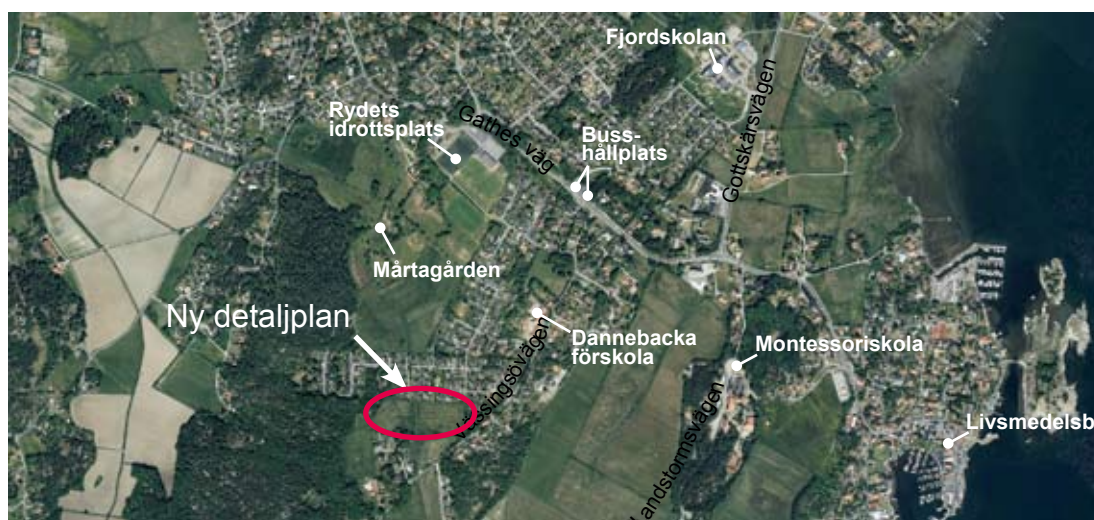




Kungsbacka



Detaljplan för bostäder inom fastigheterna Ledet 2:37 m fl samt upphävande av del av O126

Innehåll:

Planbeskrivning

Plankarta

Bestämmelser

Illustrationskarta

Genomförandebeskrivning

Upprättad i januari 2011 reviderad i april 2011
Tillhör plankarta blad 1 reviderad i oktober 2011
av PLANAVDELNINGEN

D 424

Antagandehandling

Detaljplan för bostäder inom Ledet 2:37 m fl samt upphävande av del av O126

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankartor, 2 stycken
- Illustrationskarta
- Planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning

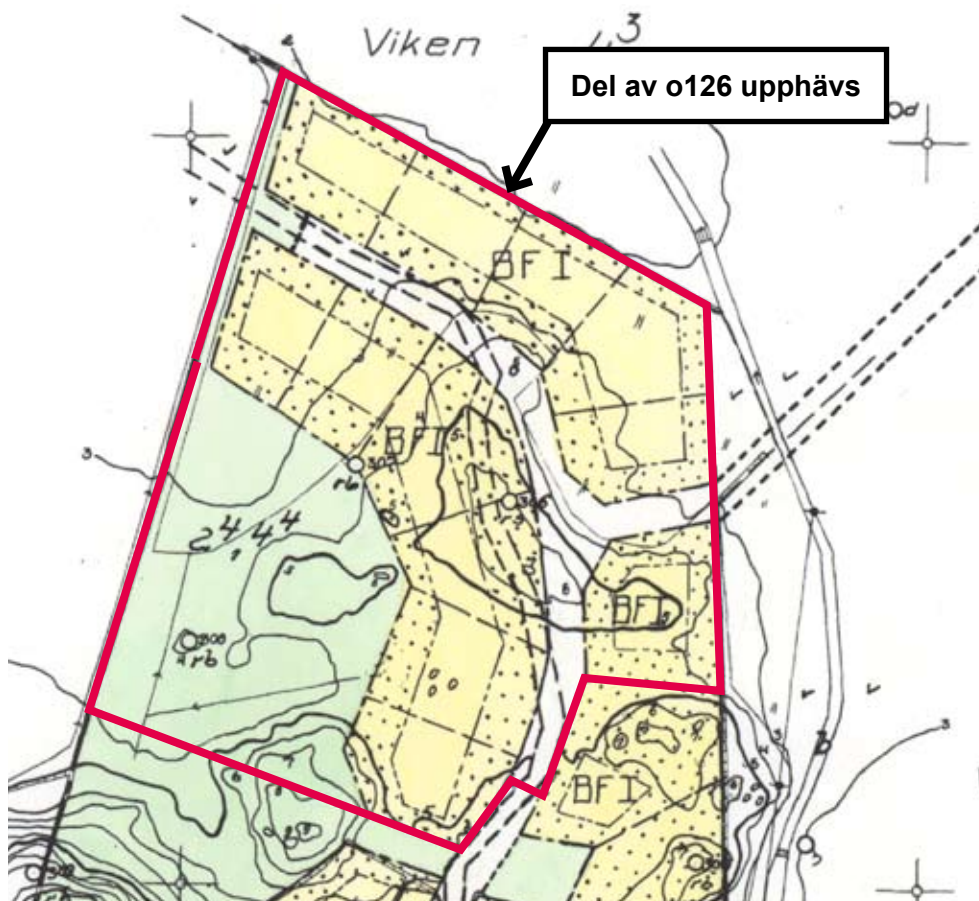
Övrigt framtaget material

- Miljöutredning, WSP januari 2007
- Arkeologisk utredning, 2010-09-08

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att flytta byggrätter från område inom del av O126, Viken 2:11-22 och del av Viken 4:4 och 2:4 och samtidigt ta fram förutsättningar för 18 bostäder inom Ledet 2:37. Fastigheterna Viken 2:11-22 avses läggas samman. Kommunen kommer inte att betrakta fastigheterna som för ändamålet lämplig tomt efter upphävandet.

Del av Ledet 3:65 har tagits med i detaljplanen för att kunna garantera god sikt vid det nya områdets utfart.



Den del som avses upphävas markeras med röd linje.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Programområdet ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan är avsett för tätortsutveckling, vilket gör att åtgärden kan anses som förenlig med 4 kap miljöbalken.

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas ytterst marginellt av förslaget. Ett genomförande av programmet bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna, MKN, överskrids.

I Västra Götalands författningssamling (2009:533) fastslås MKN för ytvattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt. Detaljplanen berör vattenförekomsten ”Varren”. Den nuvarande statusklassningen är satt till måttlig ekologisk status för ”Varren”. Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Bedömningen av den ekologiska statusen i vattenförekomsten baseras på data från bottenfaunaprovtagning som visar på måttlig status.

Detaljplanen berör MKN främst genom områdets påverkan från dagvatten. Påverkan av exploateringen avses minimeras främst genom att lokalt omhändertagande av dagvatten nyttjas. Uppfyllandet av MKN bedöms inte motverkas av detaljplanens genomförande.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget utmed Vässingsövägen i södra Onsala och är drygt fyra hektar stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ledet 2:37 ägs idag av Kjell Carlsson som har för avsikt att sälja marken till Myresjöhus. Ledet 3:65 ägs av Myresjöhus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLANER

Området ligger enligt kommunens översiktsplan inom område för tätortsutveckling. Ledet 3:65 och en liten remsa av Ledet 2:37 ligger inom detaljplanen O 140. Övriga delar av Ledet 2:37 är inte tidigare detaljplanelagda.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Mål för bostadsbyggande 2010-2015 anger en låg utbyggnad för Onsala. Eftersom denna plan ersätter en befintlig finns den inte med i dokumentet.

PLANPROGRAM

Kommunstyrelsen godkände 2007-10-17 § 185 förslag till planprogram, augusti 2007, för utbyggnad av bostäder inom fastigheterna Ledet 2:37 och 3:55 i södra Onsala.

Ledet 3:55 har därefter utgått ur planområdet och tillfarten som var föreslagen över Ledet 3:55, har flyttats. Det nya läget har tagits fram i samråd med Trafikverket.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGEN

En miljöutredning är gjord av WSP januari 2007. Med stöd av miljöutredningen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen gör nedan sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Förslaget bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap 18§)
- Förslaget bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-området negativt.
- Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan. Planområdet är ett tidigare planlagt område för bostadsändamål. (Bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar)

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i miljöutredningen i huvudsak följas.

STRANDSKYDD

Avseende bedömning av om diket som ett anlagt dike för markavvattning, se komplettering av miljöutredningen.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH MILJÖ

Mark och vegetation

Planområdet består av öppen mark genomkorsat av ett underhållet dike i nord-sydlig riktning. I öst-västlig riktning löper en stenmur. Längs stenmuren växer träd och buskar.

Det som idag är öppen mark har varit det minst sedan 20-talet, då marken brukades av Ledets gård.

Diket bedöms inte omfattas av strandskydd eftersom det kan anses likställt med anlagt ytvatten. Däremot omfattas diket av generellt biotopskydd eftersom det är ett öppet dike i jordbruksmark.

Miljöutredning

Januari 2007 togs en miljöutredning fram. Områdets främsta miljövärde är diket, stenmuren och brynet i väster. Dessa värden ska så långt som möjligt bevaras.

För att bygga längs diket behövs dispens från biotopskyddet.

Radon och geoteknik

Större delen av planområdet ligger inom lågriskområde för radon. I anslutning till höjdparti i öster och samt ett område i väster finns stråk med normalriskområde för radon.

Området består av till större delen av glacial lera med små inslag av svallsediment (mellansand/grovsand/grus) samt urberg. Området bedöms som byggbart. En geoteknisk undersökning ska göras senast i samband med byggsamråd.



Ledets gård och fältet som lämnas utanför planen

Fornlämningar

I området finns en fast fornlämning, en boplats, i områdets västra del. En arkeologisk utredning samt förundersökning har utförts. Förutom den kända boplatsen i västra delen av området påträffades en ny boplats i den östra delen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN OCH FRIYTOR

Förändringar avseende avgränsning av planområdet samt tillfart

I planprogrammet var Ledet 3:55 en del av planområdet. Tillfarten till området föreslogs i planprogrammet gå över denna fastighet. Nu är det inte längre aktuellt att ta med Ledet 3:55 i planarbetet. Därför har en ny tillfart till området studerats i samband med denna detaljplan. För att kunna säkra trafiksäkerhet och god sikt har Ledet 3:65 tagits med i detaljplanen. I dialog med Trafikverket har åtgärder för förbättrad sikt tagits fram som gör tillfarten acceptabel.

Angränsande bebyggelse

Norr om planområdet ligger Torvaområdet, ett villaområde från 70-talet. Området innehåller både enplanshus, 1½-plans och suterränghus. Söder om ligger ett mindre villaområde om tio fastigheter.

Ledets gård sydväst om området är en relativt välbevarad miljö. Norr om planområdet, längs Vässinsövägen ligger Hemvärnsgården som tidigare var skola.

Placering och utformning

Stengärdesgården och diket är områdets naturliga stomme. Husen placeras med hänsyn till dem. Befintliga gångstigar som går söderut och in mot skogen i väster sparas och förstärks. Tomtstorlekar i området kan variera mellan 700 och 1000 kvm vilket motsvarar tomtstorlekar inom Torvaområdet i norr.

Inom området tillåts 1½ våning för att ansluta till befintlig bebyggelse i norr och söder. Utformningen passa in i jordbrukslandskapet. Sadeltak eller liknande är att föredra.



Torvaområdets blandade villabebyggelse

Påverkan på skogsbrynet i väster kan uppstå. I planen förslås därför att en enkel gångstig anläggs mellan bryn och bostäder för att detta inte ska privatiseras.

Kommunal och kommersiell service

Området ligger cirka 3,5 kilometer från Onsala centrum där vårdcentral och livsmedelsbutik finns. I Gottskär ungefär två kilometer bort finns närmsta livsmedelsbutik.

Närmaste förskola, Dannebacka förskola, ligger cirka 400 meter från området. Iseråskolan med åk F-5 ligger cirka tre kilometer från planområdet. Högstadium finns på Kapareskolan cirka 5,5 kilometer bort. Se karta på försättsida.

Rekreation och lek

Längs diket löper en välanvänd gångstig som ska finnas kvar. Redan upptrampade stigar behålls i stor utsträckning. Lyckan i sydväst lämnas utanför planområdet.

En lekplats som kan nås från Torvaområdet och Post Annas väg ska anordnas i områdets östra del.

Vid brynet i nordväst finns en möjlighet att knyta an till stigar som går norr ut mot Mårtagården och Rydets idrottsplats med bollplaner och motionsslinga.

Tillgänglighet

Området avses i huvudsak få den tillgänglighetsstandard som Boverkets Byggregler, BBR, föreskriver.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikmängder

Vässingsövägen försörjer cirka 350 helårsboende hushåll. Hastigheten på vägen är i norra delen 30 km/tim fram till 70 meter efter Backenvägen. Därefter blir hastighetsbegränsningen 50 km/tim.

Baserat på antalet helårsboende uppskattas trafikmängden på Vässingsövägen till 2100 fordon per dygn. Periodvis ökar troligen trafiken till 2300 fordon per dygn. Planområdets nya hushåll skapar drygt 100 fordon per dygn.

Tillfart

Tillfarten till det nya området föreslås förläggas i en befintlig tillfart mitt emot Mansås backe. För att förbättra siktförhållandena skapas ett vilplan i tillfartsvägens mynning. Detaljplanen föreskriver också att del av Ledet 3:65 ska siktschaktas. Vegetation inom samma del förelås vara låg.



Gatunät, gång- och cykeltrafik

Internt vägnät dras parallellt med gårdesgården i öst-västlig riktning.

Gångstigen längs diket bevaras eftersom den är ett viktigt och naturligt gångstråk. Den har sin början i en gata i Torvaområdet som idag slutar tvärt vid åkerkanten. Ytterligare en sådan gata i öster förlängs söderut med grusat gångstråk.

Mårtagården och Rydets idrottsplats i väster kan nås via ett gångstråk som startar vid två grindstenar i gårdesgården i skogsbrynet. Grusade gångstråk föreslås anläggas för att nå denna punkt.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik går på Gathes väg med närmaste hållplats Vässingsövägen. Den ligger cirka 800 meter från planområdet, se karta på försättsida.

Parkering

Parkering sker inom privat fastighet.

STÖRNINGAR

Buller

Inga fastigheter bedöms i dagsläget vara bullerstörda. Gällande riktvärden för buller bedöms inte överskridas till följd av utbyggnaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spill-, brand- och dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till planområdet. Vatten och spillvattenledningar är dragna längs diket. Inom planområdet kommer ledningar att dras i lokalgatan. En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram av kommunen.

Dagvatten tas omhand i makadammbädd under vägområdet för att sedan släppas i diket. Vid planering av byggnaderna ska hänsyn tas till dagvattenhanteringen.

Inom området anläggs minst en brandpost.

Uppvärmning

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

Eftersom området kommer att innehålla färre än 25 bostäder ska värmeförsörjning enligt ”Energipolitiskt handlingsprogram” i första hand ske genom ett gemensamt system som försörjs med förnyelsebar energikälla. Om detta visar sig olämpligt ska i första hand individuella lösningar som använder sig av miljövänliga energikällor prövas.

Fjärrvärme finns inte i närområdet.

Direktverkande el som huvudsaklig värmekälla tillåts inte i nya planområden.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

EI- och teleledningar

En teleledning löper längs diket. Läget anges som osäkert och är redovisat på dikets östra sida. Tomterna ligger här en bit ifrån och ger åtkomst till ledningen.

Den luftledning för el som löper längs södra delen av diket och korsar planområdets nordvästra del avses läggas ner i marken längs diket och norr om området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är tio år från den dag då planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har utarbetats av Plan & Bygg i samråd med berörda förvaltningar och Myresjöhus.

Andrea Forsström, planarkitekt



Utställningshandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för bostäder inom fastigheten Ledet 2:37 m fl
samt upphävande av del av detaljplan O126 i Onsala. **D424**

1. INLEDNING

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder inom del av fastigheten Ledet 2:37. Samtidigt upphävs del av detaljplan O126 berörande fastigheterna Viken 2:11-22 m fl.

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Markägare

Fastighet
Ledet 2:37

Ledet 3:65
Viken 2:11-22
Viken 2:4, 4:4

Samfällighet
Ledet s:2
Viken s:1

Ägare
Kjell Carlsson
Myresjö mark AB (exploatören) avser
att köpa ingående del i detaljplanen
Myresjö mark AB (försäljning pågår)
Myresjö mark AB
6 privata delägare

Förvaltare
Onsala sockens skifteslag
Onsala sockens skifteslag

2.2 Husbyggnation mm

Detaljplanen medger byggnation av totalt 18 bostäder i friliggande småhus. Myresjö mark AB (exploatören) avser att genomföra exploateringen.

2.3 Huvudmannaskap - allmän plats

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Staten genom Trafikverket är väghållare för väg 943, Vässingsövägen.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av de anläggningar inom allmän plats, som är föranledda av planområdets exploatering. Detta innebär bl a att

exploatören ansvarar för anläggandet av planområdets lokalgata med vändplats och naturområden. Exploatören ansvarar för erforderlig marklösen och därmed förenade kostnader.

Utförandet av anläggningarna skall ske i samråd med förvaltningen för Teknik och Trafikverket. Innan anläggningarna överlämnas till annan förvaltning såsom en samfällighetsförening, skall de vara godkända av kommunen vid slutbesiktning. Exploatören skall utan ersättning upplåta allmän platsmark till blivande samfällighetsförening.

2.4 Vatten och avlopp mm

Kommunen bygger ut ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i detaljplanen. Exploatören skall erlägga full anslutningsavgift för bebyggelsens anslutning till kommunens VA-nät, enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa.

Dagvattenanläggningens utformning och förvaltning kommer att regleras i exploateringsavtalet.

2.5 Avtal

Ett exploateringsavtal skall träffas mellan exploatören och Kungsbacka kommun. I avtalet regleras bland annat följande frågor:

- * Utbyggnad av lokalgata och naturområden
- * Ansökan om lantmäteriförrättning
- * Ombildning av tomterna i den upphävda detaljplanen
- * VA-anslutning och VA-kostnader
- * Dagvattenhantering
- * Kommunens förmedlingsrätt av bostäderna
- * Plan- och administrationskostnader

2.6 Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall komma att antas av kommunfullmäktige under år 2011. Antagande av detaljplanen kan inte ske innan kommunfullmäktige har godkänt exploateringsavtalet. Arbetena kan påbörjas när beslutet har vunnit laga kraft.

2.7 Genomförandetid

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

3. TEKNISKA FRÅGOR

3.1 Allmänt standardfrågor

Samtliga anläggningar utförs enligt en för kommunen godtagbar standard. Projektering av anläggningarna skall ske i samråd med förvaltningen för Teknik och i berörda delar med Trafikverket.

3.2 Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Överenskommelse om förbindelsepunkt träffas med förvaltningen för Teknik. Minst en ny brandpost behövs för att klara brandvattenförsörjning inom området.

3.3 Trafik

Planområdet angörs via befintlig tillfart från Vässingsövägen. För att förbättra siktförhållandena skapas ett vilplan i tillfartsvägens anslutning till allmän väg samt en siktriangel inom Ledet 3:65 södra del.

En grusad gångväg anläggs mot naturområde i väster innan försäljning av tomter.

3.4 El och tele

Exploateraren skall stå för de kostnader som uppkommer i samband med projektering och byggnation i området berörande anläggningar för el och tele tillhörande Fortum och Skanova. Anläggningsägarna skall kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som berör deras anläggningar.

4. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

4.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Från fastigheten Ledet 2:37 har en exploateringsfastighet avstyckats med beteckningen Ledet 2:43. Bostadstomterna kan därefter avstyckas till egna fastigheter. Södra delen av Ledet 3:65 överförs genom fastighetsreglering till exploateringsfastigheten.

För gemensamma anläggningar inom allmän plats i form av lokalgata och naturområde bildas gemensamhetsanläggning(ar) enligt anläggningslagen för de deltagande fastigheterna och en samfällighetsförening för dess förvaltning.

Kommunen kommer inte att betrakta fastigheterna Viken 22:11-22 som för ändamålet lämpliga tomter efter upphävandet av del av detaljplan O126 i Onsala. Kommunen kräver att fastigheterna genom fastighetsreglering överförs till någon angränsande fastighet.

Den del av fastigheten Ledet 2:37 som är belägen väster om planområdet skall tillförsäkras en servitutsrätt över naturmark samt delta i blivande gemensamhetsanläggning för väg.

Fastigheterna Ledet 3:5 och 3:65 kommer inte att belastas av kostnader i anledning av exploateringen. Exploatören skall ansvara och bekosta flyttning av fastigheternas tillfartsvägar, ändring av servitut och inrättande av gemensamhetsanläggning.

4.2 Servitut och ledningsrätt

De allmänna VA-ledningarna skall tryggas med servitut eller ledningsrätt.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

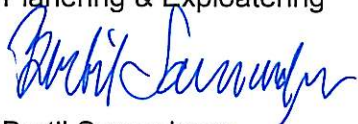
5.1 Ekonomiska konsekvenser för Kungsbacka kommun

Genomförandet av planen föranleder inte några kommunala subventioner. Kommunen erhåller täckning för sina kostnader genom det exploateringsavtal som kommer att tecknas. Kommunen erhåller avgift för VA-anslutning.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall ansvara för och bekosta samtliga åtgärder för genomförandet av exploateringen.

Upprättad i februari 2011
Reviderad i april och oktober 2011
Planering & Exploatering



Bertil Samuelsson



Kungsbacka

Kungsbacka kommun · Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00
plan.bygg@kungsbacka.se · www.kungsbacka.se