

Antagen 2021-07-08 BN § 205

Laga kraft 2021-11-03

Plannamn SP176

Dnr BN 2016-00064

PLANBESKRIVNING
Antagandehandling



Detaljplan för bostäder inom fastigheten Släps-Kullen 1:406 i Kullavik

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Innehåll

Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Läge, areal och markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar	5
Miljökonsekvenser	9
Genomförandebeskrivning	10
Inledning	10
Planekonomi	10
Organisatoriska frågor	10
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Avtal	12
Dispenser och tillstånd	13
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	14

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret
434 81 Kungsbacka
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Maria Malone, Planarkitekt 0300-83 40 41
Lisa Carlsson, Exploateringsingenjör 0300-83 54 32

Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- Extremvattenstånd i Kungsbacka (SMHI, 2018-11-26)
- Dagvattenutredning, detaljplan för Släps-Kullen 1:406 (Norconsult, 2018-12-21)
- Skyfallskartering Släps-kullen, (Norconsult AB, 2020-06-10)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Släps-Kullen 1:406 i Kullavik, Kungsbacka kommun, (Geosigma, 2020-06-25)
- Släps-Kullen 1:406 Teoretisk bedömning av saneringskostnader (Geosigma AB, 2021-02-25)
- Släps-Kullen 1:406 i Kullavik PM Geoteknik (Norconsult, 2021-06-08)

**Planprocessen**

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden BN. Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog 2016-11-29 § 516 åt (förvaltningen) planavdelningen att upprätta detaljplan för bostäder inom Släps-Kullen 1:406.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom fastigheten Släps-Kullen 1:406.

Läge, areal och markägoförhållanden

Området är beläget strax söder om Kullaviks hamn utmed Kullaviksvägen och avgränsas i norr av Pilfinksvägen och i söder av Birkavägen. Fastigheten Släps-Kullen 1:406 är i privat ägo och utgör cirka 3000 kvadratmeter.

Avvägning enligt miljöbalken

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av kommunens antagna översiktsplan, ÖP 06 och ingår i utvecklingsområde för Kullavik. Inriktningen för utvecklingsområdena är att de ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Befintliga kvaliteter ska behållas och förstärkas. Möjligheterna att gå och cykla inom utvecklingsområdena bör förbättras.

Detaljplaner

Planområdet ingår i detaljplan S 80, fastställd 1972-02-05. Fastigheten är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats, parkering.



Utdrag ur förområdet gällande detaljplan S 80. Aktuellt planområde markeras orangestreckad markering. Källa: Kungsbacka kommun

Förutsättningar och förändringar

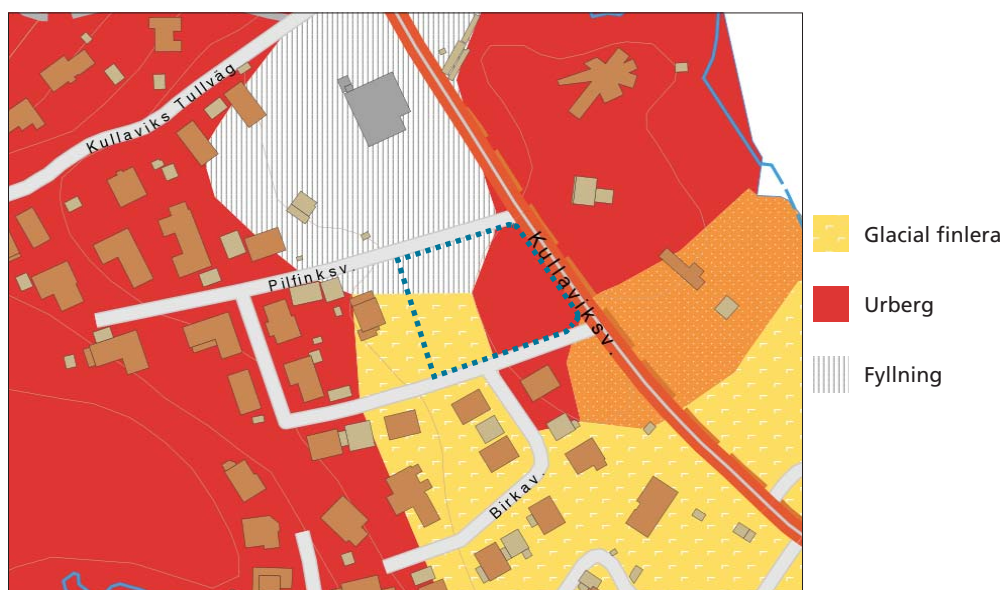
Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av en grusyta. I planområdets södra, östra och västra gränser finns gräsbeklädda ytor som sluttar mot grusplanen. Mot fastigheten Släps-Kullen 1:280, som ligger väster om planområdet, finns en gräsbeklädd vall. Området bedöms inte hysa några naturvärden.

Planområdets geologi består av glacial finlera i väster, urberg i öster och fyllning i norr (SGU, 2018).

Framtagen geoteknisk utredning, *Släps-Kullen 1:406 i Kullavik PM Geoteknik* (Norconsult, 210521) gör bedömningen att marken inom föreslaget planområde är lämplig för planerad exploatering. Vidare slår den fast att det inte föreligger några stabilitetsproblem för marken i nuläget eller efter föreslagen exploatering.

Utredningen rekommenderar att objektspecifika geotekniska utredningar utförs som underlag för dimensionering av grundläggning och sättningsberäkningar för uppfyllnader inför byggnation/bygglov. Vidare redovisar utredningen att detaljplanens intentioner kan genomföras ur ett geotekniskt och bergtekniskt perspektiv då säkerheten mot ras och skred är tillfredsställande.



Jordartskarta. Aktuellt planområde markeras blåstreckad markering. Källa: SGU

Landskapsbild och rekreation

Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden. Planförslaget har påverkan på landskapsbilden genom att en ej tidigare bebyggd yta föreslås bebyggas. Påverkan bedöms bli ringa och mycket lokal då området omgärdas av bebyggelse.

Havsnivåer

Planområdet är utsatt för översvämningsrisk på grund av stormhöjningar av havsnivån. Klimatförändringar gör att medelvattenståndet i havet ökar vilket innebär att översvämningsrisken också ökar med tiden. Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) har låtit ta fram en utredning om höga havsnivåer vid Kungsbacka vilken ligger till grund för bedömningen av översvämningsrisk och förslag till höjdsättning utifrån det (*Extremvattenstånd i Kungsbacka, SMHI, 2018-11-26*).

Utredningen visar på vattenstånd med återkomsttid på 100 år och 200 år samt ett "Högsta beräknade vattenstånd". Nivåerna är anpassade efter klimatscenarier för slutet av seklet. "Högsta beräknade vattenstånd" definieras som den högsta stormhöjningen observerad på en plats plus det högsta genomsnittliga vattenståndet före stormen för havsbassängen. Den händelsen går inte att sätta en statistisk sannolikhet för. Extremvattenstånd vid havet är relativt kortvariga med en varaktighet på upp till ett dygn.

Rapporten från MSB och SMHI ger följande havsnivåer att förhålla sig till:

	100 år	200 år	Högsta beräknade havsvattenstånd
Skattat värde år 2100	205	212	269
Konfidensintervall 95 %	155 - 254	164-264	-

Tabell. Återkomstvärden i centimeter i RH2000 för återkomstperioden 100 år och 200 år, samt ett högsta beräknat havsvattenstånd. Konfidensintervallet innehåller med 95% sannolikhet det riktiga värdet.

Planförslaget

Gällande detaljplan reglerar fastigheten till allmänplats, parkering. Tidigare har fastigheten använts för uppställning av båtar under vintertid, men den verksamheten har upphört på grund av klagomål från närboende. Området används idag för uppställning av båttrailers, upplag av master samt övrig till varvet hörande material.

Planförslaget innebär att fastigheten planläggas för bostadsändamål med möjlighet till att uppföra tre stycken friliggande villor med tillhörande komplementbyggnad till exempel garage, carport eller förråd.

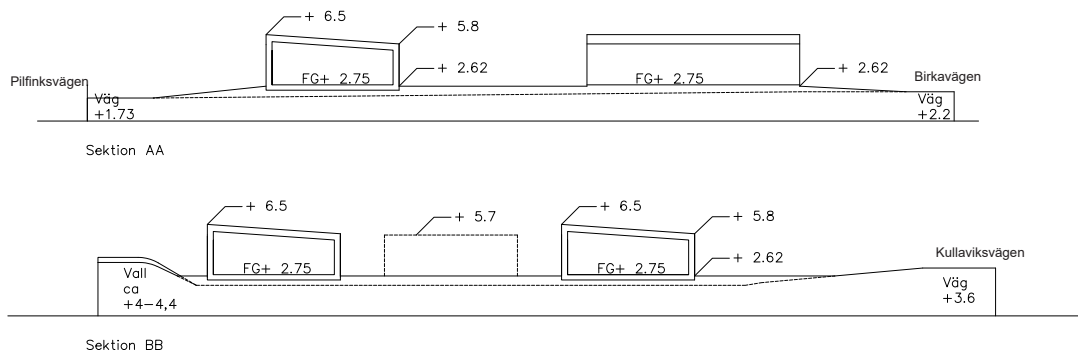
För att ge så liten påverkan på omgivande bebyggelse och dess utsikt som möjligt regleras bebyggelsens höjd genom en bestämmelse om högstanockhöjd för huvudbyggnader över angivet nollplan på + 6,5 meter samt med en bestämmelse omnockhöjd för komplementbyggnader, garage, carport eller förråd på + 5,7 meter över angivet nollplan. Högstanockhöjd anger vilken höjd som takkonstruktionen får ha som högst. Största takvinkel för byggnation inom planområdet är 10 grader, se sektioner sida 7.

Minsta fastighetstorlek regleras till 900 kvadratmeter. Största exploatering per fastighet är 200 kvadratmeter byggnadsarea. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet.

Det finns för havsnivåer med 100-års och 200-års återkomsttid en bedömd sannolikhet för



Vybild från sydväst över möjlig exploatering inom planområdet.
Källa: Arkitekterna Krook & Tjäder AB



Sektion A:A visar ett snitt från Pilfinksvägen i norr till Birkavägen i söder. Sektion B:B visar ett snitt utmed Birkavägen.

att de ska inträffa och därför har planförslaget utformning förhållit sig till dessa. Sedan kan det resoneras om hur mycket marginal man ska ha. Planläggningen innebär en komplettering av befintlig bebyggelse och infrastruktur. Det finns i planuppdraget ett uttalat krav om att den nya bebyggelsen ska påverka befintlig bebyggelse så lite som möjligt. Det planeras för max tre bostäder med begränsad höjd och det uttrycks att marknivåerna ska höjas så lite som möjligt jämfört med dagens nivåer. Kommunen är medveten om att säkerhetsmarginalerna inte är väl tilltagna med avseende på osäkerheter när det gäller klimatförändringarnas utveckling och effekter men anser att en lägsta golvnivå på över +2,7 är acceptabelt i det här fallet. Det tar ändå med god marginal höjd för idag framtagna händelser som med låg sannolikhet kan inträffa i slutet av seklet.

Till planförslaget finns en bestämmelse om att huvudbyggnaden ska uppföras med över-
svämningsskyddad konstruktion upp till +2,7 m (RH 2000) över nollplanet. Detta motsvarar en nivå på konstruktionen som ligger cirka 0,9 meter över de lägsta befintliga marknivåerna inom planområdet.

I planområdets västra- samt östra delar föreslås marken vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar genom bestämmelsen u_1 .

För att hantera större flöden vid skyfall föreslås ett område utmed Pilfinksvägen, Birkavägen och Kullaviksvägen planläggas med bestämmelsen m_1 - Erforderlig anläggning för skyfallshandling ska finnas.

För att säkerställa markens lämplighet införs en administrativ planbestämmelse, startbesked får inte ges för grundläggning av byggnad förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten enligt Miljöbalken.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Släps-Kullen 1:406 i Kullavik, Kungsbacka kommun, Geosigma, 2020-06-25*) har genomförts. Syftet med den miljötekniska markundersökningen är att utreda om aktuellt planområde är påverkat av föroreningar som kan utgöra en risk för människors hälsa eller för miljön utifrån planerad markanvändning.

Vid jordprovtagningen framkom att planområdet mestadels var utfyllt med stenig, grusig sand och stora block ner till berg (bergets återfanns från 0,9 meters djup).

Planerad markanvändning på undersökningsområdet har bedömts motsvara KM (känslig markanvändning). Undersökningen påvisar att föroreningar i jordlagren samt lerlagren förekommer inom planområdet och att vissa av dessa överstiger riktvärdena för KM och MKM (mindre känslig markanvändning).

Vidare visar undersökningen på att grundvattnet innehåller, förutom förhöjda halter av PAH-H, mycket höga halter av båda löst bly och nickel. Då vattnet på planområdet inte ska användas till dricksvatten och dessa ämnen inte påträffades i förhöjda halter i jord i denna undersökning bedöms inga direkta hälsorisker föreligga. Halterna bedöms heller inte vara så höga att de riskerar att återkontaminera jord efter en eventuell efterbehandling. Metallhalterna bör dock övervakas genom en ny provtagning efter efterbehandling för att säkerställa att föroreningar inte sprids till närliggande ytvatten.

Vid hantering av jord från provpunkter där halter över Naturvårdsverkets nivåer för MRR påträffats krävs anmälan till tillsynsmyndighet för återanvändning av massorna utanför aktuellt område. Samtliga påträffade föroreningar ska anmälas till ansvarig tillsynsmyndighet i enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt 10 kap. 11§. Exploatören förutsätts underrätta berörd tillsynsmyndighet om resultaten från denna undersökning.

Vid åtgärder i det förorenade området ska en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas enligt 28§ i Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Denna anmälan ska skickas senast sex veckor innan planerad arbetsstart till tillsynsmyndighet för godkännande. Om hantering av länsvatten skulle behövas vid framtida eventuella entreprenadarbeten bör detta beaktas till exempel genom att låta länsvattnet sedimentera och utföra provtagning och analys med avseende på relevanta parametrar innan utsläpp till dagvatten eller recipient. Detta bör ske i samråd med berörd tillsynsmyndighet.

För att klargöra eventuella kostnader kopplat till avhjälpande åtgärder, samt säkerställa att de är genomförbara, har en teoretisk kostnadsbedömning tagits fram, Släps-Kullen 1:406 *Teoretisk bedömning av saneringskostnader* (Geosigma AB, 2021-02-25).

Teknisk försörjning

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns i Pilfinksvägen och Birkavägen. Avfallshantering ska lösas inom den egna fastigheten.

Dagvatten

Framtagen dagvattenutredning (*Dagvattenutredning Släps-Kullen 1:406, Norconsult 2018-12-21*) visar att dagvattenavrinningen från planområdet beräknas minska efter föreslagen exploatering eftersom hårdgöringsgraden kommer att minska. Det finns inte några krav på fördröjning eller rening av dagvattnet från planområdet. Dagvattenhanteringen ska lösas inom den enskilda fastigheten eller genom en gemensam lösning.

Skyfallshantering

Efter avslutat samråd har en skyfallskartering för området omkring Kullaviks båthamn genomförts (*Skyfallskartering Släps-kullen, Norconsult AB, 2020-06-10*). Skyfallskarteringen har tagits fram till följd av slutsatser från en tidigare dagvattenutredning (*Dagvattenutredning Släps-Kullen 1:406, Norconsult 2018-12-21*).

Karteringen visar på stora flöden främst utmed tre flödesvägar uppströms Släps-kullen 1:406 och 1:116. Den ena flödesvägen innebär att vatten från bergsområden rinner från den västra änden av Kullaviks tullväg mot den norra delen av Pilfinksvägen. De övriga flödesvägarna är utmed den södra delen av Pilfinksvägen samt Birkavägen och det är dessa flöden som behöver hanteras inom det aktuella planområdet då de enligt modellering av befintlig mark i stor utsträckning rinner över Släps-kullen 1:406.

Vid en föreslagen markhöjning blockeras den befintliga avrinningsvägen för skyfall från högre belägna fastigheter och området väster om planområdet. Flödena föreslås hanteras genom ett dike eller annan typ av skyfallsled anläggas inom planområdet för att vattnet ska kunna flöda över fastigheten vid extremregn för att inte angränsande fastigheter ska ta

skada. Vattnet från avrinningsområdet kan i så fall ledas genom fastigheten och vidare till recipienten.

Modellresultaten visar på att den föreslagna skyfallsvägen har kapacitet för att avleda ett framtida 100-årsregn. Skulle föreslagen kulvert trots allt gå full, exempelvis vid ännu kraftigare regn, så bedöms föreslagen bräddning säkerställa att inga skador på byggnader sker inom Släps-kullen 1:406.

Befintlig byggnad inom Släps-kullen 1:116 är lågt belägen och ligger utmed en förväntad flödesväg. Beräknade vattendjup och flöden omkring byggnaden visar på risk för skador både för befintlig och framtida situation. Den föreslagna skyfallsvägen innebär att flödet minskar något i den befintliga skyfallsvägen mot byggnaden. Risk föreligger dock fortfarande för skador på byggnaden.

Föreslagna lösningar måste detaljprojekteras i ett senare skede där utformning av dike nedströms detaljplanen fastställs. I detaljprojekteringen behöver hänsyn tas till korsande ledningar som eventuellt behöver läggas om.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts 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. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.

Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Vattenförhållanden

Recipienten för planområdets dagvatten är Kyviken som tillhör kustvattnet Kräklingeområdet (VISS, 2018). Kräklingeområdet har i dagsläget uppnått måttlig ekologisk status (VISS, 2018). Statusklassningen grundar sig i problem med övergödning och kravet är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 istället för 2021. Tidsfristen beror på att 60 % av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från havet.

Planområdet bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutad miljökvalitetsnorm då områdets karaktär och storlek har försumbar betydelse.

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Planekonomi

Ett plankostnadsvtal är undertecknat mellan kommunen och exploatören där kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras. Ingen planavgift kommer att tas ut vid bygglov.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	3 kv. 2019
Granskning:	3 kv. 2020
Godkännande byggnadsnämnden:	3 kv. 2021
Laga kraft:	3 kv. 2021 (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 omfattar fastigheten Släps-kullen 1:406 som ägs av Kullaviks Båtvarv AB. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskap – allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Allmän platsmark utanför planområdet är enskilt och förvaltas av Hagen och Kullens Vägförening.

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, dagvattenanläggningar samt parkeringar för bil och cykel.

Ansvar för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Fastighetsrättsliga frågor

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 och ledningsrätt kan komma att bildas för de allmänna ledningarna inom planområdet.

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.

De nybildade fastigheterna inom planområdet behöver få andelstal och ingå i Släps-Kullen ga:10, de enskilda vägarna i området. Detta görs enklast via en överenskommelse mellan vägföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen och exploatören/fastighetsägaren. Lantmäteriet kan även besluta att ny eller ombildad fastighet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning i samband med avstyckning av bostadsfastigheterna.

Det dike som ska anläggas inom planområdet förbättrar samtliga fastigheter inom planområdet varpå det bör utredas om det kan ingå i en gemensamhetsanläggning.

Servitut

Exploatören behöver lösa en rättighet för en skyfallsled mellan Släps-Kullen 1:406 och Släps-Kullen 1:61 för att kunna leda ut vattnet till havet vid höga vattenstånd. Anläggningen kan i huvudsak förläggas inom egen mark. Tillstånd krävs från övriga berörda fastighetsägare.

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera andra enskilda anläggningar att 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 reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

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

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

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningsåtgärder för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen ansöker om och bekostar ledningsrätt för kommunens ledningar inom planområdet, om rättigheten inte istället säkras med avtalsservitut.

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

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Kommunen och ägaren av Släps-Kullen 1:406 ska teckna ett avtal för reglering av ansvar och kostnader för omlokalisering av kommunens ledningar samt exploatörens ansvar att erlagga avgift enligt kommunens VA-taxa.

Avtalsservitut/överenskommelse om ledningsrätt kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan exploatören och övriga fastighetsägare (eller samfällighetsförening)

Exploatören behöver lösa en rättighet för en skyfallsled mellan Släps-Kullen 1:406 och Släps-Kullen 1:61 för att kunna leda ut vattnet till havet vid höga vattenstånd/skyfall. Ledningen kan i huvudsak förläggas inom egen mark. Tillstånd krävs från övriga berörda fastighetsägare.

Trafikverkets tillstånd krävs för att få gräva under Kullaviksvägen då de är väghållare. Tillstånd krävs också för att gräva under Pilfinksvägen där Hagens och Kullens vägförening är väghållare.

Överenskommelse om inträde i Släps-Kullen ga:10 för de nybildade fastigheterna bör träffas mellan exploatören och Hagens och Kullens vägförening (anläggningslagen §43). Överenskommelsen måste godkännas av lantmäteriet för att bli giltig.

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

Exploatören ska skriva ett avtal med fastighetsägaren till Släps-Kullen 1:280 för befintlig jordvall om den ska vara kvar inom planområdet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Skanova och Ellevio har idag ledningar inom fastigheten Släps-Kullen 1:406 som behöver omlokaliseras. Ledningarna har ingen rättighet som syns i fastighetsregistret. Innan detalj-

planen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt tillskapande av rättighet för ledningarna.

Dispenser och tillstånd

Dispenser

Ansökan om vattenverksamhet kan behövas för att få anlägga ett dike samt hantering av skyfall till recipient. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta tillståndet hos Länsstyrelsen i Halland.

Tekniska frågor

Gator

De tillkommande fastigheterna bör placeras i likhet med detaljplanens tillhörande illustrationsbild för att samtliga fastigheter ska ha direkt utfart på det befintliga gatunätet i området.

Parkering

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

Vatten- och avlopp

För att kunna bygga ut i enlighet med detaljplanen så behöver kommunens vatten-, spill- och dagvattenledningar att få ett nytt läge inom fastigheten. Kommunen ansvarar för att utföra arbetet och exploatören bekostar utförandet. Ansvar och kostnader för flytten regleras i ett avtal mellan parterna.

Det finns kommunala vatten- och spilledningar i anslutning till planområdet och de nya fastigheterna kan koppla på sig på det nätet. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kommunens, genom förvaltningen för Teknik, för information om de tekniska förutsättningarna avseende va-anslutning samt få anvisad förbindelsepunkt för anslutning av dricksvatten och spillvatten.

Fastighetsägare/exploatör bekostar anslutning till det kommunala va-nätet enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Dagvatten

De nya fastigheterna inom planområdet kan koppla på sig på det kommunala dagvattennätet. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kommunen, genom förvaltningen för Teknik, för information om de tekniska förutsättningarna avseende dagvattenanslutning samt få anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsägare/exploatör bekostar påkoppling på det kommunala dagvattennätet enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

För hantering av större mängd dagvatten ska ett dike anläggas på fastighetens sydöstra till nordvästra del längs fasthetsgränsen, enligt illustrationsbilden på plankartan. Diket bör vara kopplat till en anläggning för skyfallshantering till recipienten så att de nya fastigheterna klarar av att hantera den dagvattenmängd som rinner in i planområdet vid högre flöden. Det är exploatörens ansvar att utföra och bekosta diket samt anläggning för skyfallshantering.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El

Ledningar för el finns utbyggt till området.

Separat avtal tecknas mellan exploatören och ledningshavaren för rättighet till ledningar samt ansvar och kostnader för utbyggnad och anslutning.

Tele och fiber

Ledningar för fiber finns utbyggt till området.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kommunen, genom förvaltningen för Teknik, för beställning av fiberanslutning samt får anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsägare/exploatör bekostar anslutning till kommunala fibernätet enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Markmiljö

Det finns kända föroreningar inom planområdet. Exploatören ansvarar och bekostar för omhändertagandet av dem.

Geoteknik

Eventuella objektspecifika geotekniska utredningar för dimensionering av grundläggning och sättningsberäkningar för uppfyllnader ska utföras och bekostas av framtida fastighetsägare i samband med projektering och utbyggnad av byggnader och anläggningar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen, genom förvaltningen för Teknik, får kostnader för att bygga nya anslutningspunkter för va- och dagvattenledningar samt för fiber, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för Teknik får kostnader för drift och underhåll av va- och dagvattenledningar samt fiberledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken samt utbyggnad av anläggning för skyfallshantering utanför planområdet. Exploatören får vidare utgifter för flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och va-ledningar m.m.

Exploatören bekostar flytt av kommunens ledningar inom planområdet.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av sina skapade fastigheter.



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

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se