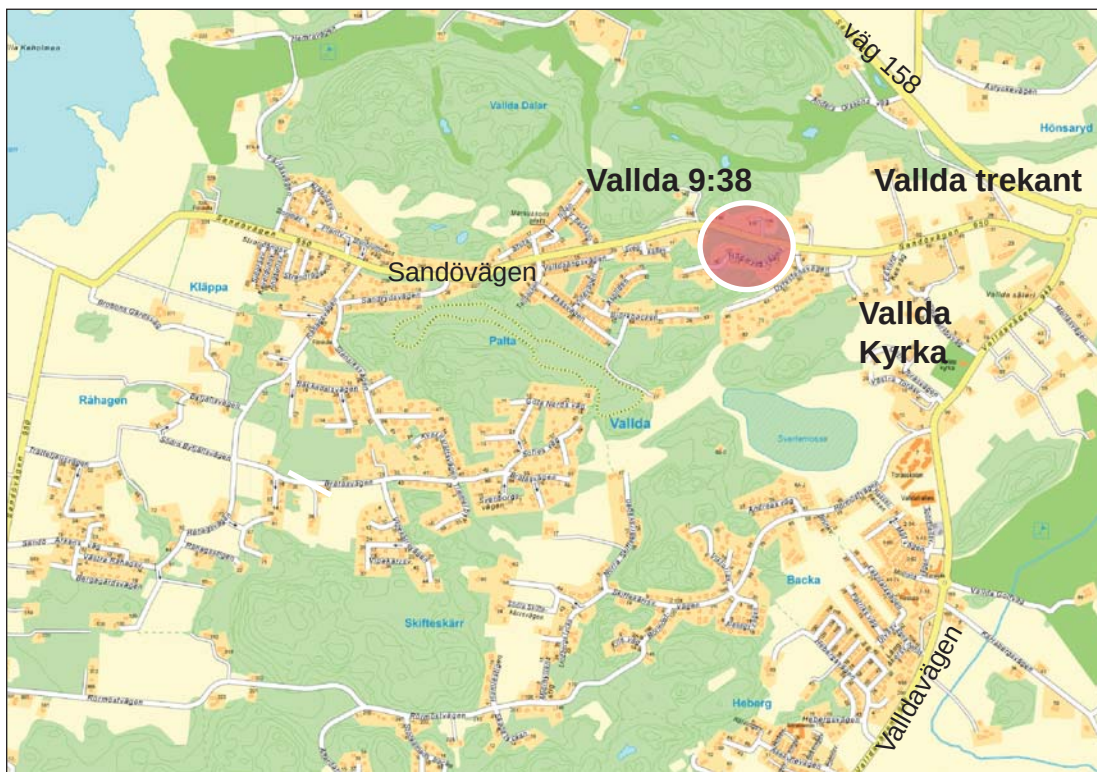




Detaljplan för Vallda 9:38 i Vallda, - område för bostäder och skola

Upprättad i april

2014/P061
VP90

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, upprättad i december 2015
- Grundkarta, 2015-12-01
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Trafikbullerutredning, Vallda 9:38, Kungsbacka kommun (Norconsult 2015-06-03)
- Geoteknisk utredning för detaljplan, Vallda 9:38, Kungsbacka kommun (Norconsult 2015-04-23)
- Arkeologisk förundersökning UV Väst rapport 2007:24, Ett nyupptäckt gravfält i Vallda, Halland, Vallda socken, Vallda S:1, fornlämningarna Vallda 38 och Vallda 319-321 (Riksantikvarieämbetet, avd. för arkeologiska undersökningar 2007)
- Dagvattenutredning Vallda 9:38, Kungsbacka kommun (WSP Samhällsbyggnad 2015-06-01)
- Miljöbedömning av planförslag (Kungsbacka kommun, 2015-06-10)

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

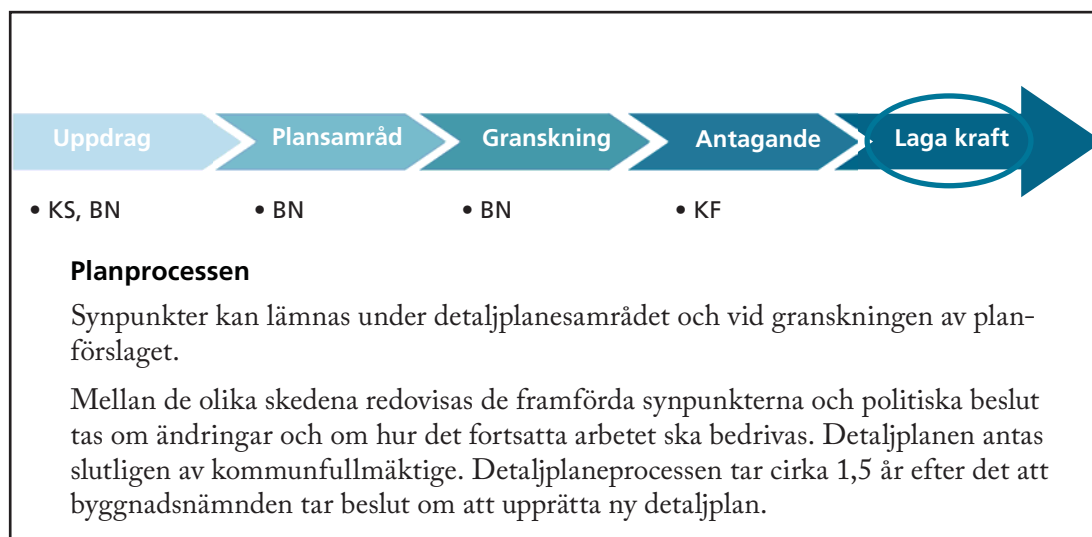
Planavdelningen
Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka
info@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Jonas Alborn, planarkitekt 0300-83 40 33

Elin Johansson, planchef 0300-83 40 31

Daniel Josefson, exploateringsingenjör 0300-83 42 68



Planbeskrivning för **Vallda 9:38**

Sammanfattning

Planområdet ligger i Vallda, söder om Sandövägen i anslutning till Högarydsvägen. Syftet med planen är att möjliggöra för att skapa ett boende för ensamkommande barn och unga inom fastigheten Vallda 9:38. Planområdet är idag obebyggt men planlagt för skoländamål enligt gällande detaljplan Vp87.

Området har inte bebyggt då behovet av förskola inom området inte varit så stort som förutspåddes när detaljplanen togs fram. Kommunen har därför valt att ta fram en ny detaljplan. Förutom boende tillåts (S) skola i detaljplanen för att skapa en flexibilitet i användningen av marken och för att kunna möta eventuella framtida behov. Med hänsyn till planområdets placering i nära anslutning till befintliga bostäder är det viktigt att byggnaderna och markområdena utformas på ett sådant sätt så att de samspelar med dess omgivning.

Inom planområdet finns fornlämningar och stor hänsyn ska tas till dessa. Inga anläggningar som gör ingrepp i markområdena i anslutning till fornlämningarna får utföras. Antikvarisk expertis ska närvara vid iordningställande och en skötselplan ska upprättas.

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



Bakgrund

Förfrågan

Kommunsstyrelsens förvaltning har genomfört en studie för att hitta lämpliga platser för en asyl- och mottagningsenhet för ensamkommande barn och unga. Vallda 9:38 är en av dessa platser, men är idag planlagd för skola. Förvaltningen för plan- och bygg konstaterar att boendet bara kan uppföras på platsen om en ny detaljplan upprättas för fastigheten.

Uppdrag

Kommunsstyrelsen hemställde 2014-06-17 till byggnadsnämnden att vidta erforderliga planeringsåtgärder för att ett boende för ensamkommande flyktingbarn ska kunna anläggas på platsen. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2014-11-18 AU § 434 att uppdra åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för Vallda 9:38. Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från skola till bostäder för fastigheten enligt hemställan från Kommunstyrelsen. Ett nytt förslag om planläggning har föreslagits då planeringsföresättningar har ändrats sedan det första beslutet togs. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2015-06-30 AU § 182 att uppdra åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för Vallda 9:38.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva lämpligheten att skapa ett boende inom fastigheten Vallda 9:38. Området är sedan tidigare planlagt för skola med intentionen att upprätta en förskola med två avdelningar inom området. Området har inte bebyggts då behovet av förskola inom området inte varit så stort som förutspåddes när detaljplanen togs fram. Kommunen har därför valt att ta fram en ny detaljplan för att skapa möjligheter att uppföra ett boende inom området. Inom planområdet föreslås en, en- till tvåvåningsbyggnad i den östra delen av planområdet. Förutom boende tillåts (S) skola i detaljplanen för att skapa en flexibilitet i användningen av marken och för att kunna möta eventuella framtida behov.

Planområdet ligger strategiskt till med närheten till Sandövägen med både utbyggd gc-väg och busshållplatser.



Flygbild över planområdet med omgivning

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget söder om Sandövägen, ca 1,2 km väster om Vallda Trekant. Området utgör en av yta av ca 8800 m² och ägs av Kungsbacka kommun. Planområdet angränsar till ett område med fristående villor och skogsmark i söder. Norr om planområdet finns Sandövägen som går i öst-västlig riktning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2006, ingår området i Valldas utvecklingsområde. Inriktningen för utvecklingsområdet är att komplettera området med bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden.

Detaljplaner

Området är sedan tidigare detaljplanlagt enligt Detaljplan för del av fastigheten Vallda S:1 i Vallda (VP 87). Laga kraft 2008-10-02. Genomförandetiden har gått ut 2013-10-02. Markanvändningen i VP 87 är reglerad till skola med syftet att möjliggöra för en förskola med två avdelningar inom området.

Planförfarande

Detaljplanen kommer tas fram med ett standardförfarande.



Ursprunglig detaljplan VP 87 för området med tillhörande illustrationsplan

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Markytan består i huvudsak av lågväxta träd och sly, företrädesvis likåldrig klen björk. Tidigare har här funnits en tät tall- och granskog men i samband med stormen Gudrun 2005 så föll stora delar av skogen ner. Spår av stormfällan finns kvar i form av stubbar från barrträd. Marken bedöms inte hysa några högre naturvärden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts för området under våren 2015. (*Vallda 9:38, Kungsbacka kommun, detaljplan geoteknisk utredning för detaljplan*, Norconsult 2015-04-23). Marknivåerna inom området varierar mellan ca +47 och +54 m. De högsta nivåerna finns i väster och de lägsta i nordöst. Marken består skiftande av grusig sand och mo som i områdets låglänta parti övergår i lera och närmast dyig sand.

Marken innehåller ganska mycket sten och på vissa håll bergshällar. Sprängning är möjligt att genomföra inom området enligt utredningen men en riskanalys bör utföras för bergskärningen vid Sandövägen, där stabiliteten behöver undersökas ytterligare. Åtgärder för att förhindra blockutfall från bergskärningen bör utföras innan eventuell sprängning. I annat fall är området stabilt med avseende på blockutfall. Fornlämningar finns inom området och med hänsyn till dessa samt bergskärningen utmed Sandövägen bör skonsam sprängning utföras.

I och med de små jorrdjupen samt flacka slänterna inom planområdet bedöms lättare byggnader preliminärt kunna grundläggas med platta på mark. Vid grundläggning med platta på mark krävs terrassarbeten i form av sprängning eller uppfyllnad för att uppnå en plan yta med lika förhållanden. Vid detaljprojektering av grundläggning bör kompletterande undersökning utföras för att avgöra om urskiftning av jorden erfordras eller jord- eller bergschaktning.



Vegetation inom planområdet

Utredningen visar att planens intentioner bedöms kunna genomföras med hänsyn till områdets geotekniska förutsättningar.

I samband med den geotekniska utredningen uppmättes den övre grundvattenytan i skruvprovtagningshålen. Grundvattenytan varierade mellan 0,8-1,1 m under markytan.

Radon

Området kan klassas som lågriskområde med avseende på radon enligt den geotekniska utredningen. (Norconsult 2015)

Fornlämningar

Planområdet ligger cirka 200 meter nordväst om Vallda kyrkby som är ett område för riksintresse för kulturmiljövård, där kyrkan ligger cirka 800 meter sydost om planområdet. Stora delar av Vallda utgörs av fornlämningar och i samband med den tidigare planläggning av området utfördes en arkeologisk förundersökning under sommaren 2007 av Riksantikvarieämbetet UV-väst. (*Arkeologisk förundersökning UV Väst rapport 2007:24, Ett nyupptäckt gravfält i Vallda, Halland, Vallda socken, Vallda S:1, fornlämningarna Vallda 38 och Vallda 319-321* (2007)) I områdets norra del fanns sedan tidigare en känd stensättningsliknande bildning, fornlämningen Raä Vallda 38 som är en förhistorisk grav. Vid undersökningen sommaren 2007 hittades ett tidigare okänt gravfält med stensättningar i områdets södra del, Raä Vallda 320. Förutom denna stensättning hittades även Raä Vallda 321 ytterligare en stensättning sydväst om den tidigare kända Raä Vallda 38. I anslutning till Vallda 321 fann man även meterstor grop som registrerades som en boplatslämning Raä Vallda 319 men som troligare hör ihop med begravningsplatsen enligt förundersökning.

Med hänsyn till de fornlämningar som finns inom området har ett ca: 2000 m² stort område i detaljplanen avsats som ett fornlämningsområde inom kvartersmark. På plankartan införs en bestämmelse om att inga anläggningar som gör ingrepp i markområdet får utföras. Antikvarisk expertis ska närvara vid iordningställandet av fornlämningsområdet och en skötselplan ska upprättas.

Raä Vallda 321, Raä Vallda 319 och delar av Vallda Raä 38:1 är placerade inom mark planlagd för bostäder och skola. Med föreslagen utformning på den nya byggnaden kan dessa lämningar ligga kvar.



Gammal förrådsbyggnad inom planområdet.

I planarbetet har Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion och Kungsbacka kommuns planavdelning genomfört en gemensam besiktning av området för att identifiera rätt läge för fornlämningarna inom området. I samband med detta har Kungsbacka kommun mottagit data som insamlades vid den arkeologiska förundersökningen. Dessa visar på lämningarnas exakta lägen.

Kartan nedan visar på fornlämningarnas läge. Om en byggnad uppförs eller markförhållanden behöver förändras inom området där det finns lämningar ska fornlämningarna undersökas och dokumenteras. Det krävs tillstånd enligt Kulturminneslagen för borttagning av fornlämningarna. I plankartan har en upplysningstext införts som beskriver detta.



Fornlämningarnas läge inom området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag i huvudsak obebyggt fränsett en äldre förrädsbyggnad i planområdets södra del. Längs med Högarydsvägen, såväl öster, väster och söder om planområdet finns större enbostadshus. Även norr om Sandövägen finns ett bostadshus. Husen är uppförda under olika tidsepoker i en- till tvåplan. Ett större nybyggt bostadsområde finns ca 100 meter söder om planområdet, längs med Dyrestensvägen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är lokaliserat ca 1 km väster om Vallda trekant där lite kommersiell handel och service finns. Närmaste mataffär finns ca 1.5 km söder om det aktuella planområdet och närmaste förskola och grundskola finns ca 1 km sydost om området. I anslutning till skolan finns även en idrottsanläggning.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Planförslaget innebär att bostads- eller skolbebyggelse får uppföras inom planområdet. Inom planområdet föreslås en en- till tvåvåningsbyggnad uppföras. Inledningsvis ska byggnaden användas som ett boende för ensamkommande barn och unga men för att ta höjd för förändrade behov så ska huset utformas på ett sådant sätt att det även kan användas till andra typer av boendeformer eller till en skol/förskolebyggnad. Byggnaden ska i första hand inrymma ytor för kontor samt 12 bostadsrum för ensamkommande barn och unga. Det är viktigt att huset får en gestaltning som samspelar med dess omgivning och utformas som ett bostadshus.

I detaljplanen regleras högstanock- och byggnadshöjd för huvudbyggnad och för komplementbyggnad.

Inom planområdet får även en komplementbyggnad uppföras, förslagsvis i anslutning till parkeringsytan. Komplementbyggnaden avses användas som förråd och som soprum. Komplementbyggnaden bör placeras så att backrörelser från sopbil undviks. Om sopbilen ska vända inom fastigheten behövs en vändyta om minst 6 meter, alternativt kan soprum placeras i anslutning till byggnad, inom 10 meter från vägen. Då kan hämtning ske från vägen.

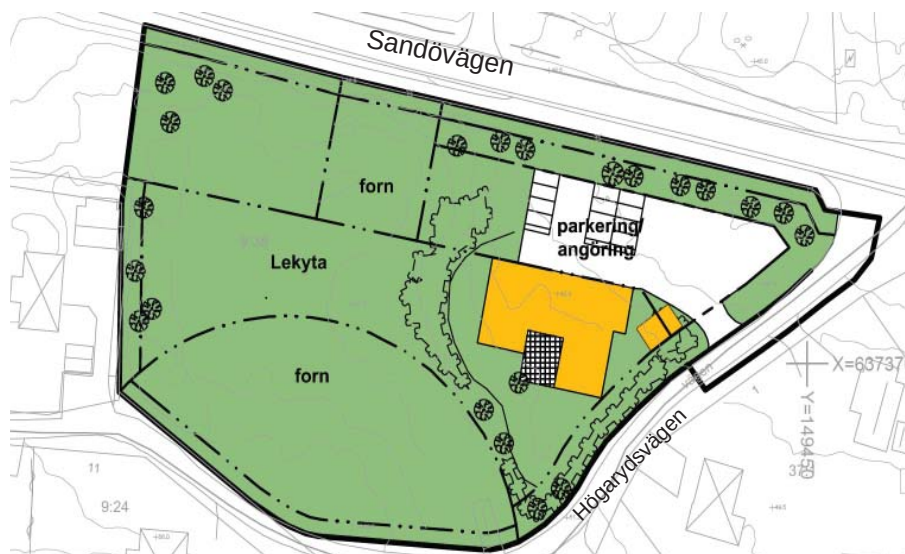


Illustration över planområdet.

Trygghet och säkerhet

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 övrig bebyggelse med god tillgänglighet till kringliggande områden och offentlig service. Längs Sandövägen finns en gång- och cykelväg med gatubelysning. I samband med en exploatering av området bör även en god belysning inom fastigheten säkerställas för att skapa en trygg och säker miljö.

Tillgänglighet

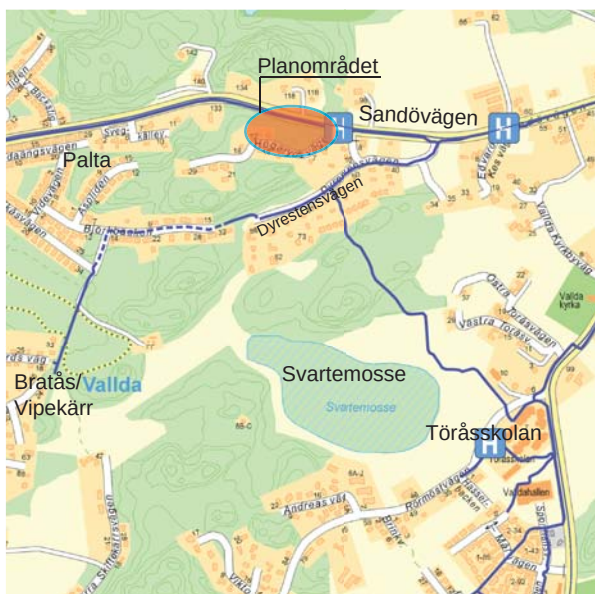
Tillgängligheten till fastigheten och den nya byggnaden kommer att behandlas i detalj under bygglovsskedet. Tillgängligheten till lek- och rekreationsytorna inom planområdet bör även säkerställas. Det bedöms vara möjligt att åstadkomma god tillgänglighet runt planerad byggnad och till planerad lekyta, med en lutning på åtminstone 1:20 upp till det planare området som illustrerats som lekyta i planen. Det krävs dock markarbeten och troligtvis ingrepp i fornlämningar för att tillgängliggöra planerad lekyta om en skola ska uppföras.

Rekreation

Lek och rekreation

Det finns möjligheter att skapa ytor för lek och rekreation inom området. Enligt föreslagen illustration placeras en byggnadskropp i planområdet östra del vilket möjliggör för större lek- och rekreationsytor i den västra delen av fastigheten. Stor hänsyn ska dock tas till de fornlämningar som finns inom området, se sidan 7 under rubriken arkeologi.

Norr om Sandövägen gränsar planområdet till ett större rekreationsområde som ligger inom riksintresset för friluftsliv. Även direkt söder om planområdet finns ett större rekreationsområde med elljusspår mellan Paltaområdet och Vipekärr/Bråtås och här finns även Svartemosse. I anslutning till grundskolan ca 1 km sydost om planområdet finns en idrottsanläggning. I närområdet finns även två stycken större golfbanor.



GC-vägar (blå linje) och busshållplatser i anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området angörs från Sandövägen via Högarydsvägen. Högarydsvägen föreslås byggas om mellan Sandövägen och infarten till boendeparkering, en sträcka på cirka 50 meter.

Längs med Sandövägen finns en gång- och cykelväg som binder samman Kungsbacka Stad med Vallda och Onsala. Ytterligare en gång- och cykelväg finns söder om planområdet, via Dyrestensvägen genom ett skogsområde ner till Toråsskolan.

Parkering

All parkering till planområdet ska ske inom planområdets kvartersmark. En parkeringsyta avsätts i den nordöstra delen av planområdet för detta ändamål. Behovet av parkeringar utifrån den föreslagna användning som boende för ensamkommande barn beräknas vara 6 st parkeringsplatser var av en är en parkeringsplats för rörelsehindrade. Antal parkeringsplatser anses fylla det behov som användningen medför utifrån dagens planerade verksamhet. Vid ett nyttjande av hela byggrätten bör ytterliga parkeringsplatser tillskapas. All parkering till fastigheten ska ske inom planområdet.

Inom området ska det även finnas utrymme för cykelparkering.

Kollektivtrafik

Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik avseende på närheten till busshållplatsen Rya Led ca 50 meter öster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 733 med avgång en gång i timmen till Kungsbacka station.



Korsningen Sandövägen/Högarydsvägen med busshållplatsen och gc-vägen

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar finns framdraget till planområdet i Högarydsvägen där anslutningspunkt kommer att upprättas. Det befintliga systemets kapacitet bedöms även klara anslutningen av det aktuella området. Kostnader för ökat vattentryck ska bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för området under våren 2015 (*Dagvattenutredning Vallda 9:38 Kungsbacka kommun, WSP 2015-06-01*) Östra delen av fastigheten saknar idag en koppling till kommunalt dagvattensystem. I dagsläget avvattnar en befintlig ledning östra delen av fastigheten till markområden norr om Sandövägen. Västra delen av fastigheten avvattnas via ett gräsbeklätt dike i lågpunkt vid Sandövägen. Dagvattnet leds vidare via en vägtrumma intill Sandövägen och ansluter längre västerut till kommunalt dagvattensystem i området Palta. Exploateringen kommer att innebära att andelen hårdgjorda ytor kommer öka, och därmed kommer dagvattenflödet från området att bli större. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska den naturliga vattenbalansen inte påverkas negativt av stadsbyggandet. Detta innebär att det ökade dagvattenflödet behöver omhändertas, samt att en anslutning till kommunalt dagvattensystem behöver skapas. Infiltrationsmöjligheterna bedöms som låga, varför utredningen föreslår att ett fördröjningsmagasin anläggs i fastighetens lågpunkt och sedan kopplas till det kommunala dagvattensystemet. I utredningen föreslås att fördröjningsmagasinet kan utföras som ett underjordiskt magasin exempelvis i form av ett makadammagasin eller magasin med dagvattenkassetter. Kapaciteten på det kommunala dagvattensystemet beräknas vara tillräcklig för att klara avtappning från föreslagna magasin. Anordning för fördröjning och rening av dagvatten ska anläggas på kvartersmark. Dagvatten från en fastighet inte får tillåtas belasta angränsande fastigheter. Slutrecipient för planområdets dagvatten är kustvattenförekomsten Onsala kustvatten.

Brandvattenförsörjning

En brandpost finns direkt öster om planområdet i anslutning till korsningen Högarydsvägen/Sandövägen.

Uppvärmning

Kommunen har som ambition att verka för att nya bostäder utformas energieffektivt med förnyelsebar energi.

El och tele

Området är inte anslutet till el och teleledningar idag. El- och teleledningar finns längs med Högarydsvägen och Sandövägen. Gatubelysning finns längs med Sandövägen.

Bredband

Bredband finns framdraget längs Sandövägen och i Högarydsvägen, "u"- område finns för dessa ledningar i planområdets norra och södra del.

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).

En återvinningsstation finns ca 1,5 km söder om planområdet i anslutning till Valldahallen.

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:

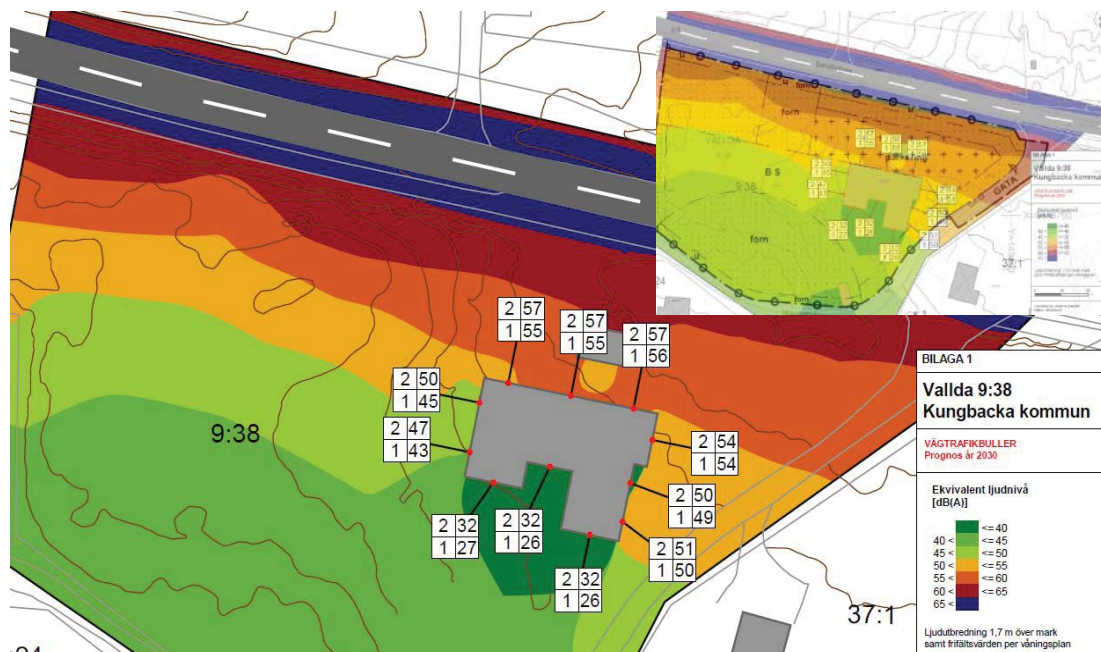
- Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad 55 dBA
- Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för bostad om högst 35 m² 60 dBA
- Ekvivalent ljudnivå på uteplats 50 dBA
- Maximal ljudnivå på uteplats 70 dBA

En bullerutredning för vägtrafik är utförd under våren 2015 (*Trafikbullerutredning, Vallda 9:38, Kungsbacka kommun*, Norconsult 2015-06-03) Vid fasad mot Sandövägen beräknas ekvivalenta ljudnivån som mest uppgå till 56 dBA i våning 1 och 57 dBA i våning 2. I fasad mot väster beräknas ekvivalenta ljudnivån uppgå till mellan 43 och 50 dBA och i fasad mot öster mellan 49 och 54 dBA. Vid placering av öppningsbart fönster mot väster eller öster klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus, 55 dBA, för samtliga sovrum.

Vid fasad mot Sandövägen beräknas maximala ljudnivån som mest till 71 dBA i våning 1 och 70 dBA i våning 2, trafikbullerutredningen bilaga 2. Riktvärdet för maximal ljudnivå, 70 dBA, avser dock endast ljudnivån för uteplats i anslutning till bostad och gäller alltså ej längs hela fasaden. Riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats, 70 dBA, klaras inom stora delar av området. Ekvivalent ljudnivå på uteplats, 50 dBA, klaras om dessa placeras väster och söder om bostadsbyggnaden. Riktvärdena inomhus klaras med standardfönster.

I detaljplanen införs bestämmelsen: sovrum skall placeras och orienteras på ett sådant sätt att det kan ha öppningsbart fönster mot sida där ekvivalent trafikbullernivå understiger 55 dB(A). Detta med hänsyn till sovrummens storlek på ca 10 kvm utifrån dagens planerade boende för ensamkommande barn och unga.

I trafikbullerutredningen (Norconsult 2015-06-03) har trafikmängder för 2003 använts för Sandövägen och en prognos till år 2030. En uppräknings av trafikmängder från 2014 med en prognos till med 2 procent per år till 2036 ger en trafikmängd på 4561 fordon/dygn istället för 4300 fordon/dygn (från år 2003-2030). Denna ökning (261 fordon/dygn) ger en ökning av 0,3 dBA vilket vi anser vara försumbart. Planerade lekytor ligger enligt bullerutredningen inom ett område som understiger 55 dBA, se bild på nästa sida.



Bullervärden inom området och hur de förhåller sig till gränserna i detaljplan.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att området får användas för bostadsändamål samt skola. Avsikten är att boendet ska vara till för ensamkommande barn och unga vilket det finns ett stort behov av i kommunen. Skulle området behövas för skoländamål kvarstår möjligheterna för detta. Nu gällande detaljplan medger skola, bostadsändamålet bedöms inte orsaka angränsande områden mer störningar.

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.

Nollalternativ

Detaljplanen VP 87 fortsätter att gälla inom området. Detaljplanen skapar möjligheter att uppföra en skola/förskola inom planområdet.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts med stöd av checklisten "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.

MKN för vatten

Slutrecipient för planområdets dagvatten är kustvattenförekomsten Stallviken. Vattenförekomsten har statusen måttlig ekologisk status med övergödningsproblematik och miljökvalitetsnormen är god ekologisk status. Planområdets dagvatten bedöms inte påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormen. Dagvattnet avses att omhändertas inom planområdet där viss rening sker. Det är därefter lång rinntid i mindre bäcksystem innan dagvattnet slutligen når kustvattenförekomsten.

Den kemiska statusen för kustvattenförekomsten Stallviken har klassats till att ha god kemisk ytvattenstatus. Planens dagvatten bedöms inte påverka statusklassningen negativt.

MKN för luft

Planens genomförande riskerar inte påverka miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet. Mätningar av luftkvalitet görs i Kungsbacka tätort där MKN inte överskrids. Erfarenhetsmässigt kan slutsatsen dras att detaljplaner med lägre trafikintensitet inte riskerar att medföra överskridanden av MKN.

Natura 2000

Planen ligger inte inom eller i nära anslutning till ett Natura 2000 område. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på något Natura 2000 område.

Miljömål

Planen bedöms endast ha en liten påverkan på Miljömålen och då främst målet ”God bebyggd miljö”.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Avvägning enligt miljöbalken

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

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. Högarydsvägen förtätas med bebyggelse på båda sidor av vägen vilket kan skapa en ökad trygghetskänsla inom området.

Folkhälsa

Det är viktigt att skapa en ljuddämpad utemiljö i anslutning till byggnaden med hänsyn till bullret från Sandövägen.

Motivering till enskilt huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap används i nu gällande detaljplan och i planområdets närområde. 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 ca 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 huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna. Det är fördelaktigt att ha en enhetlig förvaltning för, i det här fallet gatumarken. Huvudmannaskapet föreslås därför inte ändras i planförslaget.

Gestaltungsprinciper

- Skapa en byggnad som stämmer väl överens med omkringliggande hus vad gäller skala och utformning. Detta kan ske exempelvis genom att stora volymer delas upp visuellt i mindre volymer.
- Utforma en ljuddämpad vistelsemiljö utomhus med hjälp av bland annat byggnadsvolymen.
- Lägg omsorg på såväl fasad- som tomtutformning så att upplevelsen av en bostadsmiljö förstärks.

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 för planskedet

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd september 2015

Granskning fjärde kvartalet 2015

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 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

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. Fastighetsägarna kan tillsammans bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening eller direkt av de deltagande fastigheterna. Ägarna av de deltagande fastigheterna har rätt att få allmän plats inom detaljplanens område upplåten till en gemensamhetsanläggning.

Avtal

Kommunen, i egenskap av exploatör, kommer att ingå överenskommelse med berörd samfällighetsförening gällande ombyggnad av infartsväg. Alternativt kommer överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggning att tecknas för det fall att en ombyggnad kan rymmas inom gällande anläggningsbeslut.

Ansvar

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Ansvar för utförande och drift av allmän plats fördelas så att kommunen, i egenskap av exploatör, ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gata) inom detaljplanen. Efter utbyggnaden är avsikten att befintlig samfällighetsförening ansvarar för drift och framtida underhållsåtgärder.

Kommunen ansvarar för allmännyttiga VA-ledningar inom planområdet.

Ägare av 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 sk fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

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

Gemensamhetsanläggningar

Det område som inom detaljplanen anges som allmän plats är redan upplåten till gemensamhetsanläggningen Vallda ga:13 som förvaltas av Högaryds Samfällighetsförening. För att överensstämja med detaljplanen och för att fungera ändamålsenligt för planerad verksamhet behöver infartsvägen breddas något. Kommunen, i egenskap av exploatör, ansvarar för att allmän plats byggs ut i enlighet med detaljplanens intentioner och lämnar därefter över anläggningarna till samfällighetsförening. Kommunen har för avsikt att träffa överenskommelse med samfällighetsföreningen, som sedan kan läggas till grund för en lantmäteriförrättning i syfte att ompröva Vallda ga:13. Alternativt kan överenskommas med styrelsen i samfällighetsföreningen att kommunens fastighet Vallda 9:38, under förutsättning att ombyggnad rymms inom gällande anläggningsbeslut. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Inom kvartersmark är u-område utlagt för förläggning av allmänna underjordiska ledningar.

De ledningar som kommunen ansvarar för 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.

Servitut

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

De befintliga servitut och andra eventuella 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.

Konsekvenser för andra

Genom en omprövning av Vallda ga:13 ökar medlemsunderlaget och det blir fler som delar på kostnaden för det ökade slitaget på gemensamhetsanläggningen.

Byggnadsnämnden har 2016-05-19 §127 antagit planförslaget.

Planen vann laga kraft 2017-07-04

Genomförandetiden slutar 2022-07-04



Kungsbacka

Plan & Bygg

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

Info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se