ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2022-01-27 § 13

Laga kraft 2022-02-27

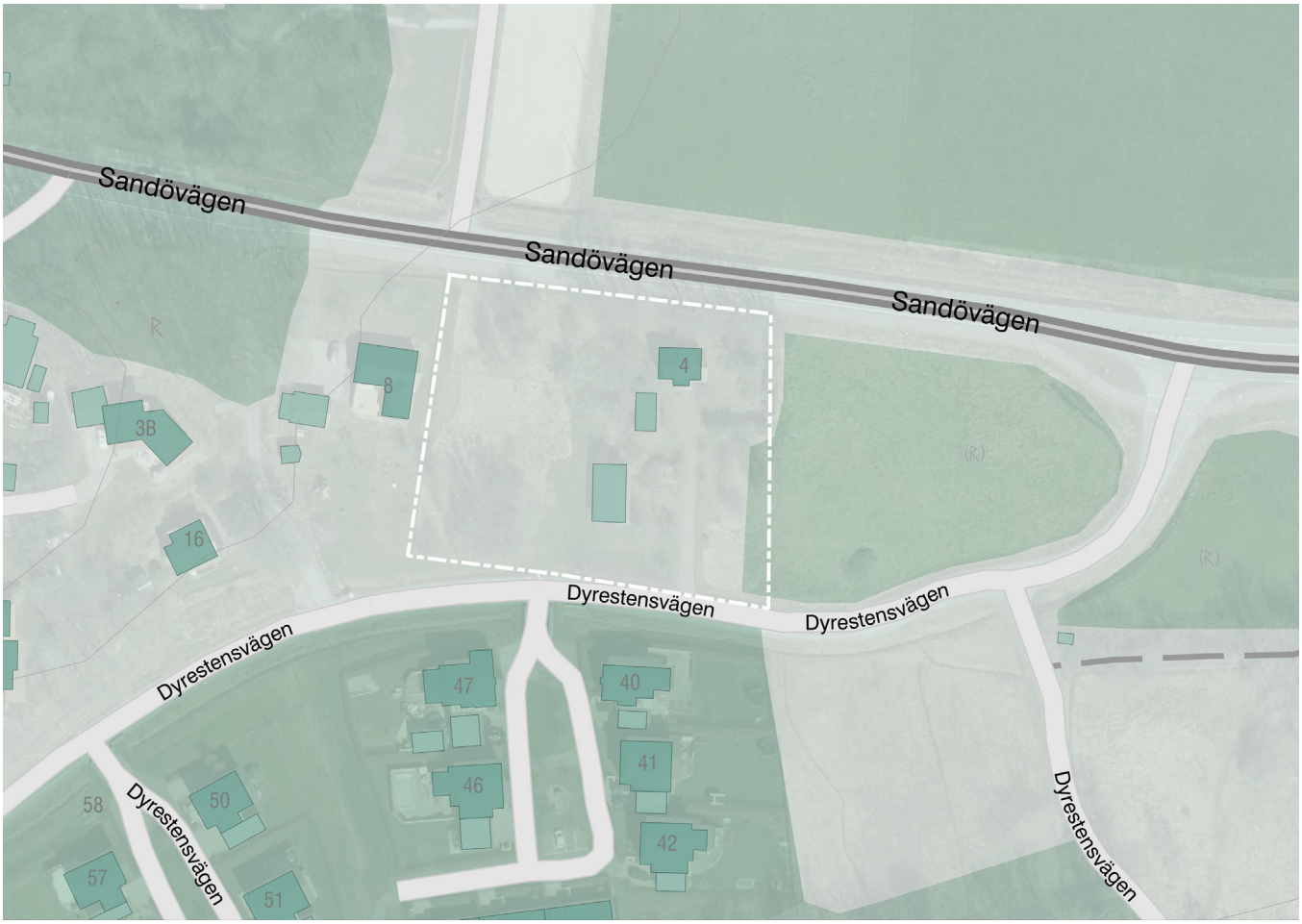
Plannamn VP95

Dnr BN 2021-00009

Kungsbacka

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för bostäder inom del av Vallda 9:5, i Vallda



Planbeskrivning för ändring av detaljplan för bostäder inom del av Vallda 9:5 i Vallda

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2018-01-11, § 9, att uppdra åt förvaltningen att upprätta en ändring av detaljplan för Vallda 9:5, i Vallda, samt genomföra samråd och granskning.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning, detaljplan Vp 84, laga kraft 2007-03-15
- Undersökning av miljöpåverkan, Samhällsbyggnadskontoret 2021-04-01
- Bullerutredning (Ramboll, 2021-09-29)
- Geoteknisk utredning (Norconsult, 2021-10-25)
- Grundkarta, 2021-10-26
- Fastighetsförteckning, 2021-10-26 (publiceras ej digitalt)

Innehåll

Bakgrund 4
Planens syfte och huvuddrag 4
Läge, areal och markägoförhållanden 4
Avvägning enligt miljöbalken 4
Tidigare ställningstaganden 4

Förutsättningar i nuvarande detaljplan 6
Regleringar genom nuvarande detaljplan 6
Buller 7
Geoteknik 7
Trafik 7
Kulturmiljö 8
Fornlämningar 8

Planändringens innebörd 9
Bestämmelser som fortsätter att gälla inom ändring av detaljplan 9
Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan 9
Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan 12
Genomförandetid 13
Hälsa och säkerhet 13
Trafik och parkering 14
Kulturmiljö 15

Överväganden och konsekvenser 15
Nollalternativ 15
Miljökonsekvenser 16

Genomförandebeskrivning 16
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 16
Fastighetsrättsliga konsekvenser 16
Tekniska frågor 17
Ekonomiska frågor 18

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen är att möjliggöra för ytterligare två enbostadshus inom del av fastigheten Vallda 9:5 samt värna bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden.

Genom att ändra bestämmelsen som idag begränsar antalet bostäder till en och ersätta den med bestämmelser om antalet huvudbyggnader inom planområdet och antalet lägenheter inom varje fastighet nås syftet att tillåta maximalt tre enbostadshus inom planområdet.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Vallda och omfattar endast den del av fastigheten Vallda 9:5 som idag är kvartersmark för bostäder, enligt gällande detaljplan. Planområdet angränsar till ett område med fristående villor. Norr om planområdet finns Sandövägen. Planområdet utgörs av tomtmark på cirka 5100 kvadratmeter och är bebyggt med ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Marken ägs av privatpersoner.

Bild 1. Planområdet ligger mellan Sandövägen och Dyrestensvägen

Avvägning enligt miljöbalken

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

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust (Miljöbalken kapitel 4:4) och riksintresse för rörligt friluftsliv (Miljöbalken kapitel 4:2). Området gränsar till Vallda Kyrkby som är ett riksintresse för Kulturmiljövård (Miljöbalken kapitel 3:6).

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Vallda i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006.

Det är kommunens bedömning att planändringens genomförande är förenligt med översiktsplanens strategi för utvecklingsområdet Vallda.

Detaljplaner

Inom planområdet finns idag en gällande detaljplan, Vp 84, som vann laga kraft 2007-03-15. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder med olika upplåtelseformer och med anpassning till riksintressemiljön kring Vallda Kyrkby.

Detaljplanen Vp 84 omfattar 37 byggrätter för enbostadshus samt för fyra mindre flerbostadshus. Planen omfattar också allmän plats för vägar och för naturmark. Planområdet är utbyggt i sin helhet och genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2017-03-15.

Bebyggelse inom planområdet

Idag är fastigheten Vallda 9:5 bebyggd med ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna har haft sin nuvarande placering åtminstone sedan 1963. Byggnaderna kan ses på ett flygfotografi taget vid den här tiden. Bostadshuset samt tillhörande uthus är identifierade som kulturhistoriskt värdefulla klass C i den länstäckande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Främst rör det sig om ett miljöskapande värde.

Vatten och spillvatten

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

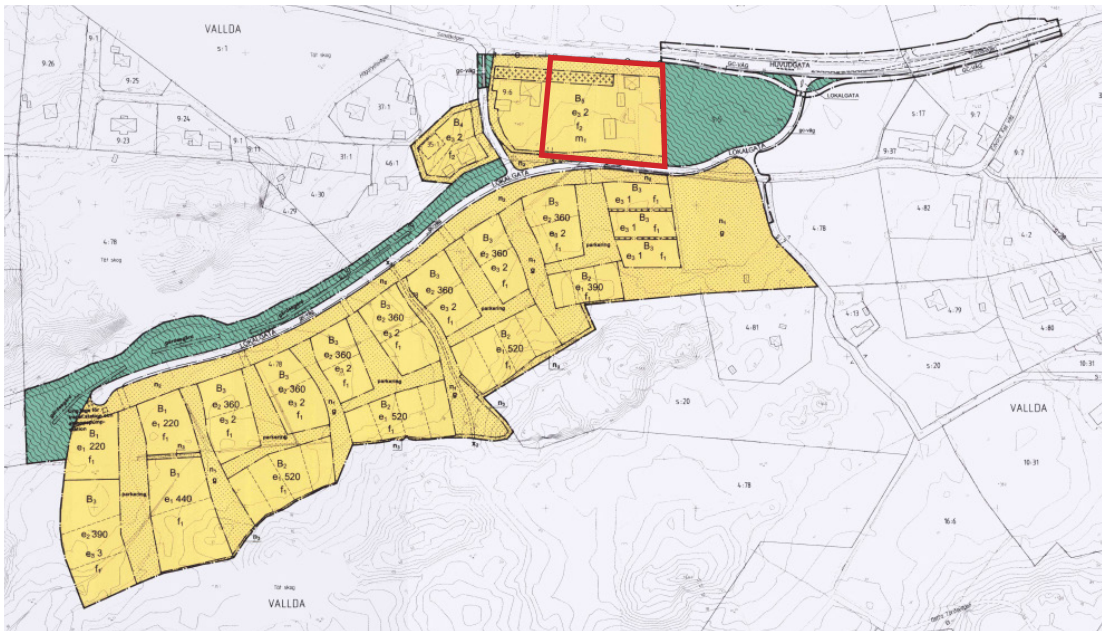


Bild 2. Plankarta tillhörande detaljplan Vp 84 som vann laga kraft 2007-03-15. Det område som panänadringen omfattar är markerat med rött.

Förutsättningar i nuvarande detaljplan

Inom planområdet tillåts användningen bostad och denna användning ändras inte genom planändringen. Platsen har prövats lämplig för bostadsbebyggelse genom nuvarande detaljplan och förutsättningarna för detta har inte ändrats.

Nedan följder därför en kort redogörelse för de bestämmelser som gäller i nuvarande detaljplan samt en beskrivning av bebyggelsen inom planområdet.

Vidare beskrivs förutsättningarna för buller, geoteknik, trafik, kulturmiljö och fornlämningar. Inga andra förutsättningar eller intressen bedöms vara berörda av planändringen utan finns beskrivna i den ursprungliga planbeskrivningen för detaljplan Vp 84.

Regleringar genom nuvarande detaljplan

Det område som planändringen omfattar är, tillsammans med fastigheten väster om, reglerat så att endast två fastigheter får finnas inom användningsområdet. Idag finns två fastigheter inom detta användningsområde.

Detaljplanen reglerar att körbar utfart inte får anläggas längs planområdets norra gräns, ut mot Sandövägen. Utfarter kan istället anläggas mot Dyrestensvägen.

Inom planområdet finns på plankartan angivet mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark, samt mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader, så kallad korsprickad mark.

Detaljplanen reglerar även högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad till 55 dBA och högsta tillåtna maximala ljudnivån vid uteplats till 70 dBA. Regleringen följer de riktlinjer för buller från trafik som fanns i förordning om omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Genom bestämmelsen B_5 reglerar detaljplanen tomtstorlek, byggnadsarea, antal byggnader och antal lägenheter per fastighet. Detaljplanen tillåter att en komplementbostad får anordnas inom huvudbyggnaden upp till halva bostadslägenhetens bruttoarea (BTA), dock högst 50 kvadratmeter. Byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns samt byggnadshöjd och nockhöjd regleras också genom B_5.

Detaljplanen bestämmer också att ny bebyggelse inom planområdet ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelsen i Vallda Kyrkby, som är ett riksintresse för kulturmiljövården.

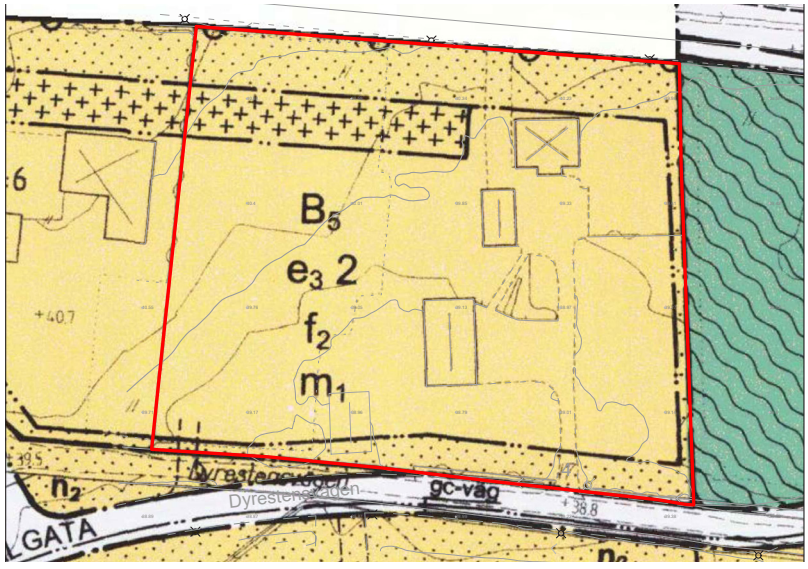


Bild 3.
Bilden visar nuvarande plankarta med område för planändring markerat med rött.

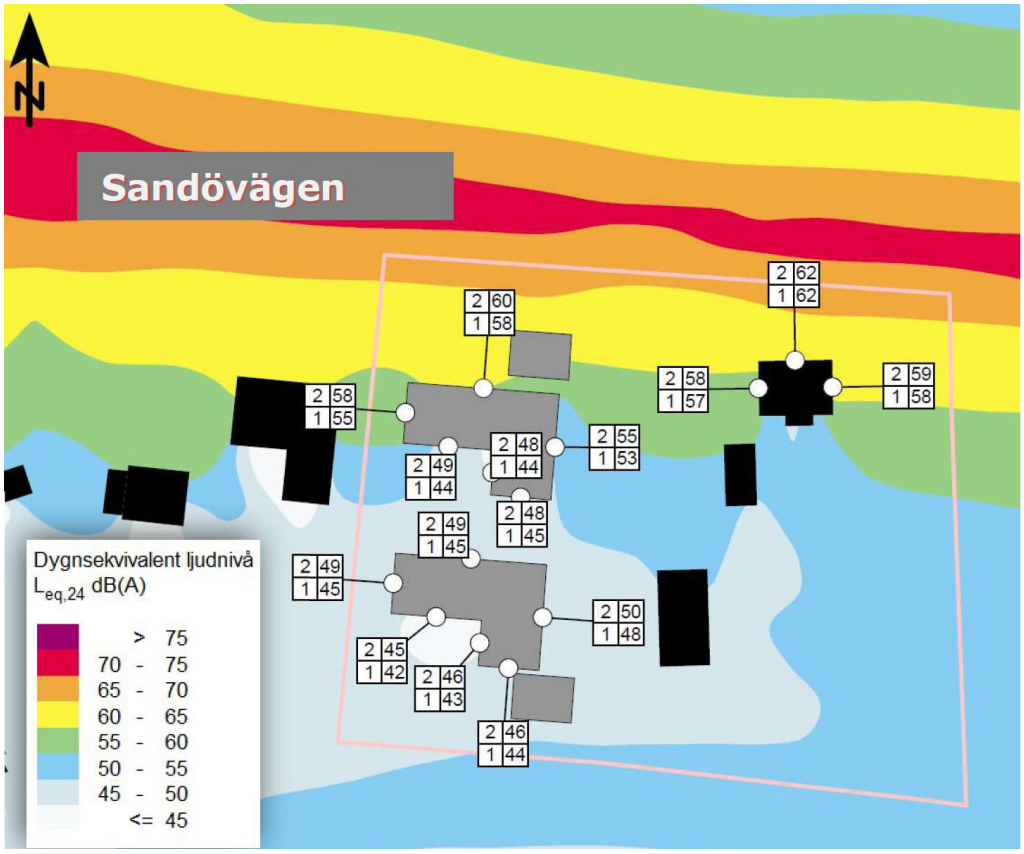


Bild 4. Ekvivalent ljudutbredning två meter ovan mark för prognosår 2040.

Buller

Den primära bullerkällan är från trafiken på Sandövägen, som ligger i anslutning till planområdet. En bullerutredning har tagist fram (Ramboll, 2021-09-29) som visar ekvivalenta och maximala ljudnivåer inom planområdet.

Prövning av trafikbuller har gjorts för både ny bebyggelse samt för befintlig bebyggelse. Resultat visar att beräknade ljudnivåer från vägtrafik klarar riktvärden för nya bostäder för stora delar av planområdet. Beräkning med bebyggelseförslag visar som högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad närmast Sandövägen.

Inom planområdet bedöms det möjligt att uppföra uteplats någonstans där som riktvärden uppfylls. Vid beräkning med byggnadsförslag klarar stora ytor riktvärden för uteplats.

För befintlig bebyggelse visar beräkning att åtgärdsnivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids. Beräkning av ekvivalent ljudnivå vid befintlig bostad visar som högst 62 dBA vid fasad på samtliga våningsplan utmed Sandövägen.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna har kartlagts av Norconsult genom geotekniska fältundersökningar samt laboratorieundersökningar. Resultatet redovisas i en geoteknisk utredning (Norconsult, 2021-10-25). De relativa fasta jordlagren med små jorddjup i kombination med de små nivåskillnaderna inom planområdet visar god säkerhet mot skred.

Trafik

Planområdet angörs från Dyrestensvägen som ligger parallellt med plangränsen mot söder. Dyrestensvägen angör till Sandövägen, väg 950, strax öster om planområdet.

Bild 5. Inom fastigheten finns idag ett mindre enbostadshus och två komplementbyggnader. Fotot är taget söder ifrån, från Dyrestensvägen.

Kulturmiljö

Fastigheten Vallda 9:5 ingår i en inventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, klass C. Den gränsar också till ett av kommunens kulturmiljöområden samt ett riksintresse för kulturmiljövården, Vallda kyrkby. Vallda kyrkby är en välbevarad helhetsmiljö där uttrycken för riksintresset finns väl representerade och är tydligt avläsbara. Många av de gårdar som ligger kvar i äldre lägen har sannolikt drag även från äldre epoker. Vallda utgör således en ovanligt välbevarad helhetsmiljö, där såväl den kyrkliga som världsliga makten samt de olika skikten i bondebefolkningen finns representerade på ett tydligt och pedagogiskt vis.

Fastigheten ligger i närheten av ett relativt nytt, modernt bostadsområde och ingår samtidigt i en ålderdomlig jordbruksbygd med rik kulturhistoria. Miljön präglas av öppet jordbruks-landskap, äldre jordbruksfastigheter, ny småhusbebyggelse och grönområden.

Idag består Vallda 9:5 av ett bostadshus från 1930-talet samt en minde stuga från troligen 1800-talet. På fastigheten står även en större lada/ekonomibyggnad. Miljön har ett sammantaget högt kulturhistoriskt värde, som särskilt kan kopplas till den glesa bebyggelsen på en stor tomt med lummig växtlighet. Bostadshuset består av en relativt enkel byggnadsvolym med sadeltak och fasader av stående ljusmålad träpanel. Det lilla rödmålade torpet ger en stark karaktär till platsen, likaså den rödmålade ladan som bidrar med tydlig identitet och historisk förankring.

Fornlämningar

I samband med framtagandet av detaljplan Vp 84 gjordes en arkeologisk utredning och en arkeologisk förundersökning av hela planområdet. I samband med detta upptäcktes lämningar av en boplats (RAÄ-nummer: Vallda 302) öster om området som nu är aktuellt för planändring. Lämningen berörs inte av planändringen.

Planändringens innebörd

Avsikten med ändringen av detaljplanen Vp 84 inom del av Vallda 9:5 är att möjliggöra för tre enbostadshus inom området istället för ett. Ändringen innebär justeringar av vissa planbestämmelser men följer den gällande detaljplanens syfte.

Ändringen innebär inte att byggnader inom planområdet kan placeras på annat sätt än vad nuvarande plan möjliggör.

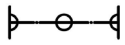
Nedan följer en redogörelse för de bestämmelser som fortsätter att gälla, bestämmelser som tillkommer samt bestämmelser som upphör att gälla. Eftersom området för planändringen bara omfattar kvartersmark är det endast bestämmelser kopplade till denna mark som berörs.

Vidare beskrivs hur planändringens innebörd förhåller sig till buller, trafik, vägar och kulturmiljö. Övriga intressen, såsom exempelvis dagvatten, avfallshantering och parkering, är omhändertagna och beskrivna i den ursprungliga planbeskrivningen för detaljplan Vp 84 som gäller jämsides med denna handling.

Bestämmelser som fortsätter att gälla inom ändring av detaljplan

Användningen inom kvartersmark regleras i nuvarande detaljplan till bostäder. Denna användning berörs inte genom planändringen utan är den samma även fortsättningsvis. Idag hindrar detaljplanen att körbar utfart ordnas åt norr. Denna bestämmelse berörs inte av ändringen. Det gör inte heller bestämmelsen som gäller att byggnader ska utföras med hänsyn till risken för radon i marken.

Tabell 1. Bestämmelser som fortsätter att gälla inom ändring av detaljplan

B	Användning av mark	Bostäder
	Markens anordnande	Körbar utfart får inte anordnas.
	Placering, utformning, utförande	Byggnad ska uföras radonsäkert resp radonskyddat om så erfordras

Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

Genom planändringen tillkommer bland annat bestämmelser som reglerar bebyggandets omfattning, byggnaders placering och utformning samt minsta fastighetsstorlek.

Bebyggandets omfattning regleras dels genom bestämmelser om antalet huvubyggnader och komplementbyggnader som får uppföras inom en fastighet, dels genom bestämmelser om största byggnadsarea. Tillsammans med bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och om att endast en bostadslägenhet får uppföras inom varje fastighet möjliggör planändringen totalt tre enbostadshus istället för ett, vilket är syftet. Genom de här bestämmelserna begränsas antalet fastigheter som kan styckas inom planområdet till tre, vilket stämmer med detaljplaneändringens syfte.

Bestämmelsen som gäller var inom planområdet byggnader får placeras, genom så kallad prickad mark, har fått en ny formulering anpassad utifrån hur regleringen numera sker. Planändringen möjliggör att exempelvis en stödmur kan placeras inom det prickade området, vilket inte var möjligt med tidigare formulering. Området för prickad mark har samma läge som tidigare.

På samma sätt har den så kallade korsprickade marken fått en ny formulering i syfte att tydliggöra den korsprickade markens användning.

Med anledning av planområdets närhet till riksintresset för kulturmiljövård samt den befintliga bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värde reglerar detaljplanen att det krävs bygglov för att uppföra så kallade attefallskomplementbyggnader/-komplementbostadshus samt att inreda ytterligare lägenhet. Genom en sådan ändrad lovplikt kan den luftiga karaktären inom planområdet värnas då antalet byggnader inom varje fastighet begränsas.

Av samma anledning, det vill säga närhet till riksintresset för kulturmiljövård samt den befintliga bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värde reglerar detaljplanen byggnadernas omfattning och utformning. Bestämmelser finns för största byggnadsarea, nockhöjd, fasadmaterial, färgsättning av fasad samt takvinkel. Den befintliga bebyggelsen omfattas dessutom av varsamhetsbestämmelse med fokus på exteriört underhåll.

Bestämmelserna som rör byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns har inte ändrats men formulerats om och tydliggjorts.

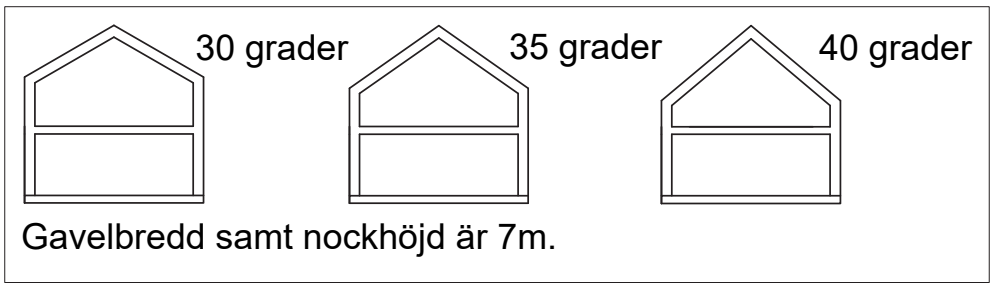


Bild 6. Illustration som visar exempel på möjliga gavelmotiv med detaljplanens reglering av nockhöjd och takvinkel.

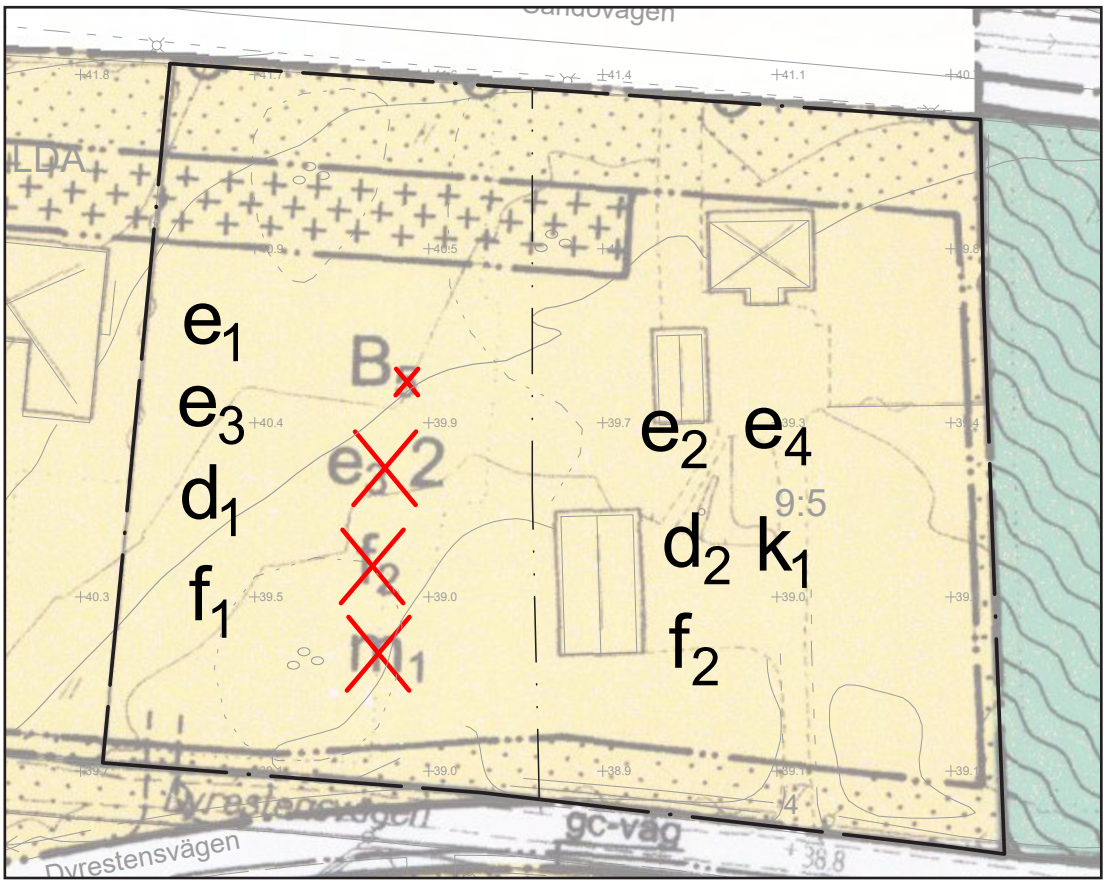
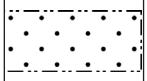
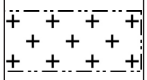


Bild 7. Plankarta för ändring av detljplan.

Tabell 2. Bestämmelser som tillkommer inom ändring av detaljplan

e_1	Bebyggandets omfattning	Inom egenskapsområde får endast 1 huvudbyggnad och 1 komplementbyggnad uppföras per fastighet.
e_2	Bebyggandets omfattning	Inom fastigheten får endast 1 huvudbyggnad och 2 komplementbyggnader uppföras.
e_3	Bebyggandets omfattning	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvadratmeter per fastighet. Därutöver får komplementbyggnad uppföras till en byggnadsarea om max 50 kvadratmeter per fastighet.
e_4	Bebyggelsens omfattning	Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter.
d_1	Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter.
d_2	Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 2600 kvadratmeter.
	Placering	Marken får inte förses med byggnad. Transformatorstation får uppföras.
	Placering	Endast komplementbyggnader, plank och murar får placeras.
	Placering	Ny- eller tillbyggnad av huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns
f_1	Utformning	Fasad ska vara i trä och färgsättas med dova jordfärger.
f_2	Utformning	Fasad för ny- och tillbyggnad ska vara i trä och färgsättas i dova jordfärger.
	Utformning	Högsta tillåtna nockhöjd för ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad är 7,0 meter och för ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad 5,0 meter
	Utformning takvinkel	Takvinkel för ny- och tillbyggnad får vara mellan 30 och 40 grader
	Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter	Endast en bostadslägenhet får uppföras per fastighet
k_1	Varsamhet	Byggnadernas exteriör ska underhållas med utgångspunkt i byggnadens originalkaraktär vad gäller utformning och materialval.
	Ändrad lovplikt	Bygglov krävs även för åtgärder som utförs i enlighet med PBL 9:4 a och 9:4 c

Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan

För nuvarande detaljplan är regleringar som rör bland annat minsta tomtstorlek, byggnadsarea och byggnadhöjd samlade inom bestämmelse om utnyttjandegrad, B_5. Hela bestämmelsen B_5 upphör att gälla men är ersatt med nya egenskapsbestämmelser som motsvarar dessa. Vissa av bestämmelserna har formulerats om i syfte att bli tydligare, men innebörden är densamma. Undantaget är bestämmelsen som tillåter komplementbostad inom huvudbyggnaden. Denna har tagits bort utan att ersättas.

Bestämmelsen om hur byggnader ska utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö har tagits bort och ersatts med krav på varsamhet respektive utformning.

Bestämmelsen som begränsar antalet fastigheter inom användningsområdet till två har tagits bort och gäller inte längre inom det planområde som ingår i denna planändring. Genom en nya bestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek möjliggörs totalt tre fastigheter, vilket är syftet.

Betydelsen av så kallad prickad och korsprickad mark har ändrats utifrån hur bestämmelserna numera formuleras. Utbredningen på plankarta av dessa områden är dock oförändrad.

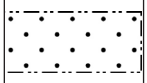
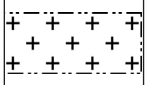
Bestämmelsen som reglerar att bebyggelsen i huvudsak ska placeras och utformas enligt illustrationskartan tas bort. Inom planområdet bedöms det inte vara nödvändigt att reglera bebyggelsens placering så detaljerat.

Bestämmelsen om störningsskydd med avseeende på buller har tagits bort utan att ersättas, med hänvisning till utförd bullerutredning.

Tabell 3. Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan.

B_5	Utnyttjandegrad	Minsta tomtstorlek är 1000 m2 Största sammanlagda byggnadsarea per huvudbyggnad är 250 m2 därav komplementbyggnad högst 50 m2. Endast en bostadslägenhet per fastighet, därutöver får en komplementbostad anordnas inom huvudbyggnaden upp till halva bostadslägenheten bruttoarea (BTA), dock högst 50 m2. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5,0 meter. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter mot grannfastighet. Komplementbyggnad får inte uppföras närmare än 6,0 meter från angöringsvägen.
$e_3 0$	Utnyttjandegrad	Största antal fastigheter inom området.

Tabell 3. Forts. Bestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan.

	Begränsning av markens bebyggande	Marken får inte bebyggas. Transformatorstation får uppföras.
	Begränsning av markens bebyggande	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.
	Placering, utformning, utförande	Bebyggelsen ska placeras och utformas i huvudsak enligt illustrationskartan.
m_1	Störningsskydd	Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå utomhus vid fasad är 55 dBA. Högsta tillåtna maximala ljudnivå vid uteplats är 70dBA.
f_2	Placering, utformning, utförande	Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelse i Vallda kyrkby.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen 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.

Hälsa och säkerhet

Buller

Utförd bullerutredning visar att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder uppfylls inom det området där detaljplanen möjliggör för bostadsbyggnader. Inga särskilda åtgärder krävs för att göra platsen lämplig för bostadsändamål.

Geoteknik

Detaljplanens intentioner bedöms ur geoteknisk säkerhetssynpunkt kunna fullföljas inom planområdet. De relativa fasta jordlagren med små jorddjup i kombination med de små nivåskillnaderna inom planområdet visar god säkerhet mot skred.

Planerade byggnader kan sannolikt grundläggas med platta på mark men kan behöva utredas närmare i projekteringsskedet vid framtagande av läge och utformning av planerade villor inom Vallda 9:5. I samband med projektering bör sättningsförhållandena utredas mer detaljerat för att undvika marksättningar och minimera påverkan på konstruktionerna om villabyggnationerna placeras inom planområdets södra del med större jorddjup med förekomst av lera.

Trafik och parkering

Trafik

Planändringen innebär att området kan bebyggas med tre enbostadshus istället för ett. Den ökning i antalet trafikrörelser som ändringen genererar är mycket begränsad och bedömingen är att dess påverkan på Dyrestensvägen och Sandövägen är marginell och kan bortses ifrån.

Gator och vägar

Planområdet kan idag angöras från Dyrestensvägen, som är en lokalgata i nuvarande plan, via befintlig anslutning eller genom nya anslutningar längs med vägen. Planändringen innebär inte någon förändring.

De nya bostadsfastigheter som planändringen möjliggör kan med fördel samordna en gemensam infart från Dyrestensvägen.

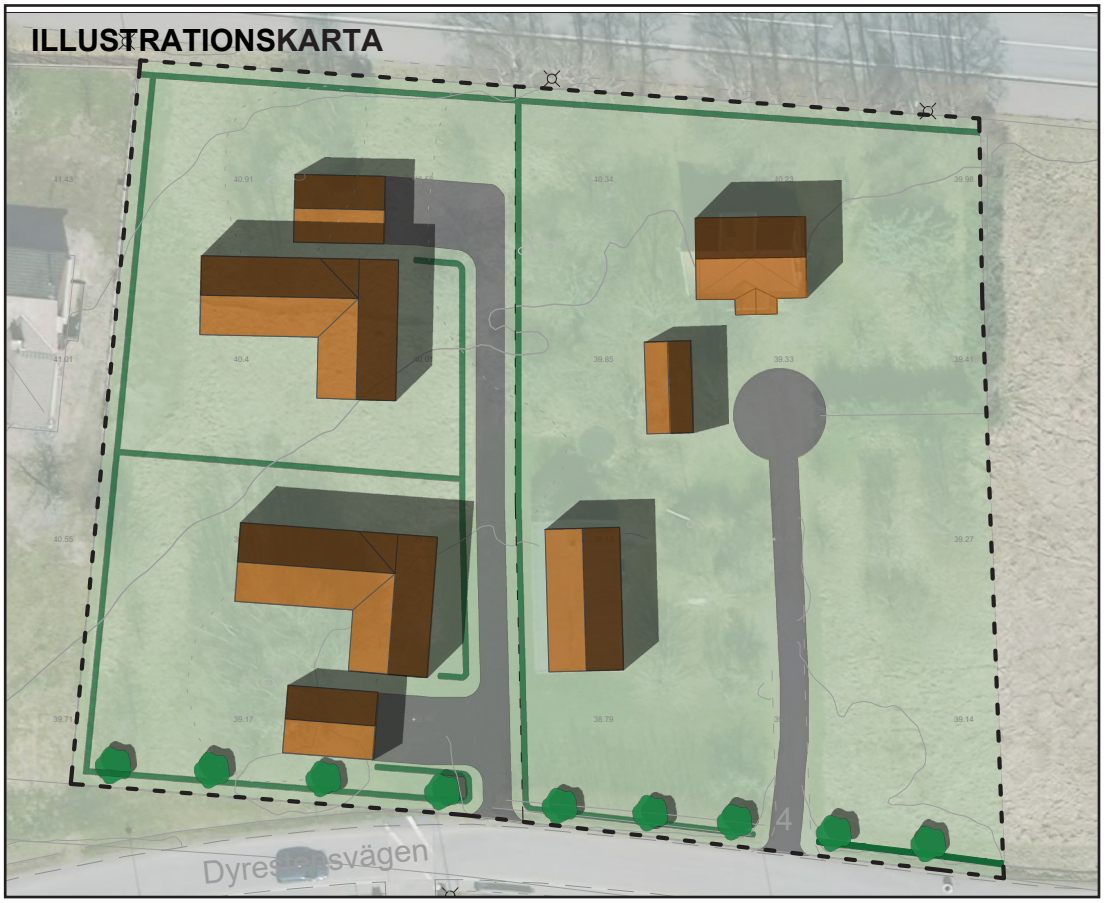


Bild 8. Illustrationskartan visar hur ändring av detaljplan möjliggör för ny bebyggelse och fastighetsbildning inom Vallda 9:5.

Kulturmiljö

Planändringen innebär att de kulturvärden som finns inom planområdet idag tas om hand på ett tydligare sätt. Planändringen reglerar den befintliga bebyggelsens originalkaraktär samt anpassar kommande bebyggelse till sitt sammanhang.

Detta sker bland annat genom bestämmelser som styr byggnadsvolymer, material och kulör på fasad.

Utifrån den reglering som detaljplaneändringen innebär gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården (3 kap. 6 § Miljöbalken).

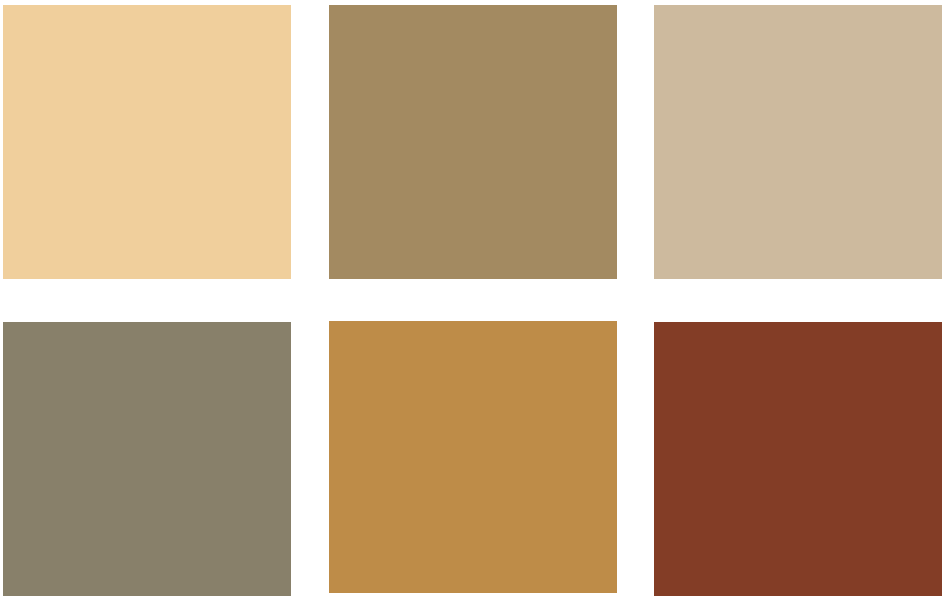


Bild 9.Detaljplanen reglerar att fasader på ny- och tillbyggnader ska färgsättas med dova jordfärger. Här ovan visas några exempel på vad som avses med detta.

Fornlämningar

Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplaneändringen inte antas kommer nuvarande detaljplan även fortsättningsvis att tillåta att platsen tas i anspråk för bostadsändamål. Antalet bostäder är begränsat till en och placeringen inom byggrätt kan ske med stor flexibilitet.

Den direkta konsekvensen av att planändringen inte antas är att området inte kan utökas med två bostäder.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Med stöd av undersökningen (Samhällsbyggnadskontoret 2021-04-01) gör kommunen den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Miljökvalitetsnormer

Föreslagen ändring av detaljplan bedöms inte ge upphov till något överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Genomförandebeskrivning

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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom bostadshus, miljöhus/förråd, dagvattenanläggningar och parkeringar för bil och cykel.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära lantmäteriåtgärder såsom avstyckning och anläggningsåtgärd.

Avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom detaljplanens kvartersmark. Nybildade fastigheter ska genom anläggningsåtgärd anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Vallda ga:65.

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

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet 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.

Vallda 9:5 har andel i befintlig gemensamhetsanläggning Vallda ga:65 som förvaltas av Vallda Ekås samfällighetsförening. Dyrestensvägen söder om planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Vallda ga:65. De fastigheter som genom avstyckning kommer att bildas inom planområden ska inträda i gemensamhetsanläggningen. Inträdet i gemensamhetsanläggningen ska ske i samma förrättning som avstyckning.

Inom kvartersmark kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för förvaltning av gemensam in- och utfart. De fastigheter som bildas genom avstyckning ska ha andel i denna gemensamhetsanläggning. Ändamålet för den nybildade gemensamhetsanläggningen ska vara väg.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren ansöker och bekostar samtliga lantmäteriåtgärder.

Tekniska frågor

Gator

Vallda 9:5 ligger i direkt anslutning till den utbyggda Dyrestensvägen. Nybildade fastigheter kan få in- och utfart till denna väg.

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska ordnas av fastighetsägaren inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Planområdet kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvattennät, vilket är utbyggt vid västra delen av Vallda 9:5 på Dyrestensvägen. Utbyggnad av VA-nät till förbindelsepunkt vid Dyrestensvägen utförs och bekostas av kommunen, VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem med maximalt 150 meter mellan brandposterna. Samråd ska ske med Räddningstjänsten.

El

Fastigheten Vallda 9:5 är redan ansluten till elnätet via Ellevio AB. Vid exploatering av området kommer nya anslutningar behöva utföras, vilket bör avtalas om mellan fastighetsägaren och ledningshavaren.

Tele och fiber

Fastigheten Vallda 9:5 är redan ansluten till bredbandsnätet via Skanova. Vid exploatering av området kommer nya anslutningar behöva utföras, vilket bör avtalas om mellan fastighetsägaren och ledningshavaren.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen får, genom förvaltningen för Teknik, kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen får, genom förvaltningen för Teknik, kostnader för drift och underhåll av VA-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Fastighetsägaren får vidare utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och va- och dagvattenledningar m.m.

Fastighetsägaren ska bekosta åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till angränsande gator.

Fastighetsägaren får inkomster i samband med försäljning av nybildade fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

De delägande fastigheterna i Vallda Ekås samfällighetsförening kommer efter avstyckning belastas av fler deltagande fastigheter som nyttjar gemensamhetsanläggningens funktioner vilket ökar föreningens kostnader. Dessa kostnader täcks genom ökade intäkter till samfällighetsföreningen genom fler anslutna fastigheter.

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Kungsbacka