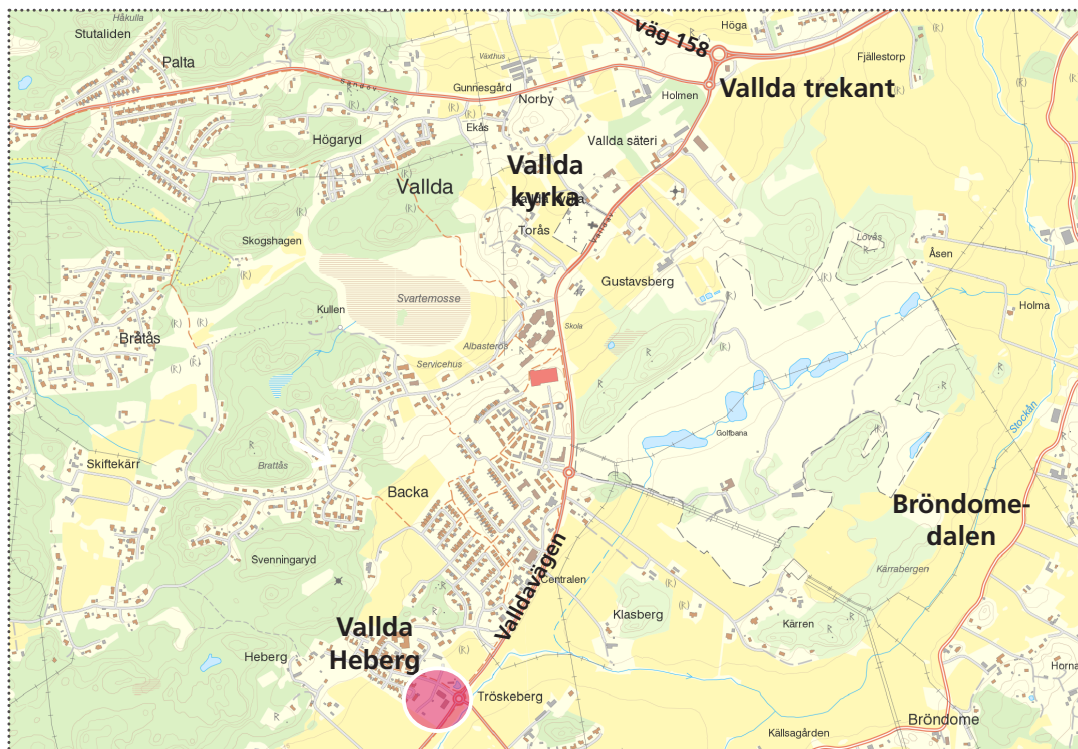




Detaljplan för Heberg 3:46 i Vallda – område för bostäder och verksamheter

Upprättad 2015-03-31

2014/P049
VP89

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, upprättad i januari 2015
- Grundkarta, upprättad 2015-02-03
- Markägarförteckning, upprättad 2015-01-30

Övriga handlingar:

- *Bo tryggt 05* (Polismyndigheten i Stockholms län. 2005)
- *Geotekniskt projekteringsunderlag för verksamhetslokaler* (NCC Construction Region Väst. 2013-02-25. Tillhörande bygglov för Heberg 3:45 och 3:46, diarienummer 2013-0256.)
- *Gestaltningsprogram för Heberg 3:20 m.fl i Vallda* (Tillhörande detaljplan Vp88, antagen av kommunfullmäktige 2010-12-07 § 251)
- *Gruppböende Vallda Heberg – trafikbullerutredning* (WSP Sverige AB. 2015-01-09)
- *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige. 2009)
- Illustrationshandling (Markgren arkitektur AB. 2015-01-26)
- *PM VA, Heberg 3:20* (Förvaltningen för Teknik, Kungsbacka kommun. 2009-05-15. Tillhörande detaljplan Vp88, antagen av kommunfullmäktige 2010-12-07 § 251)
- *Råd och riktlinjer Vallda Heberg* (Antaget av byggnadsnämnden 2011-12-01)

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Erica Folkesson
0300-834532
erica.folkesson@kungsbacka.se

Samrådstid 3 februari – 25 februari 2015



Planprocessen

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande enligt 5 kap 7 §, plan- och bygglagen.

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet. Efter samrådet redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om eventuella ändringar. Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Detaljplaneprocessen tar upp till ett år efter det att byggnadsnämnden tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Planbeskrivning för Detaljplan för Heberg 3:46 i Vallda

Sammanfattning

Planområdet ligger i området Vallda-Heberg, väster om Valldavägen och öster om Munkhättans väg. Plangränsen följer fastighetsgränsen för Heberg 3:46. Planområdet är idag obebyggt men ingår enligt gällande detaljplan Vp88 och beviljat bygglov i en centrumbebyggelse med verksamheter som inte får vara störande för omgivningen.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder på fastigheten enligt förfrågan från fastighetsägaren samt hemställa från kommunstyrelsen. Fastighetsägaren har för avsikt att bygga ett gruppboende. Placeringen av byggrätterna gör att verksamhetsområdet, där även grannfastigheten Heberg 3:45 ingår, utformas som en stor öppen gård/torg. Gestaltningmässigt ska bebyggelsen anpassas till *Gestaltningsprogram för Heberg 3:20 m fl i Vallda* som hör till detaljplan Vp88.

Planen innebär att del av detaljplan Vp88 ersätts med ny plan där mark för verksamheter som inte får vara störande för omgivningen inom fastigheten Heberg 3:46 delvis ändras till mark för bostadsändamål. Planen kompletteras också med ett C för centrumverksamhet.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.



Befintlig bebyggelse på grannfastigheten Heberg 3:45 som ingår i samma verksamhetsområde.

Bilden ovan är tagen från planområdet mot grannfastigheten.



Bakgrund

Förfrågan

Det finns idag ett stort behov av gruppboendestäder i Kungsbacka kommun. Kommunstyrelsen har undersökt möjliga platser för gruppboenden och har i samarbete med Eksta kunnat konstatera att fastigheten Heberg 3:46 kan lämpa sig för ändamålet.

Eksta ansökte 2014-09-26 om planbesked för att ändra detaljplanen för den obebyggda fastigheten Heberg 3:46. Förfrågan gällde att ändra området för verksamhetslokaler så att den möjliggör en gruppboestad på cirka 6 lägenheter inklusive allmänna utrymmen. Planerad hyresgäst är Förvaltningen för Service, Kungsbacka kommun.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog 2014-11-18 § 430 åt planavdelningen att upprätta ny detaljplan och genomföra samråd för Heberg 3:46 i Vallda i enlighet med inskickad förfrågan från Eksta.

Planens syfte och huvuddrag

Planen innebär att del av detaljplan Vp88 ersätts med ny plan där mark för verksamheter som inte får vara störande för omgivningen inom fastigheten Heberg 3:46 delvis ändras till mark för bostadsändamål. Planen kompletteras också med ett "C" för centrumverksamhet.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder på fastigheten enligt förfrågan från fastighetsägaren samt hemställan från kommunstyrelsen. Fastighetsägaren har för avsikt att bygga ett gruppboende. Placeringen av byggrätterna gör att centrumområdet, där även grannfastigheten Heberg 3:45 ingår, utformas som en stor öppen gård/torg. Gestaltningmässigt ska bebyggelsen anpassas till *Gestaltningsprogram för Heberg 3:20 m fl i Vallda* som hör till detaljplan Vp88.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i området Vallda-Heberg, väster om Valldavägen och öster om Munkhättans väg. Plangränsen följer fastighetsgränsen för Heberg 3:46 som är 3 883 kvadratmeter stor och ägs av Eksta Bostads AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och detaljplaner

Området är i kommunens antagna översiktplan beläget inom område med särskilda bygglovskriterier men på gränsen till Vallda utvecklingsområde. Gällande detaljplan Vp88 benämner hela området, inklusive nuvarande planområde, som en del av Vallda utvecklingsområde.

För området gäller Vp88, laga kraft 2011-01-11. Området är reglerat till verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak samt med en maximal byggnadshöjd om 7 meter och en maximalnockhöjd om 9 meter. Genomförandetiden för detaljplan Vp88 slutar 2021-01-11.

Planförslaget är en ny detaljplan och nu gällande detaljplan Vp88 upphävs inom planförslagets plangräns. Kommunen bedömer att upphävandet av gällande detaljplan endast påverkar fastighetsägaren inom planförslagets plangräns.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram genom enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap 7 §, plan- och bygglagen (2010:900).

Förutsättningar och förändringar

Natur

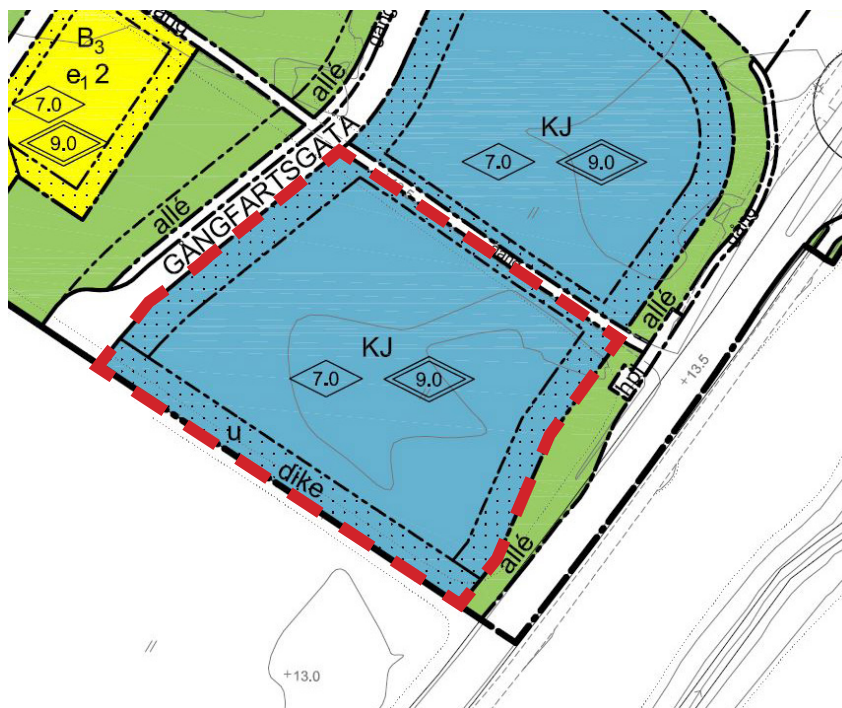
Markytan består idag av grus med ett dike i sydväst. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes 2013 för bygglov för verksamhetslokaler på Heberg 3:45 och Heberg 3:46 (*Geotekniskt projekteringsunderlag för verksamhetslokaler*, NCC Construction Region Väst). Jordlagerföljden utgörs av 0,2- 0,4 meter mulljord på cirka 0,5-1,0 meter torrskorpelera. Där under finns mellan 8 och cirka 11 meter siltig lera. Närmast underkanten är leran sandig och siltig. Leran vilar på friktionsjord med varierande sammansättning och medelhög till hög relativ fasthet. Friktionsjorden vilar på berg.

Den geotekniska undersökningen rekommenderar att byggnaderna grundläggs med spetsbärande pålar av betong eller stål med bergsko och fast dubb. Grundläggningsmetoden ger en sättningsfri konstruktion.

Vidare föreslår undersökningen att växttäck och organisk jord schaktas bort under blivande byggnader och ytor som ska hårdgöras. Speciellt vid entréer samt under blivande hårdgjorda ytor är det viktigt med noggrann packning av fyllnadsmassorna.



Utsnitt över gällande detaljplan Vp 88. Den streckade röda linjen är ungefärlig plangräns. Ytan för den ändrade byggrätten består av mark för verksamheter som inte får vara störande för omgivningen.

Radon

Den geotekniska undersökningen beskriver att marken är lågradonmark.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av något strandskydd. I samband med antagandet av aktuell detaljplan återinträder dock strandskyddet från ett biflöde till Stockaån (7 kap 18 g § miljöbalken). Planförslaget innehåller som en följd av detta en bestämmelse om att strandskyddet upphävs.

Till stöd för upphävandet åberopas följande skäl:

- Området har genom gällande plan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området är genom en större väg (Valldavägen) avskilt från området närmast strandlinjen.
- Detaljplanen innebär att den befintliga markanvändningen bibehålls och kompletteras.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt men all infrastruktur är framdragen. Området ligger i den sydöstra delen av Vallda-Heberg som är ett bostadsområde som började byggas 2012 med många olika upplåtelseformer - vanlig hyresrätt, hyresrätt 55+, seniorboende, verksamhetslokaler, tomter för självbyggare och villor med äganderätt. Alla bostäder i området är byggda med passivhusteknik.

I samband med planläggningen av Vallda-Heberg togs ett gestaltungsprogram fram, *Gestaltungsprogram för Heberg 3:20 m fl i Vallda*. Gestaltningen följer också dokumentet *Råd och riktlinjer Vallda Heberg*.

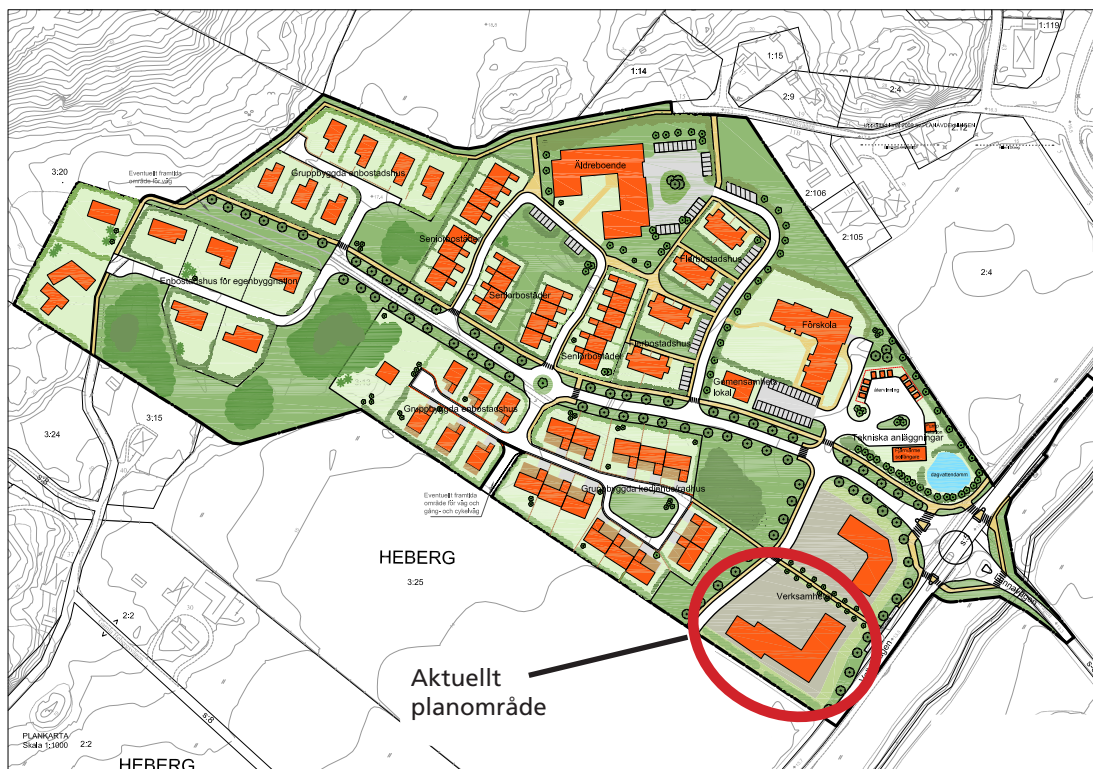


Illustration över området Vallda-Heberg från detaljplan Vp88.

I sydväst gränsar planområdet till hagmark, i sydöst till Valldavägen och bortom vägen hagmark. Nordväst om området ligger Munkhättans väg och därbortom ett cirka 15 meter brett område med naturmark och början på Vallda-Hebergs villabebyggelse. Norr om planområdet ligger fastigheten Heberg 3:45 som avgränsas från planområdet av en gång- och cykelväg.

Bygglov gavs av byggnadsnämnden 2013-05-22 § 5408 gemensamt för fastigheterna Heberg 3:45 och Heberg 3:46. Bygglovet innebar fyra byggnader placerade runt en gård med parkering, avsläppningszon och entréer. De två byggnaderna mot Varlavägen fick lov för två våningar och flygelbyggnaderna för en våning. Huvudbyggnaderna på Heberg 3:45 är uppförda enligt lovet med sadeltak och stående röd panel.

Kommersiell och kommunal service

Planområdet ingår i Vallda-Hebergs verksamhetsområde där det finns kommersiell service såsom till exempel sjukgymnast och café. Cirka 100 meter norr om planområdet finns möjlighet att bygga en förskola enligt gällande detaljplan Vp88. Närmaste mataffär finns cirka 550 meter nordost om området längs med Valldavägen.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse får uppföras på den del av Heberg 3:46 som ligger längst från Valldavägen. Samma planbestämmelser om användning av kvartersmark och höjd för bebyggelse som finns i detaljplan Vp88 gäller för planförslaget. Vp88s planbestämmelse om verksamheter, J, ersätts med Z enligt Boverkets nya allmänna råd. Planförslaget

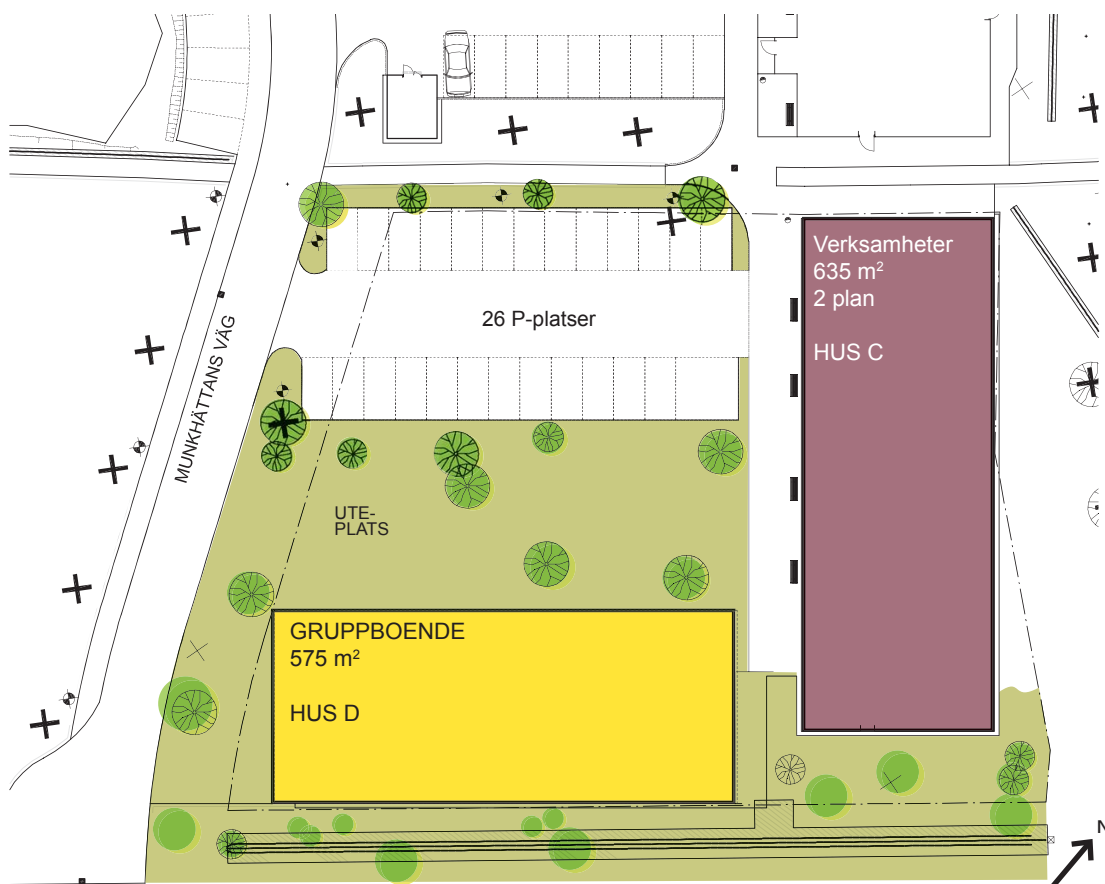


Illustration över planområdet där gul volym är planerad gruppboende och brun volym planerad centrumverksamhet. Illustration: Markgren Arkitektur AB.

har också en bestämmelse om att centrumbebyggelse tillåts då byggloven på Heberg 3:45 påvisar ett sådant behov.

Området i nordväst består av plusmark för att behålla verksamhetsområdets gestaltning av en kringbyggd gård med en öppen yta i mitten.

Gestaltningssprogrammet från detaljplan Vp88 gäller även för planförslaget och framtagna Råd och riktlinjer för Vallda Heberg gäller för bygglovsbefriade åtgärder.

Trygghet och säkerhet

Området ska byggas i *Bo tryggt 05s* (Polismyndigheten i Stockholms län, 2005) anda. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastigheten och de nya byggnaderna kommer att behandlas i detalj under bygglovsskedet men bör bli god då området är i stort sett plant.

Rekreation

För gruppboheter är det viktigt att varje lägenhet utformas med en privat uteplats samt en gemensam uteplats. Då boendet ligger mitt i ett verksamhetsområde är det av vikt att en privat zon kan utformas närmast boendet och därför finns en planbestämmelse om andel yta för utemiljö i detaljplanen.

Cirka 400 meter nordväst om området finns stora skogsområden med vandringslingor.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Tillfarten för biltrafik till området är via Munkhättans väg som idag slutar med en vändplats i höjd med planområdet. Munkhättans väg kan komma att fungera som en genomfartsgata vid eventuell utbyggnad av nytt område söder om Vallda-Heberg.

Trafikverket förespråkar ett 12 meter bebyggelsefritt avstånd till Valldavägen. Detta säkerställs genom prickmark.



Munkhättans väg sedd norrut.



De närmsta bostadshusen ligger på andra sidan Munkhättans väg och avskiljs enligt detaljplan Vp88 av ett naturområde som underhålls.

En gång- och cykelväg direkt norr om planområdet kopplar ihop Vallda-Hebergs bostadsområde med busshållplatsen längs med Valldavägen. Gång- och cykelväg finns också längs med Valldavägen. Gällande detaljplan Vp88 möjliggör för en trottoar på den norra sidan av Munkhättans väg.

Parkering

I bygglovets för Heberg 3:45 och Heberg 3:46 (diarienummer 2013-0256) redogörs för fastigheternas parkeringsbehov: totalt 45 parkeringsplatser varav 2 stycken för funktionshindrade. På Heberg 3:45 finns idag 19 parkeringsplatser. Resterande 26 platser, varav minst 1 för funktionshindrade, ska kunna anordnas inom planområdet. Parkeringen ska främst anordnas på den avsedda marken för gemensamhetsanläggning. Gruppbestadens parkeringsbehov beräknas till 5 platser.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Tröskeberg finns inom 200 meters gångavstånd från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 734 med avgångar cirka en gång i halvtimman till Kungsbacka resecentrum.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Som en komplettering till dagvattenutredningen för detaljplan Vp88 togs ett PM fram 2009-05-15 (Förvaltningen för Teknik, Kungsbacka kommun). Enligt detta ska dagvatten från de södra delarna av Vallda-Heberg ledas via öppet dike utmed den södra gränsen öster ut och anslutas till Stockaån genom kupolbrunn och ledning. Ur reningssynpunkt är det fördelaktigt att det konstant finns vatten i diket. Diket ska ha flacka slänter för att underlätta skötsel. Detta dike går i planområdets södra gräns och är markerat som dike i plankartan.

PM:et föreslår vidare att dagvatten från verksamhetsområdet fördröjs inom tomt genom trögavledning till exempel gröna tak och avvattning mot grönområden. Om antalet parkeringsplatser på verksamhetsområdet överstiger 50 stycken ska dagvattnet passera oljeavskiljare innan avledning till dagvattendamm eller dike och Stockaån.

Rekommendationerna i ovanstående PM gäller även för den nya detaljplanen. Eventuella fördröjningsmagasin och rening utformas i samråd med förvaltningen för Miljö- & Hälsoskydd i Kungsbacka kommun i bygglovskedet. En anmälan om dagvattenanläggning ska också göras till Miljö & Hälsoskydd.

Vatten och avlopp

Området är redan idag anslutet till befintligt kommunalt vattenledningssystem.

Brandvattenförsörjning

Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Området är försörjt med fjärrvärme från Vallda-Hebergs eget fjärrvärmeverk via Munkhättans väg.

El och tele

Elledningar finns i Munkhättans väg. Teleledning finns i "u"-området i planområdets sydvästra del.

Bredband

Det finns möjlighet att ansluta området till it-infrastruktur via fiber då ledningar går längs med Valldavägen och Åskullevägen.

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 se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009). Närmaste återvinningsstation finns vid Vallda-Hebergs fjärrvärmeverk cirka 100 meter norr om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning för vägtrafik är utförd av WSP Sverige AB 2015-01-09. Utredningen visar på att bullernivåerna vid fasad på det planerade bostadshuset klarar riksdagens vägledande riktvärden för trafikbuller vid bostäder på hela våning ett. På fasaden mot Valldavägen på våning två överskrids riktvärdet. För uteplatser klaras riktvärdet runt hela byggnaden.

Byggrätten för bostäder är anpassad efter bullerutredningen och en planbestämmelse är infördd som säger att riktvärdet om 55 db(A) vid fasad för bostäder inte får överskridas. Våning två mot Valldavägen måste därför inredas med något annat än bostäder, till exempel förråd eller kontor, eller så får byggnaden bara uppföras i en (1) våning. Hur utformningen slutligen blir avgörs i bygglovet.

Andra sätt att få bygga bostäder på våning två är att göra avsteg från riktvärdet, något kommunen bara överväger i centrala delar av Kungsbacka stad, eller att sätta upp ett bullerskydd som till exempel en vall eller ett plank. Förvaltningen för Plan & Bygg har bedömt att ett bullerskydd inte passar områdets lantliga karaktär och att bebyggelse i ett sådant lantligt område bara ska lokaliseras där det är lämpligt utan speciella åtgärder.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att del av området för verksamheter tas i anspråk för bostadsändamål. Behovet av en ny gruppboende har bedömts större än att behålla området som bara ett verksamhetsområde. Att bygga vidare på utformningen med en öppen gård med byggnader runt om är viktigt för att bibehålla karaktären av ett lantligt centrum.

Kompletteringen med bostäder kan göra att området snabbare byggs färdigt. Kompletteringen kan å andra sidan göra att planområdet känns mer privat och att verksamheterna kommer i skymundan. En medveten utformning och gestaltning kan avväga detta.

Den ändrade användningen bedöms inte medföra någon större trafikökning än vad dagens användning kan innebära. Detaljplanens behov av parkering och utevistelse säkerställs inom planområdet och har därför ingen påverkan på mark utanför planområdet.

Boende istället för verksamheter medför att området är befolkat fler timmar av dygnet vilket kan öka tryggheten inom och i anslutning till området.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer tillskottet av gruppbestäder i denna del av kommunen inte att ske. Området kommer i sin helhet fortsätta vara planerat för verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Hurvida och när dessa verksamheter byggs ut eller inte är i dagsläget okänt. Kommunen kan riskera vite om inte tillräckligt många gruppbestäder tillhandahålls.

Behovsbedömning

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

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Avvägning enligt miljöbalken

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

Genomförandefrågor

Markägförhållande

De åtgärder som blir aktuella inom planområdet berör endast kvartersmark i enskild ägo.

Exploatör

Eksta Bostads AB.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för de underliggande detaljplanen slutar 2021-01-11.

Plankostnader

Eksta Bostads AB svarar för samtliga kostnader för upprättande av aktuell detaljplan i enlighet med plankostnadsavtal för enkelt planförfarande, daterat 2014-11-28.

Fastighetsbildning

Planområdet kan indelas i flera fastigheter. Om så sker ska gemensamhetsanläggning för utfart och parkering bildas inom område markerat med "g". Gemensamhetsanläggning innebär att de delägande fastigheterna använder och sköter ytan tillsammans. Eventuellt övrigt behov av samverkan mellan fastigheter inom planområdet kan lösas genom servitut och/eller ytterligare gemensamhetsanläggning.

Inom område markerat med "u" kan ledningsrätt för allmännyttiga ledningar bildas. Rättighet för eventuella andra ledningars bestånd ansvarar respektive ledningsägare för.

Fastigheterna inom planområdet kommer att anslutas till gemensamhetsanläggning för förvaltning av vägar, grönområden med mera tillsammans med övriga fastigheter inom detaljplan Vp88.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt bildas av Lantmäteriet efter ansökan av berörd sakägare.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Parkering

All parkering för planområdets behov ska ske inom kvartersmark.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska hanteras enligt PM till dagvattenutredning daterat 2009-05-15 tillhörande detaljplan Vp88. Det innebär att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark innan det släpps ut i dike inom planområdet. Oljeavskiljare kan komma att krävas. Beroende på hur planområdet utformas och om/hur det indelas i nya fastigheter kan det komma att krävas samverkan mellan fastigheterna i dagvattenfrågan. Det kan också komma att behövas samverkan med fastigheter utanför planområdet. Rättighet för detta kan tillskapas utifrån de behov som uppkommer. Eventuella fördröjningsmagasin och rening utformas i samråd med förvaltningen för Miljö- & Hälsoskydd i Kungsbacka kommun i bygglovsområdet. En anmälan om dagvattenanläggning ska också göras till Miljö & Hälsoskydd.

Befintliga och tillkommande ledningar

Befintliga samt tillkommande ledningar ska säkerställas genom servitut eller ledningsrätt.

Placering och utformning av byggnader

Eksta Bostads AB ska genomföra exploateringen i enlighet med upprättad planhandlingsbestämmelser, illustrationer samt gestaltungsprogram från detaljplan Vp88.

Ekonomiska frågor

Konsekvenser för kommunen

Inga konsekvenser.

Konsekvenser för exploatören

- Åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten
- Kostnader för upprättande av detaljplan, kompletterande utredningar med mera
- Samtliga lantmäterikostnader
- Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta med mera enligt gällande taxa.

Medverkande i planarbetet

I planprogrammet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, Eksta Bostads AB och Markgren Arkitektur AB. Trafikbullerutredning är gjord av WSP.

Upprättad av planavdelningen i mars 2015

Erica Folkesson

Planarkitekt

Elin Johansson

Verksamhetschef Plan

För genomförandefrågor:

Daniel Josefson

Exploateringsingenjör

Byggnadsnämnden har 2015-04-16 §99 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2015-05-13.



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