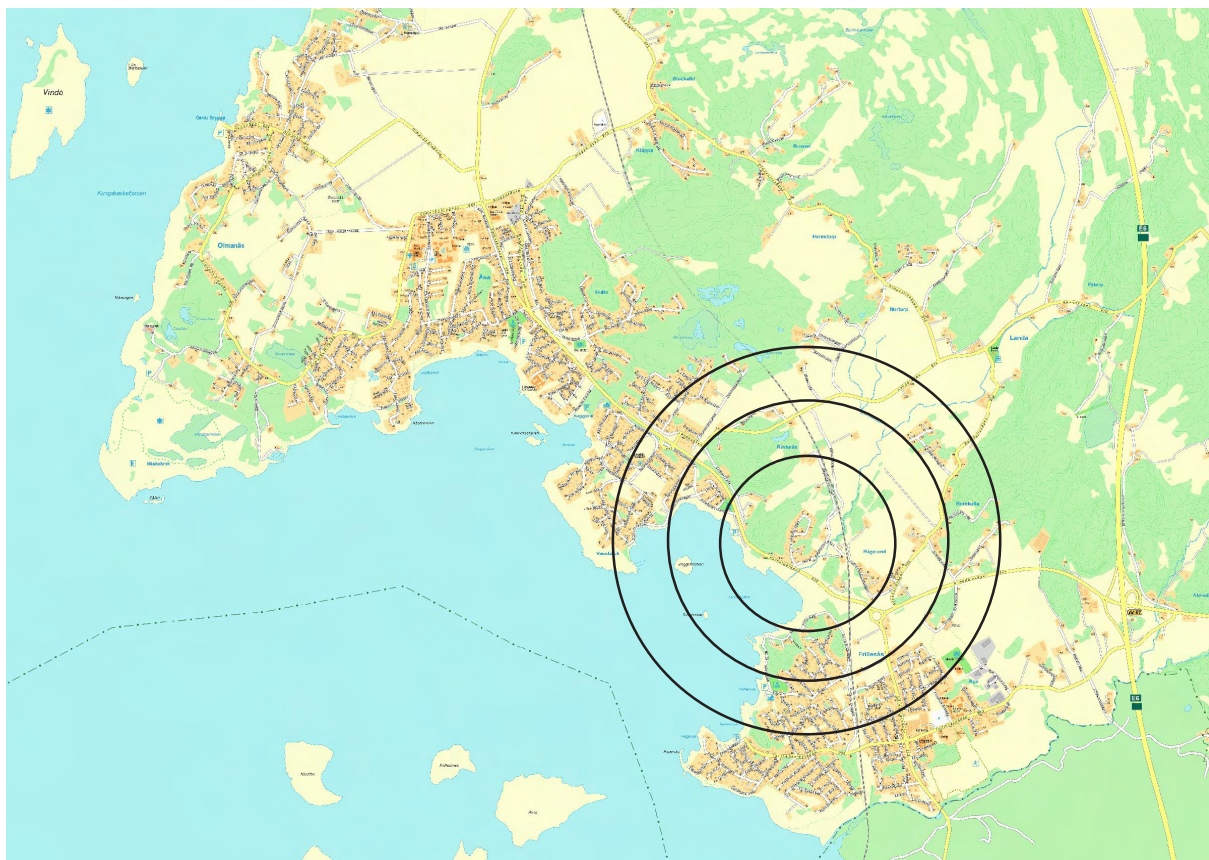




Detaljplan för bostäder inom Lannekulla 20:5 m fl i Landa

Upprättad i januari 2019
Antagen 2019-03-13, BN § 72
Laga kraft 2020-01-14

2015/P022

LFP47

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Innehåll

Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur.....	6
Bebyggelseområden.....	7
Gator och trafik.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Hälsa och säkerhet.....	9
Överväganden och konsekvenser.....	10
Nollalternativ.....	10
Miljökonsekvenser.....	10
Ekonomiska konsekvenser.....	11
Genomförandebeskrivning.....	12
Organisatoriska frågor.....	12
Genomförandetid.....	12
Huvudmannaskap och ansvar.....	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Gemensamhetsanläggningar.....	13
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor.....	13

Bakgrund

I december 2015 fastställde nämnden för Teknik ett VA-saneringsprogram för 2016-2020. Bostadsområdet Lannekulla ingår i detta VA-program och i samband med VA-utbyggnaden genomförs ett planarbete för att reglera bebyggelsen. I befintlig detaljplan, LF21, för bostadsområdet i Lannekulla är det endast möjligt att bebygga en tiondel av fastigheten.

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog i maj 2015 åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan som ersätter LF21. Byggnadsnämnden beslutade i september 2016 att planen skulle inkludera de fem hus som ligger på parkmark inom befintlig detaljplan för att ge dem byggrätter. Husen är arrenderade och ligger samtliga på fastigheten Lannekulla 20:1.

För att pröva möjligheten att inkludera husen på ofri grund i planen, behövde kommunen först begära att länsstyrelsen upphävde ett förordnande från 1956 som skyddar parkmarken. Byggnadsnämnden beslöt att ansöka om upphävande av förordnandet i november 2016. Länsstyrelsen upphävde 2017-03-22 förordnandet gällande delar av parkmark inom LF21. Beslutet vann laga kraft 2017-04-18.

Bestämmelser om förordnanden, likt det som beskrivs ovan, är upphävda och det är inte längre möjligt att besluta om nya förordnanden att avstå mark. Redan beslutade förordnanden kommer att upphöra gälla vid utgången av år 2018.

Samråd genomfördes under våren 2018 och många synpunkter inkom beträffande de tillkommande byggrätterna för arrendestugorna. Slutsatsen blev att en detaljplan enligt samrådsförslaget var svår att anta och genomföra. Detaljplanen har därför arbetats om och granskningsförslaget innebär att planområdet minskats så att fyra av fem arrendestugor hamnar utanför planlagt område, då delar av gällande detaljplan LF21 föreslås att upphävas. Vidare har några av planbestämmelserna formulerats om, liksom planens syfte. Byggnadsnämnden har 2018-11-15 godkänt samrådsredogörelsen samt granskningshandlingen och gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra granskning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för permanentboende på fastigheterna Lannekulla 20:5 med flera genom att öka byggrätten. Till följd av områdets välbevarade karaktär är det önskvärt att styra utformningen så att karaktären bevaras så långt som möjligt.

Planen har också till syfte att möjliggöra legalisering av fyra arrendestugor som idag ligger på allmänplatsmark. Detta sker genom att delar av detaljplan LF 21 upphävs.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser

Övriga handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)
- Grundkarta med teckenförklaring



Läge, areal och markägförhållanden

Fastigheterna är belägna öster om Varbergsvägen i Landa och är privatägda. Planområdet omfattar 6,8 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Den fördjupade översiktsplanen för Åsa, antagen av kommunfullmäktige 2013-11-12, berör inte det aktuella området. Området ligger utanför utvecklingsområde för detaljplanläggning.

Detaljplan

För området gäller LF21, som vann laga kraft 1956-11-23. Genomförandetiden har gått ut.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett befintligt bostadsområde med naturmark mellan husgrupperna.

Planförslag

Planförslaget möjliggör större byggrätter för byggnader inom nuvarande kvartersmark.

Planförslaget innebär att en mindre del av allmän plats, park-plantering, i planområdets södra del hamnar utanför planlagt område genom ett upphävande av gällande detaljplan.

Landskapsbild och rekreation

Befintliga hus ligger inbäddade av skog på en bergshöjd. Området berörs av riksintresse för kustområdet enligt kap 4 i Miljöbalken.

Planförslag

Planförslaget har inte någon påverkan på landskapsbilden.

Strandskydd

En mindre del av planområdet berörs idag av strandskydd från Lundaån. Området har genom gällande plan och befintlig bebyggelse tagits i anspråk redan på 1960-talet på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planförslag

Planförslaget innehåller en administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs för del av kvartersmark i södra delen av planområdet.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar enligt förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet behandlas i bygglovsprövningen.

Radon

Planområdet består av berggrund, morän eller sand med normal till hög radiumhalt. Området är ett normalriskområde för radon. Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet bebyggt med bostadshus på befintliga fastigheter. Området är ett välbevarat exempel på en äldre sommarbebyggelse vars karaktär det är väsentligt att bevara så långt som möjligt. Ett viktigt karaktärsdrag är de låga enplanshusen med flacka takvinklar.

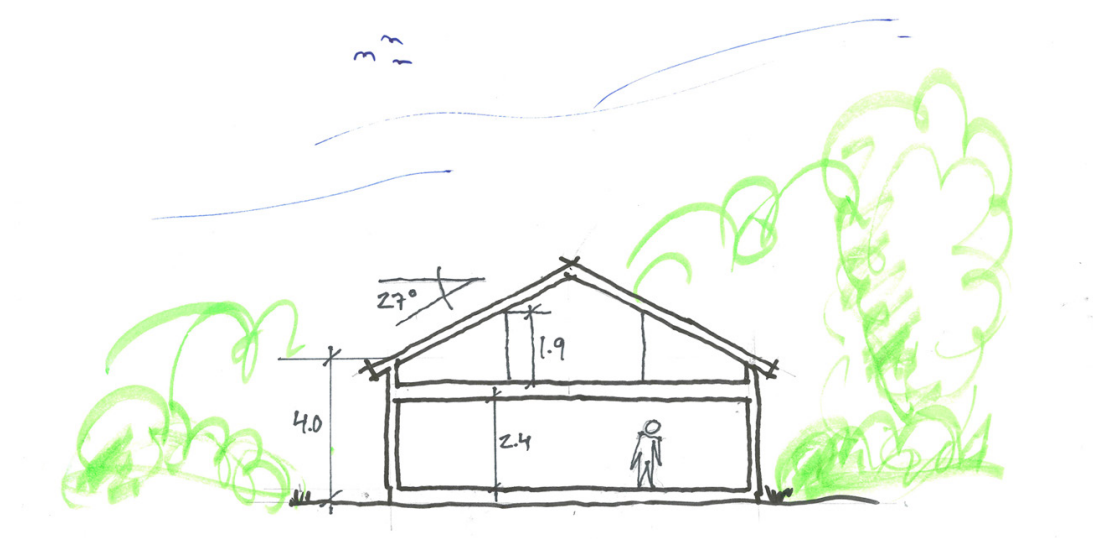
Inom området finns idag fem arrendestugor som uppförts inom det som enligt nuvarande detaljplan, LF21, är allmän plats, park-plantering. Stugorna saknar vad man kallar byggrätt och bygglov kan inte beviljas för några ny- eller tillbyggnader. På grund av preskriptionsreglerna kommer dock husen att få ligga kvar som de är men de kan alltså inte förändras.

Planförslag

Byggnadsarean regleras till sammantaget maximalt 210 m², varav komplementbyggnad får utgöra maximalt 50 m². För att hålla ner byggnadsvolymer medges inte sammanbyggnad av huvudbyggnad och garage/carport.

I syfte att inte befintliga byggnader ska strida mot den nya detaljplanen gäller bestämmelser om placering och utformning endast ny- och tillbyggnader. Ny- och tillbyggnader av huvudbyggnad får placeras minst 4,0 meter från gräns och motsvarande siffra för komplementbyggnader är 2,0 meter. Ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter och en största taklutning på 27 grader. För ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad gäller 3,0 meter respektive 27 grader. Souterrängvåningar tillåts. Fastigheter får inte ges en mindre storlek än 880 m².

Delar av detaljplan LF 21 upphävs. Detta gäller del av allmän plats, park-plantering, i områdets södra del. Detta innebär att fyra av fem arrendestugor fortsättningsvis ligger utanför planlagt område. En av stugorna, den som ligger sydost om där Lannekullavägen delar sig första gången, kommer även fortsättningsvis att ligga inom allmän plats.



Lämpliga mått på bostäder i området. Utifrån dessa har planens bestämmelser utformats.

Kulturhistoria

Inga byggnader är nämnda i länsstyrelsens inventering.

Kommersiell och kommunal service

I Åsa tätort finns kommunal och kommersiell service.

Gator och trafik

Lannekullavägen som ligger inom planområdet är smal och saknar trottoarer. Planområdet ansluter till Varbergsvägen, väg 939, via en utfart med väjningsplikt. Sikten vid utfarten är god.

Planförslag

Vägmarken definieras till största del av de fastigheter som angränsar till detaljplanen. Planförslaget innebär inte några förändringar på utbyggt vägnät.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inom planområdet ingen separat infrastruktur för gångtrafikanter och cyklister. Busshållplatsen Rågelund Södra nås via en gångpassage över Varbergsvägen. Därifrån kan banvallen mellan Frillesås och Åsa nås via en mindre stig.

Parkeringen

Parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Busshållplats, Rågelund Södra, finns på ca 400 meters avstånd från planområdet och hållplatsen trafikeras av bussar på stråket Frillesås-Kungsbacka vilket i Regionalt trafikförsörjningsprogram för Halland 2016-2019 (Region Halland) är utpekad som ett mycket starkt stråk. Hållplatsen trafikeras också av buss som går mellan Varberg och Åsa station. Avståndet till Åsa station är ca 5,5 km.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattensituationen har studerats vid ett platsbesök. Området är kuperat och det finns naturliga avrinningsvägar för dagvatten i området. Dessa behöver ses över för att säkerställa funktionen. I dagsläget finns risk för att dagvatten från högre belägna fastigheter kan rinna in mot lägre belägna fastigheter och i värsta fall orsaka problem, särskilt om mer yta hårdgörs i framtiden. Även fastigheter utanför planområdet skulle kunna påverkas. Mot bakgrund av detta vore det lämpligt att det anordnas en gemensam lösning i området, se vidare under kapitel genomförandefrågor.

Vatten och spillvatten

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp är utbyggda.

El och Tele

Inom området finns luftledningar och ledningar under mark.

Planförslag

Planförslaget innebär att u-område införs i plankartan för befintliga underjordiska ledningar.

Avfall

Befintlig infrastruktur medger inte utrymme för angöring av renhållningsfordon utan backning av fordon i den södra delen, vilket inte är tillåtet. Dimensionering av utrymme ska följa Avfall Sveriges rapport 2009 "Handbok för avfallsutrymme". Om inte detta kan ordnas ska fastighetsägaren anvisas plats där de avlämnar kärl för tömning dit renhållningsfordon kan angöra.

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Söphanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Närmsta återvinningsstation finns i Åsa.

Planförslag

Planförslaget innebär att renhållningsfordon kan tas sig fram via Lannekullavägen. Då vändmöjlighet för renhållningsfordon saknas för Lannekullavägen 6-16 möjliggör detaljplanen en plats för avfallskärl på norrsidan av denna skaftväg. Det bedöms inte vara möjligt att skapa en vändplats längst in på vägen på grund av topografin.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. 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.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Området är utbyggt med huvudsakligen sommarstugor på högst 100 m². Om planen inte antas kommer området att förbli ett bostadsområde med mindre byggnader. Om delar av planen inte upphävs kommer de hus som ligger på parkmark enligt gällande detaljplan även fortsättningsvis att göra det.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts i samråd med kommunekolog för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

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

Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ Miljöbalken.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kapitlet Miljöbalken, utan kan ses som tätortsutveckling.

Avvägning enligt miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Lundaån som inte är en vattenförekomst. Ån mynnar dock i kustvattenförekomsten Vändelsöarkipelagen som idag har måttlig ekologisk status och inte uppnår en god kemisk status. De miljöproblem som orsakar måttlig ekologisk status är framförallt övergödning. Miljögifter är som grund för att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status. Enligt miljökvalitetsnormen ska vattenförekomsten uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk status med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver.

Förslag till detaljplan medför inte en omfattande exploatering utan mycket av området är redan bebyggt idag. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet i Vändelsöarkipelagen.

Miljökvalitetsnormer för luft

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte en trafikalstring. Då landskapet är öppet och välventilerat, samt trafikrörelserna relativt få så gör kommunen erfarenhetsmässigt bedömningen att MKN för luft inte äventyras.

Strandskydd

En mindre del av planområdet berörs idag av strandskydd från Lundaån. Området har genom gällande plan och befintlig bebyggelse tagits i anspråk redan på 1960-talet på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kulturmiljö

Enligt Plan- och bygglagen kap 2 § 6 ska ”Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.”

Förvaltningen ska således i planarbetet ta hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och ändringar ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vid förvaltningens inventering av området har konstaterats att områdets kulturhistoriska värden och karaktärsdrag utgörs av följande:

Området är väl avgränsat och bebyggt med en ovanligt välbevarad sommarstugebebyggelse på kuperade tomter där få markingrepp har gjorts. De flesta hus är i ett plan med en låg takvinkel och komplementbyggnader är friliggande.

Med de föreslagna planbestämmelserna kommer området att fortsatt ha en bebyggelse som till sin karaktär påminner om den ursprungliga främst genom att de låga volymerna med flack takvinkel behålls.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Kungsbacka kommun har en något ovanlig 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.

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

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.

Med enskilt huvudmannaskap får de boende i området en ekonomisk konsekvens av att de är ansvariga för att anlägga och förvalta de allmänna platserna. De boende kan även få bekosta en lantmäteriförrättning för bildandet av gemensamhetsanläggning för allmän plats om så ansöks om av fastighetsägarna.

Genomförandebeskrivning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågorna. Beskrivningarna har ingen självständig rättsverkan, utan fungerar som vägledning vid detaljplanens genomförande.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen har varit på samråd under första kvartalet 2018. Tidplan för granskning är fjärde kvartalet 2018 och antagandet planeras ske senast andra kvartalet 2019.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan åtgärder enligt nedan genomföras, bygglov för större hus erhållas med mera.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft.

Begreppet genomförandetid anger inom vilken tid fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras eller upphävas inom genomförandetiden mot någon berörd fastighetsägars vilja om inte särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvar

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Se motivering till det ovan. Det innebär att ansvar för utförande och drift av allmän plats inom detaljplanens område åligger fastighetsägarna i området. Det kan t ex handla om utbyggnad, underhåll och drift av vägar samt att se till att dagvattenhanteringen fungerar inom området. Idag sköter Lannekulla stugförening utförande och drift av allmän plats. Huruvida den föreningen ska kvarstå som ansvarig för allmän plats eller om det ska bildas en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening enligt lag (1973:1150) om samfällighetsföreningar, är upp till fastighetsägarna i området att avgöra. Om gemensamhetsanläggning ska bildas, ska fastighetsägarna i området ansöka om det hos Lantmäteriet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för allmännyttiga VA-ledningar inom planområdet.

Övriga ledningsägare ansvarar för utförande och drift av sina ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning mm

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för permanentboende på fastigheterna Lannekulla 20:5 med flera genom att öka byggrätten. Planen har också till syfte att möjliggöra legalisering av fyra arrendestugor som idag ligger på allmänplatsmark. Detta sker genom att delar av detaljplan LF 21 upphävs. Under förutsättning att arrendestugorna legaliseras kan fastighetsbildning bli aktuellt.

Gemensamhetsanläggningar

Idag finns ingen gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen bildad för drift och underhåll av allmän plats. Om fastighetsägarna så önskar kan gemensamhetsanläggning bildas med stöd av detaljplanen. Gemensamhetsanläggning med tillhörande förvaltande samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet på ansökan av en eller flera berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning kan också bildas för gemensam sophantering om behov av det skulle uppstå.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan. Fastighetsägarna i området ansvarar för att för området gemensamma anordningar håller en ändamålsenlig teknisk standard.

Dagvatten

Fastighetsägarna i området ansvarar för att anordna dagvattenhantering om så krävs. Denna kan organiseras i en gemensamhetsanläggning, se avsnitt ovan i kapitel Genomförandefrågor.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medger ökad byggrätt vilket sannolikt innebär att fritidshusbebyggelse kommer att övergå till permanentbostäder. Det i sin tur innebär ökad trafik med ökat slitage på vägarna och därmed en ökad kostnad för drift och underhåll. För att få en rättvis fördelningsgrund inom förvaltande förening kommer de inbördes andelarna att behöva ses över.



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

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se