Planbeskrivning
Antagandehandling

Detaljplan för bostäder och förskola i Må - Fjärås

inom fastigheterna Må 3:13 m fl

Upprättad i mars 2019
Antagen 2019-06-11 §81
Laga kraft 2020-01-08

FJP31 PL/2015:18

laFrillesåsÅsaFjärås Kullavik AnnebergVallda SärÖKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjärås Kullavik AnnebergVallda SärÖKun
bergKungsbackaSärÖFjärås ÅsaFrillesåsOnsalaKullavikVallda AnnebergKungsbackaSärÖFjärås ÅsaFrillesåsOnsalaKullavikV

KUNGSBACKA KOMMUN

Planbeskrivning

INNEHÅLL

Planens syfte och huvuddrag..... 3
Handlingar..... 3
Förutsättningar..... 4
Läge..... 4
Areal och markägoförhållanden..... 4
Planförhållanden..... 4
Mark och vegetation..... 5
Riksintresse..... 7
Kulturmiljö och Befintlig bebyggelse..... 8
Service & Rekreation 8
Trafik..... 9
Detaljplanens innebörd och konsekvenser..... 9
Gestaltningsprinciper 10
Bebyggelse..... 12
Friytor..... 13
Gator och trafik..... 13
Teknisk försörjning..... 15
Grundläggning..... 17
Överväganden och konsekvenser..... 18
Nollalternativ..... 18
Behovsbedömning..... 18
Naturmiljö..... 18
Kulturmiljö..... 19
Påverkan på luft..... 19
Påverkan på vatten..... 19
Sociala konsekvenser..... 20
Motivering till enskilt huvudmannaskap..... 20
Genomförandebeskrivning..... 22

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en bostadsbebyggelse med blandning av småhus, kedjehus och flerbostadshus i anslutning till Gåsevadholmsvägen. Detaljplanen innebär även möjlighet att uppföra en förskola och plats för lek inom området. Området bedöms vara lämpligt att komplettera med bostäder med hänsyn till dess läge, nära Fjärås centrums utbud och Fjärås Bräckaskolans kapacitet (efter skolans utbyggnad). Områdets kvaliteter innebär goda förutsättningar att skapa attraktiva boendemiljöer.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning och gestaltningsprinciper (denna handling)
- Plankarta
- Planbestämmelser (separat handling)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta
- Planprogram

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2016-04-29, rev. 2018-04-12
- Kapacitetsutredning för Fjärås, ÅF, 2017-11-16
- Trafikutredning, ÅF, 2016-11-24
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna, 2016-07-18
- Översiktlig VA-utredning, Tyréns, 2016-10-12
- Vägtrafikbullerutredning, Tyréns, 2016-04-28

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.

Förutsättningar

Läge

Norr om cirkulationsplatsen som markerar Fjärås entré ligger aktuellt område avgränsat av Vallbyvägen i söder och Gåsevadholmsvägen i öster. Det flacka jordbrukslandskapet, som planområdet ingår i, går i öster över i Fjärås bräcka där kyrkan möter som ett stiligt landmärke. Planområdet ligger cirka 900 meter till Fjärås centrum. Avståndet till Kungsbacka stad är cirka 8 km.

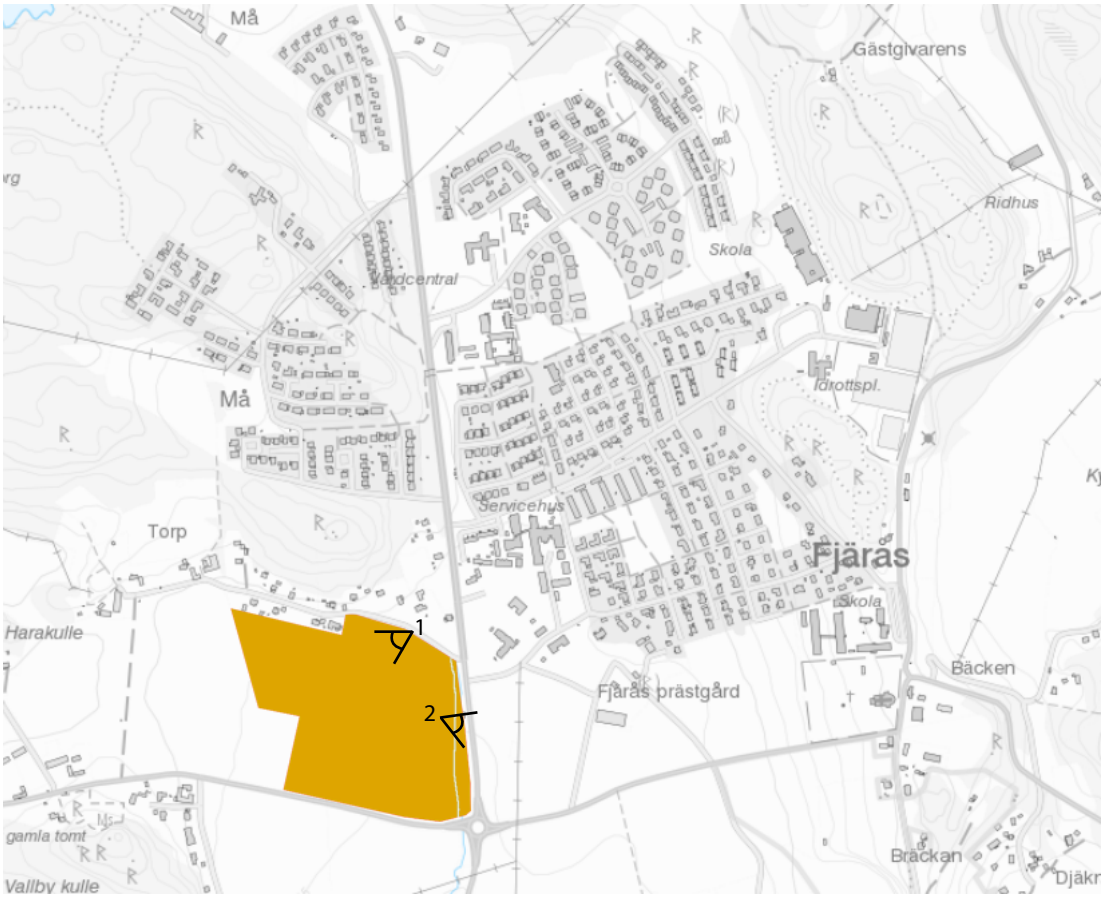
Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Må 3:13 som är cirka 13 ha stort och ägs av Derome Hus AB samt del av fastigheten Må 3:26 som ägs av Kungsbacka kommun. Även den samfällda diket Må S:1 berörs.

Planförhållanden

Översiktsplan

Området ligger inom utvecklingsområde för Fjärås i översiktsplanen för Kungsbacka 2006 och utanför detaljplanerat område.



Planområdets läge i Fjärås, med illustrerade utsikter för vyerna på näste sida.

Program

Ett program för området har tagits fram och skickats ut på samråd. Kommunstyrelsen godkände programmet 2015-02-24 §35.

Planprogrammet syftade till att lägga fast en långsiktig bebyggelseutveckling. Inriktningen för utvecklingsområdet ska därför bestå av bostäder för seniorer, hyresrätter samt tomter med friliggande hus, därutöver en blandning av bostads- och äganderätter. Målsättningen är att skapa en stor blandning av lägenhetsstorlekar inom området och därmed fortsätta den goda traditionen av blandad bebyggelse som redan finns. Blandningen av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar som ska vara så småskalig som möjligt. Planområdet ska förutom bostäder rymma ytor för lek och en förskola.

Mark och vegetation

Må 3:13 utgörs till största delen av åkermark som inte hyser några specifika naturvärden men däremot ett produktionsvärde. Hela odlingslandskapet som planområdet är en del av bedöms dock ha ett visst naturvärde. Hovmanneån rinner genom planområdets östra del. Ån har i aktuell del karaktären av ett åkerdike och omfattas av biotopskydd och strandskydd. Vattendraget mynnar i Kungsbackafjorden. En utbyggnad av bostäder och tillfartsvägar innebär att främst åkermark utan högre naturvärden tas i anspråk.
Den flacka, öppna odlingsmarken har högsta punkt på +22 meter över havet och sluttar svagt mot Vallbyvägen och Gåsevadholmsvägen med ca +15 meter över havet i sydost. Norrut ligger ett bergigt och skogsbevuxet natur- och strövområde.

1. Vy mot sydväst

2. Vy mot sydost

Vatten

Planområdet ligger cirka 300 meter från yttre skyddszon för vattentäkten Fjärås Bräcka. Någon risk för påverkan på vattentäkten bedöms inte förekomma.
Detaljplanområdet berör ytvattenförekomsten Hovmanneån. Den nuvarande statusklassningen är satt till måttlig ekologisk status för Hovmanneån.

Klassningen är gjord utifrån en expertbedömning av fisksamhällena i Hovmanneån. Kommunen genomför egna mätningar av näringsämnen, de visar på mycket höga halter av kväve och fosfor.

Hovmanneån mynnar ut i Inre Kungsbackafjorden som är klassad som otillfredsställande ekologisk status. I Inre Kungsbackafjorden är framför allt bottenfaunan kraftigt påverkad, bland annat på grund av övergödning.

Strandskyddet har upphävts, 2017-10-20 (dnr 511-6160-17), där kvartersmark planläggs och bibehålls på parkmark (allmän plats), detta innebär att strandskyddet bibehålls för ett område på 20 meter på vardera sida om Hovmanneån.

Befintlig dagvattenhantering

Området sluttar jämnt från nordväst till sydost med nivåer från +22 meter till +15 meter och ytvatten avvattnas därmed till diken på östra och södra sidan av planområdet som leder ner mot det sydöstra hörnet. Avrinningsområdet för dagvatten är större än själva planområdet men områden som har sitt dagvattenutflöde genom planområdet kommer att omledas genom diken. Dikena mynnar ut i Hovmanneån som sedan rinner vidare genom jordbrukslandskapet ut mot havet.

Det finns inte några lågpunkter i planområdet och därmed inga instängda områden där ytvatten samlas. Området består av åkermark och det kan därför antas finnas åkerdränering i området, däremot är placering och omfattning av dräneringen okänd.

En dagvattenutredning har utförts av Tyréns (2016-06-03). I denna återfinns en mer utförlig beskrivning av dagvattenförhållanden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Norconsult 2016-04-29 vilken senare reviderats 2018-04-12 efter synpunkter under samrådet.

Aktuellt planområde utgörs i huvudsak av åkermark. Enligt utförda undersökningar i planområdet består jordlagren i huvudsak av mulljord till cirka 0,1-0,3 meter djup, torrskorpelera till cirka 1,5-2 meter djup samt lera till som mest cirka 5-45 meter djup, underlagrat av friktionsjord och berg. Djupet till fast botten varierar mellan cirka 5 meter i norr till som mest 50 meter i söder. Baserat på utredningen bedöms infiltration i området vara starkt begränsad.

En komplettering har gjorts av den geotekniska utredningen (Norconsult, 2018-04-12) som visar att Hovmannaån är relativt rak med ett djup från släntkrön till dikesbotten på cirka 2 meter. Mindre erosion har iakttagits på några ställen. För framtida förhållanden så finns det en viss risk för ökade vattenmängder trots en god dagvattenhantering inom planområdet, detta på grund av att stora delar av Fjärås tätort avvattnas till Hovmanneån. Den geotekniska utredningen rekommenderar att erosionsskydd läggs ut för ån samt att dikesslänten flackas ut med tex en lutning på 1:2 för att ta bort risken för fortsatt erosion samt ”släpp”/ras i framtiden. Stabilitetshöjande åtgärder ska genomföras med hänsyn till vattenmiljöns naturvärden. Åtgärdernas utförande regleras i anmälan om vattenverksamhet. Ett exempel på utformning skulle vara att flacka ut med stenkross i botten sen växtmattor ovan, exempelvis då kokosmattor. En varierande markflora med träd och buskar kan hjälpa till att binda marken och samtidigt skapa förutsättningar för ökade fiskeribiologiska värden.

Markradon

Marken inom aktuellt område består av finsand, silt eller lera. Eftersom lera förekommer inom hela planområdet bedöms de naturliga jordlagren kunna hänföras till lågradonmark och därmed behöver inga speciella radonskyddande eller radonsäkrande åtgärder vidtas

Djurhållning

På Fjärås Prästgård, öster om området, finns djurhållning med nötkreatur. Avståndet från stallbyggnad till programområdets gräns är drygt 200 meter. Gödselanläggningen ligger ytterligare cirka 40 meter längre ifrån programområdet. I skriften ”Bättre plats för arbete” anges ett riktvärde för skyddsavstånd till 500 meter, men detta avstånd har i andra sammanhang bedömts som väl långt. Istället har 200 meter nämnts som ett minsta lämpligt skyddsavstånd vid liknande förhållanden. Planområdet ligger som närmast (i gränsen vid Gåsevadholmsvägen) längre än 240 meter från stallbyggnaden. Dessutom kommer ytterligare en buffert eftersom bostäder inte kan byggas ända fram till programområdesgränsen på grund av Gåsevadholmsvägens bullerproblematik och Hovmanneån. Denna buffert blir också skyddsavståndet mellan bostäder och området där nötkreatur vistas.

Riksintressen

Fjärås Bräcka är av riksintresse för kulturmiljövård. Tillsammans med Lygnern är Fjärås Bräcka även av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Planområdet gränsar till riksintresseområdena men bedöms inte påverka riksintressena nämnvärt. De värdefulla utblickar över landskapet som man får från bräckan är viktiga för att få förståelse för bräckans bildande efter inlandsisen men planområdet bedöms inte påverka riksintresset och utblickarna mot havet påtagligt. En mer utförlig beskrivning om Bräckan och dess utblickar mot havet finns i stycket om *Kulturmiljö* under kapitlet *Överväganden och konsekvenser* på sida 17.

Närmaste Natura 2000-område är Rossared, cirka 2 kilometer nordost om planområdet. Rossared bedöms inte påverkas negativt av planerad exploatering. Planområdets dagvatten når slutligen Kungsbackafjorden som även det utgör ett Natura 2000-område. Genom god dagvattenhantering bedöms inte Natura 2000-området påverkas negativt.

Havs- och vattenmyndigheten bedömde den 16 september 2016 att Fjärås bräcka vattenverk och tillhörande infrastruktur bestående av nedanstående delar uppfyller kriterierna för att utgöra riksintresse för vattenförsörjning enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

- Intagsområde med intagsledning för ytvatten ur Lygnern
- Brunnsområde för grundvattenuttag i Fjärås Bräcka
- Infiltrationsbassänger för konstgjord infiltration i Fjärås Bräcka inklusive område för anläggning av framtida infiltrationsbassänger
- Vattenverk inklusive ledningsområde mellan rörbrunnar och vattenverk respektive mellan infiltrationsbassänger och rörbrunnar.

Exempel på den kulturmiljö och befintlig bebyggelse som finns i omgivningen.

Kulturmiljö & befintlig bebyggelse

Fjärås har idag en relativt blandad bebyggelse och kvarboendet är stort. Den närmsta bebyggelsen ligger längs Måvägen vid naturområdets rand. Bebyggelsen är typisk för jordbrukslandskapet. Kyrkan uppe på Fjärås bräcka är ett tydligt landmärke. Må 3:15 är en äldre gård med ett miljöskapande värde enligt kommunens kulturhistoriska inventering.

En särskild arkeologisk utredning har utförts av Arkeologerna, Statens historiska museer (2016-07-18). Ett begränsat material av arkeologiskt intresse påträffades. Endast två fragmentarade härdar och enstaka spridda flintavslag framkom. De har anmälts som fyndplats till FMIS.

Inför exploatering gör därför Arkeologerna bedömningen att inga yttreligare arkeologiska insatser behöver utföras inom området.

Service & Rekreation

Det är cirka 500 meter till centrum där livsmedelsaffär, vårdcentral, tandläkare med mera finns. På drygt en kilometers avstånd ligger kyrkan och Fjärås bräckaskolan (F-5). Till Smedingeskolan (6-9) är det cirka 1,5 kilometer. Närmaste förskola ligger rakt österut på andra sidan Gåsevadholmsvägen.

Området nyttjas inte för rekreation i dagsläget, men har ett indirekt värde som utsiktsvy från närbelägna rekreationsområden. Lygnern och Fjärås Bräcka ligger på gång- och cykelavstånd. Norr om planområdet finns ett skogsområde som idag är möjligt att nå. Området fungerar som grön korridor till ett större skogsområdet i nordväst.

Trafik

För Gåsevadholmsvägen och Vallbyvägen är Trafikverket huvudman och marken där vägen går ägs av Eksta Bostads AB, Kungsbacka kommun, Derome förvaltning AB, samt delägarana i samfälligheterna Må S:5 och Vallby S:3. Trafikverket disponerar marken med vägrätt.

I kommunens gång- och cykelstrategi, antagen av nämnden för Teknik 2017-05-17, identifieras kommunens huvudnät för gång och cykel. Detta nätet ska vara snabbt, säkert, med god framkomlighet och förbinda alla kommunens tätorter. Bland annat identifieras det att gång- och cykelväg krävs längs med Gåsevadholmsvägen, Vallbyvägen och Varbergsvägen för att binda ihop Fjärås med Kungsbacka stad.

Hållplatser för kollektivtrafiken finns i anslutning till området utmed Gåsevadholmsvägen. Hållplatserna har låg standard och behöver rustas upp med väderskydd och förbättrad tillgänglighet. Det är viktigt att hållplatserna kan nås med gång- och cykelstråk från området.

Kollektivtrafiken har ett bra utbud med halvtimmestrafik i högtrafik. Fler bostäder bidrar till ett större underlag för att på sikt kunna utveckla kollektivtrafiken.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen medger att cirka 150 bostäder i form av småhus och flerbostadshus byggs inom planområdet. Bostäderna utgörs av en blandning av friliggande hus, parhus, kedjehus och mindre flerbostadshus. Planen innehåller även byggrätt för en förskola. Inblickar från Måvägen och Vallbyvägen genom bostadsområdena mot kyrkan och Fjärås bräcka i öster är viktiga att behålla.

Illustration av planförslaget.

Utfarten från Måvägen har idag låg standard. För att skapa en bättre angöring till huvudvägnätet, Gåsevadholmvägen, stängs utfarten från Måvägen och utfart kommer ske i en ny cirkulationsplats söder om befintlig utfart från Måvägen. Den nya vägen kommer att utgöra huvudsaklig tillfartsgata varifrån bostadsområdet i norr och söder samt förskolan angörs. Befintlig busshållplats på Gåsevadholmsvägen flyttas söderut och standarden förbättras.

Gestaltningsprinciper har tagits fram för att ge vägledning för utformningen av området där bestämmelser i detaljplanen inte styr.

Gestaltningsprinciper

Utgångspunkter och förebilder

Utgångspunkten för områdets planläggning är att skapa en ombonad och vindskyddad boendemiljö för social gemenskap och samtidigt tillvarata platsens kvalitet i form av utsikten mot det omgivande landskapsrummet. Området skall även annonsera Fjärås för förbipasserande på Vallbyvägen.

En av förebilderna för området är det danska konceptet ”tæt/lav” (tätt/lågt) där man skapar bostadsområden med tydliga gårdsstrukturer i liten skala som ger skydd och skapar social gemenskap.

Kringbyggda gårdar finns även i den halländska byggnadstraditionen. Ett sådant exempel är Äskhults by i Fjärås med anor från 1700-talet. I Äskhult ligger huslängor grupperade längs gemensamma gårdsrum. Här har de som en gång uppfört byn på ett intuitivt sätt lyckats skapa gemensamma rum som både är tillgängliga och intima på samma gång och där man lyckats skapa intressanta utblickar i det omgivande landskapet. De mindre gårdsrummen samverkar i en större sammanhållen struktur som utgörs av själva byn.

Områdets huvudstruktur

Området delas in i kvarter av kringbyggda gårdar av bebyggelse i en till två våningar. Gårdarna ger skydd mot områdets utsatta läge på fältet. Varje gårdsbildning innehåller blandade hustyper och upplåtelseformer och består av cirka tjugo bostadsenheter per grupp.

Genom att förse gårdsrummen med tydliga öppningar blir de tillgängliga för besökare samtidigt som man skapar intressanta in- och utblickar från gårdarna. Att länka gårdarna med varandra genom öppningar och förskjutningar av byggnadsvolymer skapar siktlinjer och fondmotiv. Detta gör att de mindre gårdsrummen samverkar i en större sammanhållen struktur som skapar sammanhang, variation och orienterbarhet i hela området.

Utblickarna från området i det stora omgivande landskapsrummet är viktiga. Särskilt utblickarna mot öst och kyrkan skall värnas.

Kvarters- och vägstrukturen utformas enligt “det knäckta rutnätets” princip. Detta innebär att gatorna knäcks och även detta bidrar till att skapa variation i form av fondmotiv och utblickar. Vägarna och länkar mellan gårdar kan avslutas med ett fondmotiv bestående av exempelvis ett gårdsrum, en fasad eller husgavel.

Gator och trafik

Gaturummen utformas på ett sådant sätt att hastigheten hålls ner. Gatornas ”knäckta” utformning kan bidra till detta i kombination med vägmaterial och gatubredd.

Stenmurar kan användas för att definiera och avgränsa gaturummet där det behövs, mot exempelvis privata trädgårdar. Stenmurar är ett rumsavdelande element som traditionellt använts på åkrar och fält och passar därför väl in på platsen.

Gårdar

En vindskyddad miljö skapas genom gårdsbildningarna. Gårdarnas öppna hörn bidrar till att vinden från sydväst silas in och successivt bryts ned på sin väg norrut genom området.

Gårdsbildningarna är flexibla och kan planeras med innehåll såsom villor, parhus, kedjehus, radhus eller flerbostadshus. Området skall innehålla 1/3 hyresrätter. Bebyggelsen höjd kan variera från en till två våningar och varje grupp bör bestå av cirka 20 bostadsenheter. Detta bildar lagom stora sociala grupper och gårdsrum i liten skala.

Själva gårdsrummet är indelat i zoner med olika karaktär. Den gemensamma gårdsytan fungerar som halvoffentliga rum tillgängliga även för besökare som inte bor i området.

Närmast entréerna kan bostäderna ha en egen halvprivat yta. Tydliga gränser mellan den offentliga gården och den halvprivata ytan framför entréerna kan skapas med hjälp av låga stenmurar. Det privata uterummet kan utformas som en trädgård, terrass eller balkong beroende på bostadstyp. Byggnader bör placeras så trädgård huvudsakligen vetter in mot kringbyggd gård eller på motsatt sida gatan.

Utformning byggnader

Området bör innehålla arkitektonisk variation men samtidigt ge ett sammanhållet intryck. Byggnadsvolymerna ska bidra till gårdarnas rumsbildning.

Områdets arkitektur skulle kunna vara en hybrid mellan modernt och traditionellt formspråk. Detta kan exempelvis utryckas genom använda en traditionell husform med sadeltak som förses med moderna burspråk och fönster. Eller alternativt en modernistisk byggnadsvolym med träfasader i falukulörer (svart, röd, ockra, grön etc).

Trä bör vara det dominerande fasadmaterialet. Då området ej får ge ett alltför ljust intryck kan slamfärg i olika kulörer användas, alternativt omålat med en behandlad yta som gör trät mörkare. Man kan även tänka sig vissa inslag av puts, som kan ge en referens till den traditionella Hallandslängan eller ladugårdsbyggnaden med putsad sockel.

Väljer man att utforma flerbostadshus med loftgångar måste extra omsorg läggas på dess rumsliga utformning och på att utforma nätta trappor och smäckra räcken. Rätt utformade kan loftgångarna bidra till det sociala livet på gården.

Parkering

Parkeringsytorna placeras vid sidan av kvartersbildningarna och i områdets yttre gränser. I lämpliga lägen kan även garagelängor placeras samt nätta väderskyddskonstruktioner i trä över bilar och cyklar. Parkeringsytorna kan beläggas med exempelvis stenmjöl, grus, gatsten eller armerat gräs.

Landskap, grönområden och vatten

Närmast Vallbyvägen föreslås en zon med vegetation som kan utformas för att ge intryck av naturlig grönska. Träd och växtlighet placeras i klungor och stenar placeras i rösen för att skapa variation. Med tiden blir stenarna övervuxna med mossa och smälter in i landskapet. Den ”naturliga grönskan” kan anläggas i kombination med frukt- och bärträd som placeras mer öppet i parklandskapet för att fånga upp det lokala odlingslandskapet som bedrivs på närliggande gård. Slingrande gångstigar kan anläggas genom växtligheten.

Vid ett eventuellt behov av bullerplank vid skolans gård så bör denna smälta in i landskapet utmed Vallbyvägen och Gåsevadholmsvägen, det vill säga låta den kläs med växtlighet

Längs Gåsevadsholmsvägen löper Hovmanneån som mynnar ut i Kungsbackafjorden i sydväst. Då bäckens i dagsläget ligger djupt är det önskvärt att kanterna släntas av, vilket inte enbart skulle syfta till en stabilitetshöjande åtgärd utan även bidra till en höjd säkerhet så man slipper andra säkerhetshöjande åtgärder så som staket längs bäcken.

Om det finns behov av en översilningszon kan dess vattenväxter utgöra ett landskapligt inslag.

Genom området införs ett anlagt parkstråk med ett system av dagvattendammar. Parkstråket fungerar som avskärmning mot den befintliga bebyggelsen längs Måvägen och som ett grönt stråk för rekreation och lek som löper genom områdets centrala delar. Stråket fungerar dessutom som en naturlig avgränsning för området om det inte skulle bli fullt utbyggt.

Lek

I mittstråket föreslås en plats för sport och lek och även på några av gårdsytorna kan lek för små barn placeras.

Bebyggelse

För att knyta an den nya bebyggelsen till samhället har området karaktär av villaområde intill befintlig bebyggelse och en struktur av blandad bebyggelse i form av flerbostadshus, radhus, småhus och bostäder för seniorer i resterande delar av området.

Öppenhet och möjlighet till in- och utblickar ska genomsyra hela området. Bebyggelsen ska därför inte vara högre än två våningar och smitvägar ska finnas mellan fastigheterna så att utblickarna ska finnas kvar.

Bostads- , gårds- och gatumiljö

Den norra delen av planområdet utgörs av friliggande villor. Planens ambition är att den nya och den befintliga bebyggelse ska samspela. Det innebär bland annat att det kommer att finnas en komfortzon mellan ny och befintlig bebyggelse i form av en grönstruktur som även kommer att fungera som område för dagvattenhantering. Den nordvästra delen av området planeras för seniorbostäder i form av cirka 19 atriumhus i en våning. Området kommer att präglas av en grön och samanhållen struktur.

På nordöstra delen av området kommer bebyggelse i form av kedjehus i två våningar bilda gårdstruktur med lägenheter i två våningar. Gårdarna på de norra och södra delarna kommer att bestå av cirka 24 bostäder för att kunna skapa en intim miljö, de ska dessutom bestå av en blandning av lägenheter, friliggande hus och kedjehus. En park kommer att placeras i mitten av området för att kunna knyta ihop områdena runt det gröna stråket som bildas genom en öppen dagvattenlösning.

Byggnaderna längs lokalgatorna genom bostadsområdet bör placeras så att ett tydligt gaturum bildas för att skapa en trygg och trivsam miljö. Gårdsmiljöerna mellan byggnaderna är öppna och genomsiktliga för att inbjuda till gemensam utevistelse för de boende.

Exploateringsgraden för småhusen regleras genom minsta tillåtna fastighetsstorlek och största tillåtna byggnadsarea.

Bebyggelsen i söder är placerad drygt 60 meter från Vallbyvägen med hänsyn till buller från vägen.

Förskola

Intill vattendraget möjliggörs uppförande av en förskola med 6 avdelningar. Tillfarten till förskolan sker från Gåsevaldholmsvägen på gemensam tillfartsväg för bostadsområdet. Förskolans placeringen är viktigt för lämning och hämtning av barnen utan att överlasta området med trafik. En parkeringsplats kommer att anläggas precis intill infarten till förskolan.

Största tillåtna byggnadsarea för förskolan inklusive tillagningskök är 1000 kvm. Förskoletomten är drygt 6850 kvm. Byggnaden uppförs i 1-2 våningar.

Friytor

Lek och rekreation

Mellan Må 5:4 och Må 8:1 kan man nå naturområdet i nordväst via kommunens fastighet Må 3:26. I norr och söder kopplas olika stråk genom bostadsområdena samman med Måvägen och ger god tillgänglighet till natur och rekreation.

Området kommer att innehålla en central park med sammanhängande dagvattenstråk. Dagvattenstråket bör utformas så att det inbjuder till lek inklusive vattenlek, samvaro, avkoppling, hundpromenad med mera. Dagvattenstråket kommer delvis inehålla öppen dagvattenhantering. Vattnet kommer att avledas till en damm som kommer att placeras i det sydöstra hörnet av planområdet.

Planområdet saknar högre naturvärden. En omsorgsfull utformning av boendemiljön är nödvändning för att skapa naturkänslan i mesta möjliga mån.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Samtliga gator och gång- och cykelvägar inom området ligger på allmän plats. Gatorna inom bostadsområdet ska utformas så att hastigheten 30 km/h kan säkras vilket innebär att blandtrafik är möjlig. Gatorna utformas med en stensatt yta i nivå med asfalten, denna yta kan nyttjas för fotgängare, men även för fordonstrafik vid möte med tunga fordon. Stensättningen gör att gaturummet visuellt upplevs smalare vilket bidrar till att hålla nere hastigheterna i området. En gång- och cykelväg kommer att placeras inom grönområdet längs med Gåsevadholmsvägen och Vallbyvägen som en del i att få till ett huvudnät för gång- och cykelvägar enligt kommunens gång- och cykelstrategi.

Gång- och cykelvägnätet kopplas till områden öster om Gåsevadholmsvägen via cirkulation strax utanför planområdet som i sin tur kopplar an till Fjärås Blåklintsväg. Cirkulationen kommer sänka hastigheten till ca 30km/h förbi de övergångställen som placeras här intill. Passagen görs dessutom säkrare med en refug så gående och cyklister endast behöver korsa ett körfält i taget. Vid detaljprojekteringen av cirkulationen kommer stor vikt läggas vid fordonens hastighetssänkning då detta är anledningen till cirkulationens syfte.

Gatorna inom planområdet har en bredd på 6 meter med varierande utformning och bredd av stensättningen beroende på gatutyp.

I planområdets västra del ligger en yta med användningen T (TRAFIK) som vägreservat för att möjliggöra framtida GATA inom allmän plats. Detta möjliggör då att planområdet i framtiden kan knytas ihop med en möjlig framtida bebyggelseutveckling väster om planområdet. Genom att planlägga ytan som T - Vägreservat föreligger då inte någon utbyggnadsskyldighet under planens genomförandetid men området är samtidigt skyddat från att bebyggelse uppförs inom det. Genomförandetiden sätts här till 5 år, varpå denna del därefter kan ersättas med allmän plats GATA i annan detaljplan.

Trafik

Det nya bostadsområdet nås från Gåsevadholmsvägen och Vallbybvägen. Den planerade exploateringen bedöms trafikalstra cirka 900 fordon/dag. I Kapacitetsutredning för Fjärås (ÅF, 2017-11-16) föreslås området angöras från Gåsevadholmsvägen i en cirkulationsplats som även angör till Fjärås Blåklintsväg. Denna möjliggör en trafiksäker passage för

gående och cyklister över Gåsevadholmsvägen från planområdet till den service som främst finns lokaliserad öster om vägen. Från Vallbyvägen föreslås området angöras via ett vänstersvängkörfält. Även Måvägen kommer att ansluta till planens vägnät i anslutning till cirkulationen, dock enbart de sista så där 25 metrarna innan utfarten mot Gåsevadholmsvägen. Det innebär att Måvägen kommer att ha samma trafikmängd och framkomlighet som befintlig väg har idag eftersom de utöver de 25 metrarna inte kommer samsas med det övriga vägnätet.

Buller

En bullerutredning (Tyrens 2016-04-28) har visat på förhöjda bullernivåer över gränsvärdet på 50 dBA i anslutningen till Trafikverkets vägar, Gåsevadholmsvägen och Vallbyvägen. Därför medger planen ett parkområde längs med Vallbyvägen och även i hörnet närmast cirkulationsplatsen i korsningen Vallbyvägen/Gåsevadholmsvägen som är särskilt utsatt för buller. Det innebär att ingen bostadsbebyggelse befinner sig inom 60 meter från vägen där förhöjda bullernivåer uppmätts.

Väster om Gåsevadholmsvägen kommer även ett parkområde att löpa längs med vägen. I tillägg till det är förslaget att gestalta förskolan så att byggnaden verkar bullerdämpande.

Enligt den utförda bullerutredning så visar den på att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad klaras vid samtliga bostadshus inom planområdet.

Även maximalnivåerna vid fasad vid merparten av den planerade bostadsbebyggelsen ligger på nivåer som innebär att det inte ställs några särskilda krav på fasaderna för att klara BBR:s krav på inomhusnivån nattetid.

I norra delen av planområdet är emellertid maximalnivåerna vid fasad något höga. Dessa bestäms av den tunga trafiken på Måvägen, vilken är mycket begränsad totalt sett över dygnet, varför det i praktiken är den lätta trafiken som bestämmer maximalnivån vid fasad.

Bedömningen är därmed att det inte ställs några särskilda krav på fasadernas dämpning mot Måvägen i norr för att klarar BBR:s krav på inomhusnivån nattetid.

Dock vad gäller ekvivalent bullernivå för uteplats så överskrider delar av bostadsbyggrätterna i den sydöstra samt nordöstra delen av planområdet dessa. Detta kommer lösas genom byggnadernas placering för de i den norra delen samt med mindre bullerskärmar på de enskilda bostadstomterna i den södra delen.

I plankartan har en bestämmelse förts in som reglerar att högsta ekvivalenta bullernivå för förskolans friyta från omgivande trafikleder är satt till 55dBA. Dock så ska för minst hälften av friytan inte tillåtas högre ekvivalent bullernivå än 50dBA. Med rätt utformning och placering av byggnad, komplementbyggnader eller plank kan bullernivåer på mer än 55 respektive 50 dBA undvikas för förskolegården, dessa åtgärder möjliggörs av detaljplanen.

Parkering / cykelparkering

Parkeringsbehovet i Fjärås Må har bedömts till 2,0 parkeringsplatser/villa, 1,6 parkeringsplatser/lägenhet i flerbostadshus och 1,2 parkeringsplatser/seniorbostad. Till detta tillkommer besöksparkering för hela området på 0,2 parkeringsplats/bostad.

Till förskolan på sex avdelningar bedöms parkeringsbehovet vara cirka 30 platser. Parkeringen sker inom fastigheten för förskolan. Förskolans parkeringsplatser kan även samnyttjas som besöksparkering under kvällar och helger för besökare till bostadsområdet.

Det ska finnas minst en cykelparkering per lägenhet i anslutning till entrén (för boende och besökare) samt en cykelparkering per lägenhet i cykelförråd. För villorna och seniorbostäderna ordnas cykelparkering på den egna fastigheten. För flerbostadshus ordnas gemensam parkeringsplats på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Fjärås tillhör inte något av de utpekade kollektivtrafikstråken i Region Halland vilket innebär att kollektivtrafiken främst är anpassad efter gymnasieskolorna (Regionalt trafikförsörjningsprogram för Halland 2016-2019). Sträckan trafikeras med halvtimmarstrafik under högtrafik och timtrafik i övrigt. På vardagar har hållplatsen 15 dubbelturer.

Närmsta busshållplats (Måhaga) ligger på Gåsevadholmsvägen i anslutning till infarten till området. Busshållplatsen ska upprustas och tillgänglighetsanpassas i samband med exploateringen av området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kungsbacka kommun kommer att vara huvudman för VA inom planområdet. Detta innebär att kommunen kommer att inrätta verksamhetsområde och ansvara för driften av huvudledningar för vatten-, spill- och dagvattenledningar. Även öppna avledningssystem för dagvatten kommer att ingå i kommunens driftansvar. Delar av planområdet ingår redan i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Vattenförsörjning för planområdet kan ordnas via anslutning till befintlig vattenledning längs Gåsevadholmsvägen. Kapacitet och tryck bedöms vara tillräckliga och ingen separat tryckstegring kommer att behövas. U-område inrättas för befintliga VA-ledningar som korsar kvartersmark.

Föreslagen dagvattenhantering

Öppna dagvattenlösningar ska eftersträvas i området. Ett grönt dagvattenstråk kommer att löpa igenom området från nordväst ner mot sydöst. Till detta stråk kommer dagvatten från kvartersmark och allmänna platser att ledas via ledningar eller öppna dagvattenstråk, exempelvis ränndalsplattor eller grunda diken.

På kvartersmark skall åtgärder som fördröjer och renar dagvattnet (LOD) appliceras. Se dagvattenutredningen (Tyréns, 2016-06-03) och Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy.

Vissa delar av planområdet kommer på grund av höjdförhållanden inte att kunna avledas till det öppna dagvattenstråket. Dessa delar får ledas direkt genom rör till den dagvattendamm som anläggs i planområdets sydöstra del. Här mynnar även det öppna dagvattenstråket. För att hantera dagvattnet och minimera översvämningsrisken så behöver dammens volym klara minst ett 5års regn. Dammen kan delas upp på flera mindre dammar som trappar ner mot sydost och på så sätt följer de naturliga höjdskillnaderna.

Den södra delen av planområdet är rellativt plan odlingsmark.

Totalstabiliteten i området är tillfredställande (F ≥ 3,0) och denna damm kommer inte påverka stabiliteten nämnvärt, dvs stabiliteten i området är även tillfredställande med den damm som planeras anläggas. Om marken schaktas av något i området mot det befintliga diket så kan dammen till och med ha positiv betydelse för lokalstabiliteten vid diket.

De ytliga avvattningsstråken och det öppna fördröjningsmagasinet har en renande effekt och kommer att rena dagvattnet som avleds och även fördröja det i dess färd mot recepient. Dagvattnet från området förväntas inte ha några högre halter av föroreningar.

Tomtmark bör höjdsättas till en nivå som är högre än angränsande gatumark för att medge avledning av dag-, drän- och spillvatten. En sådan utformning av höjdsättningen avleder dagvatten via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet överskrids.
Med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem upplyses på plankartan att lägsta golvnivå ska vara minst 0,3 meter högre än markytan vid förbindelsepunkt.

Havsöring leker i Hovmanneån och därför är det viktigt att det inte kommer ut grumlande material, föroreningar och partiklar i ån. För att undvika grumlingseffekter under byggskedet kommer den dagvattenanläggningen som planeras att byggas ut tidigt.
I dagvattenanläggningen kan partikelbunda föroreningar sedimentera.
Dagvattenanläggningen ska också utformas med en munklösning eller dylikt så att ytvatten inte rinner direkt till Hovmanneån. Under byggfasen kan tillsynsmyndigheten ställa krav på exploatören om särskilda försiktighetsmått som ska iakttas. Övriga försiktighetsåtgärder får hanteras inom respektive prövning för aktuell åtgärd.

I dag korsar tre stamdiken området i väst-östlig riktning som för dagvatten från jordbruksmarkerna i väster. Dessa diken har dock inte möjlighet att ligga kvar i befintliga lägen, utan måste ledas om. Hur det ska göras får klargöras i kommande projektering, men inriktningen är att vattnet ska samlas i en separat ledning eller dike, på åkermarken utanför planområdet och sedan vidare genom planområdets södra del, till Hovmanneån.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem, VAV P83 ska följas. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och placeringen avgörs i samråd med Räddningstjänsten. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.
Det finns tre befintliga brandposter i anslutning till den befintliga tryckstegringsstationen intill Gåsevadholmvägen. Ett antal brandposter kommer emellertid att behöva placeras inom planområdet. Förutsatt att det lokala vattennätet inom planområdet dimensioneras på rätt sätt kommer tryck och flöde att vara tillräckligt utan tryckstegring, detta eftersom kapaciteten är god i anslutningspunkten till det befintliga vattenledningsnätet.

Spillvatten

Spillvatten från området kan anslutas till befintlig spillvattenledning längs Gåsevadholmsvägen. Kapaciteten i befintlig ledning bedöms vara tillräcklig.
Den naturliga punkten att ansluta till spillvattennätet är nere i det sydöstra hörnet av planområdet. Det kan emellertid bli nödvändigt att ansluta spillvatten till det befintliga nätet i två punkter eftersom det finns hinder i marken som kan vara svåra att passera. Detta får studeras närmare i detaljprojekteringen.

Värme

Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning. Ledningar för fjärrvärme finns framdragna till Måvägen och ägs av Eksta Bostads AB och har getts ett u-område i plankartan.

El och tele

Elledningar med god kapacitet finns utbyggda i Gåsevadholmsvägen.

Avfall

Avfallshanteringen ska anordnas så att källsortering kan ske. Kompostering kan ske inom den egna tomten eller inom det gemensamma kvarteret. Närmaste återvinningsstationer finns i Fjärås centrum.

Grundläggning

Rekommendationerna här nedan är tagna ur Norconsults geotekniska utredning, 2018-04-12.
För befintliga förhållanden är totalstabiliteten i området och den mer lokala stabiliteten ned mot bäcken tillfredställande. För framtida förhållanden har en markbelastning av 5-30 kPa påförts vilket också gav resultat som påvisade tillfredställande stabilitet.

Närmast utmed vattendraget i öster kan endast mindre markbelastningar utföras och därför bör inga lokalgator eller hus anläggas i närheten av denna bäckfåra.

Grundläggningen av byggnader med mera bedöms preliminärt behöva utföras med stödpålar till berg. Lättare byggnader kan preliminärt grundläggas med platta på mark. Slutligt val av grundläggningsmetod bör dock studeras vidare i samband med detaljprojektering.

För att minimera belastningarna och eventuella sättningsrörelser bör höjdsättningen i området preliminärt vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. Mindre uppfyllnader (<0,5 meter) i området kan troligtvis utföras utan att stora sättningar utbildas men omfattningen på detta får studeras mer i detalj i samband med detaljprojektering. Ytterligare belastningsförsök (CRS-försök) rekommenderas att utföras på lerprover för få mer underlag map lerans sättningsegenskaper.

Vid byggnation kan eventuella undermarkkonstruktioner ur stabilitetsskäl kräva temporära stödkonstruktioner.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning ska inte utföras. Detta är viktigt inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för sättningar vid sänkningar av grundvattenytan.

Vibrationer i byggnader kan uppstå vid byggnation av lätta konstruktioner på lös lera i anslutning till trafikerade vägar. Vibrationsproblematiken har ej utretts och kan därför behöva studeras närmare i en riskanalys vid genomförande av projektet.

Vid utbyggnad av cirkulationsplatsens väg in i området från Gåsevadholmsvägen så kommer kulvertering av Hovmanneån bli nödvändig. Även området intill befintlig tryckstegringsstation kommer troligtvis behöva kulverteras. Dessa åtgärder kommer behöva både anmälan om vattenverksamhet, dispens från biotopskydd samt dispens från strandskydd.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att odlingsmarken tas i anspråk för bebyggelse. Behovet av nya bostäder och förskola har bedömts större än bevarandet av denna jordbruksmark.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer tillskottet av drygt 150 bostäder samt en förskola i denna del av kommunen inte att ske. Området kommer även fortsättningsvis utgöras av odlingsmark.

Behovsbedömning

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34§)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typer av påverkan.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Planområdet ligger inom ett område inom vilket tätortsutveckling kan tillåtas enligt kommunens översiktsplan. En utbyggnad bedöms därför inte stå i konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB. Även när det gäller jordbruksmarken har kommunen i sin översiktsplan tagit ställning till att en exploatering är möjlig enligt 3 kap 4§ MB.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Inga särskilt utpekade naturvärden kommer att påverkas av planens genomförande.
Planområdet har utpekats i ÖP 06 som utvecklingsområde för Fjärås på grund av att den utgör en naturlig gräns för Fjärås samhälle. Kungsbacka kommuns intention är att bevara jordbruksmark så långt det går i enlighet med den gällande Översiktsplanen. De östra delarna av Fjärås samhälle som ligger på terräng har inom åren utvecklats betydligt mer än västra delen, detta har skapat en obalans i samhället. Den nya exploateringen på Må 3:13 kommer att ge samhället en balans och en naturliggräns som Fjärås behöver/saknar idag.

Fjärås Bräckas utblick mot Kungsbackafjorden

Kulturmiljö

Arkeologiska utredningar har genomförts som konstaterat att inga hinder med avseende på fornlämningar finns för att exploatera området. Vad gäller planområdets påverkan på Fjärås Bräcka och dess riksintressen för Kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv så ligger detta planområde utanför dessa riksintressens utbredning. Planområdet skymmer inte heller på något sätt viktiga utblickar mot Kungsbackafjorden från Fjärås Bräcka, vilket illustreras som gult fält i kartbilden nedan. Utblicken från Fjärås Bräcka mot planområdet illustreras i kartbilden nedan av den övre blåa kilen.

Påverkan på luft

Detaljplanen innehåller inga direkta åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kommer att uppstå. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik vid Gåsevadholmsvägen. Bedömningen är att samtliga luftföroreningsnivåer är långt under MKN (miljökvalitetsnormen).

Påverkan på vatten

Byggnationen medför större areal hårdgjorda ytor och ökade dagvattenutsläpp. Detta medför ökad belastning av miljöfarliga ämnen till Hovmanneån och i förlängningen till Kungsbackafjorden, vilket riskerar att påverka recipienternas naturvärden negativt. Med ett lokalt omhändertagande av dagvattnet kan dock belastningen på recipienterna begränsas från aktuellt område. Hovmanneån är kraftigt närsaltspåverkad och därmed kan man hävda att behovet av en god dagvattenrening i aktuellt område blir än viktigare för att förhindra ytterligare belastning.

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är satta till God ekologisk status med tidsfrist till 2027. Planområdet berör MKN främst genom områdets påverkan på dagvatten. Ambitionen och målsättningen i planen är att dagvattnet ska hanteras lokalt och därför görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att motverka uppfyllandet av MKN. Dessutom lämnas plats för en dagvattendamm. Anläggandet av en sådan damm är gynnsam för uppfyllandet av MKN.

Planområdet omfattas av strandskydd som delvis upphävts. Planområdet utformas dock med hänsyn till strandskyddets syften och säkerställer att allmänheten fortsatt har tillgång till strandzonen.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Parkering och även andra gemensamma ytor inom området ligger i nära anslutning till bostäderna vilket ökar känslan av trygghet. Parkeringsplatser har delats upp i mindre enheter för att undvika stora parkeringsplatser som känns otrygga. Det är viktigt att gång- och cykelvägarna utformas så att de upplevs som trygga. Det gäller till exempel belysning och intilliggande växtlighet.

Folkhälsa

Studier av solförhållanden bör utgöras för att säkerställa att byggnader placeras så att bostäder, uteplatser och lekplatser är solbelysta minst fem timmar under dagen eller fyra timmar vid vår- och höstdagjämning.

Fler boende i området innebär en större efterfrågan på skola, barnomsorg och annan service i närområdet. En förskola ligger inom planområdet som innebär kort avstånd för de barnfamiljer som kan komma bo i området. Det kommer att underlätta vardagslivet för framförallt föräldrar och är positivt även för barnen.

Planen innehåller ingen ytterligare service, men Fjärås centrum ligger på rimligt gångavstånd. Där finns tillgång till övrig service. Området är relativt plant, med måttliga lutningar på gator och gång- och cykelvägar. Möjligheten att nå god tillgänglighet anses stor.

Motivering till delat huvudmannaskap

Kommunstyrelsen beslutade den 10 oktober § 318 att delat huvudmannaskap ska gälla för allmänplats inom detaljplan för Må 3:13 m fl, med kommunalt huvudmannaskap för park- och naturmark som innehåller dagvattenlösningar och enkilt huvudmannaskap för gatumark och övrig park- och naturmark. KS/2000:298 7.1

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. En stor del av befolkningen bor i mindre samhällen som till exempel Fjärås, Åsa, Frillesås, Kullavik och Särö. I samtliga samhällen utanför Kungsbacka stad gäller av tradition enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket regleras i ca 500 gällande detaljplaner. Kommunen har inte bedömt det som realistiskt ur vare sig allmänt eller enskild intresse att 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 att annan än kommunen kan vara huvudman för allmän plats även i nya detaljplaner som upprättas i de aktuella kommundelarna.

När det gäller aktuell detaljplan för Må 3:13 m fl, kan konstateras att samtliga gator

och grönområden i Fjärås och i planområdets direkta närhet förvaltas av enskilda fastighetsägare/samfällighetsförening. Kommunen gör därför bedömningen att det kan vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats även inom planområdet.

Kommunens ansvar för hantering av dagvatten inom planområdet motiverar dock ett delat huvudmannaskap i detta specifika fall, med enskilt huvudmannaskap för gatumark och kommunalt huvudmannaskap för parkmark. Kommunen föreslår öppna dagvattenlösningar med diken och dammar för att öka fördröjningen och reningen av dagvatten från området. Enligt förslaget till detaljplan kan anläggningarna placeras inom parkmark. För att säkerställa kommunens markåtkomst, utförande, drift och underhåll av dagvattenanläggningarna bör dessa placeras inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandebeskrivning

1 Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

2 Organisatoriska frågor

2.1 Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan

Samråd	4 kv. 2017
Granskning	4 kv. 2018
Godkännande byggnadsnämnden	1 kv. 2019
Antagande kommunfullmäktige	1 kv. 2019
Laga kraft	2 kv. 2019 (förutsatt att planen inte överklagas)

Området ska byggas ut i minst 3 etapper, där den första förväntas starta under 2020.

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

2.3 Markägoförhållanden

Fastigheter inom planområdet är Må 3:13 som ägs av Derome Hus AB, fastigheten Må 3:26 som ägs av Kungsbacka kommun samt det samfällda diket Må s:1.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

2.4 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver ett delat huvudmannaskap för allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap för parkmark och enskilt huvudmannaskap för gatumark.

Uppdelningen innebär att kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av parkmark samt de öppna dagvattenanläggningarna som ska anläggas inom dessa grönytor. Kommunen kommer att anlägga erforderligt erosionsskydd vid Hovmanneån i samband med att parkmarken iordningställs. Kommunen ska även anlägga och underhålla en gång- och cykelväg inom grönytorna, parallellt med Gåsevadholmsvägen och Vallbyvägen.

En del av Hovmanneån ligger inom allmän plats, park i detaljplanen (Må s:1). En omprövning av Hovmanneåns dikningsföretag gjordes under sommaren 2018, där det bl a beslutades att den del av ån som ligger inom planområdet ska utgå ur dikningsföretaget. Den aktuella delsträckan av ån kommer i framtiden att förvaltas av kommunen.

Exploatören, Derome Hus AB, ansvarar för utbyggnad av lokalgator och övriga gång- och cykelvägar inom allmän plats. Efter utbyggnaden ska gatorna m m överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, som ansvarar för framtida drift och förvaltning av anläggningarna, se avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringar för bil och cykel samt lek- och grönytor.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening.

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av skolbyggnaden med tillhörande parkeringar och tomtanläggningar.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikverket är huvudman för Vallbyvägen och Gåsevadholmsvägen, från vilka nya infarter

till planområdet ska anläggas. Trafikverkets godkännande krävs för samtliga åtgärder som berör deras anläggningar samt för anslutning av nya utfarter till allmän väg.

För att säkerställa god trafiksäkerhet föreslås ett vänstersvängfält vid Vallbyvägen och en cirkulationsplats vid Gåsevadholmsvägen. Befintlig busshållplats vid Gåsevadholmsvägen kommer även att flyttas och rustas upp i samband med detta.

Kommunen och Trafikverket har gemensamt konstaterat att vägplaner måste tas fram för den nya cirkulationen och vänstersvängfältet. Arbetet med att ta fram vägplanerna utförs av Trafikverket och kommer att påbörjas under 2018.

Måvägens utfart till Gåsevadholmsvägen ska stängas i samband med exploateringen. De boende utmed Måvägen får istället en ny utfart via planområdet och den nya cirkulationsplatsen. På så vis samlas all trafik från området till en gemensam och säker utfart. Samråd ska ske med Må Torps vägförening som förvaltar Måvägen.

3 Fastighetsrättsliga konsekvenser

3.1 Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, i detta fall del av exploatörens fastighet Må 3:13 samt del av det samfällda diket Må s:1.

De delar av kommunens fastighet Må 3:26 och exploatörens fastighet, som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska upplåtas till den gemensamhetsanläggning som får ansvar för att sköta den allmänna platsen.

Såväl inlösen som upplåtelse av mark förutsätts ske utan krav på ersättning, vad av ser kommunens och exploatörens fastigheter.

3.2 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom s k fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras genom fastighetsreglering från Må 3:13 och Må s:1 till kommunens fastighet Må 3:26. De delar av Må 3:13 och 3:26 som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap skall upplåtas till gemensamhetsanläggning.

Från Må 3:13 ska det avstyckas separata fastigheter för bostadsändamål. Hur många fastigheter som ska bildas är ännu inte fastställt och beror bl a på de blivande bostädernas upplåtelseform. Från Må 3:13 ska det även avstyckas en fastighet för skoländamål, som ska ägas av kommunen.

Ledningsrätter bör bildas för befintliga va-, opto och fjärrvärmeledningar som finns inom

eller i nära anslutning planområdet. Ledningsrätt bör även bildas för nya allmänna ledningar samt transformatorstationer som anläggs för områdets tekniska försörjning.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Inom planområdet ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för de anläggningar inom kvartersmark som ska nyttjas gemensamt av de nya bostadsfastigheterna, t ex parkeringar, gångvägar, gårdar, grön- och lekytor, miljöhus och förråd.

Gemensamhetsanläggning ska också bildas för förvaltning av lokalgatorna i området, eftersom de utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Samtliga fastigheter inom planområdet ska delta i den gemensamhetsanläggningen. Även fastigheterna utmed Måvägen ska delta eftersom de får ny utfart genom planområdet. I samband med kommande lantmäteriförrättning får det utredas om vägsträckan mellan Måvägen och den nya cirkulationen ska bilda en egen gemensamhetsanläggning där i första hand fastigheterna utmed Måvägen deltar.

Det kan även bli aktuellt att bilda en eller flera samfällighetsföreningar som ska ansvara för den framtida förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna.

3.4 Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Exploatörens fastighet Må 3:13 belastas av servitut för kraftledningar och va-ledningar. Endast avtalsservitut (61/1811) för kommunala va-ledningar bedöms bli berört i samband med exploateringen. Ledningarna kommer att flyttas i den del som ligger inom blivande bostadsmark, söder om Måvägen. Ledningarnas kommer att säkerställas med ledningsrätt i det nya läget och i samband med detta kan avtalsservitutet upphävas.

Måvägens anslutning till Gåsevadholmsvägen ska stängas och de boende utmed Måvägen får istället en ny utfart via planområdet och den nya cirkulationen. Fastigheterna Må 3:13 och 3:26 bedöms inte vara belastade av servitut för väg (Måvägen). Att Måvägens anslutning till Gåsevadholmsvägen stängs bör därmed inte medföra några servitutsåtgärder.

3.5 Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-områden). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-områdena är att säkerställa utrymme för befintliga fjärrvärme- och teleledningar utmed Måvägens södra sida samt utrymme för befintliga vatten- och fiberledningar som korsar i mitten av planområdet. Det blir sannolikt även aktuellt att förlägga nya allmänna ledningar inom u-områdena. Område för Teknisk anläggning E (transformatorstation) kan också upplåtas med ledningsrätt.

De allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (va- och fiberledningar) kommer att säkerställas med ledningsrätt.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, t ex fjärrvärme, tele och el är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen och exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Ledningshavarna ansvarar själva för att säkerställa rättighet för sina ledningar.

3.6 Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar avstyckning av fastigheter för bostadsändamål, bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening samt fastighetsreglering av allmän platsmark.

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning i syfte att bilda en fastighet för skoländamål samt ledningsrätt för kommunala va- och fiberledningar.

Respektive ledningsägare för andra allmänna ledningar ansvarar för ansökan och bekostar lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

4 Avtal

4.1 Befintliga avtal som berörs

Må 3:13 är belastad av ett antal inskrivna avtalsservitut för va- och kraftledningar m m, se punkt 3.4 ovan.

Kommunen och exploatören har tecknat ett principavtal som är ett tidigt avtal inför arbetet med detaljplan. Syftet med avtalet är att reglera förutsättningar för att upprätta detaljplan för utbyggnad av bostäder och förskola inom fastigheterna Må 3:13 och Må 3:26 samt reglera parternas ansvar för utförande och finansiering av anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Avtalet reglerar även principerna för marköverlåtelser, upplåtelseformer och utbyggnadsetapper, ansvar för ledningsflytt m m. Avtalet ska ersättas av ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas, se nedan.

4.2 Avtal mellan kommun och Trafikverket

Innan detaljplanen antas ska avtal träffas mellan Trafikverket och kommunen. Avtalet ska bl a reglera framtagande av vägplaner samt projektering och utbyggnad av anläggningar som krävs för anslutning av området till allmän väg (vänstersvängfält och cirkulationsplats).

4.3 Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal ska sådant avtal ingås i alla ärenden där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas. Detaljplanen antas efter att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta;

- Definition av exploateringsområdet.
- Tidplan för exploateringsområdets utbyggnad inklusive etappvis utbyggnad.
- Fördelning av ansvar för utbyggnad och kostnader inom exploateringsområdet.

Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på exploatören bekostnad. Utbyggnaden sker till självkostnadspris. Betalning sker löpande i takt med att område byggs ut.

Vid enskilt huvudmannaskap utför exploatören utbyggnad av allmän plats och anläggningarna överlåts senare till en gemensamhetsanläggning utan ersättning. Exploatören ansvarar för samordning med Må Torps vägförening (Måvägen).

Åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål ansvarar byggherren för. Åtgärder inom kvartersmark för skola ansvarar kommunen för.

- Reglering av kostnader för projektering och utbyggnad av anläggningar utanför exploateringsområdet, d v s vänstersvängfält vid Vallbyvägen, cirkulationsplats vid Gåsevadholmsvägen, inklusive flytt av busshållplatser samt framtagande av vägplan.
- Principer för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att exploatören överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Reglering av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriåtgärder.
- Reglering av exploatörens skyldighet att upplåta viss del (1/3) av bostäderna med hyresrätt.
- Säkerhet som exploatören ska ställa till kommunen, för att säkerställa exploatörens åtaganden.

- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

Avtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtal ska även tecknas angående överlåtelse till kommunen av de delar av exploatörens fastighet som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt överlåtelse av mark för skoländamål. Överenskommelse om ledningsrätt ska tecknas för att säkerställa kommunens va- och fiberledningar inom området.

4.4 Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

5 Dispenser och tillstånd

Området närmast Hovmanneån omfattas av strandskydd. Dispens från strandskyddsbestämmelserna krävs vid iordningställande av parkområde med gång- och cykelväg närmast ån samt vid utbyggnad av den nya cirkulationsplatsen. Hovmanneån omfattas även av biotopskydd. Dispens krävs vid åtgärder som kan påverka naturmiljön i ån.

För arbete i eller direkt anslutning till Hovmanneån krävs anmälan enligt 11 kap miljöbalken. Anmälan blir aktuell vid utbyggnad av kulvert/vägtrumma för ny utfartsväg mot Gåsevadsholmsvägen samt vid utförande av avsläntning och erosionsskydd vid ån.

6 Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan angående trafik, va, el/tele m m.

Kommunen ansvarar för allmännyttiga va-ledningar inom planområdet samt för öppen dagvattenlösning med diken och dammar. Under planarbetet ska det klargöras om kommunen eller exploatören ska ansvara för utbyggnaden av anläggningarna.

Omprövning av Hovmanneåns dikningsföretag genomfördes under sommaren 2018. Genom omprövningen utgår den del av ån som ligger inom planområdet. Sträckan blir istället allmän plats som ska förvaltas av kommunen. Genom omprövningen har kommunen fått ett ökat andelstal för dagvatten, vilket bland annat innefattar rätt att avleda dagvatten från Fjärås samhälle och planområdet till ån.

Kommunen har vatten- och fiberledningar samt en tryckstegringsstation inom planområdet. De aktuella ledningarna skär rakt igenom planområdet. Anläggningarna ska vara kvar tills

vidare, men kommunens intention är att de på sikt ska flyttas närmare Vallbyvägen. Arbeten och transporter på och i närheten av vattenledningarna kräver stor försiktighet. Exploatören bekostar samtliga utredningar och åtgärder som erfordras för att skydda och kontrollera ledningarna under byggtiden.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns även i åkermarken söder om Måvägen, i planområdets norra del. Ledningarna kommer i konflikt med planerade bostäder och måste därför flyttas.

Övriga ledningsägare ansvarar för utförande och drift av sina ledningar. Ägare av el/tele/bredbandsnät ansvarar för att planområdet ansluts till respektive nät.

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören inom kvartersmark.

7 Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

7.1 Konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning, får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap d v s parkmark med dagvattenanläggningar samt gång- och cykelväg, vilket finansieras helt genom exploateringsbidrag från exploatören.

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får även kostnader för köp av mark till skoländamål.

Kommunen genom serviceförvaltningen får kostnader för uppförande av skolbyggnad med tillhörande gård och parkering samt kostnader för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband och va-ledningar m m.

Kommunen genom tekniska förvaltningen kan få kostnader för utbyggnad av nya va-ledningar samt nya anslutningspunkter, vilket då finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för drift och underhåll av parkmark samt gång- och cykelväg, öppna dagvattenanläggningar och va-ledningar.

Kommunen genom serviceförvaltningen får kostnader för drift och underhåll av skolbyggnad med tillhörande gård och parkering.

7.2 Konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga anläggningar inom kvartersmark för bostadsändamål och får även kostnader för flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och va-ledningar m m.

Exploatören ska bekosta utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (lokalgator) samt samtliga åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till angränsande allmänna vägar, såsom framtagande av vägplaner samt projektering och utbyggnad av vänstersvängfält och cirkulationsplats, inklusive flytt av busshållplatser.

Exploatören betalar exploateringsbidrag till kommunen för anläggningar som utförs inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören får intäkter vid försäljning av mark för skoländamål samt vid försäljning av de nya bostäderna som tillskapas genom detaljplanen.

Kungsbacka

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

Fjärås Kullavik Anneberg Vallda Särö Kungsbacka Onsala Frillesås Åsa Fjärås Kullavik Anneberg Vallda Särö Kungsbacka Onsala
backa Särö Fjärås Åsa Frillesås Onsala Kullavik Vallda Anneberg Kungsbacka Särö Fjärås Åsa Frillesås Onsala Kullavik Vallda Anneb