

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN §215 2020-09-17

Laga kraft 2021-06-22

TP76

Dnr 2017-00001



Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom fastighet Varla 10:26
i Kungsbacka



Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar.....	5
Natur.....	5
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	8
Bebyggelseområden.....	9
Planbestämmelser	12
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet.....	17
Överväganden och konsekvenser	18
Nollalternativ	18
Miljökonsekvenser	18
Ekonomiska konsekvenser	20
Sociala konsekvenser.....	20
Genomförandefrågor	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga konsekvenser	23
Tekniska frågor	23
Ekonomi	24

Handlingar:

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

Bilagor:

- Geoteknisk utredning PM och MUR (GEO-gruppen 2019-02-26)
- PM trafikstringsanalys (Kungsbacka kommun 2019-12-09)
- Bedömning av buller (Norconsult 2020-01-16)
- PM för dagvatten (Sweco 2020-08-21)

Detaljplaneuppdrag**Planprocessen**

Planprocessen för detaljplan genomförs med standardförfarande 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 antas slutligen av byggnadsnämnden, BN. Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att detaljplanearbetet startats.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Varla 10:26 har 2014-06-16, med komplettering 2015-10-27, ansökt om planbesked med syfte att förändra byggrätten från friliggande bostäder till att kunna uppföra flerbostadshus.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2017-02-09 §6 8 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan för Varla 10:26.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra för uppförande av två flerbostadshus inom fastigheten Varla 10:26 och därmed skapa möjlighet till förtätning i ett område främst bebyggt med villor. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivande bebyggelse vad gäller utformning av fasad och karaktär.

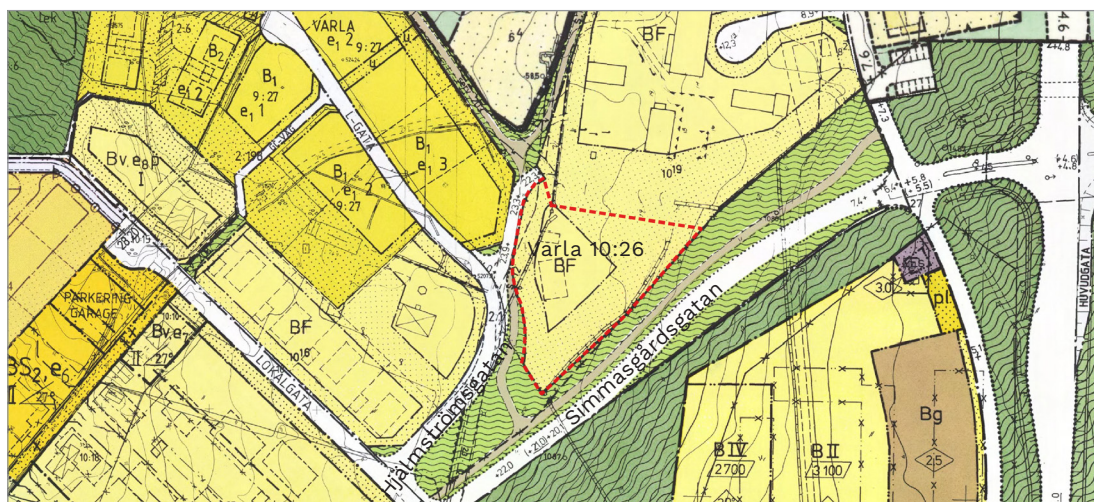
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i norra delen av Kungsbacka uppe på Varlaplatån i stadsdelen Varla. Planområdet består av ett mindre skogsparti med slyvegetation och har tidigare varit en del av en större jordbruksfastighet. Fastigheten upptar en yta på cirka 2800 kvadratmeter och är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet inryms både i Kungsbacka kommuns översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad beskrivs bebyggelseutvecklingen för Kungsbacka stad. Planområdet omfattas varken av utredningsområden för bostäder eller för möjlig förtätning av bostäder i den fördjupade översiktsplanen. Möjliggörandet av flerbostadshus inom området kan dock räknas som en form av förtätning då dess läge är relativt centralt och utnyttjar en i dagsläget outnyttjad yta.



Gällande detaljplan T34 med planområdet utmarkerat

Detaljplaner

För planområdet finns en gällande detaljplan, T34, som möjliggör uppförande av ett bostadshus i form av ett friliggande hus. Stora delar av fastigheten upptas av prickad mark vilket innebär att delar av fastigheten inte får bebyggas.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett mindre skogsparti med slyvegetation. Enligt utförd undersökning saknar området större naturvärden med undantag för enstaka medelgrova träd. Inom delar av planområdet löper en gårdsgård som tros varit en avgränsning för en tidigare jordbruksfastighet som fastigheten tidigare varit en del av. Norr om planområdet finns en ask som troligtvis stått på platsen i över 500 år. Asken är en av få rödlistade trädarter i Sverige.

Planförslag

Planförslaget innebär att hela skogspartiet med slyvegetation inom fastigheten tas i anspråk och planläggs för bostadsbebyggelse. Detta innebär att stora delar av ytan som i dag består av vegetation kommer att hårdgöras i form av byggnader och bostadskomplement så som parkering och förråd. Inom delar av fastigheten kommer gårdsgården tas bort för att ge plats åt bostadskomplement. För att skapa ett enhetligt intryck bör gårdsgården byggas upp på nytt och omgärda hela det nya kvarteret. Medelgrova träd bör i största möjligaste mån bevaras för att bevara en viss grönstruktur inom planområdet.

Planförslaget bedöms inte påverka asken norr om planområdet i någon större utsträckning då ett skyddsavstånd lagts in i plankartan för att skydda trädets rotsystem. Skyddsavståndet är åtta meter från stammen och inom avståndet får varken byggnader uppföras, mark hårdgöras eller schaktas. Skyddsavståndet för asken är baserad på internt kommundokument om skydd av träd vid markarbeten för att minimera skador på rotsystemet. Skyddsavståndet har satts genom att studera trädets droppzon, det vill säga diametern på trädkronan. Generellt



Planområdet sett söderifrån.



Del av gårdsgården som löper inom planområdet.

beräknas trädens rötter befinna sig en meter utanför trädets droppzon enligt denna metodik, men det kan inte garanteras då rotutbredningen kan skilja sig åt beroende på trädslag, ålder och markförhållanden.

Vid genomförandet av detaljplanen bör skyddstaket placeras i gränsen för trädskyddsområdet en meter utanför droppzonen för att säkerställa att trädets rotsystem inte påverkas av genomförandet.

För mjuka upp intrycket av parkeringsplatsen åt norr mot villabebyggelsen bör ytan mellan fastighetsgräns och parkering ges extra omsorg. Förslagsvis byggs befintlig gårdsgård upp på nytt och ytan förses med plantering och grönska.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden och är i dag otillgängligt och används inte av allmänheten. Planområdet ligger uppe på Varlaplatån med god utsikt över Kungsbacka. I söder gränsar planområdet till allmän platsmark som utgörs av en större gräsyta utan några rekreativa värden. I norr angränsar planområdet till en gård som har ett kulturhistoriskt värde enligt inventering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse som togs fram i ett samarbete mellan de halländska kommunerna, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen i Halland.

Planförslag

Den planerade bostadsbebyggelsen föreslås uppföras i tre respektive fyra våningar till en maximal nockhöjd på +32 meter över nollplan och kommer därför att vara synligt från större avstånd. Då närområdet redan i dagsläget är utbyggt och synligt från större avstånd bedöms förslaget endast ha en liten påverkan på landskapsbilden. Vidare skulle en exploatering av platsen ha en viss påverkan på landskapsbilden, oavsett exploateringsgraden med hänsyn till platsens topologi.

Närhet till rekreation i form av strövområden, idrottshallar och idrottsplatser finns inom ett avstånd på 1000 meter från planområdet vilka är tillgängliga via gång- och cykelvägnätet. Med hänsyn till att närmaste allmänna lekplats ligger cirka 300 meter bort bör det inom planområdet finnas plats för lek och rekreation för barn.

Förorenad mark

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

Radon

Enligt kommunens kartportal ligger planområdet inom eventuellt högriskområde för radon. Utförd geotekniska utredningen, GEO-gruppen 2019-02-26, visar enligt erhållna mätvärden att området är ett högriskområde för radon.

Planförslag

Med anledningen av utförd geoteknisk utredning ska samtliga byggnader uppföras radonsäkra. Vid grundläggning ska endast fyllning med låga radonhalter användas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar. Väster om planområdet har arkeologiska undersökningar skett sporadisk mellan åren 1988 och 1998 vilka kunnat påvisa att området varit bosatt sedan en lång tid tillbaka. Varierade fynd har gjorts vid undersök-

ningarna, däribland ben, keramik, bränd lera med mera. En arkeologisk förundersökning har beställts enligt lämnade yttrandet under samrådet.

Planförslag

Om fornminnen skulle påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen Halland meddelas utan dröjsmål.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (GEO-gruppen 2019-02-26). Jordlagren inom hela området består av friktionsjord som vilar på berggrunden. Ovanpå friktionsjorden ligger ett lager med fyllning bestående av mulljord med varierande halter av grus och sand med en mäktighet på cirka 0,2 till 2,3 meter. All fyllning som ej utförts enligt AMAanläggning ska betraktas som sättningskänslig. All organisk jord är mycket sättningskänslig.

Friktionsjorden består i huvudsak av grusig sandig silt samt grusig siltig sand, även lera har påträffats vid en av provtagningspunkterna. Materialet är erosionskänsligt och flytbenäget i vattenmättat tillstånd. Bergets nivå har ej bestämts. Sonderingarna har utförts till dess att ytterligare neddrivning enligt normalt förfarande ej var möjlig eller till dess att stopp mot sten, block eller berg cirka 0,7 till 2,8 meter under markytan.

Marknivån sluttar i huvudsak svagt från angränsande Hjelmströmsgatan i väster ned mot Simmasgårdsgatan. I anslutning mot Simmasgårdsgatan sluttar marken brantare och berg i dagen förekommer på ett flertal ställen utmed slänten. Nivåskillnaderna inom området är cirka 10 meter och varierar mellan +14 till +24 meter.

Enligt de geotekniska utredningarna (GEO-gruppen 2019) bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering. Utifrån tillgängligt underlag i form av jordartskartor och platsbesök gör kommunen bedömningen att det saknas förutsättningar för att skred som startar i den sydöstra slänten, det vill säga slänten på den östra sidan om Simmasgårdsgatan, ska kunna verka bakåtgripande i sådan utsträckning att det kan påverka planområdet.

Planförslag

Rekommendationerna i den geotekniska utredningen ska följas.



Vy från Simmasgårdsgatan som till höger visar slänten av planområdet.

Social hållbarhet - nulägesanalys



Mångfald

Planområdet är beläget i den östra delen av stadsdelen Varla, en stadsdel som i stor utsträckning består av villabebyggelse. Undantaget är områden sydöst och sydväst om planområdet som är mera enhetliga områden bestående av flerbostadshus med hyreslägenheter.

Demografin i närområdet är blandad, där cirka hälften utgörs av befolkning i arbetsför ålder (20 år till 64 år), medan äldre och ungdomar ungefär utgör en lika stor andel. I stora drag motsvarar närområdet Kungsbacka stads demografi, med nästintill ingen skillnad beträffande utbildningsnivå, sysselsättning och härkomst.

Vardagsliv

Planområdets läge ger goda möjligheter till ett väl fungerande vardagsliv då arbetsplatser, service och fritidsaktiviteter går att nå på gång- och cykelavstånd. Vad som ska belysas är närheten till Varlavägen som är tungt trafikerad och som därmed kan uppfattas som en fysisk och psykisk barriär. Det finns dock ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i området och Varlavägen kan korsas via gångtunnel vilket underlättar för ungdomar att på ett enkelt och smidigt sätt ta sig till och från området vidare till skola och fritidsaktiviteter. Närmaste allmänna lekplats ligger cirka 300 meter från planområdet och närmaste park cirka 500 meter från planområdet. Även om planområdet inte utgör en regelrätt park har det en funktion som en grön lunga i området.

Trygghet

Planområdet består i dagsläget av ett mindre skogsparti med slyvegetation utan någon funktion för allmänheten. Skogspartiet kan möjligen under kvällstid upplevas av förbipasserande som en otrygg plats då det inte finns någon insyn till området. Denna känsla av otrygghet uppfattas möjligen främst för förbipasserande på Simmasgårdsgatan då gatan till stora delar inte är överblickbar från omkringliggande bostadshus, men en känsla av otrygghet kan även finnas på delar av Hjelmströmsgatan som är en trång passage för passerande som ska upp vidare genom Varlaområdet.

Mobilitet

Området är ur mobilitetssynpunkt väl placerat med goda kommunikationsmöjligheter oavsett val av färdmedel. Planområdet ligger intill ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät och i närheten av en busshållplats som trafikeras av linjebuss 1 med en turtäthet var 30:e minut under högtrafik, vilken passerar både Hede och Kungsbacka station. Ur bilsynpunkt så ligger Varlavägen cirka 200 meter norr om planområdet vilken leder vidare till både Kungsbacka centrum och E6:an. I planområdets närområde har lite mindre än hälften av hushållen tillgång till en eller flera bilar, vilket motsvarar den generella bilden i Kungsbacka stad.

Samvaro

Fastigheten som utgör planområdet ligger inom stadsdelen Varla, en stadsdel som främst består av bostadsbebyggelse. Detta innebär att merparten av området består av privata ytor med få publika mötesplatser. Strövområdet Varlaskog ligger i närområdet, vilken ger möjlighet till friluftsliv och rekreation. Mindre allmänna platser så som lekplatser och parker finns på ett avstånd mellan 300 - 500 meter bort.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt och utgörs i dag av ett mindre skogsparti med inslag av slyvegetation. Området är omgivet av varierad bebyggelse avsedd för bostadsändamål. Norr och väster om planområdet breder villabebyggelse ut sig medan bebyggelsen sydöst och sydväst om området domineras av flerbostadshus. Omgivande bebyggelse är uppförd i omgångar från 1980-talet och framåt med undantag för bebyggelsen norr om planområdet som uppfördes mellan år 1850 och år 1900. Merparten av villabebyggelsen är utförd med träfasad medan flerbostadshusen har en fasad av puts. Större delen av bebyggelsen har sadeltak.

Kulturhistoria

Norr om planområdet ligger en gård och en mindre bostadsbyggnad samt en ladugård uppförda någon gång mellan år 1850 och år 1900. Tidigare var bebyggelsen en del av en större jordbruksfastighet och lantbruk bedrevs på dåvarande fastighet fram till slutet av 1960-talet, då fastigheten såldes och senare styckades av. Den mindre bostadsbyggnaden utgjorde vid tillfället bostad för anställda inom jordbruket.

Båda byggnaderna har en fasad av träpanel och tegelpannor som takbeklädnad. Gårdsbyggnaden har ett mansardtak och den mindre bostadsbyggnaden har ett sadeltak. Båda byggnaderna är klassade som kulturhistoriskt värdefulla, där gården är värderad som klass A, den högsta klassningen för kulturhistoriska byggnader medan bostadsbyggnaden är värderad som klass C, den lägsta klassningen.



Gårdsbyggnaden norr om fastigheten värderad som klass A.



Tillhörande bostadsbyggnad värderad som klass C.

Kommersiell och kommunal service

I närheten av planområdet finns kommunal service i form av förskolor. Närmaste grundskola ligger på ett avstånd av cirka 700 meter från planområdet. Grundskolorna i Kungsbacka tätort är väl sammanknutna med gång- och cykelvägnätet vilket gör det enkelt för barn och ungdomar att ta sig till och från skola.

Planområdet har närhet till både Kungsbacka centrum, där det både finns kommunal och kommersiell service samt till Hede handelsområde som erbjuder kommersiell service. Båda områdena ligger ungefär en och en halv kilometer från planområdet.

Planförslag

Den planerade bebyggelsen är inte av den omfattning att det krävs någon utbyggnad av skolverksamheter och dylikt då denna typ av service är tillgänglig inom dess närområde. Vidare finns det heller inget ökat behov av kommersiell service i området då sådan typ av service ligger på ett nära avstånd.

Nya bebyggelsens placering och utformning

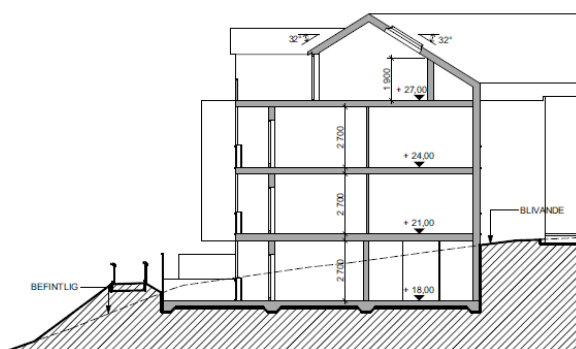
Den tilltänkta bebyggelsen som ges möjlighet att uppföras inom planområdet består av två flerbostadshus som placeras längs med Simmasgårdsgatan. Enligt planförslaget ska flerbostadshusen uppföras i tre respektive fyra våningar, varav en våning i det norra flerbostadshuset utgörs av ett sutterängplan. Det totala lägenhetsantalet beräknas till cirka 16 stycken. Entréer till husen placeras mot väster och för det norra flerbostadshuset även i öster för sutterängplanet.

Planområdet angörs från Hjelmströmsgatan och den västra delen av området lämpar sig för parkering samt miljöhus för avfallshantering då renhållning kan samutnyttja parkeringsytan vid tömning. Cykelförråd placeras mellan yta avsedd för parkering och flerbostadshus.

Planområdets yta är begränsad och antalet lägenheter som är lämpligt inom området begränsas av antalet parkeringsplatser som är möjligt att anordna samt ytan som kan iordningställas för utevistelse inom fastigheten. Inredning av ytterligare lägenheter i flerbostadshusen kan därför få negativa konsekvenser för området och för boenden i området, bland annat genom ökad trafik och felparkerade fordon.



Illustration av föreslagen bebyggelse sett från Simmasgårdsgatan



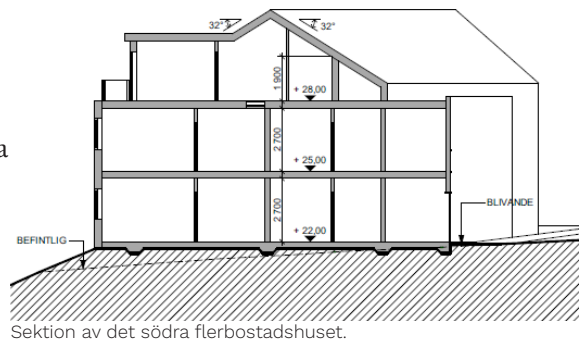
Sektion av det norra flerbostadshuset.

Planförslag

Planförslaget möjliggör bebyggelse enligt beskrivning ovan och genom planförslaget säkerställs till viss del bebyggelsens karaktär genom planbestämmelser i plankartan.

Tillkommande byggnader bör ges en individuell och väl anpassad gestaltning som speglar vår tids arkitektur. Huvudbyggnader ska i huvudsak utformas med träpanel med hänsyn till bebyggelsen norr och väster om planområdet. Detsamma gäller utformning av tak. Byggnaderna ges

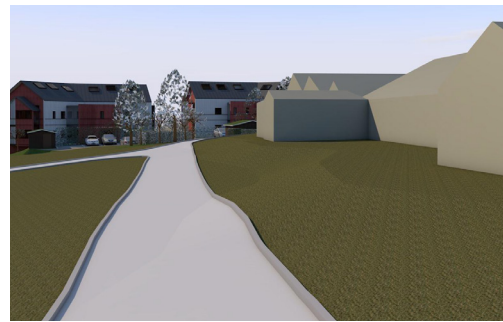
en knäckt fasad samt fasadutsprång längs samtliga sidor för att skapa ett varierat uttryck och för att byggnadsvolymerna ska upplevas som mindre än om det varit en rak volym. Komplementbyggnader bör följa samma formspråk som huvudbyggnader men en större frihet vad gäller takutformning tillåts. Färgsättning på nya byggnader bör förhålla sig till omkringliggande bebyggelse.



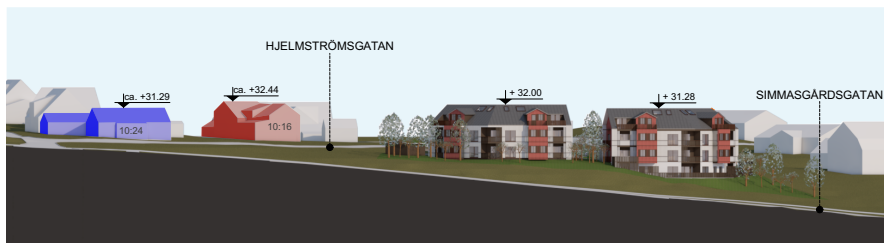
Tilltänkt bebyggelse har studerats i en volymstudie för att undersöka hur den nya bebyggelsen förhåller sig till och påverkar befintlig bebyggelse. Genom att reglera höjden på huvudbyggnader samt de naturliga höjdförhållandena mellan befintlig och ny bebyggelse anpassas föreslagen bebyggelse till omgivningen och påverkan på befintlig bebyggelse begränsas.



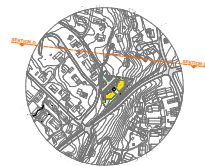
Volymstudie sett från infarten till Hjelmströmsgatan.



Volymstudie sett inne från Hjelmströmsgatan.



Sektion av planområdet och intilliggande bebyggelse sett västerifrån.



Sektion av planområdet och intilliggande bebyggelse sett norrifrån.

Planbestämmelser

Nedan följer en beskrivning av planbestämmelser tillhörande plankartan.

Kvartersmark

Användningen **B** betyder att bostäder tillåts med tillhörande bostadskomplement, exempelvis parkering och komplementbyggnader.

Utnyttjandegrad och begränsningar

Störst tillåtna byggnadsarea, **e₁**, reglerar hur stor del av byggrätten som får bebyggas. Byggrätten är anpassad efter förslag om två huvudbyggnader i form av flerbostadshus med en sammanlagd byggnadsarea på 660 kvadratmeter, där varje huvudbyggnad max får utgöra en byggnadsarea på 330 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 35 kvadratmeter och max en komplementbyggnad får uppföras. Fastigheten är av begränsad areal och planbestämmelsen syftar till att reglera exploateringen till den grad som bedöms vara lämplig på platsen.

Största tillåtna byggnadsarea, **e₂**, reglerar hur stor del av korsmarken som får bebyggas. Den största tillåtna byggnadsarean är 35 kvadratmeter och den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean är 70 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att reglera storleken på komplementbyggnader och därmed försäkra att en tillräckligt stor yta för parkeringar finns tillgänglig.

Prickad mark begränsar var bebyggelse får uppföras med syftet att motverka olämplig placering av byggnader utifrån framtaget förslag. I den västra delen av planområdet löper ett u-område och för att skydda detta från att bebyggas har ytan försetts med prickad mark. Norr om planområdet står ett äldre askträd med höga skyddsvärden. För att undvika att trädets rotsystem skadas har en buffert på 8 meter satts från stammen. Den buffrade ytan har försetts med prickad mark.

Korsmark inom planområdet reglerar var det är möjligt att uppföra komplementbyggnader, exempelvis miljöhus och cykelförråd. På korsmark får inte byggnader för bilparkeringsändamål uppföras med anledning av att planområdets begränsade yta. Byggnader för bilparkeringsändamål kan även påverka siktlinjer negativt och vilket kan skapa skymda och otrygga ytor.

Placering, **p**, reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detta görs med anledningen av att huvudbyggnader inte ska placeras för långt ut på branten ned mot Simmasgårdsgatan och för att reglera byggnadernas placering i förhållande till fastighetsgräns.

Placering av komplementbyggnader reglerar inom hela planområdet. Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att se till så att underhåll av byggnader kan ske på den egna fastigheten

Utformning av kvartersmark

Inom planområdet begränsas huvudbyggnaders höjd genom planbestämmelsen om **nockhöjd över nollplan**, höjd mätt till taketsnock. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten höjddes med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Marknivån för ny bebyggelse är +22 meter respektive +21 meter. Det innebär att ny bebyggelse kommer kunna ha en maximal höjd av 11 meter över marknivån, det vill säga +32 meter. Tekniska anläggningar är undantaget för att exempelvis möjliggöra för hisschakt.

Komplementbyggnader begränsas i höjdd till 3 meter genom planbestämmelsen om **högsta byggnadshöjd**. Planbestämmelsen gäller komplementbyggnader inom hela planområdet. Genom att endast begränsa byggnadshöjden ger bestämmelsen en större frihet vad gäller takutformning.

Bestämmelsen **takvinkel mellan angivna gradtal** reglerar minsta tillåtna vinkel på tak för att ta hänsyn och samspela bättre med befintlig bebyggelse.

Bestämmelsen **f₁** reglerar att fasad i huvudsak ska uppföras i trä för att bättre samspela med intilliggande bebyggelse väster och norr om planområdet. Socklar och burspråk får uppföras i annat material.

Bestämmelsen **f₂** reglerar att balkong och burspråk maximalt får kraga ut 1,5 meter från fasad med hänsyn till gestaltning av byggnad. Med burspråk menas utbyggt fasadparti från fasad.

Utförande

Lägsta tillåtna golvnivå regleras genom planbestämmelsen **b** och är satt till +17,5 meter över nollplan. Syftet med planbestämmelsen är att begränsa exploateringen nedåt och på så sätt garantera att fastigheten inte överexploateras.

Mark och vegetation

Planbestämmelsen **n₁** reglerar att marken inte får förses med parkering då en sådan användning inom egenskapsområdet är olämplig ur trafiksynpunkt.

Bestämmelsen **n₂** reglerar att marken inte får hårdgöras av naturvårdsskäl. Vidare får schaktning och anläggning ej påverka träd på angränsande fastighet inklusive dess rotsystem. Syftet med bestämmelsen är att skydda askträdet på intilliggande fastighet.

Administrativa bestämmelser

Bestämmelsen **u** visar att det finns ledningar i mark som ska vara tillgängliga varför ingen bebyggelse får uppföras ovan.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet består i dagsläget av ett mindre skogsparti med slyvegetation utan någon direkt funktion för allmänheten och är inte tillgängligt. Skogspartiet kan av förbipasserande upplevas som en otrygg plats då det inte finns någon direkt insyn till området och för att det delvis är obevakat. Denna känsla av otrygghet infinner sig främst för förbipasserande på Simmasgårdsgatan då den till stora delar inte är överblickbar från bostadshusen i närområdet. Även delar av Hjelmströmsgatan kan upplevas som otryggt eftersom det är en trång passage för gående och cyklister som ska upp vidare genom Varlaområdet.

Planförslag

Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Det planerade området kommer att vara helt privat och därför inte innehålla några offentliga ytor. Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse med siktlinjer ned över Simmasgårdsgatan, en väg som i dag är delvis oövervakad. Uppsikten över Hjelmströmsgatan bedöms öka då fler siktlinjer mot gatan möjliggörs. Planområdet har en god tillgänglighet då infrastruktur för gående och cyklister samt fordon är utbyggt i området. I samband med genomförandet ska förvaltningen för Teknik bygga ut gång- och cykelväg enligt gällande plan. Planområdet nås via Hjelmströmsgatan.

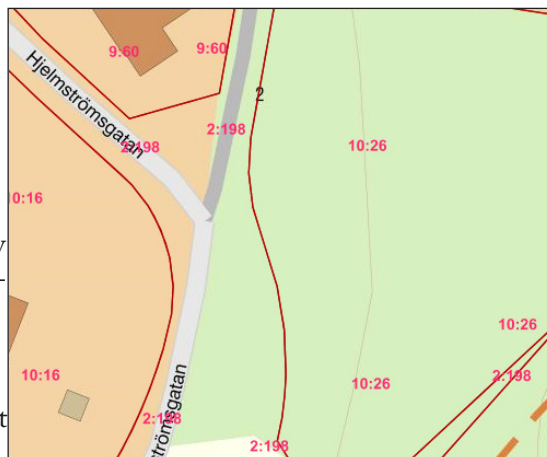
Den tilltänkta bebyggelsen kan uppföras i tre respektive fyra våningar. Flerbostadshuset med fyra våningar kommer att ha en våning i sutterängplan med enskild entré. Översta våningen på flerbostadshusen kommer vara i etage, vilket innebär att våningen är sammankopplad med våningen under. För att klara tillgänglighetskraven ska sutterängplan vara tillgängligt via entré på samma vångingsplan. Krav på hiss kan under rätt förutsättningar frångås. Vid behov ska det vara möjligt att uppföra hiss för flerbostadshus.

Gator och trafik

Trafik

Infrastruktur avsedd för biltrafik finns utbyggt kring planområdet och närheten till Varlavägen gör det smidigt att både ta sig in till centrala Kungsbacka och ut på E6:an.

En trafikstringsanalys har tagits fram för att studera den mängd som kommer skapas av föreslagen exploatering. Enligt analysen kommer planområdet tillskapa 83 resor per dygn, varav 34% med bil, det vill säga 28 bilresor. Andelen stämmer dock inte överens med resvaneundersökningen (RVU) från 2017. Enligt RVU från 2017 är det 59% av alla resor som görs med bil i området Varla. Utgår man från RVU:n kommer området alstra 39 bilresor per dygn. Utöver personresor tillkommer även resor för nyttotrafiken som renhållningsfordon, paketleveranser eller flyttfordon.



Planområdet föreslås angöras parallellt med Hjelmströmsgatan.

Uppskattningsvis kommer 70% av den alstrade trafiken hålla sig inom det kommunala vägnätet. Resterande del kommer använda sig av E6:an och två tredjedelar uppskattas då nyttja Trafikplats Kungsbacka nord för resor norrut (6 respektive 8 resor) och en tredjedel förväntas nyttja Trafikplats Kungsbacka centrum för resor söderut (3 respektive 4 resor). Längs med Simmasgårdsgatan som löper intill planområdets östra sida finns gång- och cykelväg utbyggd. Gång- och cykelvägen är väl sammanbyggd med vägnätet för gång och cykel vilket skapar goda möjligheter att välja transportmedel efter behov. I gällande plan finns dessutom möjligheten att dra en cykelväg över gräsytan nedanför planområdet och upp förbi planområdet.

Planförslag

Planområdet föreslås angöras via Hjelmströmsgatan i höjd med befintlig infart till Hjelmströmsgatan. Befintlig infrastruktur bedöms vara av god standard och inga åtgärder på vägen krävs för att klara den trafik som uppskattats genom trafikstringsanalysen. En gång- och cykelutfart föreslås läggas söder om infarten till området. Infart till planområdet ska utföras med hänsyn till befintlig detaljplan, T34, och inte påverka möjligheten att bygga ut planlagd gång- och cykelväg. Gång och cykelvägen i befintlig detaljplan ska byggas ut i samband med att planområdet byggs ut.

Parkering

Inom planområdets närområde finns det ingen allmän parkering och det råder parkeringsförbud inom bostadsområdet. Planområdet ligger relativt centralt i Kungsbacka stad och antalet parkeringsplatser ska baseras på kommunens parkeringspolicy, vilken tar hänsyn till bostadens yta och platsens tillgänglighet.

Planförslag

Parkeringsplatser ska anordnas inom planområdet, med hänsyn till att det inte finns någon allmän parkering i närområdet samt råder parkeringsförbud på gator inom Varla. Parke-ringstalet för planområdet är 1,6, inklusive besöksparkering. Parkering kan byggas ut i om-gångar men ska ha tillgång till reserv vid behov. Initialt ska 18 parkeringsplatser byggas ut med tillgång till en reserv på sju parkeringar. Syftet med att tillåta en etappvis utbyggnad av parkeringsplatser är att hålla nere mängden hårdgjord yta och därmed minska belastningen på dagvattenhanteringen.

Med tanke på att det vid behov ska finnas plats tillgänglig för ytterligare sju parkeringsplat-ser är det viktigt att komplementbyggnaders placering inte påverkar möjligheten för de extra parkeringsplatserna.

Parkeringsplatser anläggs förslagsvis med genomsläppligt alternativt delvis genomsläppligt material för att minska belastningen på dagvattensystemet och därigenom förbättra dag-vattenhanteringen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Smeagatan, ungefär 100 meter från planområdet, och trafikerar av linjebuss 1 vilken trafikerar de västra samt norra delarna av Kungsbacka stad. Stadsbussen trafikerar sträckan med en turtäthet var 30:e minut under högtrafik.

Planförslag

Med hänsyn till att kollektivtrafik redan är utbyggt i planområdets närhet är ingen utbygg-nad av kollektivtrafiken nödvändig.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ledningar för dagvatten finns utbyggt i Hjelmströmsgatan och Simmasgårdsgatan som ligger i anslutning till planområdet. Planområdet, strax under 0,3 hektar, utgör endast cirka 0,2 % av recipientens avrinningsområde (1863 ha) (SMHI, 2020). Det aktuella detaljplane-området har därför en mycket liten inverkan på dagvattenavledningar från hela avrinnings-området. Befintlig dagvattenledning som området kommer ansluta till är dock redan hårt belastad.

Planförslag

För att kunna fördröja och rena dagvatten ska ett makadammagasin anläggas inne på fast-igheten. Magasinet ska utformas så att underhåll är möjligt att genomföra. Dagvatten ska i övrigt i så stor utsträckning som möjligt avledas mot grönytor, antingen i form av regn-bäddar eller konstgjorda infiltrationsstråk. För att kunna ta emot vattnet från fastigheten måste magasinet dimensioneras med en volym som motsvarar minst 10 mm regn på alla hårdgjorda ytor inom fastigheten. Utloppet från magasinet stryps ner så att utflödet motsva-rar nuvarande avrinning från fastigheten. Magasinet kan förses med en brädd som släpper vidare vattnet när magasinet går fullt. Rening kan ske genom att intagsbrunnar förses med reningsfilter. Säkerställande av omhändertagande av dagvatten regleras i samband med påkoppling på det kommunala VA-nätet. Exploatören måste då kunna redogöra för hur dagvatten ska hanteras.

För att fördröja och rena dagvatten ytterligare bör befintliga träd och vegetation i möjligaste mån bevaras. Vidare kan hårdgjorda ytor anläggas med genomsläpplig beläggning för att minska belastning på ledningsnätet samt förbättra dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Råd ovan är delvis tagna ur PM-dagvatten (Sweco 2020-08-21). Vidare bör PM-dagvatten följas.

Med en genomtänkt höjdsättning inom planområdet kan man undvika att byggnader tar skada av regnvatten från uppströms liggande områden. Nedströms kommer vattnet att följa befintliga lågstråk som kommunen har god kunskap om ner mot Kungsbacka ån.

Planförslaget innebär att ett område som i dag består av skogs- och slyvegetation till delar hårdgörs och belastningen på det lokala dagvattennätet kommer därför att öka. Med anledning av planområdets begränsade omfattning kommer det ha en liten inverkan på avrinningsområdet vid 100-årsflöden i relation till recipientens avrinningsområde. Vid ett 100-årsregn kommer ledningsnätet att överbelastas och vatten avledas över markytan.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i Hjelmströmsgatan och Simmasgårdsgatan.

Planförslag

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten. Anslutning sker via befintliga ledningar som löper längs Simmasgårdsgatan.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger inne på Hjelmströmsgatan, ungefär 100 meter bort från planområdet.

Planförslag

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

Fjärrvärme finns utbyggt i angränsande bostadsområde.

Planförslag

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

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark längs med planområdets västra gräns samt ett mindre elskåp.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett u-område införs i västra delen av planområdet för att ta hänsyn till befintliga ledningar.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns i korsningen Smea- och Simmasgårdsgatan.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns lokaliserad norr om planområdet ovanför Varla, cirka 600 meter fågelvägen.

Planförslag

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via Hjelmströmsgatan. Inom planområdet finns det plats för miljörum. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas i miljöhus. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett PM för trafikbulleranalys (Norconsult 2020-01-16) har tagits fram för att undersöka hur den planerade bebyggelsen påverkas av buller. Enligt utförd analys är den ekvivalenta bullernivån vid plan ett cirka 50 dBA och cirka 56 dBA vid det högsta planet. Beräkningarna visar därmed att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras.

Riktvärden för uteplats beräknas klaras för större delen av tomten i markplan. Vid mest utsatt fasad är ekvivalent bullernivå beräknad till 50 dBA och maximal ljudnivå <60 dBA. Då kravet för uteplats är att riktvärdet för uteplats endast behöver klaras för en uteplats kommer detta att klaras.

Planförslag

Med anledning av att riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids bedöms det inte vara nödvändigt att reglera bullerreducerande åtgärder i form av planbestämmelser.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Risk för översvämning/skred

Planområdet är beläget uppe på Varlaplatån på en höjd mellan +14 och +24 meter och ligger därmed inte i riskzonen för översvämningar. Enligt utförd geoteknisk utredning (GEO-gruppen 2019-02-26) bedöms totalstabiliteten inom planområdet som tillfredsställande och det bedöms inte finnas någon risk för bergras. Möjligt skred på den östra sidan om Simmasgårdsgatan bedöms inte påverka planområdet och föreslagna åtgärder.

Planförslag

Rekommendationerna i framtagna geoteknisk utredning ska följas.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmaste brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter.

Planförslag

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet. Närmaste brandpost ligger cirka 100 meter väster om planområdet vilken bedöms vara tillräckligt nära med hänsyn till det skyddsavstånd som krävs vid släckningsarbeten.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

I dagsläget finns en befintlig detaljplan vilken möjliggör för uppförandet av enbostadshus. Således skulle fastigheten endast erbjuda en marginell förtätning av en i dag outnyttjad yta mot vad planförslaget möjliggör.

Då fastigheten i dagsläget har en byggrätt som är mer begränsad innebär det att ett genomförande av befintlig detaljplan skulle få mindre konsekvenser vad gäller vattenavrinning och trafiktillförsel än planförslaget.

Planförslaget kommer innebära en större omgivningspåverkan, exempelvis avseende trafik och landskapsbild, jämfört med vad befintlig detaljplan möjliggör då planförslaget tillåter en högre exploatering.

Miljökonsekvenser

Undersökning

En undersökning har gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har undersökningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i undersökningen i huvudsak följas.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Planområdet hyser inga större naturvärden, men enstaka medelgrova träd föreslås bevaras inom planen för att bibehålla en viss grönstruktur inom planen. Området används inte för rekreation. Inga fornlämningar finns rapporterade på området. Runt planområdet löper en stenmur som är kulturhistoriskt värdefull.

Strax utanför planområdet står en grov, rödlistad ask med rötter och grenar som sträcker sig in i planområdet. Trädet uppfyller Länsstyrelsens kriterier för skyddsvärt träd. Åtgärder mot trädet såsom rotkapning i form av hårdgörande invid trädets droppzon eller beskärning av grenar utan fackmannakunskap avrådes starkt då skador på trädet som i framtiden innebär att det kan behöva fällas, väsentligt kan påverka naturmiljön enligt Miljöbalken 12 kap §6.

Sandsjöbacka ligger ca 2 km bort från planområdet. Då miljö kvalitetsnormerna kommer påverka den primära recipienten är det möjligt att även ett genomförande av planen kommer påverka detta Natura 2000-område. Slutrecipient för dagvattnet från planområdet är Natura 2000-området Kungsbackafjorden. Kungsbackafjorden har höga biologiska värden men är i dag starkt påverkad av bland annat kväve och fosfor från jord- och skogsbruk samt enskilda avlopp längre upp i avrinningsområdet. Utifrån PM-dagvatten (Sweco 2020-08-21) går det att utläsa att förorening av fosfor och kväve ökar, dock är det endast förorening av fosfor som

överskrider ett av de använda riktvärdena i PM:et. Mängden fosfor kommer öka med cirka 110 gram per år. I relation till den totala belastningen för avrinningsområdet och delavrinningsområdet utgör detta en väldigt liten del av helheten.

Landskapsbild

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden i den omfattning att det krävs några åtgärder.

Markförhållanden

Markförhållandena på platsen bedöms inte påverkas nämnvärt av planförslaget.

Vattenförhållanden

Dagvattnet från Varla 10:26 avleds till Kungsbackaån och den slutliga recipienten är Inre Kungsbackafjorden. Exploatering av jungfrulig mark leder alltid till en ökad föroreningsbelastning mot recipient. Även efter reningsåtgärder kommer ett urbant område att släppa ut mer föroreningar mot recipient än ett skogsområde. Med detta i åtanke är det därför inte förvånande att denna exploatering också ökar föroreningsbelastningen mot recipient. Det behöver dock belysas att planområdet (strax under 0,3 ha) endast utgör cirka 0,2 % av recipientens avrinningsområde (1863 ha) (SMHI, 2020).

Denna exploatering kommer att försvåra för recipienten att uppnå god status i ett scenario där inga andra åtgärder planeras, men det kommer inte gå att uppnå god status om inte andra åtgärder sätts in. Det behöver också sättas i relation till exploaterings storlek och bidrag till helheten. Att belägga frimärksplaner med krav på rening av dagvatten är bra, men det måste finnas ett system som ser över äldre stadsdelar, industriområden och större åkerarealer för att hitta områden där punktåtgärder kan hjälpa till att rena mångdubbelt så mycket näringsämnen som planförslaget bidrar med.

Trafikrelaterade frågor

Planförslaget bedöms inte vara av den omfattning att det genererar någon större mängd trafik varför planförslaget bedöms ha liten påverkan kopplat till trafikrelaterade frågor.

Hälsa och säkerhet

Buller kommer vara en påverkan under byggnadsfasen för resterande boende, men är övergående. Området förlorar ett mindre grönområde, men en utbyggnad på platsen kan tillföra till trygghetsaspekten.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planförslaget har ingen märkvärd effekt på miljökvalitetsnormer för luft.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Dagvattnet från Varla 10:26 avleds till Kungsbackaån och den slutliga recipienten är Inre Kungsbackafjorden. Enligt vattenmyndighetens bedömning av vattenkvaliteten har Kungsbackaån måttlig ekologisk status, medan slutrecipienten Inre Kungsbackafjorden har otillfredsställande ekologisk status. Det anses som ekonomiskt orimligt och/eller tekniskt omöjligt att vidta de åtgärder som skulle krävas för att uppnå god ekologisk status 2021. En av de främsta orsakerna till att miljökvalitetsnormerna inte uppfylls i såväl Kungsbackaån som i Inre Kungsbackafjorden är övergödning på grund av en betydande påverkan från källor som jord- och skogsbruk samt enskilda avlopp längre upp i avrinningsområdet. När det gäller Kungsbackafjorden visar senaste kontrollprogram av länsstyrelsen att statusen

för bottenfauna är otillfredsställande vilket eventuellt kan bero på syrebrist till följd av hög organisk belastning.

För att minska påverkan av exploateringen ska ett makadammagasin uppföras för rening och fördröjning av dagvatten. Enligt PM för dagvatten (Sweco 2020-08-21) kommer föroreningshalterna efter rening endast överskrida Göteborgs stads fosforriktvärde för väldigt känsliga recipienter.

Planerad utbyggnad bedöms påverka miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet i Kungsbackaån och Kungsbackafjorden negativt och kommer att försvåra för att miljökvalitetsnormerna uppnås. På grund av den relativt låga ökningen av fosfor, i relation till belastning från både avrinningsområde och delavrinningsområde till recipienten, bör det dock anses orimligt, i enlighet med rimlighetsavvägningen att installera ytterligare dagvattenanläggningar för att rena dagvattnet än vad som planerats för exploateringen. Det är snarare viktigt att en översyn av dagvattenflöden i avrinningsområdet, främst åkermark och urbana områden, och utifrån detta bör en åtgärdsplan tas fram för recipienten. Detta kommer att ge störst effekt ur ett reningsperspektiv när det kommer till placering av dagvattenanläggningar. Det kommer också hjälpa till att undvika att stora kostnader läggs på dagvattenanläggningar som kommer rena väldigt låga mängder föroreningar.

Miljömål

Miljömålen påverkas inte av planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattas endast av kvartersmark och berör inte huvudmannaskap av allmän plats.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Detaljplanen möjliggör för uppförande av lägenheter i ett bostadsområde som redan i dagsläget har en varierad bebyggelse, det vill säga villor och flerbostadshus. Dock är den befintliga bebyggelsen relativt uppdelad mellan de olika bostadstyperna. Detaljplanens läge i direkt närhet till befintligt villakvarter ger därmed förutsättning för en mer blandad bebyggelse och skapar en tydligare länk mellan villabebyggelsen med flerbostadshusen på andra sidan om Simmasgårdsgatan.

Planförslaget bedöms inte leda till någon större förändring beträffande demografi och inkomst. Flerbostadshusen i närområdet erbjuder endast hyresrätter medan de planerade flerbostadshusen kommer erbjuda bostadsrätter. Området kommer därmed att möjliggöra en mer varierad bostadsform.

Vardagsliv

Vid ett genomförande av detaljplanen får området ett tillskott av bostäder, dock inte i den utsträckning att det krävs någon utbyggnad av service och kommunal verksamhet. Detaljplanen skapar nya vistelseytor för boenden inom fastigheten och därmed får en i dag outnyttjad yta en bättre vistelsekvalitet. Inom detaljplanen bör en lektyta för barn uppföras med hänsyn till att närmaste allmänna lekplats ligger 300 meter ifrån planområdet.

Trygghet

Planförslaget ger förutsättningar för att bebygga en yta som i dag kan ses som otrygg då den består av skog och tät slyvegetation och därmed ingen insyn. Då planförslaget endast möjliggör bostäder och ingen annan verksamhet kommer människor röra sig i området i samma omfattning som i dagsläget. Förutsättning för att bli sedd ökar då nya siktlinjer skapas till Simmasgårdsgatan och Hjelmströmsgatan från tilltänkt bebyggelse vilket kan öka den upplevda tryggheten.

Mobilitet

Planområdet ligger inom Kungsbacka stad och har god tillgänglighet till befintlig infrastrukturstråk vad gäller gång- och cykelvägnät och övriga trafikslag och förutsättningarna för att ta sig till olika platser och aktiviteter är därför god. Det finns en direkt närhet till kollektivtrafik i form av buss och Kungsbacka centralstation ligger inom två kilometer från planområdet.

Kommunal service i form av skola finns inom gång- och cykelavstånd och nås via gång- och cykelvägnätet. Gymnasium och vissa fritidsaktiviteter ligger på andra sidan Varlavägen vilket kan utgöra en barriäreffekt, dock finns det trafikseparerade tunnlar avsedda för gång- och cykeltrafikanter. Entréplan till sutterängplan ska vara tillgänglig.

Samvaro

Planförslaget ämnar endast att möjliggöra för bostäder med tillhörande privata vistelsezoner. Således kommer inte området i stort få någon större möjlighet för samvaro. Dock saknar området någon tydlig funktion i dagsläget mer än att det har en funktion för dagvattenhantering och grön lunga.

Genomförandefrågor

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

Tidsplan

Samråd:	4 kv. 2019
Granskning:	2 kv. 2020
Godkännande byggnadsnämnden:	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.

Markägoförhållanden

Detaljplanen innefattar fastigheten Varla 10:26 som ägs av en privatperson.

Övriga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap – allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

I omkringliggande detaljplanen är kommunen huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Anläggningar utanför planområdet

Exploatören kommer att anlägga tillfart för bil samt gång och cykel från planområdet till Hjelmströmsgatan. Exploatören bekostar anläggandet samt framtida drift och underhåll av tillfarterna samt bär skadeståndsansvar vid eventuell olycka som uppkommit på grund av

brist i underhållet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Genomförandet av planen kommer inte att innebära/kräva lantmäteriatgärder. Avsikten med området är att bilda en bostadsrättsförening för båda bostadshusen och att föreningen har ansvar för samtliga uteytor, parkering och miljöhus.

Om fastighetsrättsliga åtgärder ska utföras så ska de ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

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.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att förläggas där.

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.

Tekniska frågor

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören inom kvartersmark. Parkeringsnormen för detaljplanen är ca 1,6 bilparkeringsplatser. Cykelparkeringsplatser ska finnas tillgängliga vid entréer samt kunna erbjudas stå väderskyddade.

Vatten och avlopp

Det finns avsatta servisledningar för VA från Simmasgårdsgatan. Den byggnation som planeras för fastigheten Varla 10:26 kan vara större än vad de avsatta servisledningarna har kapacitet för. En beställning från exploatören att koppla på sig till det kommunala VA- och dagvattennätet behöver göras i god tid så att kommunen får tid till att eventuellt byta ut servisledningarna till rätt dimension för den tänkta bebyggelsen.

Dagvatten

Dagvattnet från området kommer att ansluta till en ledning som redan är hårt belastad. För att kunna ta emot vattnet från fastigheten krävs att man anlägger ett magasin med volym som motsvarar minst 10 mm regn på alla hårdgjorda ytor inom fastigheten. Utloppet från magasinet stryps ner så att utflödet motsvarar nuvarande avrinning från fastigheten (naturmark). Magasinet kan förses med en brädd som släpper vidare vattnet när magasinet går fullt.

En beställning från exploatören att koppla på sig till det kommunala dagvattennätet behöver göras i god tid inför byggnationen.

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

El är utbyggt fram till planområdet och den nya byggnationen kan koppla på sig på det befintliga nätet.

Tele och fiber

Skanova har ledningar inom planområdet men har ingen inskriven rättighet i fastighetsregistret för den. Om Skanova inte kan uppvisa en rättighet för ledningen är det upp till fastighetsägaren och Skanova att avtal om eventuell omlokalisering, ny rättighet och kostnader som följer av detta.

Den nya byggnationen kan koppla på sig på det befintliga nätet.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för utbyggnad av nya servisledningar, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

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

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



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt
Planbeskrivning 25