder.

Exploatören ansöker om och bekostar avstyckning, inträde i Algusered ga:1 och ändring av andelstal i Algusered ga:1 för Algusered 1:290.

Beroende på när exploateringen kommer att ske i tid skulle samtliga åtgärder kunna göras i samma lantmäteriförrättning.

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

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Ett avtal mellan Kungsbacka kommun och exploatören ska upprättas avseende fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av kommunala VA- och dagvattenledningar samt den öppna dagvattenanläggningen inom exploateringsområdet. Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören avses inte att tecknas.

Avtal mellan exploatören och Algusereds Vägförening

Exploatören och vägföreningen har ett avtal gällande tillfart över vägföreningens diken för att möjliggöra utfart från de nordöstra småhusfastigheterna direkt ut på Ekelundsvägen.

Överenskommelse om nytt andelstal bör träffas mellan exploatören och Algusereds Vägförening (anläggningslagen §43). Överenskommelsen måste godkännas av lantmäteriet för att bli giltig.

Avtal bör även träffas mellan exploatören och vägföreningen angående rätt att nyttja vissa av föreningens vägar under byggtiden samt ersättning för detta.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

För att kunna utnyttja den byggrätt som detaljplanen möjliggör kan fiber- och elledningar behöva omlokaliseras. Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Dispenser

Ansökan om vattenverksamhet kan behöva skickas in till Länsstyrelsen för de nya dagvattenanläggningarna. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekostar samtliga ansökningar.

Arkeologi

Inom planområdet finns en känd fornlämning och arkeologisk utredning har under hösten 2019 gjorts, slutmeddelandet om undersökningen daterades 2020-01-21 (Länsstyrelsen, 2020). Länsstyrelsen menar att det ut arkeologisk synpunkt inte finns några hinder för att det undersökta området tas i anspråk för avsett ändamål. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell ytterligare hantering av fornlämningen.

Tekniska frågor

Gator

Exploatören ansvara för och bekostar för utbyggnad av samtliga gator i enlighet med detaljplanen.

Parkering

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

Vatten- och avlopp

Kommunalt VA finns framdraget till planområdet och fastigheten Algusered 1:290 har idag en anslutningspunkt vid infarten till planområdet. Beroende på hur fastigheten kommer att avstyckas så kan det bli aktuellt att bygga ut ytterligare kommunala VA-ledningar med nya anslutningspunkter. De friliggande småhusfastigheterna angränsar till VA-nätet och kommer få anslutningspunkter vid fastighetsgräns.

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

Dagvatten

Planområdet omges av diken för avvattning från gatorna i området. Exploatören har avtalat med vägföreningen om möjlighet till infart över deras diken för småhusfastigheterna. Enligt avtalet får infarterna anläggas som en gallerbro som tillåter vattnet att bredda vid höga flöden, alternativt kulvertera diket för de delar som ska användas som tillfart.

En ny dagvattenanläggning kommer att anläggas i norra delen av Algusered 1:228 för att omhänderta och fördröja dagvatten från befintliga bostadsfastigheter samt för det nya planområdet. Inom planområdet ansvarar exploatören för och bekostar samtlig dagvattenhantering på kvartersmark. Aktuell dagvattenpolicy ska följas.

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

Inom planområdet finns två transformatorstationer som kommer att försörja det nya planområdet med el. Transformatorstationerna ligger inom kvartersmark med bestämmelsen E. Det norra E-området har tillfart från Lilla Ekelundsvägen och det södra E-området har tillfart via planområdet.

Befintliga elledningar inom planområdet kan behöva omlokaliseras för att kunna utnyttja den bygg rätt som detaljplanen möjliggör.

Tele och fiber

Fastigheten Algusered 1:290 är ansluten till fiber via Skanova. Vid exploatering av området kommer nya anslutningar behöva utföras, vilket bör avtalas om mellan exploatören och ledningshavaren.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kan enligt 40 a § anläggningslagen få en kostnad för ersättning till delägarna i Algusered ga:1 när gemensamhetsanläggningens utrymme inom Algusered 1:228 minskas.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för Teknik får kostnader för utbyggnad av nya va-ledningar och dagvattenanläggning samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av

anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för drift och underhåll av öppna dagvattenanläggningar och va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för flytt av ledningar, bygglov, lantmåteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och va- och dagvattenledningar m.m.

Exploatören ska bekosta utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (gator) samt åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till angränsande gator.

Exploatören får en inkomst i samband med uthyrning och försäljning av bostäder och fastigheter.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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