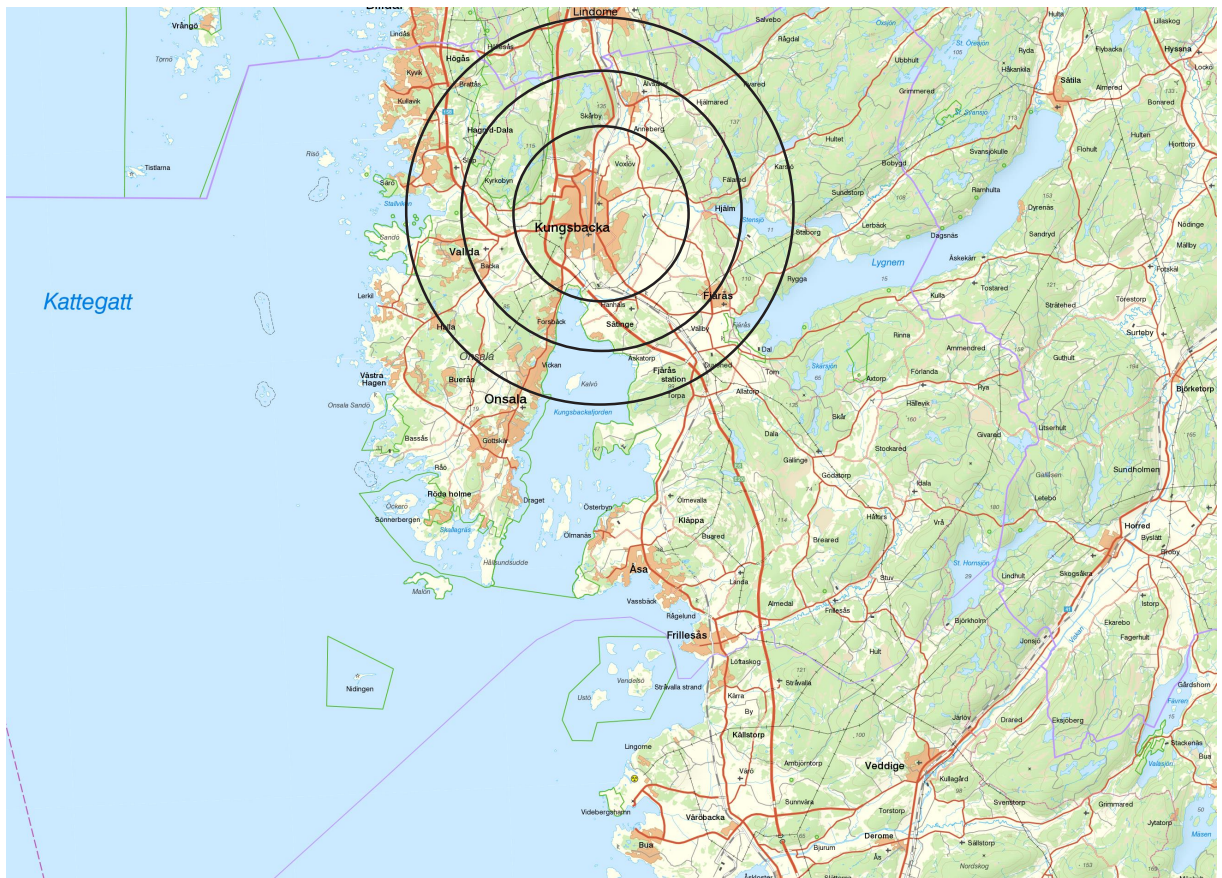




Detaljplan för bostäder inom Tölö 8:14 i Kungälv Stad

Upprättad i januari 2019, rev maj 2019

Laga kraft 2019-10-08

PL/2016:30

TP72

Frillesås Åsa Fjärås Kullavik Anneberg Vallda Särö Kungälv Åsa Fjärås Kullavik Anneberg Vallda Särö Kungälv
Frillesås Åsa Fjärås Kullavik Anneberg Vallda Särö Kungälv Åsa Fjärås Kullavik Anneberg Vallda Särö Kungälv

Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Läge, areal och markägförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar och förändringar	6
Natur	6
Bebyggelseområden	9
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	13
Hälsa och säkerhet	14
Överväganden och konsekvenser	17
Nollalternativ	17
Miljökonsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser	18
Sociala konsekvenser	18
Genomförandefrågor	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	21
Ekonomi	22

Handlingar:

- Planbeskrivning, upprättad januari 2019, reviderad maj 2019, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, januari 2019, reviderad maj 2019
- Granskningsutlåtande, 2019-05-27
- Granskningsyttrande från Länsstyrelsen, 2019-02-21
- Grundkarta, 2019-01-22
- Samrådsredogörelse, 2019-01-30
- Samrådsyttrande från Länsstyrelsen, 2018-09-17
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)

Utredningar:

- Miljöutredning (Norconsult, 2015-02-19)
- Dagvattenutredning (WSP, 2015-10-22)
- Bedömning av förekomst av fladdermöss i rivningsfastigheten Tölö 8:14 (Graptolit ord & natur, 2017-06-20)
- Trafikbullerutredning (Norconsult 2018-01-08)
- Geoteknisk utredning (Norconsult 2018-05-17)
- Vibrationsutredning (Norconsult 2019-04-29)

Planprocessen

Detaljplanen har handlagts enligt plan- och bygglagen, SFS 2010:900 med ändring till och med SFS 2016:252.

Synpunkter har kunnat lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget.

Bakgrund

Uppdrag

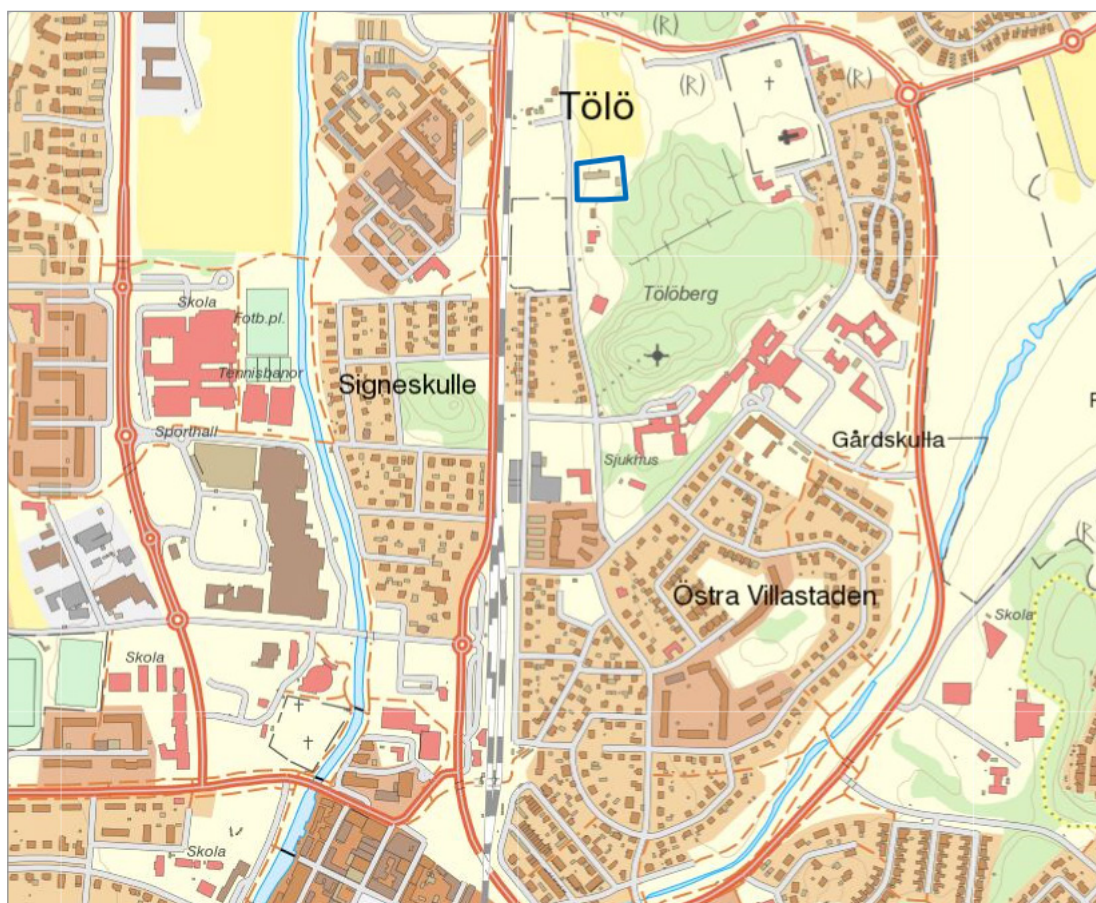
Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2016-04-26, BNAU §135 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för bostäder inom fastigheten Tölö 8:14, i Kungsbacka.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två flerbostadshus och ett mindre radhus. Bostadshusen får uppföras i två våningar och placeras så att de bildar en gård för gemensam utevistelse.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Tölö 8:14 i stadsdelen Tölö i Kungsbacka stad, cirka en kilometer norr om Kungsbacka station. Planområdet avgränsas av naturområdet Tölöberg i öster och ett öppet ängsområde i norr. Planområdets areal är 4550 m² och är idag bebyggd med en ekonomibyggnad och ett uthus. Marken är i privat ägo.



Planområdets placering väster om Tölöberg, invid Gamla Göteborgsvägen, markering i blått.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger enligt kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006, inom utvecklingsområde för Kungsbacka stad. Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad men nämns inte särskilt som ett område för utredning eller utbyggnad av bostäder. Översiktsplanens allmänna intentioner motverkas dock inte.

Planprogram

Ett planprogram för Tölö 8:14 godkändes av kommunstyrelsen 2016-02-23, KS § 29. Programmet föreslår att området planläggs för maximalt 15 hyreslägenheter i flerbostadshus och ett fåtal enskilda tomter med äganderätt, vilka kan utformas som radhus.

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området.

Kommunala beslut i övrigt

I dokumentet "Mål för bostadsbyggande 2014-2020", antaget av kommunfullmäktige 2014-05-06, anges att en betydande del av det totala bostadsbyggandet ska ske i Kungsbacka stad. Målsättningen är en utbyggnad som omfattar 250-300 bostäder per år, med ett varierat utbud av upplåtelseformer. Vidare ska kommunen även vara positiv till att planera för små bostadsområden i storleksordningen 5-20 bostäder i kommunens tätorter respektive serviceorter.



Foto på planområdet sett från norr.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet utgörs av en gårdsmiljö med en större ladugårdsbyggnad och mindre förrådsbyggnad. Marken omkring byggnaderna består av ohävdad gräsmark med typisk igenväxningsvegetation med arter såsom tuvtåtel, veketåg, brännässla med mera. En liten infartsväg som leder till bostadshuset på grannfastigheten 8:10 kantas av en mindre allé med åtta medelgrova björkar. Planområdet anses inte ha några större naturvärden enligt miljöutredningen gjord av Norconsult (2015-02-19).

Miljöutredningen rekommenderade att en fladdermusinventering skulle utföras på platsen då det inte gick att utesluta att byggnaderna användes av fladdermöss. Fladdermusinventeringen visade inte på några fladdermuskolonier på fastigheten (Graptolit, ord och natur, 2017-06-20).

Landskapsbild och rekreation

Planområdet bedöms inte hålla några rekreativvärden. Planförslaget påverkar till viss del landskapsbilden då befintliga byggnader rivs och ersätts med nya.

Förorenad mark

Tölö 8:14 ligger i närheten av saneringsområde, Tölö 11:2. Kontakt har tagits med Structor Miljö Väst AB om risk att föroreningar kan ha spridit sig till Tölö 8:14. Spår av föroreningar ska ha hittats i djupt grundvatten under leran men de bedömer det som mindre troligt att föroreningar nått till planområdet. Så länge inte dricksvattenförsörjning sker genom egna brunnar så finns i nuläget inga hälsorisker.

I samband med planering för saneringsarbete på fastigheten Tölö 11:2 har Sveriges Geologiska Undersökning, SGU, bedömt att spridning av föroreningar via ledningsgravar är liten då varken höga halter eller fri fas påvisats.

Under den geotekniska utredningen av planområdet har det vid laboratorieundersökning uppfattats en lukt i leran från ett av sex skruvprover på 0,5 - 3,0 meters djup. Provet är upptaget invid den gamla gödselplattan. Övriga fem skruvprover luktade inte.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon. Enligt den geotekniska utredningen, Norconsult 2018-05-17, klassas området som lågradonmark. Det rekommenderas att alla planerade byggnader dimensioneras för låg- till normalradonmark, det vill säga utförs radonskyddande.

Som radonskyddande utförande räknas en väl utförd betongplatta samt att håltagningar och rörgenomföringar genom bottenplattan görs täta så att markluft inte kan tränga upp i byggnaden.

Det rekommenderas vidare att fyllnadsmassor som tillförs utifrån vid grundläggningen håller minst låg- eller normalradonklass. I det fall material tillförs utifrån ska strålningsegenskaperna deklarerats från leverantör eller bestämmas baserat på mätning med bärbar gammasppektrometer.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornminnen inom eller i närheten av planområdet. Närmaste registrerade fornminne finns cirka 150 meter öster om området, inom Tölö kyrkas kyrkogård. Fornminnet är beskrivet som boplatz med okänd utbredning.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2018-05-17). Planområdet utgörs av lös lera med varierande mäktighet mellan cirka 3-16 meters djup. Ur geoteknisk synpunkt bedöms området vara byggbart men eftersom leran är lös och med varierat djup så kommer geotekniska åtgärder vid byggnation av hus, gator och VA-anläggningar att behövas.

Stabilitet

Den geotekniska utredningen bedömer att planens intentioner utifrån stabilitetssynpunkt är genomförbar och säkerheten mot skred är tillfredsställande. Större uppfyllnader samt schakter större än 0,5 meter bör dock detaljstuderas med hänsyn till stabilitet. Några stabilitetssäkrande åtgärder för berget anses inte nödvändigt.

Sättningar

Marken bedöms vara sättningSkänslig och i princip all ny last bedöms leda till sättningar. Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör inte utföras.

Vibrationer

Västkustbanan ligger drygt 100 meter väster om aktuellt planområde vilket medför viss risk för att vibrationer från järnvägen kan uppstå och orsaka problem i byggnader som inte är stödpålade (exempelvis vid plattgrundläggning). Vibrationsutredning med avseende på komfortvibrationer i byggnader har tagits fram (Norconsult 2019-04-29). I utrymmen där människor stadigvarande vistas ska 0,4 mm/s vägd RMS inte överstigas enligt Naturvårdsverket.

Uppmätta nivåer i mark (cirka 0,3 mm/s vägd RMS) ligger under gränsen för "måttlig störning" och på gränsen för den känslighetsgräns som anges i svensk standard SS 460 48 61. Vilket innebär att vibrationsnivåerna i mark från spårtrafik knappt är kännbara, eller ligger på gränsen för när människor kan uppfatta vibrationer.

Övergång från mark till byggnad innebär ofta en reduktion av vibrationsnivåer och i detta fallet har en faktor 0,8 använts vid denna övergång (reduktion av 20%), vilket grovt motsvarar byggnad med platta på mark.

Beroende på slutligt val av byggnadskonstruktion erhålls egenfrekvenser i byggnad vertikalt och horisontellt som om de sammanfaller med störfrekvenser i vibrationer från spårtrafik kan förstärkas inom byggnaden. För att beakta denna risk har responsspektraberäkningar utförts för de tre aktuella riktningarna, tvärs spår, längs spår samt vertikalt.

I vertikal riktning är det framförallt bjälklag som är av intresse och uppmätta vibrationer från spårtrafik uppstår under 6 Hz. Responsspektraberäkningar uppgår maximalt till 1,9 mm/s vägd RMS, vilket är klart över gränsen för "sannolik störning" enligt SS 460 48 61. Normalt ligger egenfrekvens för bjälklag inom 6–8 Hz och för träbjälklag ställs normalt krav (EKS) på lägsta egenfrekvens till 8 Hz. Genom att beakta detta vid dimensionering av byggnader så att lägsta egenfrekvens för bjälklag överskrider 7 Hz bedöms mycket liten risk för vibrationsstörningar för planerade byggnader inom området.

I horisontell riktning är det själva byggnadsstomme som är av intresse. Responsspektraberäkningar uppgår till 0,85 mm/s vägd RMS ("måttlig störning") och visar på risk för stör-

ning då störfrekvens sammanfaller med egenfrekvens i byggnad inom frekvensintervallet 2,0 – 6,5 Hz. Generellt kan horisontell egenfrekvens beräknas genom $48/H$, där H är lika med byggnadens höjd i meter. För ett tvåvåningshus med höjd 6 meter skulle det medföra en egenfrekvens på 8 Hz och mycket liten risk för vibrationsstörningar.

Egenfrekvenser i byggnad behöver kontrolleras under projektering för att förstärkningar inom byggnaden ska undvikas.

Genom att beakta ovan nämnda risker anses det möjligt att kunna uppföra planerade byggnader inom planområdet. Enligt uppgifter från byggerren ska bostadshusen grundläggas på pålar till fast botten.

Planförslag

På plankartan lämnas upplysning om att de risker för komfortstörningar för de planerade byggnaderna med avseende på spårtrafik ska beaktas vid projektering, samt en hänvisning till genomförd vibrationsutredning.

Grundläggning

Eftersom leran i området bedöms vara sättningSkänslig samt att lerdjupen är varierande inom aktuell fastighet (3-16 m) så rekommenderas att grundläggning av byggnader detaljprojekteras. Beroende på placering inom fastigheten så kan lättare byggnader, såsom carport och förrådsbyggnader, grundläggas med platta på mark, alternativt kompensationsgrundläggning med lätttyllning. Vid jämnt jorddjup och jämn markyta kan även större byggnader, med upp till två våningsplan, eventuellt grundläggas med platta på mark. Vid ojämnt jorddjup rekommenderas stödpålning till berg för att undvika differenssättningar inom byggnaden. Vid grunda jorddjup kan grundläggning ske med plintar. Vilken grundläggning det blir för respektive byggnad får studeras närmare vid detaljprojektering när lastförutsättningar, höjdsättning och placering av byggnader är bestämd.

Planförslag

På plankartan lämnas upplysning om områdets sättningSkänslighet samt att stabilitetshöjande åtgärder kan krävas vid schakt och uppfyllnad över 0,5 meter, i kombination med en hänvisning till den geotekniska utredningen.



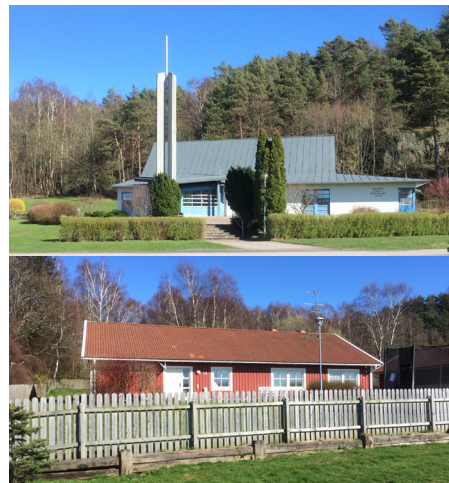
Befintlig lada och förråd bildar gård tillsammans med mangårdsbyggnaden på Tölö 8:10. Ladan och förrådet föreslås rivas för att ge plats åt den nya bostadsbebyggelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och kulturhistoria

Planområdet är bebyggt med två byggnader, en lada uppförd 1946 och en mindre förrådsbyggnad. Byggnaderna som sådana bedöms inte ha något särskilt kulturhistoriskt värde.

På grannfastigheten Tölö 8:10, söder om planområdet, finns ett bostadshus som har kulturhistoriskt värde enligt klass C i både riksantikvarieämbetets bebyggelseregister och i Länsstyrelsens bebyggelseinventering. Huset är uppfört på 1940-talet. Bostadshuset på Tölö 8:10 och gårdbebyggelsen inom planområdet är sammanlänkade med en mindre grusad väg. Gårdsbyggnaderna har därför ett kulturhistoriskt värde genom den gårdsbildning som skapas tillsammans med mangårdsbyggnaden på angränsande fastighet.



Foton över närliggande bebyggelse.

Sydväster om planområdet finns ett område med odlingslotter. Närmaste bostadsområde ligger cirka 150 meter söder om planområdet. Detta område består av egnahemsbostäder från mitten av 30-talet.

Söder om planområdet, längs Gamla Göteborgsvägen, finns även ett korttidshem, uppfört i en våning med röd träfasad. Längre söderut finns en kyrka i modernare stil.

Planförslag

Planförslaget innebär att ladan och den mindre förrådsbyggnaden kan rivas för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse. Genom planförslaget säkerställs till viss del bebyggelsens karaktär genom bestämmelser om minsta taklutning för huvudbyggnad och att byggnaderna genom sin placering tillsammans bildar en traditionell kringbyggd gård.

Kommersiell och kommunal service

Planområdet ligger inom Kungsbacka stad med närhet till både kommunal och kommersiell service.

Planförslaget är inte av den omfattningen att det föranleder utbyggnad av kommunal service.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus samt radhus i den östra delen av fastigheten. Bostadshusen kan uppföras i två våningar och placeras så att de bildar en skyddande gård. Flerbostadshusen kan byggas samman med skärm för att minska omgivningsbullrets påverkan på gårdsmiljön. Radhusen placeras med entréer från norr och privata uteplatser och trädgårdar mot söder.

Området angörs från Gamla Göteborgsvägen och den västra delen av området används för parkering av bilar, i carport och vanlig parkering, miljöhus för avfallshantering och gårdshus för cykelförvaring. Planområdets yta är liten och antalet lägenheter som är lämpligt inom området begränsas av antalet parkeringsplatser som är möjligt att anordna samt ytan som kan iordningställas för utevistelse inom fastigheten. En förtätning av området genom uppförande av så kallade Attefallskomplementbyggnader eller Attefallskomplementbostadshus och inredning av ytterligare lägenheter i radhusen kan få negativa konsekvenser för området och innebära betydande olägenhet för boende i området, bland annat genom ökad trafik. Därför föreslår planen en utökad lovplikt för dessa åtgärder.



Illustration över möjlig disposition av byggnader och funktioner inom planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör bebyggelse enligt beskrivning ovan vilket innebär att ladan och den mindre förrådsbyggnaden kan rivas för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse. Genom planförslaget säkerställs till viss del bebyggelsens karaktär genom bestämmelser om minsta taklutning för huvudbyggnad och att byggnaderna genom sin placering tillsammans bildar en traditionell kringbyggd gård. Ett gårdshus med sadeltak kan placeras i nordsydlig riktning, parallellt med vägen som angör bostadshuset söder om Tölö 8:14 och kan med sin skala och gestaltning knyta samman den äldre mangårdsbyggnaden på Tölö 8:10 med det nya bostadsområdet på Tölö 8:14

Planförslaget innebär en utökad lovplikt för att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 m², så kallat attefallshus och att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad.

Trygghet och tillgänglighet

Området har små höjdvariationer, vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighet för personer med nedsatt rörelsefunktion.

Till området går det att ta sig tryggt både till fots, med cykel och med bil. Inom området bildar bostadshusens placering en gård för gemensam vistelse. Flerbostadshusen kan ha entréer från gården och privata uteplatser vända från gården, mot söder och väster. Radhusen kan ha entréer från norr och privata uteplatser mot trädgårdssidan i söder.

Området ska byggas i BoTryggt05s anda. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör anordnande av tillgänglig parkering inom 25 meter från entréer.

Detaljplanen möjliggör bostadshus i en skala som möjliggör kontakt mellan lägenhet och utemiljö vilket kan bidra till upplevelse av trygghet.



Gamla Göteborgsvägen har fartdämpande åtgärder.



Väster om Gamla Göteborgsvägen finns ett upplag. Verksamheten är planerad att flyttas under 2019.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger på Gamla Göteborgsvägen, en återvändsgata, som nås från Tölövägen eller Östra Långgatan som båda ansluter till Söderåleden. Gamla Göteborgsvägen är asfalterad och cirka 4,5-6 meter bred med en separerad gång- och cykelväg med 2,5 meters bredd som är belyst. Hastighetsgränsen är 40 km/h men mellan Järnvägsgatan och Sjukstugegatan är hastigheten sänkt till 30 km/h. Anslutning från planområdet till Gamla Göteborgsvägen kan utan problem ske då området är relativt platt. Sikten vid utfarten måste dock säkras. Trafikmängden på vägen är 200 fordon/dygn (2016) i höjd med hus nummer 25. Andelen tunga fordon är relativt stor eftersom kommunen idag har ett upplag i höjd med planområdet.

Tölövägen är asfalterad och 7 meter bred med en separerad gång- och cykelväg med 2,5 meters bredd som är belyst. Hastighetsgränsen är 40 km/h. Östra Långgatan är asfalterad och 6 meter bred med en separerad gång- och cykelväg med 2,5 meters bredd som är belyst. Gatan har flera direktutfarter från fastigheter längs med gatan. Hastighetsgränsen är 30 km/h och det finns fartdämpande åtgärder i korsningarna. Eftersom Tölövägen har högre standard än Östra Långgatan är detta den väg som rekommenderas för tillfart till planområdet.

Samtliga gator och vägar ligger inom kommunens väghållningsområde. Planområdet är relativt platt med små höjdskillnader.

För att räkna ut områdets trafikstring har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Enligt detta beräknas området (16 lägenheter, 4 radhus) alstra cirka 110 resor per dag varav cirka 30 är med bil. Det befintliga vägnätet runt planområdet samt det övergripande vägnätet i Kungsbacka bedöms kunna hantera de trafikökningar som kommande utbyggnad väntas medföra.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör två utfarter från fastigheten till Gamla Göteborgsvägen. Syftet är att underlätta för renhållningsfordon genom att möjliggöra rundkörning samt att minska behovet av en stor öppen vändplats.

Detaljplanen säkerställer fri sikt vid in- och utfarter genom att reglera vilken mark som får förses med byggnader och inte.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är i Kungsbacka väl utbyggt och det pågår arbete med att höja framkomligheten och säkerheten på nätet. Gång och cykelvägen längs med Gamla Göteborgsvägen som angränsar till planområdet är utpekad som en del av huvudnätet i Kungsbacka.

Det är ytterst viktigt att framkomligheten och säkerheten på gång- och cykelvägen längs med Gamla Göteborgsvägen inte försämras i och med utbyggnaden av planområdet. Detta gäller både under byggnationen och när området är klart. Det är därför av yttersta vikt att anslutningen till området utformas med god sikt och att fordon som skall ut på Gamla Göteborgsvägen inte behöver stå i vägen, för att ha god sikt vid utfart.

Planförslag

Detaljplanen säkerställer fri sikt vid in- och utfarter genom att reglera vilken mark som får förses med byggnader och inte.

Parkering

Det finns ingen allmän parkering inom planområdet utan all parkering sker på kvartersmark. Närmsta offentliga parkering är vid Sjukstugegatan.

Baserat på områdets lokalisering och typ av bostäder beräknas parkeringsbehovet för bil vara 1,3 bilplatser per bostad för lägenheterna och 1,5 bilplats per bostad för radhusen. För att inte uppmuntra ett omotiverat användande av bil kan ett mindre antal parkeringsplatser byggas i ett första skedde för att sedan bygga ut fler platser vid behov. Lägsta antal som byggs i ett första skedde ska vara 1,1 bilplatser/bostad varav 0,2 är besöksparkering. Med utgångspunkten att flerbostadshusen innehåller 16 lägenheter och radhusen fyra lägenheter blir behovet 27 parkeringsplatser för bilar.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör anläggning av parkeringsplatser inom planområdet, i den omfattning som antalet lägenheter ger behov till.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det 1 km till Resecentrum där tåg och samtliga busslinjer angör. Till närmsta busshållplats, Skördevägen, är det cirka 600 meter. Idag trafikerar Linje 2 sträckan med en turtäthet på 30 minuter under högtrafik.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag söder ut, via kommunala och privata ledningar, genom en del av fastigheten Tölö 8:12 och sedan vidare norrut, troligtvis genom Trafikverkets ledningar, för att åter ledas i kommunala ledningar och slutligen ut i recipienten som är Kungsbackaan.

Vid en exploatering ska dagvattnet istället anslutas till och avledas via det dagvattenssystem som ligger norr om fastigheten. Dagvattenssystemet ska i samband med exploateringen byggas ut och anpassas för att kunna omhänderta det dagvatten som, sedan det genomgått erforderlig rening och fördröjning, avleds från fastigheten.

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (*Dagvattenutredning Tölö 8:14, Kungsbacka kommun, WSP 2015-10-22*). Utredningen föreslår att dagvattnet tas om hand genom att avskärande diken byggs norr och öster om fastighet 8:14, samt att ett underjordiskt fördröjningsmagasin uppförs i fastighetens nordvästra del. Fördröjningsmagasinet fylls med makadam, alternativt används dagvattenkassetter. Vidare föreslås att dagvattnet avleds norrut på östra sidan om Gamla Göteborgsvägen ca 60 meter, där det ansluter till det kommunala dagvattennätet. Härigenom minskar belastningen på de privata ledningarna som ligger på fastighet 8:12. Detta innebär att höjdsättningen föreslås utformas så att fastighetens lågpunkt hamnar i det nordvästra hörnet av fastigheten.

En ny, kommunal dagvattenledning kommer också att behöva byggas i den sydvästra delen av fastighet 8:7 för att säkerställa att inget dagvatten leds i Trafikverkets ledningar, vilket är fallet idag.

Planförslag

Planförslaget möjliggör att dagvatten kan tas om hand i enlighet med utredningens förslag, med fördröjning och avskärande diken, eller motsvarande, helt inom fastigheten. På plankartan lämnas upplysning om att höjdsättningen bör utformas så att fastighetens lågpunkt hamnar i det nordvästra hörndet av fastigheten.

Vatten och avlopp

Fastigheten är kopplad till kommunalt spill- och dricksvatten. Spill- och vattenledningarnas skick och dimension kan behöva ses över i samband med exploatering. De spill- och dricksvattenledningar som idag korsar området föreslås läggas om i nytt läge utanför fastighetsgräns norr och väster om fastigheten. Exploatören inkommer med VA-ansökan för dagvattenanslutning samt eventuell ny förbindelsepunkt för spill- och dricksvatten.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör genom u-område att förbindelsepunkt för VA och dagvatten förläggs i användningsgräns mot radhusen.

Brandvattenförsörjning

En brandvattenpost kommer att byggas ut inom 75 meter från uppställningsplats.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i lägen som tar hänsyn till körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt och detaljplanen reglerar inte hur uppvärmningen ska ske. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

El och Tele

Inom området finns en elledning under mark som leder fram till bostadshuset på Tölö 8:10. Det finns en transformatorstation på andra sidan Gamla Göteborgsvägen som enligt Ellevio kan ge normal elförsörjning till 20 lägenheter inom planområdet. Om området byggs ut med laddstolpar och solel kan transformatorstationen behöva ändras eller bytas ut.

Bredband

En stamledning för bredband går förbi väster om planområdet och det är möjligt att ordna en anslutningspunkt från denna.

Avfall

Närmaste återvinningscentral, Klovsten, ligger cirka 4,5 km från planområdet.

Närmaste återvinningsstation, Blomstergatan, finns 2,6 km bilvägen från planområdet. Promenadavståndet till återvinningsstation vid Hedeskola är 1 kilometer.

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

Planförslag

Planförslaget innebär att renhållningsfordon kan tas sig fram via Göteborgsvägen och köra in till och ut från fastigheten Tölö 8:14 genom rundkörning.

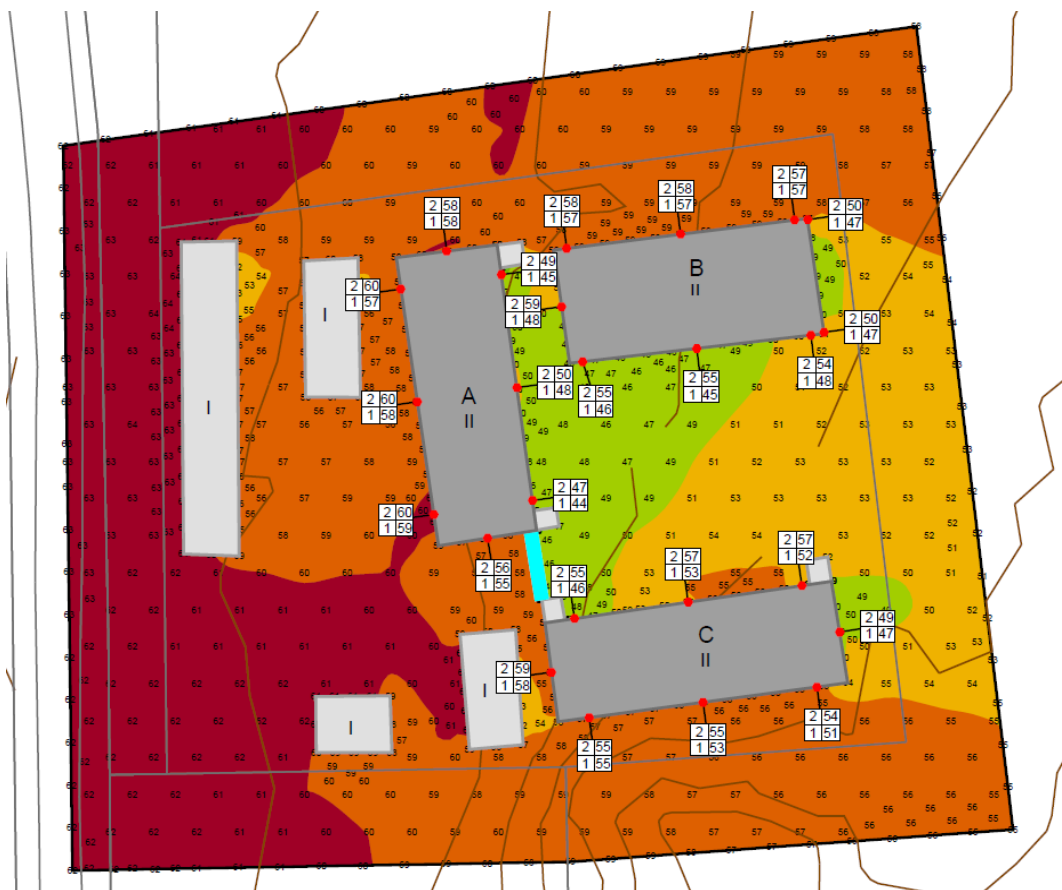
Planförslaget möjliggör för miljörum inom fastigheten Tölö 8:14.

Hälsa och säkerhet

Buller

I samband med arbetet med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram (*Trafikbullerutredning, Tölö 8:14, Kungsbacka kommun*, Norconsult 2018-01-08). Bullerberäkningen har utgått från att bostadsbyggnaderna placeras så att de bildar en skyddande gård mot öster, öppningen mot väster mellan två av byggnadskropparna sluts genom en tre meter hög skärm samt att komplementbyggnader med en höjd om tre meter placeras väster om bostadsbebyggelsen.

Beräkningarna baseras på trafikmängder enligt rapporten *Trafikledsplan för Kungsbacka stad, Lång sikt* (GF Konsult 2007). Trafikmängden omkring år 2020 på Göteborgsvägen, sträckan förbi Tölö 8:14, förväntas få en trafikmängd på ca 13 250 fordon/dygn och trafiken



Redovisning från bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå [dB(A)] från tåg- och vägbuller år 2040.

på Tölö Tvärled förväntas bli ca 15 500 fordon/dygn. Gamla Göteborgsvägen, som är en återvändsgata, förväntas få liten trafik och har inte tagits med vid beräkningarna. Västkustbanan beräknas i framtiden år 2040 trafikeras av 60 godståg och 235 persontåg/ dygn, enligt prognos från Trafikverket.

Bullerberäkningarna har bedömts mot riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändringar till och med *SFS 2017:359* som började gälla 2017-07-01. Beräkningarna visar då att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras vid samtliga av bostadshusens fasder utan andra bullerskyddsåtgärder än bostadshusens placering och uppförandet av komplementbyggnader väster om bostadshuset. Riktvärdena för uteplats i anslutning till byggnaderna klaras för samtliga lägenheter om gemensamma uteplatser ordnas på gården och de två flerbostadshusen byggs samman med en skärm.

Planförslag

Planförslaget reglerar att ny bostadsbebyggelse ska uppföras så att riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändringar till och med *SFS 2017:359* uppnås samt, om riktvärdena överskrids, hur bostadsrummen i en bostad ska vara vända.

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse som klarar riktvärdena för buller invid fasad, som gäller vid tidpunkten för planens antagande.

Planförslaget möjliggör uppförande av komplementbyggnader med en höjd om tre meter, placerade väster om bostadsbebyggelse.

Planförslaget möjliggör uppförande av tre meter högt plank med passage mellan huvudbyggnader i syfte att skydda uteplatser på gården.

Farligt gods

Planområdet angränsar till transportled för farligt gods, Västkustbanan. Bostadsbebyggelse planeras 130 m från spårmittpunkt och komplementbyggnader på ett avstånd om 110 meter. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länsstyrelsen 2011). I riktlinjerna rekommenderas ett avstånd mellan västkustbanan och tätortsbebyggelse med bostäder till minst 80 meter. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande till planprogrammet påpekat att för att säkerheten ska kunna tillgodoses inom området behöver även följande krav framgå:

- Luftintag till bostäder ska placeras högt och på motsatt sida av leden.
- Placering av entréer bör ligga så långt från leden som möjligt, gärna på motsatt sida.
- Utforma området nära leden på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Planförslag

Planförslaget innebär att bostäder möjliggörs 130 meter från Västkustbanan, utformade så att de uppfyller kraven enligt ovan med entréer och luftintag vända bort från leden. Inom området närmast leden tillåts endast komplementbyggnader och parkering.

Som en planbestämmelse regleras att luftintag och entréer till bostäder ska placeras på motsatt sida om riskkällan, Västkustbanan, samt att luftintag ska placeras högt.

Risk för översvämning och skred

Utifrån karteringar med beräknade översvämningsflöde gjorda av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap finns det ingen risk för översvämning av planområdet. Fastigheten lutar svagt mot väster, höjdskilnaden är drygt tre meter på en sträcka av 70 meter och det finns inga lågpunkter inom fastigheten. Planområdet ska vid detaljprojekteringen höjdsättas och utformas så att det inte finns några instängda områden och med ytaavrinningsvägar som leder bort från byggnaderna. Kommunen befarar därför inte att 100-årsregn utgör en risk för planområdet.

Enligt den geotekniska utredningen (Norconsult 2018-05-17) förefaller ingen risk för sked.

Räddningstjänsten

Området ligger inom 10 minuters insatstid för räddningstjänsten.

Planförslag

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

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att området får användas för bostadsändamål. Befintliga byggnader kan ersättas med ny bostadsbebyggelse som genom sin placering och utformning på ett positivt sätt kan bidra till den kulturmiljö som platsen är idag.

Nollalternativ

Om detaljplanen för Tölö 8:14 inte antas kommer bostadsbebyggelse inte kunna ske inom fastigheten. Befintliga gårdsbyggnader, som tillsammans med manngårdsbyggnaden på angränsande fastighet bildar en kulturmiljö, kan komma att rivas då de saknar skydd.

Miljökonsekvenser

Miljöutredning

Med stöd av framtagna miljöutredning (Norconsult 2015) bedöms inga förhöjda naturvärden påverkas av byggnationen. Fladdermusinventering utfördes 2017 (Graptolit) för att utesluta att befintliga byggnader beboddes av fladdermöss. Utredningen bekräftade att byggnaderna inte var bebodda. Sammanfattningsvis har miljöbedömningen visat att konsekvenserna för natur, kulturmiljö och rekreation bedöms bli små. För allé bestående av åtta medelgrova björkar söks dispens från biotopskyddet.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap Miljöbalken, utan kan ses som tätortsutveckling. Även rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § Miljöbalken.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Området bedöms inte ha höga naturvärden, eller värde för kulturmiljö. Planområdet används inte för rekreation.

Markförhållanden

Programområdet underlagras främst av postglacial lera. En utbyggnad av nya bostäder kan komma att kräva vissa grundläggningsåtgärder såsom stödpålning.

Hälsa och säkerhet

Området ligger inom lågriskområde för radon.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Den ökade trafiken tros inte påverka luftkvaliteten i området nämnvärt.

Miljökvalitetsnormer för vatten, 5 kap miljöbalken

Närmsta recipient i förhållande till planområdet är Kungsbackaån som i sin tur mynnar ut i Kungsbackafjorden. Kungsbackafjorden uppnår måttlig ekologisk status men däremot inte god kemisk status. Inre Kungsbackafjorden uppnår inte heller god kemisk status och även inte en tillfredsställande ekologisk status, medan yttre Kungsbackafjorden har liknande klassning för den kemiska statusen men uppnår måttlig ekologisk status. Planområdet ligger i ett sådant förhållande till recipienten att vattnet inte bedöms påverkas av exploatering så länge en god dagvattenhantering sker under och efter byggnation.

Påverkan på Natura 2000

Planområdet ligger ca 3 km från Sandsjöbacka och 2 km från Rolfsån, samt 3,5 km bort från Kungsbackafjorden. Planförslaget bedöms därför inte påverka Natura 2000 områdena.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Planområdet består endast av kvartersmark.

Sociala konsekvenser

Mångfald

I planområdets närhet finns bostäder, framför allt i form av bostadsrätter och egna hem, och den arkitektoniska variationen är stor. Utbudet av hyresrätter i närområdet är dock litet. Åldersspridningen inom hela området är förhållandevis stort. Planområdet ingår i Hedeskolans upptagningsområde.

I närområdet finns två kyrkor och ett av kommunens korttidsboenden för barn och unga. Där finns också olika verksamheter såsom Kungsbacka sjukhus samt andra mindre verksamheter.

Den nya detaljplanen för bostäder inom Tölö 8:14 kan bidra till en ökad mångfald inom närområdet då den i huvudsak kommer att innehålla hyresrätter. Genom att planen också möjliggör för egna hem kan mångfalden inom planområdet bli större än om den bara innehöll en upplåtelseform.

Vardagsliv och samvaro

Som boende i området är det enkelt att ta sig mellan olika vardagsfunktioner såsom arbetsplats, bostad och service vilket är faktorer som underlättar vardagen. Platsen är belägen cirka en kilometer från Kungsbacka torg och resecentrum.

Möjligheten för rekreation i närområdet är dock begränsad och de som bor här behöver transportera sig utanför närområdet för att ha tillgång till exempelvis motionsspår eller andra former av fysisk aktivitet. En gång- och cykelbana passerar området och leder vidare norr ut till bostadsområden i Hede, Hedeskolan och Hede station och söder ut till Kungsbacka innerstad och Kungsbacka station.

Inom området kommer det att finnas en gemensam gård för utevistelse. Gården ansluter till skogspartiet Tölöberg, öster om området, som ger möjlighet till skogslek.

Trygghet och mobilitet

Bilvägen som leder fram till området avslutas vid en vändplan bara 200 m norr om planområdet. Därför är det väldigt få bilar som passerar. Gång- och cykelbanan leder vidare norr ut till Hede och öster ut till Tölö och vägbelysning finns i hela närområdet. Man tar sig lätt till och från området till fots eller med cykel. Till närmsta busshållplats är det cirka 800 meter.



Gång- och cykelbanan är separerad från Gamla Göteborgsvägen.

Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen har samråts under tredje kvartalet 2018 och granskats under första kvartalet 2019. Ett antagande av detaljplanen planeras ske andra kvartalet 2019.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Inom genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter dock att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Detaljplanens genomförandetid sätts till fem år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Markägförhållanden

Fastigheten Tölö 8:14 är privatägd av exploatören. Angränsande fastighet väster om Tölö 8:14 är den kommunägda fastigheten Tölö 8:12. Norr, öster och delvis söder om planområdet ligger fastigheten Tölö 8:11 som ägs av Tölö församling. Den angränsande fastigheten i söder är Tölö 8:10 och ägs av en privatperson.

Huvudmannaskap – allmän plats

Planområdet består endast av kvartersmark. Kommunen är dock väghållare för Gamla Göteborgsvägen som är tillfartsväg för området.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för att bygga ut, bekosta och förvalta samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom parkeringsplatser för bil och cykel, gemensamma gårdar och gångtor och fördröjningsmagasinet för dagvatten. Efter överlåtelse till bostadsrättsförening och/eller andra fastighetsägare kommer dessa att ansvara för den framtida förvaltningen av anläggningarna genom gemensamhetsanläggning, se nedan.

Anläggningar utanför planområdet

Eftersom planområdet enbart omfattar befintlig fastighet kommer anläggningar utanför planområdet att behöva flyttas, nyanläggas eller på annat sätt åtgärdas. Under stycket ”Teknisk försörjning” finns mer detaljerade beskrivningar för bl.a. dessa anläggningar.

Vatten- och avloppsledningar som idag korsar Tölö 8:14s nordvästra hörn ska förläggas utanför planområdet parallellt med dess norra gräns ner mot Gamla Göteborgsvägen. Kommunen har idag servitut för dessa som dock behöver justeras till det nya läget på Tölö församlings fastighet Tölö 8:11. Vid tidigare kontakt har församlingen gett ett muntligt godkännande till detta läge. Detta måste dock hanteras i ett skriftligt avtal parterna emellan innan detaljplanen antas.

Dagvattnet ska, efter fördröjning inom kvartersmark, ledas ner till befintligt dike utmed Gamla Göteborgsvägen som i samband med exploateringen behöver byggas ut.

Planrådets två väganslutningar till Gamla Göteborgsvägen förläggs utanför planområdet. Dessa utförs och underhålls av exploatören eller av den eller de parter exploatören överlåter byggnaderna till. Utförandet ska ske i samråd med kommunen då en befintlig gång- och cykelväg behöver korsas vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Avtal

För att reglera detaljplanarbetets kostnader och ansvar har ett plankostnadsavtal tecknats mellan kommunen och exploatören.

Innan kommunfullmäktige antar detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan samma parter som bl.a. reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnad och framtida drift och underhåll av diverse anläggningar. Det förutsätts att åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av projektet bekostas helt av exploatören. Avtalet reglerar bl.a. ansvar, tillvägagångssätt och kostnadsfördelning för:

- utbyggnad av de två väganslutningarna fram till Gamla Göteborgsvägen samt korsningspunkterna med befintlig gång- och cykelväg
- omläggning av VA-ledningarna som korsar exploatörens nordvästra hörn
- utbyggnad av fördröjningsmagasin och avskärande diken för hantering av dagvattnet inom kvartersmarken samt diken för avledning av dagvattnet utanför planområdet
- övriga VA-relaterade frågor såsom förbindelsepunkternas lägen samt VA-avgifter
- nödvändig fastighetsbildning såsom tillfartsservitut, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar

Kommunen tillser att teckna ett nytt avtalsservitut för de kommunala VA-ledningarna som får nytt läge inom Tölö församlings fastighet Tölö 8:11.

Fastighetsrättsliga frågor

Generell fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör byggande av tre större bostadsbyggnader utöver komplementbyggnader. Den nordöstra byggnaden som ska utformas som radhus planeras att delas in i fyra stycken fastigheter. Förslag på fastighetsindelning lämnas på plankartans illustration.

De två övriga byggnaderna ska utgöra flerbostadshus med bostads- eller hyresrätter och ska således ingå i en och samma fastighet som med fördel kan bestå av all resterande mark som återstår av stamfastigheten efter avstyckning av radhusfastigheterna.

Servitut och ledningsrätt

Det befintliga avtalsservitutet för de kommunala VA-ledningarna på Tölö 8:11 måste justeras i berörda delar vilket kommunen ansvarar för.

De två tillfarterna till planområdet säkras genom servitutsupplåtelse på den kommunägda fastigheten Tölö 8:12 vilket regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamma ytor för bl.a. utevistelse, gångytor, carportar och övriga parkeringsplatser, dagvattenhantering, miljöhus samt tillfarterna ska regleras i en gemensamhetsanläggning där samtliga blivande radhusfastigheter och flerbostadshusens fastighet(er) ska ingå i. Det bör därför bildas en samfällighetsförening som förvaltar denna gemensamhetsanläggning vilket exploatören ansvarar för genom ansökan till Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Gång- och cykelvägar

Den befintliga gång- och cykelvägen utmed Gamla Göteborgsvägen förutsätts vara kvar i samma läge. Under utbyggnaden av de två väganslutningarna påverkas gång- och cykelvägen under en begränsad tid. Det är då möjligt att leda gång- och cykeltrafiken på Gamla Göteborgsvägen då denna gata är en återvändsgränd och lågtrafikerad.

Parkering

Exploatören ansvarar för att bygga ut tillräckligt många parkeringsplatser för både bil och cykel inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Förutom ovan nämnd omläggning av de kommunala ledningarna avsätter kommunen en förbindelsepunkt per blivande fastighet. Dagens planförslag möjliggör totalt fem fastigheter, varav fyra stycken är radhus och en utgörs av de två flerbostadshusen. Radhusens förbindelsepunkter planeras att förläggas i blivande fastighetsgränser medan flerbostadshusen ansluts via en förbindelsepunkt i fastighetsgränsen i nordvästra eller västra delen av planområdet. Placeringen av förbindelsepunkter ska ske i samråd med exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av VA-ledningarna från förbindelsepunkten på kvartersmark för att försörja samtliga hus. Framtida drift och underhåll för ledningarna på kvartersmark från förbindelsepunkt ansvarar respektive ledningsägare för. Kommunens ansvar för VA-ledningar sträcker sig från huvudledningarna fram till förbindelsepunkt.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för anläggningarna inom kvartersmark för att fördröja dagvattnet enligt gällande riktlinjer samt för att leda dagvatten från omkringliggande mark i avskärande diken eller motsvarande. Kommunen svarar för dagvattenhanteringen utanför kvartersmarken.

Övriga befintliga ledningar

Kommunens bredbandsledning samt andra ledningar som ligger utanför planområdet i samma sträckning som gång- och cykelvägen och Gamla Göteborgsvägen ska ligga kvar i samma läge och bör hanteras varsamt i samband med utbyggnaden av de två nya väganslutningarna. Exploatören måste samordna utbyggnaden och inhämta tillstånd från Kommunen och övriga ledningsägare.

Elledningar som behöver flyttas på eller nedläggas ska hanteras i samråd mellan samtliga parter i samband med utbyggnaden av området. För ledningar på kvartersmark behöver ledningsägaren och exploatören komma överens om nya eller ändrade lägen.

Markmiljö och geoteknik

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga nödvändiga geotekniska åtgärder inom planområdet. Om det visar sig att föroreningar kräver saneringsåtgärder ansvarar exploatören och/eller verksamhetsutövaren för att dessa genomförs enligt de krav som berörd myndighet ställer upp.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av VA-serviser från huvudledningen fram till förbindelsepunkten, omläggningen av VA-ledningarna i områdets nordvästra hörn samt nödvändiga förändringar av dagvattensystemet men får täckning för sina kostnader genom anläggningsavgifter, årliga avgifter och exploateringsbidrag.

Framtida drift- och underhållskostnader

För framtida drift- och underhållskostnader för de kommunala VA- och dagvattenanläggningarna erhåller kommunen årliga avgifter från samtliga blivande fastighetsägare.

För drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare ensamt eller gemensamt genom gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Anläggningar inom kvartersmark såsom bostadsbyggnader, parkeringsplatser, väganslutningar, fördröjningsanläggning och avskärande diken för dagvatten och andra gemensamma ytor ansvaras för och bekostas av exploatören. Denne har i sin tur möjlighet att sälja av bostadsrätter och radhus.

För VA-omläggningen, samtliga nya VA-serviser inkl förbindelsepunkt betalar exploatören VA-anläggningsavgifter enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa samt exploateringsbidrag som ska täcka kommunens kostnader.

Kommunen har arbetat fram detaljplanen och utredningar med hjälp av konsultinsatser. Genom plankostnadsavtalet får kommunen täckning för sina kostnader av exploatören.

All fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av exploatören.



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