



Detaljplan för bostäder inom del av Åsa 3:205 och 3:303 i Åsa

Upprättad i november 2017
Laga kraft 2018-02-08

Ö91
PL/2016:31

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuellaoprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen

Plan & Bygg

434 81 Kungsbacka

pbplan@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Sofia Hjort 0300-83 59 14

Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- PM Detaljplan Åsa (Norconsult 2017-02-28)
- PM Dagvattenutredning Åsa seniorboende (Norconsult 2016-11-30)

**Planprocessen**

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och 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 BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Bakgrund

Uppdrag

Eksta bostadsaktiebolag har kommit in med en förfrågan om nybyggnation av cirka 15 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt inom del av fastigheterna Åsa 3:205 och Åsa 3:303.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-02-23 §27 att hemställa förvaltningen att upprätta detaljplan för fastigheterna Åsa 3:205 och Åsa 3:303 i Åsa.

Byggnadsnämnden beslutade 2016-11-10 § 335 att uppdra åt förvaltningen att genomföra samråd för detaljplan för bostäder inom delar av fastigheterna Åsa 3:205 och 3:303 i Åsa.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i ett och två plan. Bostäderna ämnar bli seniorbostäder som ska upplåtas med hyresrätt.



Bilder från planområdet och dess omgivning

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger söder om Åsa äldreboende och norr om Stinas väg, ca 1 km från Åsa centrum. Planområdet omfattar ca 7200 kvm och består av delar av fastigheterna Åsa 3:205, som ägs av Kungsbacka kommun och Åsa 3:303, som ägs av Eksta bostadsaktiebolag.

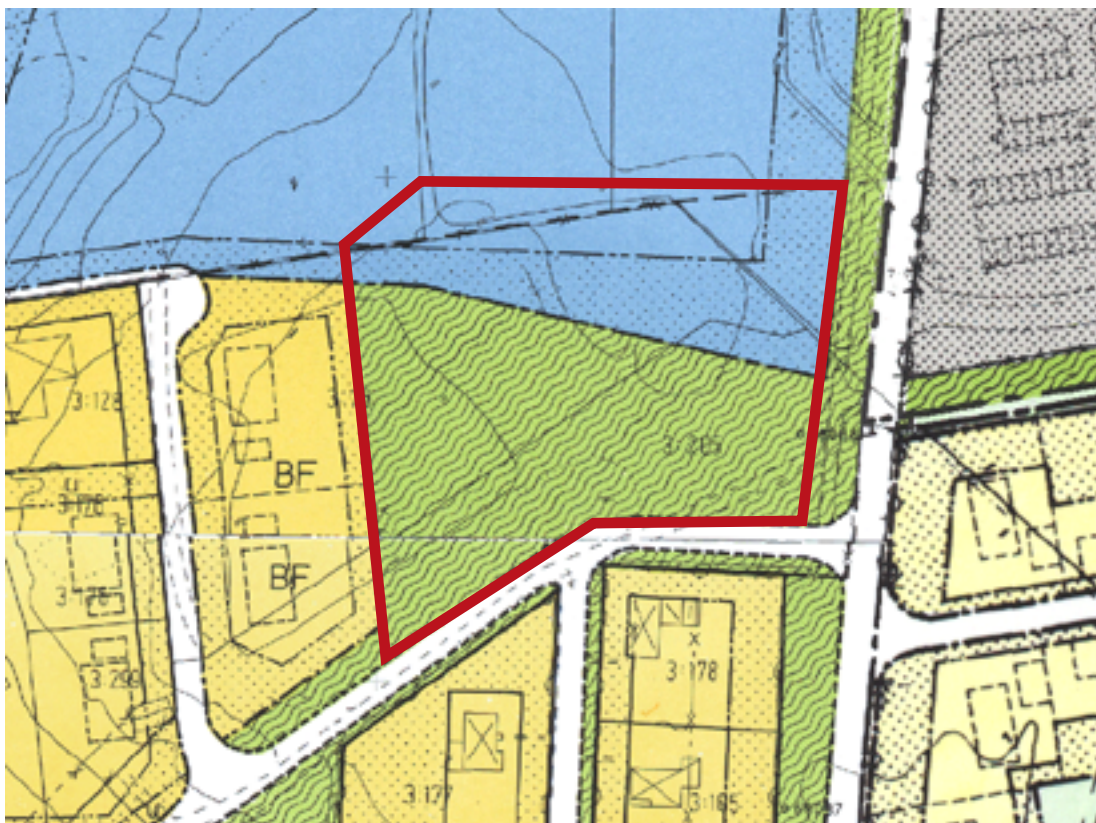
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Åsa i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. För Åsa finns även en fördjupad översiktsplan antagen 2014. I den fördjupade översiktsplanen för Åsa är det berörda området inte specifikt utpekade men ligger inom utvecklingsområdet för Åsa. Den fördjupade översiktsplanen för Åsa beskriver hur Åsa generellt ska tillåtas förtäta och att detta ska ske främst i de centrala delarna och delar med goda möjligheter till kollektivtrafik. Förtätningen ska ske med en variation av bebyggelse typer och olika upplåtelseformer.

Detaljplaner

Inom området finns en gällande detaljplan Ö59, laga kraft 1983-02-03. I detaljplanen regleras användningen av det berörda området dels till allmänt ändamål och dels till parkmark. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Del av detaljplan Ö59. Markerad del berörs av ny detaljplan

Kommunala beslut i övrigt

I kommunens "Mål för bostadsbyggande 2014-2020", antagen 2014-05-06 ges riktlinjen att Åsa kan expandera med i genomsnitt 40 bostäder per år fram till 2020.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av trädbevuxen naturmark med fåtal vuxna träd och en hel del unga och klena träd i små dungar som mestadels omges av sly och likåldrig vegetation. Området bedöms inte besitta några större naturvärden. I planområdets norra del finns även en befintlig allé.

Planförslag

Planförslaget innebär att större delen av området tas i anspråk för bebyggelse. I områdets mitt skapas en mindre park på kvartersmark. Det är fördelaktigt om några träd då kan bevaras. Befintlig allé norr om området ska vara kvar, vilket regleras i detaljplanen.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden.

Förorenad mark

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

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Planförslag

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2017-03-06). Utredningen bedömer stabiliteten som tillfredställande. Inga förutsättningar för bergras eller blocknedfall föreligger i området. Med hänsyn till de övre organiska jordlagren som finns i området rekommenderas att byggnader pålas. Då djup till underliggande friktionsjord understiger 25 m ska pålning utföras spetsbärande. Vid mindre byggnader, ex vis enfamiljshus, kan eventuellt grundläggning utföras genom kompensationsgrundläggning. Det förutsätter dock att marken inte belastas med uppfyllnader runt byggnaden samt att jorddjupen är jämna. Det rekommenderas att de organiska ytjordlagren schaktas av. Avsänkning av grundvattenytan kan leda till sättningar varpå schakt under grundvattenytan ska utföras med strömningsavskärande fyllning. Dränering och diken ska planeras så att grundvattenytan kan bibehållas. Inför byggnation rekommenderas kompletterande undersökningar av friktionsjordens mäktighet och fasthet för att bedöma pållängd. Vid kompensationsgrundläggning rekommenderas kompletterande undersökning av lermäktigheten då den varierar inom området. Kompletterande undersökning av lerans kompressionsegenskaper bedöms kunna påvisa en svag överkonsolidering vilket kan tillgodoräknas vid grundläggningen.

Planförslag

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt. Området är avgränsat av enskilda villor i en till två våningar. Norr om området ligger Åsa äldreboende med vårdcentral och apotek och i öster Åsaskolan.

Kulturhistoria

Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse påverkas av detaljplanen.

Kommersiell och kommunal service

I närheten av planområdet finns ett äldreboendeshem, ett apotek, en vårdcentral och en skola. Närmsta livsmedelsbutik ligger i Åsa centrum ca 900 meter från området.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Detaljplanen innebär att området bebyggs med flerbostadshus i en och två våningar. Bostädernas storlek är avvägt mot närliggande villabebyggelse. Sammanlagt beräknas 19 lägenheter kunna inrymmas inom området. Bostäderna är tänkta att upplåtas som hyresrätter. I områdets mitt lämnas ett område öppet för en gemensam park.

Planförslag

Bostädernas storlek regleras mednockhöjd och takvinkel. Byggnader i två våningar tillåts på tre ställen och begränsas i höjd till ennockhöjd på 9,5 meter. Inom det sydöstra området är den största tillåtna byggnadsarean satt till 190 kvm via bestämmelsen e1 190 på plankartan. Inom det nordvästra området är största tillåtna byggnadsarean satt till 380 kvm via bestämmelsen e2 380 på plankartan, där huvudbyggnader ska delas upp i två byggnadsvolymer. Inom områdets nordöstra och västra del föreslås bostäder i en våning. Här reglerasnockhöjden till 6,5 meter och byggnadsarea på 300 kvm respektive 320 kvm. Inom hela området begränsas den minsta takvinkeln till 27 grader.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Pölagårdsvägen och Stinas Väg. Dessa vägar har låg trafikmängd i dag och den förslagna utbyggnaden bedöms inte påverka detta avsevärt (40 fordonsrörelser per dygn enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg). Området föreslås angöras via en ny infart från Stinas Väg. Området matas sedan med en gata som möjliggör rundkörning i området. Gatan ska vara utformad på ett sådant sätt att den inte möjliggör höga hastigheter.

Planförslag

Nya gator läggs på kvartersmark och reserveras via prickmark och bestämmelsen "gata" på plankartan.

Gång- och cykeltrafik

Öster om planområdet, vid Pölagårdsvägen ligger i dag en gång- och cykelväg.

Planförslag

Området föreslås få en koppling till befintlig gång- och cykelväg genom ett släpp mellan husen i öster och den nya gatan inom planområdet.

Parkeringen

Bostädernas parkeringsbehov, 1,4 parkeringsplatser per bostad, ska lösas inom den egna fastigheten.

Planförslag

Förslaget innebär att 26 nya parkeringsplatser skapas inom området. Parkeringsplatser för besökare föreslås anläggas i planområdets södra del och regleras med bestämmelsen parkering på plankartan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Åsaskolan cirka 200 meter från området. Busshållplatsen trafikeras med linjer som går till Kungsbacka varje halvtimme. Busshållplatsen ger även förbindelse till Åsa station.

Teknisk försörjning

Dagvatten

För detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Norconsult 2016-11-30). Utredningen visar på en viss ökning av dagvattenflöden samt en liten ökad belastning på recipienten Skytteviken/ Vändelsöarkipelagen.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten från byggnadsytor och väg- och parkeringsytor fördröjs och renas inom tomtmark innan det avleds till det kommunala dagvattensystemet som ligger i Stinas väg. Förslaget innebär att dagvattnet från byggnader avleds till fördröjningsmagasin i parkområdet i planområdets centrala del. Magasinet består av ett makadamlager och en fri översvämningsbar yta. Dagvatten från vägar och parkeringar föreslås ledas via makadamdiken längs vägarna.

Utflödet från föreslagna magasin ska strypas så att det inte överstiger befintligt maxflöde vid ett regn med 10 års återkomsttid. Höjdsättningen av området behöver utformas så att dagvatten kan avrinna till översvämningsytan vid extremregn.

Planförslag

Rekommendationen i dagvattenutredningen ska följas. Ett område i väster reserveras med prickmark för att kunna användas som dike.

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp korsar området och föreslås flyttas i samband med byggnation. Planområdet är inkluderat i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Kungsbacka kommun ombesörjer förbindelsepunkt för kommunalt VA vid fastighetsgräns. Exploatören ansvarar själv för ledningsdragnings inom planområdet. Kapaciteten i det allmänna ledningsnätet bedöms vara god.

Planförslag

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten. Ett u-område skapas i planens södra del för att reservera mark för ledningarnas nya läge.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost ligger strax sydväst om planområdet i Stinas väg.

Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Fjärrvärmeledningar finns framdragna till Åsa äldreboende norr om planområdet.

El och tele

Inom området finns ledningar under mark. Dessa förelås flyttas i samband med byggnation. I planområdets södra del finns det möjlighet att uppföra transformatorstation/nätstation 10/0,4kV. Lämpliga områden är markerade med "+" på plankartan. Minsta horisontella avstånd mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får inte understiga 5 meter, vilket säkerställs med prickmark.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett u-område skapas i planområdets södra del för att reservera mark för ledningarnas nya läge.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns i anslutning till planområdet.

Avfall

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

Närmsta återvinningsstation finns i Åsa tätort cirka 1 km från planområdet.

Planförslag

Utrymmen för källsortering föreslås placeras i egen byggnad (miljöhus) i planområdets södra del. Lämpliga områden är markerade med "+" på plankartan.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet gränsar till Stinas väg och Pölagårdsvägen. Trafikmängden på dessa vägar är så låg att det inte bedöms utgöra någon väsentlig bullerpåverkan på planområdet.

Planförslag

Reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

Räddningstjänsten

Under planarbetet har körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon beaktats. Räddningsvägar följer *Råd och anvisning nr: 110, Räddningstjänstens insatstid och förmåga* (Räddningstjänsten Storgöteborg, 2016). Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon kontrolleras i bygglovs-skedet.

Överväganden och konsekvenser

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Med hänvisning till punkterna i genomförd behovsbedömning bedöms inte planförslaget innebära betydande miljöpåverkan. Området bedöms inte hysa några högre naturvärden. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling. Även rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4§ MB. Vidare förväntas inga negativa effekter på hälsan och varken buller eller dagvatten tros medföra problem så länge man anlägger ett fungerande dagvattensystem under och efter byggskedet för att påverka recipienten så lite som möjlig.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitenormen för luft bedöms inte överskridas. Den ökade trafiken tros inte påverka luftkvaliteten i området nämnvärt.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitenormen för yt- och grundvatten bedöms inte överskridas. Med god dagvattenhantering bedöms inte slutrecipienten påverkas.

Miljömål

Den ökade trafiken bedöms inte ha en nämnvärd påverkan på miljömålen. Vid god dagvattenhantering bedöms planen ha liten påverkan på grundvatten, sjöar, vattendrag, kust, skärgård, hav.

Påverkan på Natura 2000

Området omfattas inte av Natura 2000. Närmaste Natura 2000-område är Kungsbackafjorden (Art- och habitatdirektivet, Fågeldirektivet) och ligger cirka 2 km bort från planområdet.

Riksintressen

Fastigheten omfattas av riksintressena Rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2§) och Högexploaterad kust (MB 4 kap 4§). På grund av fastighetens läge och nuvarande markanvändning (igenväxt grönområde) bedöms inte riksintressena påverkas nämnvärt av detaljplanen då inget aktivt friluftsliv pågår inom planområdet.

Genomförandefrågor

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

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd kvartal 3 2017

Granskning kvartal 4 2017

Antagande kvartal 4 2017

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 skälig 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 någon berörd fastighetsägars vilja, om inte särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap – allmän plats

Inom detaljplanen finns ingen allmän plats.

Avtal

Exploatören har undertecknat plankostnadsavtal med kommunen.

Före detaljplanen antas ska kommunen och exploatören ingå exploateringsavtal, som ska vara godkänt av kommunstyrelsen i laga kraftvunnet beslut innan beslut om att anta detaljplanen meddelas av byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet reglerar marköverlåtelse, utbyggnad av intern infrastruktur, upplåtelseform m.m.

Ansvar

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartermark. Det innebär att exploatören bygger ut och bekostar gata, parkering, grönytor, gångvägar och dagvattenhantering.

Eventuell flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Ägare av el/tele/bredbandsnät ansvarar för sina respektive nät.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Detaljplanen berör Åsa 3:205 samt 3:303.

Fastighetsbildning m.m.

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

Detaljplanen möjliggör byggrätter för boende enligt det som anges ovan i planbeskrivningen.

Fastighetsreglering, förutom inrättande av ledningsrätt, initieras och bekostas av exploatören. Ansvar för ansökan om fastighetsbildning regleras även i exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet är idag utlagt som allmän plats som förvaltas av Åsa Vägförening (Åsa ga:8). För att området ska kunna tas i anspråk för i detaljplanen avsett ändamål, behöver gemensamhetsanläggningen Åsa ga:8 omprövas så att området utgår ur dess ansvar. Detta sker genom en lantmäteriförrättning som exploatören ansöker om och bekostar. Kommunen erlägger eventuell ersättning till gemensamhetsanläggningen enligt 40 a § AL.

Före detaljplanen antas ska kommunen och exploatören ingå exploateringsavtal, som ska vara godkänt av kommunstyrelsen i laga kraftvunnet beslut innan beslut om att anta detaljplanen meddelas av byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet reglerar marköverlåtelse, utbyggnad av intern infrastruktur, upplåtelseform m.m.

Servitut och ledningsrätt

Allmännyttiga ledningar som kommunen ansvarar för kommer att flyttas till planrådets södra del. Kommunen ansöker om, och bekostar, ledningsrätt för att säkra dessa ledningar.

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

Detaljplanen ger inte upphov till behov av några servitut. Det kan dock bli aktuellt beroende på om och hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Detta är dock i så fall något som respektive fastighetsägare ansvarar för.

Tekniska frågor

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

För området kommer en servispunkt för VA att upprättas. Exploatören bygger eget VA-nät inom kvartersmarken.

Exploatören har i exploateringsavtal förbundit sig att bygga ut dagvattenhantering inom området i enlighet med till detaljplanen hörande dagvattenutredning.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

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

Kommunen får kostnader rörande ersättning till gemensamhetsanläggning. Detta finansieras genom försäljning av kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad och iordningställande av kvartersmark m.m. Exploatören får intäkter genom uthyrning av bostäder.



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

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