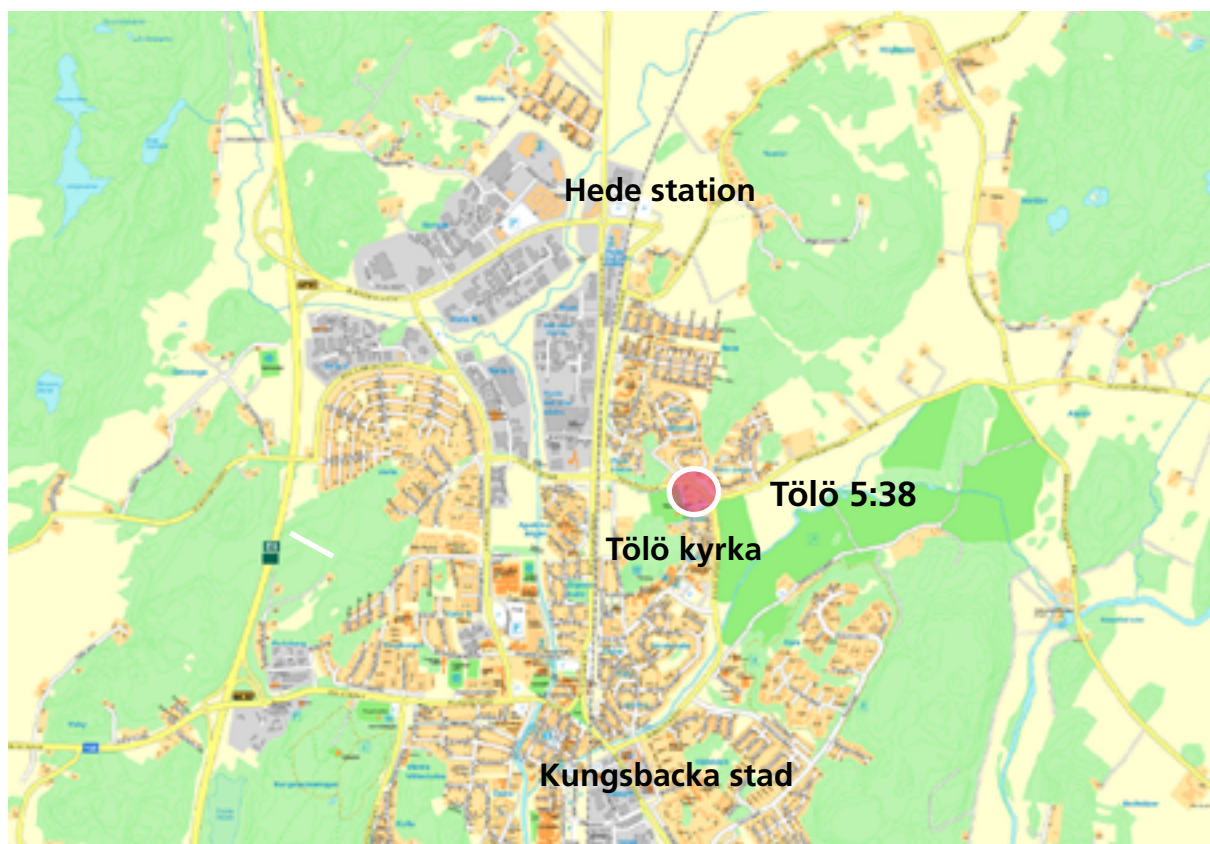




Detaljplan för bostäder inom Tölö 5:38 i Kungsbacka

Upprättad i maj 2016

Reviderad i november 2016

2014/P060
T37

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- PM 10210128.02 Tölö 5_38 - Buller från vägtrafik (WSP, 2015-08-21)
- Dagvattenutredning (WSP, 2015-06-01)
- Arkeologisk utredning (Arkeologiska uppdragsverksamheten, 2015-01-20)
- Geoteknisk utredning (Norconsult 2015-09-30)

Handlingar finns att läsa på:

Medborgarkontoret, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka
info@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Jonas Alborn 0300-83 40 33
Helena Pyk, exploateringsingenjör 0300-83 42 98



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.

Planbeskrivning för **Tölö 5:38**

Sammanfattning

Planområdet ligger i Tölö, cirka 1,5 km norr om Kungsbacka innerstad. Planområdet har en area på cirka 4600 kvm. Området har tidigare varit bebyggt men byggnaderna revs 2014. All mark inom området ägs av Kungsbacka kommun.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder inom fastigheten. Kommunen har för avsikt att bygga två gruppboenden på fastigheten. Placering och utformning av byggnaderna är anpassad utifrån det bullerutsatta läget. Nya gång- och cykelvägar placeras över cirkulationsplatsens norra och västra del och binds ihop med en anslutning längs del av Smidesvägen.

Inom stora delar av planområdet finns fornlämningar och hänsyn ska tas till dessa. En arkeologisk slututredning har beställts och ska genomföras innan marken får tas i anspråk.

I samband med detaljplanen har en miljöbedömning gjorts. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.



Bilder från planområdet och dess omgivning.

Bakgrund

Förfrågan

Det finns ett stort behov av gruppboendestäder i Kungsbacka kommun. Kommunstyrelsens förvaltning har därför undersökt lämpliga platser för gruppboendestäder i Kungsbacka kommun. Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-27 att lokalisera gruppboendestäder till en rad platser i Kungsbacka, bland annat det berörda området i Tölö. Byggnadsnämnden uppdrogs då att pröva vilka planeringsåtgärder som behövdes för byggnation.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2014-11-18 att uppdra åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för fastigheten Tölö 5:38 med syftet att bygga bostäder. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2015-06-30 att ge ett nytt uppdrag till förvaltningen att upprätta detaljplan, med syftet att möjliggöra att planen använder ny lagstiftning.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation med bostäder. Kommunen har för avsikt att bygga två gruppboenden på fastigheten. Förslaget innebär även att nya gång- och cykelvägar anläggs över cirkulationsplatsen och längs delar av Smidesvägen.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Tölö, cirka 1,5 km norr om Kungsbacka innerstad. Planområdet avgränsas av Tölö Tvärled i norr och Smidesvägen i söder. Planområdet har en area på cirka 4600 kvm. All mark ägs av kommunen.

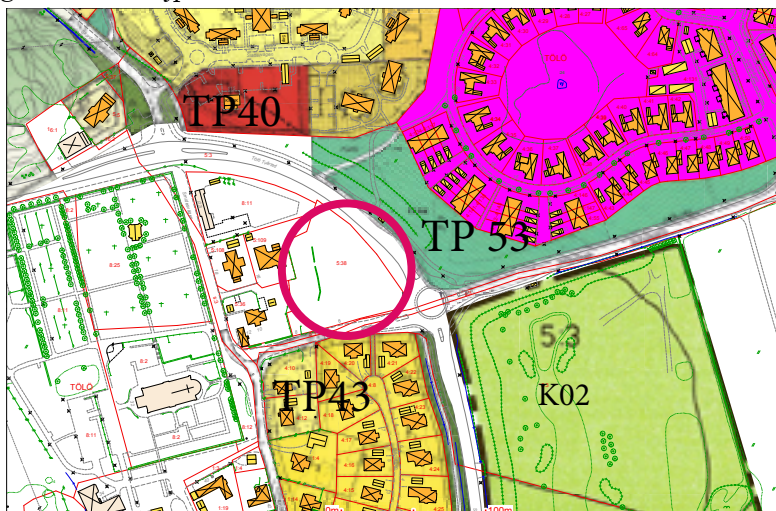
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger enligt den fördjupade översiktsplanen inom ett utvecklingsområdet för Kungsbacka stad.

Detaljplaner

Inom området finns inga gällande detaljplaner. Planområdet gränsar dock till ett flertal gällande detaljplaner. Se bild nedan.



Gällande detaljplaner i närområdet

Mål för bostadsbyggande

I ”mål för bostadsbyggande 2014-2020”, antagen av kommunfullmäktige 2014-05-06, anges att en betydande del av det totala bostadsbyggandet ska ske i Kungsbacka stad. Målsättningen är en utbyggnad som omfattar 250 - 300 bostäder per år, med ett varierat utbud av olika upplåtelseformer.

Förhandsbesked

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2012-06-10 att avslå en ansökan om förhandsbesked för gruppboende inom fastigheten, med hänvisning till att lokalisering bör föregås av planläggning.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett grönområde utan särskilda naturvärden. Området är mestadels öppet grönområde då det tidigare varit tomtmark. Längs Tölö Tvärled i områdets östra del finns en planterad trädrad. Områdets norra del är glest trädbevuxet.

Planförslag

Planförslaget innebär att stora delar av den öppna grönytan bebyggs. En del träd kommer tas bort. Trädraden längs Tölö Tvärled ska behållas och påverkas inte av planförslaget.



Bilder från och mot planområdet.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2015-09-30). Fast botten inom området återfinns mellan 4 -10 meter under befintlig markyta. Fast botten är ur geoteknisk synpunkt jord med goda förhållanden där grundläggning kan ske utan några speciell åtgärder. Marknivån lutar från cirka +15,5 m i områdets västra del till +11,5 i områdets östra del.

Enligt de geotekniska utredningarna (Norconsult 2015, Norconsult 2010) bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering.

Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet rekommenderas att utföras med spetsburna pålar i områdets östra del. I områdets västra del kan grundläggning ske på plintar. Lätta och sättningstålga byggnader kan grundläggas direkt på mark med platta. Kompletterande geoteknisk undersökning rekommenderas att utföras vid detaljprojektering.

Planförslag

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Radon

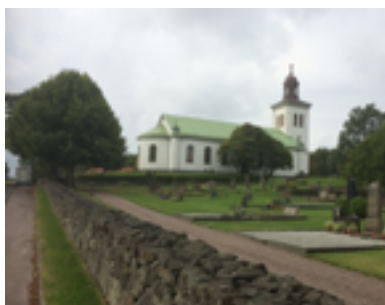
Planområdet ligger inom ett lågriskområde för radon.

Planförslag

Byggnader ska uppföras radonskyddat där mätningar visar på för höga radonvärden.



Ecklesiastikbyggnad



Tölö kyrka



Kulturhistorisk byggnad.



Bostäder längs Bälgvägen

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har genomförts för området. Resultatet av utredningen visar att fornlämningen Raä Tölö 124:1 utbreder sig över merparten av planområdet. Undersökningen visade på boplatslämningar från äldre stenålder och yngre stenålder. En slutundersökning krävs innan området kan tas i anspråk.

Planförslag

En slutundersökning har beställts av kommunen. Området kan tas i anspråk efter att slututredningen är genomförd.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet revs 2014 och planområdet är nu helt obebyggt. Fastigheten ligger i direkt anslutning till ett bostadsområde med fyra friliggande villor. Inom fastigheten Tölö 5:36 ligger ett hus som är utpekad i länsstyrelsens inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, med värderingen klass C. Byggnaden är i gott skick och bedöms vara byggt under mitten av 1800-talet. Söder om planområdet, på södra sidan av Smidesvägen, ligger ett bostadsområde med friliggande villor i en till två våningar. Öster om planområdet, på östra sidan av Tölö Tvärled ligger ett större bostadsområde. Här finns radhus i två våningar och flerbostadshus i tre våningar.

Cirka 100 meter väster om planområdet ligger Tölö Kyrka och kyrkogård. Tölö Kyrka är utpekad i Länsstyrelsens inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, med värderingen klass A. Väster om planområdet ligger även en ecklesiastikbyggnad som används för begravningsplatsens ändamål.

Kommersiell och kommunal service

Planområdet ligger inte i närheten av någon större kommunal eller kommersiell service, i närheten finns dock en kiosk och en pizzeria. Sydöst om området ligger Forsgårdens Golfklubb.

Planförslag

Planförslaget innebär att hela fastigheten planeras för bostäder. Bestämmelser införs i plankartan för att begränsa byggnads- och nockhöjd till 4 meter respektive 7 meter. Bestämmelse införs även för att begränsa den största totala byggnadsarean till högst 40% av fastigheten. I planens östra del, mot Tölö Tvärled, reserveras ett område där marken inte får bebyggas. Kommunen har för avsikt att bygga två gruppboenden inom fastigheten. Det innebär att två byggnadskroppar på cirka 500 kvm vardera uppförs inom fastigheten. Komplementbyggnader föreslås placeras mot Tölö Tvärled för att ge bullerdämpande effekt. Lägenheternas placering inom byggnaderna planeras för att vända sig bort från bullerkällan. På plankartan finns en illustration som beskriver hur byggnaderna kan placeras inom fastigheten.

Rekreation

Planområdet gränsar till Forsgårdens Golfklubb. Cirka 250 meter väster om området ligger Tölö berg. Cirka 100 meter väster om området ligger Tölö Kyrka och kyrkogård.

Planförslag

Inom fastigheten planeras för både enskilda och gemensamma uteplatser, se illustration på plankartan.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till två vägar, Smidesvägen och Tölö Tvärled. Tölö Tvärled ansluter till Smidesvägen genom en cirkulationsplats som gränsar till planområdets sydvästra del.

Längs Tölö Tvärled, Hällingsjövägen och Söderåleden går en gång- och cykelväg som i dag saknar direkt anslutning till planområdet. Gång- och cykelvägen slutar cirka 30 meter från fastigheten.

Planförslag

Planförslaget innebär att planområdet angöras via en ny infart från Smidesvägen, cirka 20 meter från cirkulationsplatsen. Situationen för gående och cyklister bör förbättras på Smidesvägen genom förlängning av gång- och cykelväg där det finns utrymme. Det bör även genomföras hastighetsdämpande åtgärder i anslutning till fastighetens utfart, se förslag i illustrationen på plankartan. Nya byggnader ska varken skymma den fria sikten från utfarten eller cirkulationsplatsen. Stoppsikten för södergående trafik på Tölö Tvärled för att upptäcka cirkulationsplatsen, får inte skymmas.

Parkering

Fastigheten är obebyggd och har ingen parkering inom planområdet idag. Närmaste större parkeringsplats ligger vid Tölö Kyrka cirka 200 meter från planområdet. Denna parkering är privat och till för kyrkans verksamhet.

Planförslag

Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastighet. Planförslaget innebär att cirka 10 parkeringsplatser kan anordnas i planens sydöstra del.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 100 meter från fastigheten, vid Söderleden.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I dagsläget finns ingen ordnad dagvattenlösning för fastigheten. Det finns kommunala dagvattenledningar i närheten av fastigheten. Recipienten för dagvattnet från fastigheten är Söderå, dit vattnet leds via öppna diken längs Söderleden. Stadsbyggandet ska enligt Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy inte påverka den naturliga vattenbalansen negativt. Dagvatten från fastigheten får inte belasta angränsande fastigheter.

Planförslag

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av WSP (2015-06-01). Dagvattenutredningen visar på att dagvatten redan i dag breddar ut i vägbanan vid intensiva regn. När fastigheten bebyggs innebär detta att andelen hårdgjord yta ökar och således behovet av att hitta en lösning på fördröjning av dagvattnet. Utredningen föreslår att ett fördröjningsmagasin anläggs i fastighetens lågpunkt, i områdets sydöstra del och att en förbindelsepunkt till det kommunala dagvattensystemet upprättas. Magasinet föreslås läggas under mark för att marken ovan ska kunna användas. Magasinet föreslås placeras i anslutning till parkeringsytorna. Dagvattnet föreslås sedan ledas genom en ny ledning under Smidesvägen för att sedan kopplas till befintligt dagvattensystem och i öppna diken ledas till recipienten Söderå. Dagvattenutredningen rekommenderar att fördröjning sker via dagvattenmagasin.

Vatten och avlopp

Genom området går allmänna VA-ledningar till intill liggande fastighetener. Längs Tölö Tvärled ligger även en huvudledning för vatten. Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Smidesvägen. Vattentryck i förbindelsepunkt har uppmätts till 57 mvp. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Smidesvägen. Kapaciteten bedöms vara god.

Planförslag

Fastigheten kopplas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Befintliga servisledningarna för vatten och avlopp föreslås flyttas till fastighetens västra del och markeras med ett "u" på plankartan. Huvudledningen längs Tölö Tvärled föreslås ligga kvar och även den markeras med "u" på plankartan. Omläggningen av befintliga ledningar bekostas av exploitören. Kommunen tillhandahåller förbindelsepunkt för vatten, spill- och dagvatten. Kommunen ombesörjer erforderligt tryck i förbindelsepunkt.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning tillgodoses av en brandpost som ligger strax utanför planområdets sydöstra del. Vid eventuellt behov av tryckstegring och/eller extra tankar för släckvatten åligger det fastighetsägaren att ordna inom fastigheten.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns framdragna längs Tölö Tvärled. Bostäderna föreslås värmas med fjärrvärme.

El och tele

Fortum har servisledningar på fastigheten vilka kan kopplas till de nya byggnaderna. Skanova har ledningar framdragna till fastigheten.

Bredband

Fibernet finns framdraget längs Tölö Tvärled.

Planförslag

Fibernetet föreslås ligga kvar och markeras med ett "u" på plankartan.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2009). Avfallsutrymmen föreslås placeras nära Smidesvägen i planområdets sydöstra del. Söpbilen föreslås stanna längs med Smidesvägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) utkom 9 april 2015. I denna förordning finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggande. I korthet innebär förordningen att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida ljudnivåer enligt nedan:

- Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad 55 dBA
- Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för bostad om högst 35 m² 60 dBA
- Ekvivalent ljudnivå på uteplats 50 dBA
- Maximal ljudnivå på uteplats 70 dBA

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge längs Tölö Tvärled. I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram av WSP(2015-08-21). Bullerutredningen visar att en majoritet av lägenheterna i förslaget klarar kraven i bullerförordningens §3, vilket innebär att ekvivalent ljudnivå inte bör överstiga 55 dBA vid fasad och 50 dBA vid uteplats, samt att maximal ljudnivå inte bör överstiga 70 dBA vid uteplats. I de fall då kraven i §3 inte klaras så klarar lägenheterna kraven i §4, vilket innebär att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Planförslag

Planförslaget innebär att bostäderna placeras så de klarar kraven i bullerförordningen. Det innebär att en majoritet av bostadslägenheterna i sin helhet vänds bort från bullerkällan Tölö Tvärled. En planbestämmelse införs på plankartan för att reglera att byggnationen förhåller sig till bullerförordningen, symbolen "55 dB(A)" på plankartan. Planförslaget innebär även att bullerskärmar kan sättas upp inom planområdet. På plankartan införs bestämmelser för att tillåta att plank uppförs i anslutning till byggnader, närmare än 4 meter från fastighetsgräns. Detta för att möjliggöra att enskilda uteplatser får en bättre ljudmiljö. Lokalisering av eventuella bullerplank ska samrådas med Teknik. **Räddningstjänsten** Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovsskedet.

Överväganden och konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts med stöd av checklistan ”Miljöbedömning av planförslag” 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.

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

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Ett genomförande enligt förslag till detaljplan bedöms enbart ha en liten påverkan på miljön eller människors hälsa. Detaljplanen anses vidare inte försvåra en god hushållning av mark, vatten och andra resurser.

Miljö kvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten så att uppfyllandet av MKN för luft försvåras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten, 5 kap miljöbalken

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten så att uppfyllandet av MKN för vatten försvåras.

Gestaltningssprinciper

- Huskropparna kan delas upp i visuellt skilda volymer för att ansluta till omgivande enbostadshus.
- Ett varierat taklandskap.
- Buller plank och murar i anslutningen till byggnad kan ta inspiration av befintliga murar och plank i området.

Genomförandefrågor

Inledning

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

Tidplan för planskedet

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd oktober 2015

Granskning första kvartalet 2016

Antagande andra kvartalet 2016

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft. Det innebär en skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

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 fastighetsägarers 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

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att ansvar för utförande och drift av allmän plats inom detaljplanens område åligger kommunen.

Avtal

Exploateringsavtal kommer inte att ingås för detaljplanens genomförande.

Ansvar

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Ansvar för utförande och drift av allmän plats åvilar kommunen.

Kommunen ansvarar för allmännyttiga VA-ledningar inom planområdet.

Ägare av fjärrvärme/el/tele/bredbandsnät ansvarar för att planområdet ansluts till respektive nät.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen är ensam fastighetsägare inom planområdet.

Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom s k fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Detaljplanen möjliggör byggrätter för boende enligt det som anges ovan i planbeskrivningen. Utifrån den planerade användningen finns inga avsikter att dela upp fastigheten genom avstyckning eller i övrigt förändra några fastighetsgränser i området.

Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten, kommer fastighetsbildning genomföras så att området markerat med gcm-väg (allmän plats) förblir i kommunal ägo.

Ledningsrätt

Inom kvartersmark är u-område utlagt för förläggning av allmänna underjordiska ledningar. De ledningar som kommunen ansvarar för är säkerställda, eller kommer att säkerställas genom ledningsrätt inom u-område. Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättning för ledningsrätt.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, t ex tele och el, svarar själv för att säkerställa rättighet för sina ledningar.

Exploatören ska i god tid kontakta Ellevio vid behov av samlokalisering av ledningar.

Servitut

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till behov av några nya servitut.

De eventuella befintliga servitut och andra rättigheter som finns inom planområdet kan komma att behöva upphävas om de hindrar ett ändamålsenligt nyttjande av planområdet. Om behov uppkommer ska frågan i första hand lösas genom överenskommelse med berörd fastighetsägare. I andra hand kan rättighet upphävas via lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan angående trafik, VA, el/tele mm.

Ekonomiska frågor

Konsekvenser för kommunen

Kommunen i egenskap av exploatör får kostnader för iordningställande och bebyggelse inom kvartersmark samt utbyggnad av allmän plats.

Kommunen i egenskap av kommun får kostnader för utbyggnad av t ex VA-anslutningar. Detta finanseras genom anslutningsavgifter.

Byggnadsnämnden har 2016-12-08 §383 antagit detta förslag
Beslutet har vunnit laga kraft 2017-08-30
Genomförandetiden slutar 2022-08-30



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

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