



2014-00054
VP92

Tillhörande handlingar:

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

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, Norconsult 2016-01-19
- Dagvattenutredning, Norconsult 2016-02-09, rev 2016-07-14
- PM trafik för detaljplan Lunna 6:3, Kungsbacka kommun 2015-11-30
- Meddelande Resultat av Arkeologisk utredning inför detaljplan inom Lunna 6:3, Länsstyrelsen 2016-04-19
- PM - Skyddsavstånd till lantbruk, Norconsult 2017-09-04
- Utlåtande grundvattenförhållanden Lunna 6:3, Norconsult 2018-02-13

Projektrupp:

Sofia Wiman, Samhällsbyggnadskontoret, plan

Daniel Josefson, Samhällsbyggnadskontoret, mark och exploatering

**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 kommunfullmäktige (KF).

Bakgrund

Förfrågan

Fastighetsägarna till fastigheten Lunna 6:3 i Vallda har i skrivelse, 2013-05-06, begärt kommunens besked över möjligheten att bygga om befintliga byggnader till åtta hyresbostäder. Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-19 att möjligheten skulle prövas i bygglov. Då byggnaderna var i så pass dåligt skick att de inte hade möjlighet att utgöra basen för en ombyggnad ändrade projektets status till att betraktas som en nybyggnation. Detta har lett till att prövningen behöver ske genom ny detaljplan istället för enbart via bygglov, eftersom omfattningen av projektet betraktats som för omfattande för bygglovsansökan. Fastighetsägaren inkom då med en förfrågan om planbesked för möjligheten att bebygga fastigheten med ett tiotal hyresbostäder, eventuellt kompletterande med ett par småhus med äganderätt.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-30 § 198 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att genom planläggning pröva möjligheten till bostadsbyggande om cirka 10 hyresbostäder och ett mindre antal villatomter för självbyggeri inom fastigheten Lunna 6:3 i Vallda. Byggnadsnämndens arbetsutskott gav, 2014-11-18 § 432, förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Lunna 6:3 enligt Kommunstyrelsens beslut.



Befintlig gårdsbebyggelse är i dåligt skick.



Infarten till området sker via Tjäderkullevägen.



De nya enbostadstomterna placeras på igenvuxen åkermark.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra byggnationen av 3 mindre flerbostadshus med sammanlagt 12 hyresbostäder och 6 stycken villatomter för självbyggeri. Flerbostadshusen ska i placering och utformning påminna om den historiskt värdefulla gårdsbebyggelsen som finns på platsen idag men som är i för dåligt skick för att bevaras.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Vallda, öster om Valldavägen i anslutning till Tjäderkullevägen, cirka 4 km söder om Vallda centrum. Till Kungsbacka centrum är det cirka 1 mil. Området utgör en yta av cirka 23 000 m² och är i privat ägo. Planområdet angränsar till ett område av friliggande villor i sydöst, åkermark i norr samt skogsmark i öster och väster.

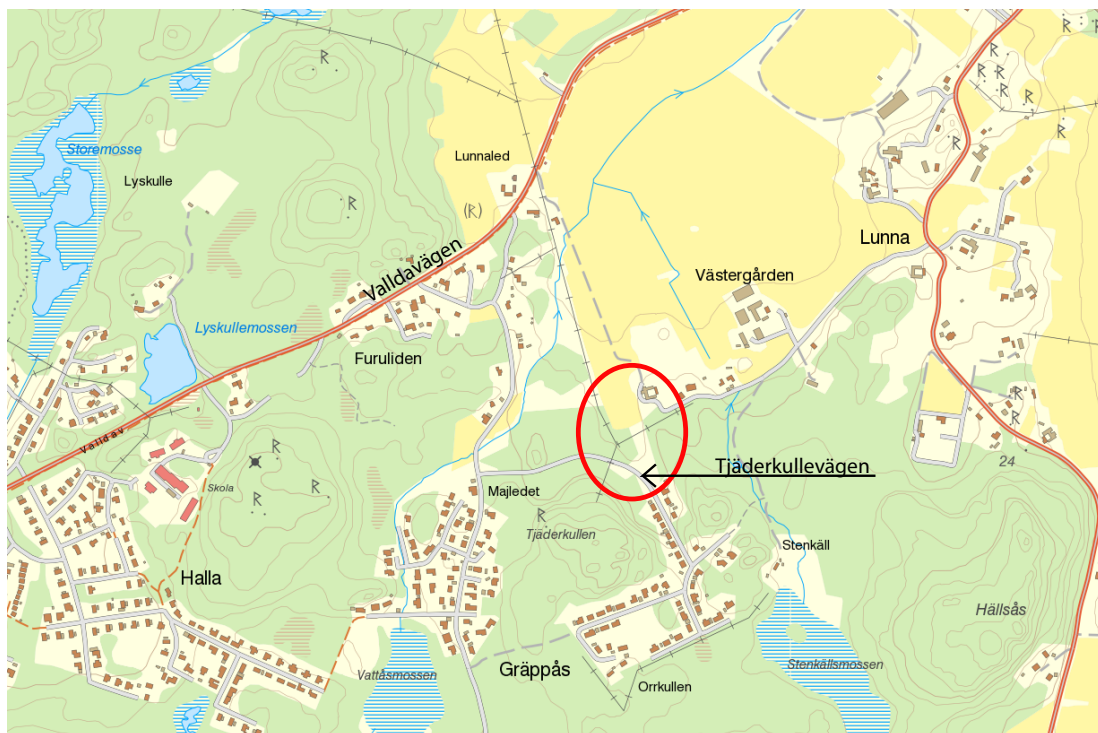
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2006, ligger området utanför Vallda utvecklingsområde, och är därmed inte förenlig med kommunens översiktsplan. Eftersom området knyter an till befintlig infrastruktur med tillgång till kollektivtrafik samt ersätter en befintlig gårdsbildning, anses planen uppfylla möjligheten till planläggning.

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området. I söder angränsar området till detaljplan Vp75, från 1990-10-08, Detaljplan för Lunna 17:7 i Vallda. Detaljplanen anger bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus med en totalhöjd på 8 meter samt naturmark.



Planområdets placering i södra Vallda, öster om Valldavägen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett glesbebyggt område med mycket skog och åkerlandskap och utgörs i söder av relativt öppna ytor med en del sly och lågvuxna träd. I största delen av planområdet och runt omkring är terrängen relativt flack, men i öster finns ett bergsområde som planområdet delvis går upp på i den södra delen. Väster om den nya lokalgatan finns en trädbevuxen bergknalle. Längs med branten i öster finns en stenmur som är i relativt gott skick. Även om muren inte bedöms vara biotopskyddad har den värden ur ett kulturellt perspektiv såväl som för den biologiska mångfalden. Runt gårdsbildningen finns ytterligare murar, som bitvis är i sämre skick. Muren som angränsar till åkern bedöms vara biotopskyddad. Se bilder på murarna på sida 6 samt ungefärlig placering på nedanstående karta. Vid befintlig gårdsbildning finns högväxta trädindivider som ramar in området och har kulturella värden. I norra delen av planområdet finns stenhällar som är ett vackert inslag i miljön, likaså som en kulle i södra delen av området för flerbostadshus. Båda dessa områden bör bevaras och inte bebyggas.

Några fynd av skyddade eller skyddsvärda arter har inte hittats inom planområdet. Det finns heller inte kända uppgifter om detta i dess närhet.

Planförslag

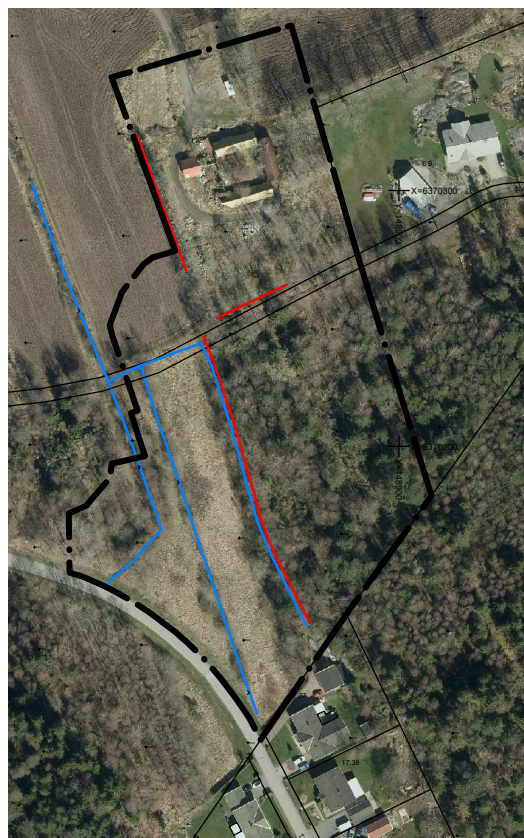
Planförslaget innebär att igenväxande åkermark och en gårdsmiljö tas i anspråk. Naturmark planläggs i sydöst som en buffert mot befintligt naturområde. Stenmuren vid branten i öster bevaras och fungerar som gräns mellan villatomterna och naturmarken. Alla stenmurar inom planområdet skyddas genom en planbestämmelse. Vid infarten till flerbostadshusen kan en bit av stenmuren behöva tas ner för att öppna upp till en entré till flerbostadshusen.



Befintlig gårdsbebyggelse omges av en träddunge.



En vy från befintlig gårdsbebyggelse mot Valldavägen.



Ungefärlig placering av stenmurar (rött) och diken (blått).

Denna bit ska i det fallet byggas upp som en förlängning av muren i norr. Muren är biotopskyddad varpå en ansökans om dispens kommer lämnas in till länsstyrelsen. För gång- och cykelvägen behöver också en del av en stenmur flyttas till annat läge. Då träden i området bidrar till områdets karaktär krävs marklov inom kvartersmark för att ta ner träd med en stamdiameter på över 20 cm i brösthöjd, vilket motsvarar en höjd av cirka 1,3 meter över marken. Kullen söder om framtida flerbostadshus får inte bebyggas eller anläggas med parkeringsplats.

Landskapsbild och rekreation

Landskapsbilden i området runt befintlig gårdsbildning har kulturella värden där bebyggelsen är agrar, placerad i ett öppet, lätt kuperat kulturlandskap med lämningar efter lång tids brukande av mark och jord. Gårdsbildningen är synlig från Valldavägen och genom att riva gården påverkas landskapsbilden från Valldavägen. Området där villabebyggelse är planerat har inga värden för landskapsbilden.

Planområdet består till största delen av igenväxande åkermark och gårdsmiljö och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden. Det finns inga kommunala lekplatser i närområdet, däremot finns skolgårdar och naturområden som inbjuder till lek cirka 1,8 km ifrån planområdet. I närområdet, på andra sidan Valldavägen, finns även Ängåsvallen med fotbollsplaner och ett ridhus.

Inne i Vallda samhälle finns en idrottshall, Valldahallen, som har en del öppna aktiviteter men även går att boka till olika evenemang.

Planförslag

Planförslaget innebär att flerbostadshusen ska placeras på motsvarande sätt som befintlig gårdsstruktur i form av en sluten gård. Ny bebyggelse knyter även an till den historiska platsen genom utformning av huskropparnas volym, skala, material och färgsättning.

Planbestämmelser reglerar flerbostadshusens placering, höjd, takvinkel samt fasadernas färg och material. Detta gör att landskapsbilden inte påverkas negativt.



Relativt välbevarad stenmur vid branten i öster.



Stenmur vid befintlig gårdsbebyggelse.



Befintlig gårdsbebyggelse är i så dåligt skick att den inte är möjlig att bygga om, utan avses rivas.



Förorenad mark

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

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger området inom låg- till normalriskområdet för radon.

Fornlämningar och kulturvärden

En arkeologisk utredning genomfördes inom planområdet i början av april 2016. På ett höjdvägsnitt i områdets norra del påträffades en fornlämning i form av en mindre boplatz. Utifrån anläggningens karaktär är det troligt att platsen är från bronsålder eller järnålder. Boplatzen bör bevaras, i annat fall krävs ytterligare undersökningar för att klargöra omfattning och karaktär på fornlämningen. Ingrepp i fornlämningen med tillhörande fornlämningsområde kräver Länsstyrelsen tillstånd enligt 2 kap KML.

Befintlig gårdsmiljö har värden för kulturmiljön. Läs mer under Befintlig bebyggelse på nästa sida.

Planförslag

Planen reglerar att höjden där fornlämningen finns inte får bebyggas eller anläggas för parkeringsplats.

Gårdsmiljöns historiska karaktär tas tillvara genom att detaljplanen reglerar att den nya bebyggelsens placering och utformning ska efterlikna den befintliga gårdskaraktären.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2016-01-19). Planområdet utgörs av ett låglänt område som sträcker sig i nord-sydlig riktning mellan två höjdparter som ligger i öst-västlig riktning. Markytan är relativt plan i det låglänta området som utgörs av åkermark. Marknivån i denna del ligger på mellan +19,3 och +22,5 meter över havet och lutar svagt åt norr där de lägsta marknivåerna påträffats.

Jordlagren i den låglänta delen av planområdet utgörs i huvudsak av lera. I vissa delar av höjdparterna finns förekomst av berg i dagen. Berggrunden utgörs av medelkornig grå granit. I dagsläget förekommer inga block med förstärkningsbehov. Ifall sprängning eller bergschakt görs i anslutning till bergsslänterna kan sprickbildning uppkomma.

I samband med den geotekniska utredningen undersöktes grundvattennivån, som visade en nivå på +21,4, vilket motsvarar 0,1 meter under markytan. Dock bedöms grundvattnet inom området variera.

Enligt den geotekniska utredningen bedöms planförslaget genomförbart ur geoteknisk synpunkt. Stabiliteten inom planområdet bedöms vara tillfredsställande för framtida exploatering. Risken för sättningar inom området är stor då marken består av lera. Sättningarnas potentiella storlek bör utredas i ett senare skede och ligga till grund för val av grundläggningsmetod.

Generellt bedöms grundläggning av enplanshus kunna uppföras med platta på mark, medan 1,5-våningshus kan behöva förstärkningar vid grundläggning. Tyngre byggnader som tvåplanshus bedöms kräva pålning som grundläggning. Kompletterande geoteknisk undersökning rekommenderas att utföras vid detaljprojektering.

Planförslag

Rekommendationerna i den geotekniska utredningen ska följas.



Illustration över ny bebyggelse inom området. Enbostadshusen placeras längs med den nya lokalgatan in i området. Flerbostadshuset knyter an till befintlig gårdsstruktur genom sin hästskoform.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig gårdsbyggnad från mitten av 1800-talet. Gården består av flera byggnadskroppar placerade i en gårdsformation och har stått tom sedan år 2000 och därefter förfallit så pass mycket att det inte är möjligt att renovera byggnaderna. Byggnaderna är 1-2 våningar med röda träfasader och sadeltak.

Nordost om planområdet längs med Stenkällsvägen finns några mindre gårdar samt villor. Söder om området finns ett större område med villabebyggelse uppförd i 1-2 våningar.

Kommersiell och kommunal service

Längs med Valldavägen närmre Säröleden finns en del kommersiell handel. En matvaruaf-fär finns cirka 3,5 km från planområdet. Närmsta förskola och grundskola finns cirka 1,8 km väster om området, och det är möjligt att ta sig till skolområdet via lågtrafikerade bilvägar och gång- och cykelvägar.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att karaktären av den befintliga gamla gårdsmiljön bevaras genom utformning och placering av flerbostadshusen. Flerbostadshusen ska placeras i tre separata byggnadsvolymer i en hästskoformad struktur med en höjd på max 2 våningar och där fasaderna utgörs av rödmålad, stående träpanel. Taken ska utföras med sadeltak för att ytterligare anspela på befintlig gårdsbebyggelse.

Byggnadernas placering regleras till den gamla gårdens placering mitt i fastigheten, genom att mark som ej får bebyggas (prickmark) och mark som endast får bebyggas med uthus och miljöhus (korsmark) läggs vid fastighetens kanter.

De fem enbostadshusen placeras längs med den nya lokalgatans östra sida och uppförs i 1,5

våningar. Fastigheterna avgränsas i bakre kant av stenmuren i öster. Ett sjätte enbostadshus föreslås vid entrén till området, väster om lokalgatan. Dagvattensituationen i det läget är svår varpå det är viktigt med utformning av tomt och diken för att undvika översvämning av huset.

Trygghet och tillgänglighet

Området ska kännas tryggt och säkert att ta sig till och vistas i. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Området ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse med tillgång till offentlig och kommersiell service med gång- och cykelvägnätet. Längs Valldavägen finns en gång- och cykelväg med gatubelysning.

Området är relativt flackt vilket gör att tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga är god.

Planförslag

Omgivande bostäder består av enbostadshus, vilket gör att flerbostadshusen med hyreslägenheter blir ett positivt tillskott i området. Genom att erbjuda hyresrätter i området kan det bli en större bredd i befolkningen i området då till exempel yngre som vill flytta hemifrån, eller äldre som inte orkar ta hand om en egen villa har möjlighet att bo kvar i området. Placeringen av flerbostadshusen som en hästsko gör att det bildas en omgärdad bostadsgård som kan fungera som en mötesplats för boende i lägenheterna. Genom att anlägga en gångväg mellan den nya vägen och Stenkällsvägen i öster kan boende i området röra sig lätt genom det nya området.

I samband med exploatering av området bör även en god belysning inom området säkerställas för att skapa en trygg och säker miljö.

Tillgängligheten till fastigheten och de nya bostäderna kommer att behandlas i detalj under bygglovsskedet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet har ett relativt bra transportläge utifrån närheten till Valldavägen. Tjäderkullevägen och Gräppåsvägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h medan Valldavägen har en begränsning på 50 km/h. I dagsläget angörs den befintliga gårdsbebyggelsen från Stenkällsvägen i öster som leder ut på Lunnavägen. Stenkällsvägen är en smal oasfalterad väg som i dagens skick inte lämpar sig för ytterligare trafik.

Befintliga bostadsområden som matas via Gräppåsvägen består av cirka 140 bostäder. En bedömning av området har gjorts inledningsvis i planarbetet (Förvaltningen för Teknik, Kungsbacka kommun 2015-11-30) där befintlig och kommande trafikmängd uppskattats. Dessa siffror har setts över efter granskningen och bedöms till cirka 840 fordon/dygn på Gräppåsvägen.

Planförslag

Planområdet angörs via en ny infart från Tjäderkullevägen i söder som via Gräppåsvägen leder ut på Valldavägen. För att förbättra trafiksituationen i området föreslås att sikten i korsningen Gräppåsvägen/Tjäderkullevägen förbättras genom att sly röjs. Vägar inom området ska utformas enligt VGU (Vägar och gators utformning). Lägsta minsta standard för att personbilar ska kunna mötas är en bredd på 4,2 meter. Ett vägområde på 6-9 meters bredd i plankartan ger utrymme för både gata, stabiliseringskanter och dike.

Den planerade bebyggelsen på totalt 18 bostäder bedöms alstra cirka 110 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik

Längs Valldavägen och Säröleden finns cykelväg som förbinder Vallda med Kungsbacka Stad i norr och Onsala tätort i söder. Längs med Gräppåsvägen och Tjäderkullevägen finns varken gång- eller cykelväg.

Planförslag

En gång- och cykelväg anläggs som förbindelse mellan den nya lokalgatan och Stenkällsvägen nordöst om planområdet, vilket förbättrar möjligheten att röra sig i området utan bil.

Parkeringen

Bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom respektive fastighet.

Planförslag

För flerbostadshusen gäller ett parkeringstal på 1,8 parkeringsplatser/lägenhet, då området ligger långt ifrån kollektivtrafik och centrum. Det ger ett behov av 22 parkeringsplatser för flerbostadshusen. I det sydöstra hörnet på fastigheten finns tillräckligt med plats för både 22 stycken vanliga parkeringsplatser och 2 stycken handikapplatser.

Enbostadshusen får plats med 2 parkeringsplatser på varje fastighet, vilket bedöms vara tillräckligt.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 1 km ifrån planområdet längs med Valldavägen, hållplats Gräppåsvägen. Cykelparkering finns i anslutning till busshållplatsen. Busslinje 734 mellan Älgskogsbräcka - Vallda - Kungsbacka trafikerar hållplatsen med relativt god turtäthet.



Tjäderkullevägen.



Korsningen Gräppåsvägen/Valldavägen.



Vid utfarten mot Valldavägen finns plats för cykelparkering för resande med buss.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Området är idag inte inkluderat i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Norconsult AB 2016-01-20). Inom utredningsområdet finns tre diken, ett i öster, ett centralt i området och ett i väster. Samtliga diken har Stockaån som recipient. En kommunal dagvattenledning går tvärs genom planområdet med utlopp i ett dike i planområdets norra del. Diket rinner vidare till ett dikningsföretag innan utlopp i Stockaån.

Planförslaget innebär att diket mitt i området överbyggs. Diket bedöms dock inte avleda några större mängder dagvatten. Diket i väster avleder dagvatten från ett stort naturområde, vilket tillsammans med dålig infiltrationskapacitet i marken gör att ett nytt större dike behöver anläggas på den västra sidan av ny lokalgata för att bostaden i väster inte ska översvämmas. Det östra diket invid stenmuren bör bevaras för att undvika att stora mängder dagvatten från det angränsande naturområdet rinner in på bostadstomterna. Se kartbild på sida 5 för ungefärlig placering av befintliga diken.

Planförslag

Planförslaget innebär att dagvattenflödet kommer att öka i området då de hårdgjorda ytorna ökar. För att minska belastningen på ledningsnät och recipienter nedströms föreslås dagvatten fördröjas till naturmarksavrinning. Förslagsvis kan detta ske med kassettmagasin på enbostadstomterna respektive ett makadammagasin på fastigheten för flerbostadshus. Lokalgatans dagvatten föreslås avledas till ett gräsbeklätt makadamdike varvid både en flödesutjämning och en viss avskiljning av föroreningar erhålls. Dike för lokalgatans dagvatten ryms inom område markerat som GATA i plankartan, med bestämmelse om att dike för avledning av dagvatten ska finnas.

Det östra diket invid stenmuren hamnar inom de fem fastigheterna för enbostadshus. Detta innebär att en gemensamhetsanläggning behöver upprättas för skötsel av diket. Ifall befintliga fastigheter söder om planområdet har avrinning till diket bör även dessa fastigheter ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta behöver studeras vidare för att klargöra förutsättningarna. En yta för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering (g) har lagts in på plankartan.

Diket i väster flyttas några meter österut mot vägen för att skapa en bättre bostadsfastighet och kulverteras vid infarten till bostadsfastigheten. Diket anläggs inom området markerat GATA i plankartan och regleras genom bestämmelse om att dike för avledning av dagvatten ska finnas. Diket fortsätter inom naturmark i söder och utanför planområdet i norr.

Flytt och överbyggnad av diken är anmälningspliktigt till Länsstyrelsen.

Höjdsättningen av planområdet är viktig för att förhållandet mellan byggnader, tomtmark och gator ska bli optimalt. Lägsta golvnivå bör inte understiga 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten.

Vatten och avlopp

Området är idag inte inkluderat i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp går genom planområdet. Kapaciteten i ledningarna bedöms vara god.

Planförslag

Området kommer i samband med att detaljplanen antas att inkluderas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fastigheterna inom planområdet kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten. En förbindelsepunkt för kommunalt vatten och spillvatten föreslås upprättas i norra delen av planområdet. VA-ledningar är belägna inom föreslaget läge för ny gata. Vid infarten till området från Tjäderkullevägen kommer ledningarna att

behöva flyttas för att hamna helt inom gatumark. Flytten ordnas och bekostas av exploatören. Högsta tappställe för vatten bör inte placeras högre än + 29 m ö h för att säkra erforderligt vattentryck. Vid behov av tryckstegring inom planområdet ordnas och bekostas detta på aktuell fastighet av exploatören.

Brandvattenförsörjning

Inom tätbebyggt område anger Räddningstjänsten att avståndet mellan brandposter maximalt bör uppgå till 150 meter.

Planförslag

En ny brandvattenpost föreslås anläggas i Tjäderkullevägen, vid infarten till planområdet.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

El och Tele

Rakt genom området finns luftledningar för el, med en spänning på 10 kV.

Planförslag

Befintliga luftledningar kommer i anslutning till byggnation av området att grävas ner i gata och gång- och cykelväg.

Bredband

Fibernät för bredband har grävts ner i området under hösten 2015. Dessa är placerade tillsammans med ledningar för VA och dagvatten och kommer behöva flyttas närmast Tjäderkullevägen.

Avfall

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

Närmsta återvinningsstation finns vid Vallda-Heberg, cirka 3 km ifrån planområdet.

Planförslag

En vändplats anläggs i anslutning till hyreslägenheterna dimensionerad för renhållningsfordon.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området ligger cirka 500 meter från Valldavägen vilket gör att området inte utsätts för buller från vägen. Den tillkommande bebyggelsen orsakar inte så mycket trafik att de fåtal befintliga bostäder som passerar på vägen till området får en försämrad bullersituation.

Lantbruksverksamheter kan ge upphov till bullerstörningar i form av buller från exempelvis maskiner och fläktar. Ett PM - Skyddsavstånd till lantbruk, Norconsult 2017-09-04, har tagits fram för att studera ifall nya bostäder påverkas av buller från lantbruket. De huvudsakliga bullerkällorna vid närliggande gården Lunna 17:1 är främst olika typer av fläktar som kan vara igång tidvis under hela året och sommartid under hela dygnet. Buller från körningar med traktorer och andra maskiner förekommer också under hela året, men är mest intensivt under odlingsäsongen och under dagtid. Buller från fläktar inom lantbruk räknas som industribuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse. Boverkets vägledning för industribuller anger ljudnivåer för när bostadsbebyggelse kan accepteras.

Lantbruksgården har två torkfläktar och en radialfläkt. Baserat på mätningar har beräkningar utförts av hur bullret från fläktarna kan komma att påverka planerad bostadsbebyggelse.

Planförslag

Beräkningarna för ljudnivåerna visar att för enbostadshusen klaras bullerriktvärdena då en ljuddämpad sida finns. För två av flerbostadshusen överskrider ljudnivåerna med 1 dBA med dagens riktvärden. Genom en utformning enligt illustrationen skapas en ljuddämpad sida med värden mellan 31-35 dBA. Då den ljuddämpade sidan är så pass tyst och bullerkällan sannolikt inte är igång så många nätter per år bedöms att bostäder kan accepteras inom området. Inga bestämmelser om särskilda bullerdämpande åtgärder erfordras för detaljplanen.

Hälsa/Djurhållning

Gården Lunna 17:1 angränsar i nordost till fastigheten Lunna 6:3, och bedriver lantbruk med nötköttsproduktion, växtodling, hästfoderproduktion samt maskintjänster. På gården finns även enstaka får och hästar. Det finns även ett antal hästgårdar med färre än 10 hästar i närområdet.

I PM - Skyddsavstånd till lantbruk som tagits fram i samband med detaljplanen (Norconsult, 2017-09-04) bedöms eventuell påverkan på de nya bostäderna från lantbruksverksamheten.

Gården Lunna 17:1 kan definieras som en stor anläggning enligt både kommunens hästpolicy och länsstyrelsen i Blekinge läns kunskapsöversikt. Rekommenderade skyddsavstånd enligt dessa dokument är minst 100 meter från områden där djur vistas, samt minst 200 meter från stall och gödselanläggning.

Planförslag

Föreslagna bostäder ligger cirka 130 meter från beteshagar, 200 - 230 meter från stallbyggnaderna, samt 200 - 260 från gödselhanteringen. Rekommenderade skyddsavstånd bedöms därmed uppfyllas. Då den förhärskande vindriktningen inom aktuellt område är sydvästlig, bort från planerade bostäder, minskar risken för allergiska reaktioner och lukt från djurhållningen.

Planområdet ligger i en jordbruksbygd med djurbestand, beteshagar och gårdar. Enligt både vägledningar och flertalet domar anses det att viss förekomst av ljud och lukt från djurhållning måste accepteras i en lantlig miljö.

De lokala förhållandena bedöms inte motivera längre skyddsavstånd än de rekommenderade. Snarare tyder dessa på att de rekommenderade skyddsavstånden med god marginal minskar risken för att planerade bostäder ska utsättas för störningar från befintlig lantbruksverksamhet. Det bedöms även finnas möjlighet att utöka antalet djur utan att skyddsavstånden överskrider.

Räddningstjänsten

Tillgängligheten för Räddningstjänsten till och inom planområdet är viktig.

Planförslag

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer området inte bebyggas med 12 hyresrätter och 5-6 villor. Området kommer även fortsättningsvis utgöras av åkermark och en fallfärdig gård.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

I samband med detaljplanen har en behovsbedömning tagits fram för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Rekommendationerna i dagvattenutredningen ska i huvudsak följas för att minimera påverkan på dagvattenflödet.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Det finns inga kända skyddsvärda arter eller höga naturvärden inom planområdet. Både öster och väster om planområdet rinner biflöden till Stockaån, men området ligger mer än 100 meter ifrån dessa vattendrag och berörs därmed inte av strandskydd.

En arkeologisk undersökning har gjorts för området som påvisat en boplats från brons- eller järnåldern. Boplatsen ligger på en kulle som i planen regleras så att bebyggelse eller parkering inte får ske på höjden. Boplatsen bedöms därmed inte påverkas negativt av exploateringen. Befintlig gårdsmiljö är klassad som kulturellt värdefull men är i så dåligt skick att den inte går att bevara.

Rekreationsmöjligheterna till närområdet kommer att försämras något i och med planens genomförande eftersom skogsområdet i planens östra del blir något svårare att nå från Tjäderkullevägen. Däremot finns det fortsatt möjlighet att nå skogsområdet från föreslagen gångväg i naturområdets norra del.

Landskapsbild

Befintlig gårdsmiljö är placerad i ett öppet, lätt kuperat kulturlandskap med lämningar efter lång tids brukande av mark och jord. Landskapets speciella karaktär bevaras genom att ny bebyggelse knyter an till den äldre bebyggelsen genom utformning och placering, därmed påverkas inte landskapsbildens negativt av planens genomförande. Inom planområdet finns stenmurar som bidrar till att skapa en historisk karaktär inom planområdet. Stenmurarna kommer att bevaras.

Markförhållanden

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Vattenförhållanden

Planen bedöms inte ge någon påverkan under förutsättning att en god dagvattenhantering säkerställs.

Trafikrelaterade frågor

Planen bidrar till ett ökat antal fordon på Tjäderkullevägen och Gräppåsvägen, men bedöms inte påverka angränsande områden i någon större utsträckning.

Hälsa och säkerhet

Området ligger 500 meter från Valldavägen och bedöms inte utsättas för några oacceptabla bullernivåer från vägen. Bullernivåerna från lantbrukets fläktar överskrider gällande riktvärde med 1 dBA för två av flerbostadshusen. Överskridandet bedöms så pass litet att det kan ligga inom felmarginalen och det bedöms möjligt med bostäder inom planområdet.

Enligt förvaltningen för Miljö & Hälsoskydds hästpolicy så bör ett avstånd på 100 meter hållas från stall och gödselhantering till nya bostäder. Hästar är mer allergiframkallande än andra djur, varpå kommunen inte har några förhållningspolicydokument för andra djur. Avståndet till gårdens brukningscentrum är drygt 200 meter, och cirka 130 meter till närmsta betesmark. Med genomgående lägenheter finns möjlighet att vädra mot sida från buller och lukt från lantbruksfastigheten. Kommunen bedömer att avståndet till gården är tillräckligt långt för att störningarna från lantbruket inte ska innebära oacceptabla störningar för bostäderna.

Det bedöms inte finnas någon risk för ras och skred inom området. Ifall sprängning eller bergschakt görs i anslutning till bergsslänterna kan sprickbildning uppstå.

Naturresurser

En liten del av en brukad åker tas i anspråk av planen för den nya vägen och en av villorna.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planen bedöms inte påverka MKN för luft då den inte genererar annat än en liten ökning av biltrafik.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Med en god dagvattenhantering så bedöms inte vattenmiljöerna påverkas negativt.

Miljömål

Planens genomförande bedöms inte påverka någon av miljömålen negativt under förutsättning att en god dagvattenhantering kan säkerställas.

Påverkan på Natura 2000

Planen bedöms inte ge någon negativ påverkan på Natura 2000.

Påverkan på riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustområdet i Halland, ett område där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas. Planens genomförande bedöms ha en mycket liten påverkan på det rörliga friluftslivet då inga strövområden eller naturområden bebyggs eller privatiseras på annat sätt.

Huvudmannaskap

I detaljplanen föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt cirka 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende. Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen 6 kap 26 § att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Det är viktigt att skapa en trygg och säker miljö i och i anslutning till boendet. Det är även viktigt att skapa god tillgänglighet till kringliggande skolor och aktiviteter. En exploatering av området skapar mer liv och rörelse i området. En komplettering av hyresrätter i området är positivt för att få en mer blandad bebyggelse.

Folkhälsa

Fler boende i området innebär en större efterfråga på skola, barnomsorg och annan service i närområdet. Skola och förskola ligger inom cykelavstånd vilket innebär att lite större barn själva kan ta sig till skolan. Mindre barn kommer behöva sällskap till förskola och skola.

Planen innehåller ingen service, men Vallda centrum erbjuder ett mindre utbud av butiker och övrig service. Till Vallda centrum är det cirka 3,5 km vilket är ett möjligt cykelavstånd. Området är relativt plant, med måttliga lutningar på vägar. Inom tomterna finns både plana och kuperade ytor. Möjligheten att nå god tillgänglighet är stor.

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

Tidsplan

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

- Samråd maj 2016
- Granskning november 2017
- Antagande februari 2018

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 fastighetsägares 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 inte huvudman för allmän plats. Det innebär att ansvar för utförande och drift av allmän plats inom detaljplanens område åligger fastighetsägarna i området. Angränsande detaljplaner och gator i området har enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägarna kan tillsammans bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening eller direkt av de deltagande fastigheterna. Alternativt utökas den befintliga angränsande gemensamhetsanläggningen Lunna ga:6 som förvaltas av Lunna 17:7 samfällighetsförening. Ägarna av de deltagande fastigheterna har rätt att få allmän plats inom detaljplanens område upplåten till en gemensamhetsanläggning.

Avtal

Exploatören har undertecknat plankostnadsavtal med kommunen.

Före detaljplanen antas ska kommunen och exploatören ingå exploateringsavtal som ska godkännas av kommunstyrelsen i samband med att beslut om att anta detaljplanen meddelas. Exploateringsavtalet är ett avtal mellan kommunen och exploatören och reglerar bland annat frågor om:

- Exploatörens ansvar för hur utbyggnad av allmän plats ska ske
- Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning
- Överlämnande av allmän plats till gemensamhetsanläggning
- Bekostande av flytt av befintliga VA-ledningar närmast Tjäderkullevägen

- Ansvar för övriga kostnader för detaljplanens genomförande
- Ställande av säkerhet för att säkerställa utbyggnaden av allmän plats

Ansvar

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Ansaret för utförande och drift av allmän plats fördelas enligt nedan:

	Ansvarig utförare	Ansvarig drift
GATA	Fastighetsägarna i området genom åtagande av exploatören.	Ny eller befintlig samfällighetsförening.
NATUR	Fastighetsägarna i området genom åtagande av exploatören.	Ny eller befintlig samfällighetsförening.

Kommunen ansvarar för att befintliga VA- och bredbandsledningar flyttas i enlighet med dagvattenutredning. Detta sker på exploatörens bekostnad.

Exploatören ansvarar för att allmän plats byggs ut på ett sådant sätt att dagvattenavrinning från intilliggande områden inte försvåras. Det ankommer på den framtida förvaltande samfällighetsföreningen att tillse att dagvattenavrinningen inte hindras.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av gatubelysning medan kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll.

Ellevio ansvarar för utförande och drift av elledningar. Åtgärder för den luftledning som finns inom planområdet hanteras mellan exploatören och Ellevio. Startbesked får enligt planbestämmelse inte ges förrän elledning grävts ner.

Skanova ansvarar för utbyggnad och drift av teleledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning mm

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

Detaljplanen möjliggör byggrätter för bostäder i en- och flerbostadshus. Beroende på upplåtelseform och markanvändning kan kvartersmarken delas upp i ett flertal fastigheter. Exploatören ansöker om och bekostar erforderliga åtgärder inom kvartersmark i dennes ägo, inklusive åtgärder gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt.

Norra delen av det område som föreslås för villabebyggelse korsas av en samfällad mark för väg. Vägen är inte byggd och samfälligheten behöver lösas in och/eller flyttas för att det ska vara möjligt att bebygga området. Exploatören ansvarar för att inlösen sker. För det fall att samfälligheten fortfarande fyller en funktion för de delägande fastigheterna, kan vägen ledas om via allmän plats inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen är inte huvudman för allmän plats i området. Det innebär att det är fastigheterna i området som är ansvariga för utförande och drift av allmän plats. Det innebär i sin tur att de områden som i detaljplanen anges som allmän plats ska upplåtas till en eller flera gemensamhetsanläggningar. All allmän plats inom planområdet är belägen inom fastighet i exploatörens ägo. Exploatören ansvarar för att allmän plats byggs ut i enlighet med exploateringsavtal och lämnar efter kommunens godkännande över anläggningarna till samfällighetsförening utan krav på ersättning.

De fastigheter som nybildas inom detaljplanens område kommer att behöva inträda i de befintliga gemensamhetsanläggningarna Lunna ga:6 (Lunna 17:7 samfällighetsförening) och Gräppås ga:1 (Gräppåsvägen samfällighetsförening) för att få tillgång till utfartsväg. Detta löses i första hand genom överenskommelse med berörda samfällighetsföreningar eller genom omprövning av gemensamhetsanläggningarna.

För avledning av dagvatten från nya enbostadsfastigheter i öster behöver en gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmark, se område markerat med "g" i plankartan. Se även dagvattenutredning, Norconsult 2016-01-20. I sådan gemensamhetsanläggning bör de fem nya enbostadsfastigheterna ingå och den kan förvaltas av delägarna direkt eller via samfällighetsförening.

Beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter kan behov uppkomma av att inrätta ytterligare gemensamhetsanläggningar för till exempel infart/parkering, sophantering eller annat. Sådana eventuella åtgärder ansvarar respektive fastighetsägare för.

Ledningsrätt

De allmännyttiga VA-ledningar som finns inom planområdet ligger inom område som ska utgöra allmän plats. Marken för ledningarna är idag upplåten med servitut. Med anledning av att VA-ledningarna behöver flyttas, kommer rättigheten att behöva omprövas till nytt läge. Samordnat med exploatörens ansökan om fastighetsbildning enligt ovan, avser kommunen att ansöka om ledningsrätt för dessa VA-ledningar. Ledningsförrättning bekostas av kommunen. När ledningsrätt beviljats kan befintliga servitut upphävas inom planområdet.

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

Servitut

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

Tekniska frågor

Trafik

Se avsnitt ovan.

VA och dagvatten

Se avsnitt ovan.

El/Tele/Bredband

Befintlig luftledning kommer att jordförläggas i gång- och cykelbanan samt i gatumark.

Kungsbacka kommun har bredbandsnät i området.

Utformning allmän plats

Se avsnitt ovan.

Ekonomi

Konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för framtagande av detaljplan, fastighetsbildning, anslutning till VA, utbyggnad av allmän plats, iordningställande av kvartersmark med mera. Å andra sidan kan exploatören tillgodoräkna sig värdet av avstyckningsbara tomter för en och flerbostadshus.

Konsekvenser för kommunen

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för andra

Om framtida utförande och drift av allmän plats ska skötas av befintlig samfällighetsförening, kommer denna att få ökade kostnader för drift av ett större område. Dock ökar medlemsunderlaget vilket torde innebära ökade intäkter till föreningen.

Medverkande i planarbetet

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar och i samverkan med markägaren. Planhandlingarna är framtagna av Norconsult AB, genom arkitekt Gunnar Håkansson och planarkitekt Eva-Marie Pålsson.



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