SAMRÅDSHANDLING

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom Rågelund 1:127 m.fl. i Frillesås

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för nya bostäder i varierande byggnadsformer med målsättningen att 30% av bostäderna ska utgöras av hyresrätter. Byggnaderna ska fördelas på ett sådant sätt att bostadsområdet upplevs luftigt och variationsrikt. Vidare är syftet att utveckla ett sammanhängande stråk, med sociala friytor och passager, genom området som kopplar samman med befintligt stråk söderut genom Frillesås.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplaneområdet utgörs idag av jordbruksmark. Marken är obebyggd. Ytan omfattar cirka åtta hektar, ca 80 000 m^2 och är i privat ägo.

Detaljplaneförslaget möjliggör uppförandet av cirka 190 bostäder i form av flerfamiljshus och småhus. Därutöver möjliggörs allmän plats för PARK och NATUR med delat huvudmannaskap för att säkerställa tillgången till utemiljöer och utrymme för dagvattenhantering.

Ida Lennartsson
Planchef

Johanna Vinterhav
Planarkitekt

Figur 1. Illustrationsplan som visar en översiktlig bild över föreslagen bebyggelse i planområdet. Illustration: Kaminsky arkitektur

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för bostäder inom Rågelund 1:127 m.fl. i Frillesås

Diarienummer BN 2020-00010

Påbörjad 2020-04-21

Upprättad 2023-11-17

Planarkitekt: Johanna Vinterhav, johanna.vinterhav@kungsbacka.se, 0300 83 40 17

Exploateringsingenjör, Susanne Calming, susanne.calming@kungsbacka.se 0300 83 40 33

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2009:500 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om detaljplan BFS 2020:5, BFS 2020:8 och BFS 2020:6.

Tidplan	Samråd	Kvartal 1 2024
	Granskning	Kvartal 2-3 2024
	Antagande	Kvartal 4 2024

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-11-17
- Plankarta med bestämmelser, 2023-11-17
- Illustrationskarta, 2023-11-17
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planeringsunderlag

Alla planeringsunderlag finns lagrade på kommunens hemsida och i samhällsbyggnadskontorets diariesystem.

Kommunala

- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022
- Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2025
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

- Bullerutredning, Ramboll, 2020-11-23

- Teknisk PM Geoteknik, NollTre konsult AB, 2020-12-17
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, NollTre Konsult AB, 2020-12-17
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2021-01-08
- Arkeologisk utredning och förundersökning i avgränsande syfte, Kulturmiljö Halland 2021:71
- Trafikutredning, AFRY, 2022-06-23
- Dagvattenutredning, AFRY, 2023-01-25
- VA-utredning, AFRY, 2023-01-25
- PM VA och dagvatten, Vajpro, 2023-09-25

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

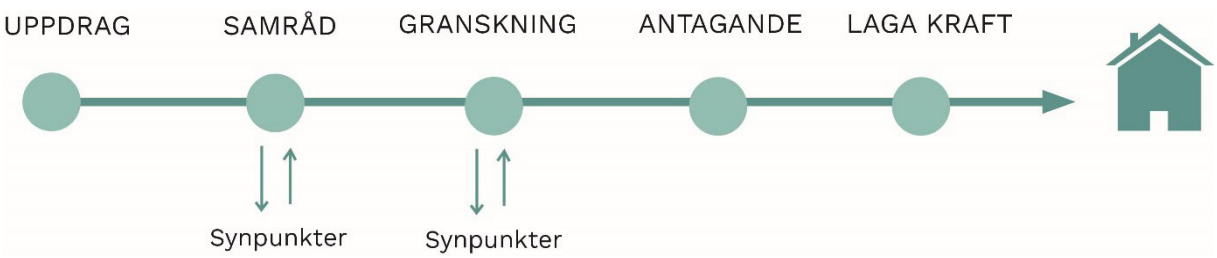
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller kontor. Den kan också reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Hur tas en detaljplan fram?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller någon annan ansöker om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen lämnar ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande; vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.

Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet.

På Kungsbacka kommuns hemsida finns mer information om hur en detaljplan tas fram.



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte ... 2
Syfte ... 2
Sammanfattning av detaljplanen ... 2
Ärendeinformation ... 4
Planhandlingar ... 4
Planeringsunderlag ... 4
Kommunala ... 4
Utredningar ... 4
Planprocessen ... 6
Vad är en detaljplan? ... 6
Detaljplanens innebörd ... 9
Nuläge ... 9
Hela detaljplanen ... 9
Allmän plats ... 11
Kvartersmark ... 16
Vattenområde ... 18
Genomförandetid ... 18
Planbestämmelser ... 19
Användning av mark och vatten ... 19
Egenskapsbestämmelser för allmän plats avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns ... 19
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns ... 20
Egenskapsbestämmelser för vattenområde avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns ... 22
Egenskapsbestämmelser för allmän plats och kvartersmark avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns ... 22
Genomförandefrågor ... 23
Organisatoriska frågor ... 23
Mark- och utrymmesförvärv ... 26
Fastighetsrättsliga frågor ... 26
Tekniska frågor ... 28

Ekonomiska frågor ... 29
Prövning enligt annan lagstiftning ... 31
Planeringsförutsättningar ... 33
Kommunala ... 33
Regionala ... 33
Riksintressen ... 33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 34
Miljökvalitetsnormer ... 35
Mark och natur ... 36
Hälsa och säkerhet ... 37
Geotekniska förhållanden ... 39
Hydrologiska förhållanden ... 40
Social hållbarhetsanalys ... 40
Bebyggelseområden ... 41
Kulturmiljö ... 43
Service ... 44
Gator och trafik ... 44
Teknisk försörjning ... 45
Konsekvenser ... 47
Fastigheter och rättigheter ... 47
Kulturmiljö ... 48
Natur ... 48
Miljö ... 49
Miljökvalitetsnormer ... 50
Hälsa och säkerhet ... 51
Sociala konsekvenser ... 52
Riksintresse ... 53
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 53
Trafik ... 53
Nollalternativ ... 53

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i norra delen av Frillesås och utgörs idag till största delen av öppen jordbruksmark, längst i söder är marken i större grad igenvuxen med sly. Marken är plan och genom området finns en bäck. Området är obebyggt. Två stengärdesgårdar löper genom området.

Området omfattar knappt åtta hektar.

De fastigheter som ingår är Rågelund 1:127, Sintorp 4:260, Sintorp 4:261 samt del av Påtorp s:1, Sintorp 4:6 och Borekulla 2:3. I väster gränsar området till Göteborgsvägen, i norr Almedalsvägen. I öster finns jordbruksmark och i söder ett befintligt villaområde. Marken är i huvudsak i privat ägo. Markägare är Frillesås Projektutveckling AB (Sintorp 4:261 och 4:260) och Rågelundsfastigheten AB samt Frillesås Rågelund 2 AB (Rågelund 1:127). Påtorp S:1 ägs av delägarna i Landa sockens skifteslag.

Utanför planområdet berörs fastigheterna Sintorp 4:6, Nortorp s:1 och Rågelund 1:6 av VA-utbyggnad som är nödvändig för att ansluta planområdet till befintligt VA-nät.

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör cirka 190 nya bostäder i form av flerbostadshus och småhus. I detaljplanen ingår även en ny infartsväg som försörjer det nya bostadsområdet och gång- och cykelvägen som kopplar ihop området med samhället söder ut. Planområdet omfattar även allmän plats, natur och park avsedda för dagvattenhantering och för rekreation.

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Den nya bebyggelsen ska återspegla den lantliga karaktären i utkanten av Frillesås. Området ska upplevas som luftigt och därför ska byggnaderna hållas nere i höjd, och bebyggelsen grupperas i mindre kvarter. Byggnadsformerna varierar mellan mindre flerbostadshus och olika typer av småhus för att skapa dynamik.

Flerbostadshus

Flerbostadshusen ska upplevas som ”hus i park”, det vill säga fristående byggnadsvolymer som omges av öppna parkytor. Karaktären av förstorade villor, så kallade stadsvillor, ska prägla flerbostadshusen, för att efterlikna en lantlig karaktär. Av samma anledning ska byggnaderna förses med sadeltak. Flerbostadshusen får maximalt vara 15 meter höga i nock och inom detta kan 3 fulla våningsplan och en inredd vind inrymmas.

Radhus/parhus/kedjehus/friliggande villor

Småhusen kan utformas som radhus, kedjehus eller som friliggande villor. Dessa byggnader ska utgöra en kontrast till de större volymer som flerbostadshusen utgör. Den lantliga karaktären ska återspeglas i sadeltak och färgskala. Småhusen får vara maximalt 11 meter i nockhöjd, vilket rymmer två fulla våningsplan och ger utrymme för att byggnadskonstruktionen kan utföras i trä. Småhusfasaderna ska förskjutas i förhållande till varandra i syfte att skapa variation längs gatorna. Där det är möjligt ska sammanhängande

byggnadsvolymer, till exempel radhuslängor, vridas 90 grader relativt gatan på så sätt att gaveln – i stället för byggnadskroppens långsida - vetter mot gatan. På detta sätt skapas variation i bebyggelsen.

Figur 2. Illustrationsplan som visar hur bebyggelsen föreslås se ut inom planområdet. De fem kvadratiska ytorna i planområdets mitt visar flerbostadshusens föreslagna läge. Illustration: Kaminsky arkitektur

Figur 3. Bilden visar en vy från parkeringen i norr och med blicken söderut längs den östliga vägen, som kantas av småhus, i det här exemplet är småhusen uppförda som radhus. Bild: Kaminsky arkitektur

Allmän plats

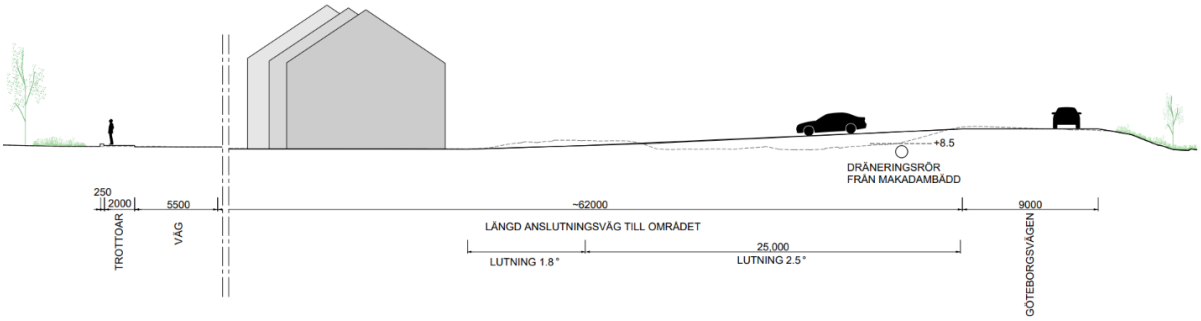
Gång- och cykelvägar

För att i framtiden uppmuntra till hållbart resande bör anslutningar för gång- och cykeltrafikanter till och från planområdet ses över. I gaturummet kan man cykla i blandtrafik och det planeras en gångbana längs västra och norra gatan genom området. Gång genom området möjliggörs längs gröna parktråk. En gång- och cykelväg som kopplar ihop området med Frillesås i stort möjliggörs i sydöstra delen av planområdet. Denna gång- och cykelväg leds vidare öster om bostadsområdet i söder och ansluter till befintlig struktur söderut och mot ridskoleverksamheten i öster.

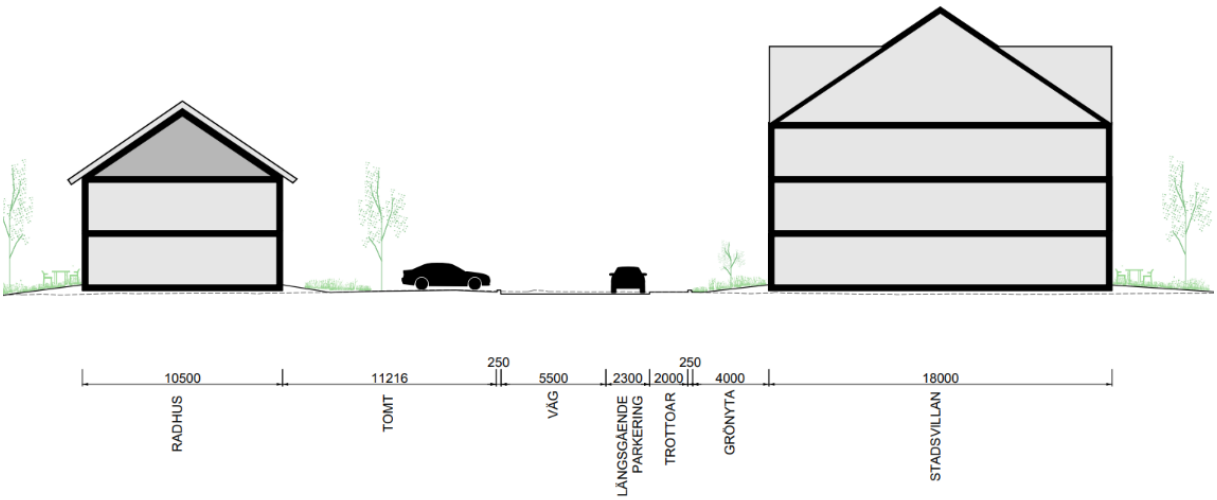
Utanför planområdet, längs Göteborgsvägen och Almedalsvägen, lämnas utrymme för en framtida cykelbana vilken beskrivs i den regionala cykelplanen för Hallands län.

Gator och vägar

Planområdet föreslås angöras via en ny infart från Göteborgsvägen. Det interna vägnätet genomsilar bebyggelsen och ger möjlighet till rundkörning. Längre vägsträckor bryts av i svaga svängar i syfte att skapa variation och dynamik i gatumiljön.



Figur 4. Principsektionen visar föreslagen infartsväg från Göteborgsvägen. Bild: Kaminsky arkitektur



Figur 5. Principsektion väg med längsgående parkering och gångbana. Bild: Kaminsky arkitektur

Natur

Allmän plats NATUR finns utpekat inom två platser i området, ett i norr och ett söder om infartsvägen i sydväst. Det huvudsakliga syftet med allmän plats NATUR är att skapa förutsättningar för en fungerande dagvattenanläggning. Makadamdiken för fördröjning av dagvatten är en del av dagvattenhanteringen, tillsammans med en dagvattendamm, vilken beskrivs under rubriken Park nedan.

Befintlig vegetation rekommenderas att i möjligaste mån sparas inom naturmarken, som en visuell barriär mot Almedalsvägen.

Ytorna omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Park

Centralt i området föreslås en öppen yta som ska fungera som en social friyta med möjlighet till samvaro och möten. Det är möjligt att uppgöra enkla takkonstruktioner för att göra utevistelsen bekvämare under årets alla årstider. Tillgängligheten till denna plats säkras genom passager mellan bebyggelsekvarteren för att man ska kunna ta sig dit till fots eller på cykel. Passagerna är skaft av allmän platsmark PARK.

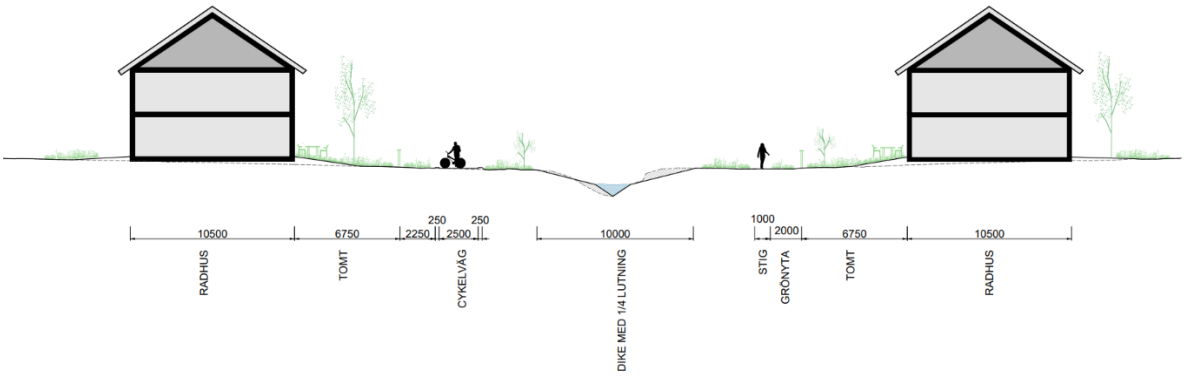
I väster finns planområdets lågpunkt och därför är denna yta avsatt som dagvattendamm, för fördröjning och rening av dagvatten innan det leds vidare till befintlig bäck. Denna yta av

parkmarken har kommunalt huvudmannaskap. I övrigt har parkmarken enskilt huvudmannaskap.

Figur 6. Illustrationen visar centrala parkområdet sett från öster. Flerbostadshusen framträder till höger i bild och småhus i form av radhus syns i bakgrunden. Bild: Kaminsky arkitektur

Längs bäcken som korsar planområdet från öster till väster föreslås också en längsgående yta avsedd som parkmark. Sammantaget bildar parkmarken ett stråk som sammanbinder hela området och skapar i förlängningen en koppling till centrala Frillesås. Ytan mot bäcken föreslås sluttas av för att tillgängliggöra bäckfåran både fysiskt och visuellt.

Figur 7. Illustrationen visar parkområdet längs den befintliga bäcken vars slänt föreslås flackas ut för att göras mer tillgänglig. Bild: Kaminsky arkitektur



Figur 8. Principsektion som visar bäckens relation till omgivande parkområde och bostadsbebyggelse. Slänten mot diket föreslås flackas ut för att bli mer tillgänglig. Bild: Kaminsky arkitektur

Figur 9. Illustrationen visar centrala parkområdet sett från västra sidan, med blicken mot radhusen i söder. Bild: Kaminsky arkitektur

Lek

Lekplats får uppföras inom kvartersmark för bostäder och inom allmän plats PARK.

Kommersiell och kommunal service

Ingen kommersiell eller kommunal service planeras inom området.

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås delat huvudmannaskap för allmän plats. För den allmän plats som är avsedd för allmänna dagvattenanläggningar föreslås kommunalt huvudmannaskap. För övrig allmän plats, såsom GATA, GC-VÄG och PARK föreslås enskilt huvudmannaskap.

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt ca 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Enskilt huvudmannaskap kan användas i bostadsområden avsedda för permanentboende om det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare eller i angränsande områden.

I samband med nybyggnation eller komplettering av bebyggelse i blandområden kan en enhetlig förvaltning tala för att enskilt huvudmannaskap är tillåtet.

Områdets karaktär har många gånger haft stor betydelse vid bedömningen av om ett enskilt huvudmannaskap kan tillämpas eller inte.

I fritidshusområden eller områden med en lantlig karaktär, dvs. sådana områden där det med stöd av 1947 års byggnadslag användes byggnadsplan, är ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat.

Utifrån rättsfallen har också vissa mindre faktorer som ett kommunalt åtagande om att bidra till utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, ge driftbidrag eller att gratis överlämna allmän platsmark till fastighetsägarna, kunnat bidra till att göra ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat. Enbart något av skälen kan dock på egen hand inte anses utgör tillräckliga skäl för att överlåta huvudmannaskapet på de boende.

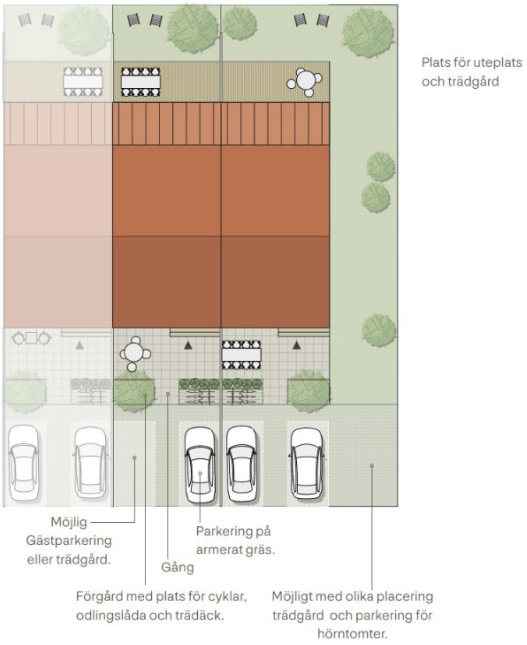
Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 190 nya bostäder i varierande byggnadstyper; radhus, kedjehus, friliggande villor och flerbostadshus. Husen varierar mellan 2 och 3 våningar med inredd vind, där de högsta byggnaderna - flerbostadshusen - lokaliseras centralt i området. De lägre byggnaderna lokaliseras så att det skapas ett naturligt möte i höjd i jämförelse med befintlig omgivande bebyggelse.

Bebyggelsen ska upplevas luftig och därför ska byggnaderna grupperas och separeras sinsemellan med mellanrum som öppnar upp siktlinjer.

För att skapa ett varierat bostadsområde föreslås dels olika byggnadstyper, dels att byggnader inom de längre sammanhängande områdena ska ha ett varierande avstånd till gata.



Figur 10. Illustrationen visar skisser på exempeltomter som förutsätter att avfall hanteras i gemensamt miljöhus. Bild: Kaminsky arkitektur

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon. En allmän rekommendation är ändå att alltid uppföra byggnader radonskyddade.

Grundläggning

Byggnader som grundläggs ovan lera rekommenderas att grundläggas med spetsburna pålar. Mindre byggnader som inte är känsliga för differenssättningar kan grundläggas med kompensationsgrundläggning. Om det är aktuellt med stora och utbredda fyllningar i området bör förstärkning med kalkcementpelare studeras vid detaljprojektering.

Vid detaljprojektering av området bör ytterligare undersökningar utföras i synnerhet för bestämning av lerans sättningsegenskaper men även tätare sonderingar för att få en bättre uppgift om jordlagrens tjocklekar och djup till berg.

Parkering

Parkering föreslås ske längs lokalgatorna, som kantstensparkering och som mindre parkeringsytor i anslutning till flerbostadshusen. Varje småhustomt ska ha utrymme så att det är möjligt att anordna två parkeringsplatser. I norra delen av området möjliggörs en större parkeringsyta. Sammanlagt innebär förslaget att det finns plats för 368 parkeringar i området. Antalet parkeringsplatser utgår från parkeringstal som för det här området är 1,6 platser per lägenhet i flerbostadshus respektive 2,0 platser per småhus.

Figur 11. Planen visar var parkeringen är tänkt att ordnas. Bild: Kaminsky arkitektur

Cykelparkeringar ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringsstrategi.

Tabell 1. Utdrag ur kommunens parkeringsstrategi, 2017, visar hur antalet parkeringsplatser för cykel beräknas.

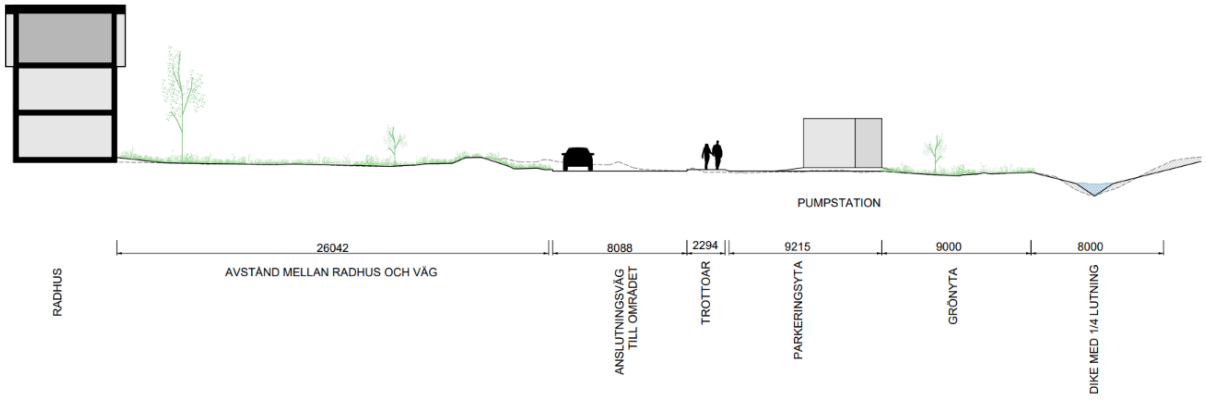
Parkeringsplats	Antal cykelplatser	Användare
Cykelförråd	1 per invånare	Boende
Anslutning till entré	0,5 cpl/lgh	Boende
Anslutning till entré	0,5 cpl/lgh	Besökande

Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns sammanlagt tre områden för tekniska anläggningar.

Utrymme finns för att uppföra transformatorstation på två platser inom området. Dessa är placerade i väster och i nordost. Transformatorstationerna bör utformas med färgsättning som harmoniserar med omgivande ny bebyggelse.

Ett utrymme för pumpstation möjliggörs invid infarten från Göteborgsvägen. Även denna ska utformas på så sätt att den harmonierar med omgivande bebyggelse.



Figur 12. Sektionen visar en sektion genom infartsvägen till området, omgiven av pumpstation på norra sidan och allmän plats på södra sidan. Bild: Kaminsky arkitektur

Vattenområde

Planområdet genomskärs av en befintlig bäck som rinner i öst-västlig riktning. Bäcken förvaltas av en samfällighetsförening.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt 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 har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

LOKALGATA – $GATA_1$

Syftet med bestämmelsen gata GATA1 är att säkra läge för en gatustruktur inom bostadsområdet. Gatan möjliggör rundkörning. Yta för gångbana finns längs den västliga gatan som sträcker sig i nord-sydlig riktning och längs den nordligaste öst-västliga gatan.

GÅNG- OCH CYKELVÄG - GCVÄG

Bestämmelsen syftar till att säkra uppförandet av gång- och cykelbana som skapar en trafiksäker situation inom planområdet samt kopplar till befintligt gång- och cykelbanenät i Frillesås.

NATUR

Bestämmelsen syftar till att peka ut yta för magasinering av dagvatten i exempelvis makadamdike som en del av hanteringen av dagvatten.

PARK

Bestämmelsen inrymmer parkområde för rekreation och gemenskap, samt yta för dagvattendamm. Ytan längs den befintliga bäcken omges av PARK i syfte att tillgängliggöra bäckområdet, exempelvis genom att slänta av mot vattenspegeln.

Bostäder - B

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra fler bostäder.

Pumpstation -E_1

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra teknisk anläggning för pumpstation.

Transformatorstation – E_2

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra teknisk anläggning för transformatorstation.

Parkering -P

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för parkering till bostäder inklusive besökare.

Vattenområde -W

Bestämmelsen syftar till att bekräfta läget för befintlig bäck. Där beteckningen omges av parenteser - (W) – korsas bäcken av bro för gata eller gång- och cykelbana. Parentesen anger i dessa fall att vattenområdet är i ett nedre plan.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats
avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Huvudmannaskap – a_1

Huvudmannaskapet är enskilt för all allmän plats utom PARK med egenskapen $damm_1$ samt NATUR.

Utformning av allmän plats - $damm_1$, lek_1 och $väderskydd_1$

Bestämmelsen $damm_1$ syftar till att säkra läge för dagvattendamm. Ytan är områdets lågpunkt och en naturlig placering av damm.

Bestämmelserna lek_1 och $väderskydd_1$ möjliggör uppförandet av lekplats och väderskydd inom parkområdet. Syftet är att möjliggöra en park som bjuder in till gemenskap och utevistelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens nyttjande – prickad mark

Prickad mark får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras med avstånd till intilliggande fastigheter utanför planområdet.

Kvartersmark som gränsar mot $GATA_1$ kantas av en 2 meter bred zon av prickad mark i syfte att upprätthålla god sikt närmast trafikerad gata.

Längs de smalaste passagerna av PARK kantas kvartersmarken av prickad mark i syfte att bibehålla en upplevd luftighet närmast passagen.

Begränsning av markens nyttjande – korsmark

Marken får endast förses med komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att begränsa huvudbyggnadens utbredning och därmed möjliggöra en upplevd luftighet eftersom komplementbyggnader är mindre skrymmande. Kvartersmark för bostäder kantas av 2 meter korsmark i möte med större parkområde.

Parkeringen i norr omfattas av korsmark och ger möjlighet att uppföra exempelvis carportar.

Fastighetsstorlek – d_1

Bestämmelsen anger en minsta fastighetsstorlek och syftar till att undanröja risken för att området styckas upp i alltför små fastigheter.

Höjd på byggnadsverk – h_1

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd på byggnaderna. För flerbostadshus gäller 15,0 meter och dessa placeras centralt i området. För småhus gäller 11,0 meter, och dessa är placerade mer perifert i området och där den nya bebyggelsen möter befintlig bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation – n_1

Bestämmelsen ska säkerställa att en dagvattenbrunn anordnas på ursprunglig marknivå, det vill säga +10,2 meter över nollplanet. Syftet är att det dagvatten som genereras på fastigheten öster om plangränsen till följd av exploateringen ska tas om hand inom planområdet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål – u_1

Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst till allmänna underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar – g_1

Bestämmelsen syftar till att säkra möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning för parkering.

Byggnads placering – p_1, p_2 och p_3

Bestämmelserna syftar till att skapa variation och bibehålla en upplevd luftighet i området.

p_1 syftar primärt till att skapa variation i bebyggelsen. Variation kan uppnås på flera sätt men utgångspunkten ska vara att de byggnader som ingår i ett användningsområde på ett uppenbart

sätt ska variera sinsemellan i avstånd mellan gata och fasad. Olika riktning på byggnaderna i relation till gata är ett annat möjligt sätt att skapa variation. Se exempel i figur 13 och 14.

Figur 13 Exempel på byggnader med olika avstånd mellan gata och fasad. Bild: Kaminsky arkitekter

Figur 14 Exempel på byggnader som varierar i riktning i relation till gata. Bild: Kaminsky arkitekter

p_2 och p_3 syftar till att säkerställa att byggnader grupperas, vilket i sin tur skapar mellanrum och på så sätt mer levande gaturum.

Takvinkel -o_1 och o_2

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas takvinklar. För småhus gäller en minsta takvinkel om 25 grader i syfte att anpassa de nya byggnaderna till den befintliga bebyggelsens uttryck genom att undvika alltför flacka tak.

För flerbostadshus gäller att takvinkeln ska vara inom spannet 15 och 37 grader, Syftet är att anpassa till en lantlig karaktär.

Byggnads utformning – f_1, f_2 och f_3

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra variation inom området. f_1 avser småhus i form av radhus, parhus, kedjehus och friliggande hus. En variation av de olika byggnadstyperna är önskvärd. f_1 omfattar en stor del av området. f_2 begränsar byggnadstyperna till kedjehus och friliggande hus i områden närmast befintlig bebyggelse i syfte att bibehålla luftighet.

f_3 avser flerbostadshus och dessa är lokaliserade centralt invid parkområdet.

Markens nyttjandegrad – e_1 och e_2

Bestämmelserna syftar till att begränsa flerbostadshusens utbredning. Varje flerbostadshus får vara maximalt 400 m^2 i byggnadsarea. En största sammanlagd byggnadsarea är angiven, vilken i praktiken möjliggör för två byggnader inom e_1 och tre byggnader inom e_2.

Markens nyttjandegrad – e_3 – e_7

Syftar till att begränsa byggrätten inom användningsområdet för att möjliggöra en luftig bebyggelse. Angivna sammanlagda byggnadsareor varierar mellan 450 m^2 och 1400 m^2 och beror på storleken på respektive användningsområde.

Markens nyttjandegrad – e_8 – e_{11}

Syftar till att begränsa byggrätten inom användningsområdet för att möjliggöra en luftig bebyggelse. Angivna sammanlagda byggnadsareor varierar mellan 550 m^2 och 1650 m^2 och beror på storleken på respektive användningsområde. Begränsning av byggnadsarea kombineras inom dessa egenskapsområden även med begränsning av bruttoarea. Angivna sammanlagda bruttoareor varierar mellan 900 m^2 och 2800 m^2.

Egenskapsbestämmelser för vattenområde avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Upphävande av strandskydd – a_3

Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att tillgängliggöra bäcken för rekreation och förbättra förutsättningarna för befintliga naturvärden. Särskilda skäl för detta redovisas under rubriken ”Strandskydd” i kapitlet ”Överväganden och konsekvenser”.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats och kvartersmark avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

Upphävande av strandskydd – a_2

Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att tillgängliggöra bäcken för rekreation och förbättra förutsättningarna för befintliga naturvärden. Inom kvartersmark är syftet med upphävandet att möjliggöra uppförandet av bostäder. Särskilda skäl för detta redovisas under rubriken ”Strandskydd” i kapitlet ”Överväganden och konsekvenser”.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Fastigheterna inom planområdet är i huvudsak privatägda genom olika bolag. Kungsbacka kommun äger en mindre del av området. Frillesås Rågelund 2 AB och Frillesås Projektutveckling AB är gemensamt exploatör som avser att genomföra detaljplanen.

Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger så kallat delat huvudmannaskap för allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap för naturmark och viss parkmark och enskilt huvudmannaskap för gata, gc-väg och merparten av parkmarken.

Uppdelningen innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll av park- och naturmark i anslutning till kommunala dagvattenanläggningar (damm och makadammagasin).

Exploatören är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator, gc-vägar och parker i området. Efter utbyggnaden bör anläggningarna överlämnas till en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening som får ansvar för den framtida förvaltningen.

Ansvar för kvartersmark

Exploatören ansvarar för utförande samt framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmark, såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel, gångvägar samt lek- och grönytor.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Ansvar för vattenområde

Genom planområdet går samfälligheten Påtorp s:1 vars ändamål är dike och bäckar. Bäcken förvaltas av Landa sockens skifteslags samfällighetsförening och planläggs som vattenområde (W).

Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av gata samt gång- och cykelväg (trummor) över vattenområdet. Utförandet ska ske i samråd med samfällighetsföreningen så att funktionen av bäcken inte påverkas av anläggningarna. Anläggningarna ska ägas och förvaltas av den gemensamhetsanläggning som bildas för anläggningar inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Ansvar för vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar som behövs för planområdets behov. Vatten-, spill-, dagvattenledningar, dagvattenanläggningar och en pumpstation för spillvatten behöver anläggas inom planområdet. Ledningar måste även anläggas utanför planområdet för att ansluta till befintligt ledningsnät.

Ansvar för andra anläggningar

Ellevio ansvarar för utbyggnad av elledningar och nätstationer för områdets elförsörjning.

Markanvisning

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av exploatören. Det är därför inte aktuellt med någon markanvisning.

Exploateringsavtal

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt 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 och godkänt av berörd politisk instans innan detaljplanen antas.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- Definition av exploateringsområdet.
- Tidsplan för utbyggnad, inklusive eventuell etappvis utbyggnad.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet.

  Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på exploatörens bekostnad (exploateringsbidrag). Utbyggnaden sker till självkostnadspris och fördelas vid behov mellan exploatörer, enligt reglerna om gatukostnader i PBL Betalning sker löpande i takt med att området byggs ut.

  Vid enskilt huvudmannaskap utför exploatören utbyggnad av allmän plats och anläggningarna överlåts senare till en gemensamhetsanläggning. Exploatören ansvarar för samordning med berörda samfällighetsföreningar, Sintorp Ängars samfällighetsförening (Sintorp ga:3) och Landa sockens skifteslags samfällighetsförening (Påtorp s:1).

  Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden
- Principer för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören.
- Principer för upplåtelse av mark för allmänna VA-ledningar och bredband inom området.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriåtgärder.
- Exploatörens skyldighet att upplåta viss del av bostäderna med hyresrätt samt att samtliga eller del av dessa ska förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingens kö.
- Reglering av exploatörens skyldighet att ställa säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden.

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

Avtalet medför bland annat att detaljplanens 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.

Köpeavtal/överenskommelse om fastighetsreglering och eventuellt överenskommelse om ledningsrätt kommer också att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Övriga avtal

Befintliga avtal som berörs
Frillesås rid- och körklubb hyr en del av kommunens fastighet Borekulla 2:3 (byggnader och mark) som blir berörd av den nya gc-vägen. Det ska utredas under planarbetet om avtalet behöver ändras.

Avtal angående markförvärv
Genomförandet av detaljplanen förutsätter att kommunen köper mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (NATUR och PARK). Köpeavtal och/eller överenskommelse om fastighetsreglering ska vara tecknade innan detaljplanen kan antas.

VA-avtal mellan kommunen och exploatören
Ett särskilt VA-genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen genom förvaltningen för teknik och exploatören, avseende att exploatören ska utföra VA-anläggningar inom planområdet.

Avtal om ledningsrätt och servitut
En överenskommelse om ledningsrätt eller avtalsservitut ska tecknas för att säkerställa att nya kommunala VA-ledningar, pumpstation och bredbandskablar får ligga i exploatörens fastigheter.

Avtal mellan exploatören och fastighetsägare
Det ska utredas under planarbetet om avtal behöver tecknas för att leda dagvatten från planområdet till bäcken Påtorp s:1 eller om det går att säkerställa rätten på något annat sätt. Exploatören ansvarar för att utreda frågan.

Avtal mellan exploatören och samfällighetsföreningar
Exploatören bör träffa ett avtal med Landa sockens skifteslags samfällighetsförening som förvaltar bäcken, Påtorp s:1. Parterna behöver vara överens om vilka åtgärder som exploatören får utföra på allmän plats intill bäcken, som till exempel förändring av slänter samt trummor för gata och gc-väg.

Exploatören bör träffa ett avtal med Sintorp Ängars samfällighetsförening, som bland annat förvaltar gator och grönområde söder om planområdet, Sintorp ga:3. Exploatören ska anlägga en ny gc-väg genom grönområdet och då behöver parterna vara överens om gc-vägens sträckning och utformning samt ansvar för framtida förvaltning av anläggningen. Avtalet bör även reglera vem som ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning.

Tidplan

Utbyggnad av allmän plats och bostäder i området kommer att ske i etapper. Exploatören ansvarar för att utföra allmän plats. Bostäderna i området kommer att uppföras av flera olika

byggherrar. Etappindelning och tidplan för utbyggnad av allmän plats och bostäder kommer att fastställas längre fram.

Utbyggnad av VA-ledningar utanför planområdet måste samordnas med byggherrarnas tidplan.

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen behöver därför lösa in de delar av Rågelund 1:127 och Sintorp 4:260 och 2:461 som planläggs som naturmark/park med kommunalt huvudmannaskap.

Parterna har för avsikt att teckna köpeavtal och/eller överenskommelse om fastighetsreglering. Kostnaden för inlösen av mark, inklusive kostnad för lantmäteriförrättning ingår i underlaget för det exploateringsbidrag som exploatören ska betala till kommunen.

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap upplåts vanligtvis till en gemensamhetsanläggning, där fastigheterna inom planområdet är delägare. Det blir då fastighetsägarna gemensamt som får ansvar för att äga och förvalta den allmänna platsen. Förvaltningen sker vanligtvis genom en samfällighetsförening. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för att bilda sådan gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.

Detaljplanen anger att delar av fastigheterna Rågelund 1:127, Sintorp 4:260, Sintorp 4:261, Sintorp 4:6, Borekulla 2:3 och Påtorp s:1 ska användas för enskild gata, park och gc-väg. Fastigheterna kommer därmed att upplåta utrymme (servitut) till gemensamhetsanläggningen som bildas.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs mer detaljerat under rubriken ”Konsekvenser, fastigheter och rättigheter”.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar att gemensamhetsanläggning eller rättighet ska bildas, ändras eller upphävas, bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen.

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

Avstyckning eller klyvning ska genomföras för att bilda nya bostadsfastigheter inom kvartersmark.

De markområden som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, ska överföras genom fastighetsreglering till en angränsande kommunal fastighet eller avstyckas till en egen fastighet.

Anläggningar som ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter ska inrättas som gemensamhetsanläggning, genom anläggningsförrättning.

Område för Teknisk anläggning E och område för underjordiska allmänna anläggningar u kan upplåtas med ledningsrätt.

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.

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, GC-VÄG och PARK,) där samtliga fastigheter inom planområdet ska vara delägare. Kommunens fastighet för park- och naturmark samt kommunens pumpstation har behov av att nyttja gatorna i området och behöver därför vara delägare i gemensamhetsanläggningen för gator.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan också bildas för anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för flera fastigheter, till exempel parkeringsplatser och dagvattenanläggningar.

En samfällighetsförening som får ansvar för att förvalta gemensamhetsanläggningarna ska bildas.

Den nya gc-vägen som ska anläggas söderut berör grönområde som ingår i Sintorp ga:3. Gemensamhetsanläggningen måste omprövas på så vis att ytan som berörs av gc-väg utgår. Gc-vägen ska ingå i den nya gemensamhetsanläggningen som bildas för gator och parkmark inom planområdet, enligt ovan.

Gemensamhetsanläggningarna Nortorp GA:12 (avlopp) och GA:13 (optofiber) korsar planområdets nordöstra hörn. Gemensamhetsanläggningarna bedöms inte bli påverkade av planläggningen, men frågan ska utredas närmare under planarbetet.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att få använda en annan fastighet. Det kan till exempel vara rätt att använda en väg eller rätt att anlägga en ledning över en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis lantmäteriet.

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Fastigheterna inom planområdet är belastade av ett antal servitut:

Rågelund 1:127 är belastad av servitut för utrymme, kraftledningar samt avtalsnyttjanderätter för tele och bostad. Endast ett avtalsservitut för kraftledning (akt IM 77/2451) bedöms bli påverkat av planförslaget. Servitutet avser en luftledning som Ellevio planerar att markförlägga under 2024, utanför planområdet. Rättigheten kan därefter tas bort. Övriga rättigheter kan bli berörda på så vis att tjänande fastighet kan komma att ändras.

Sintorp 4:260 är belastad av en avtalsnyttjanderätt för tele. Rättigheten bedöms inte bli påverkad av planförslaget på annat sätt än att tjänande fastighet kan komma att ändras.

Sintorp 4:261 är belastad av en avtalsnyttjanderätt för tele. Rättigheten bedöms inte bli påverkad av planförslaget på annat sätt än att tjänande fastighet kan komma att ändras.

Ledningsrätter

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

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga tele/fiberkablar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut. Övriga ledningshavare ansvarar själva för att säkerställa sina ledningar.

Inom planområdet finns en ledningsrätt för Telias tele/fiberkablar (akt 1284-95/166) och en ledningsrätt för kommunens vatten- och avloppsledningar (akt 1384-10/64). Ledningsrätterna bedöms inte bli påverkade av planförslaget.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Rent allmänt brukar gälla att om ledningar som säkerställts med ledningsrätt eller annan rättighet ska flyttas, så bekostas detta av den part som initierat flytten. Ledningsägaren bekostar däremot flytt av ledningar som ligger i marken utan stöd av rättighet.

Ellevio har en luftledning vid planområdets östra gräns (akt IM-77/2451) som enligt uppgift ska markförläggas utanför planområdet under 2024. Planarbetet utgår tills vidare ifrån att detta genomförs och att ingen hänsyn behöver tas till luftledningen.

Utgångspunkten i planarbetet är att övriga ledningar som finns inom planområdet ska ligga kvar i befintligt läge, bland annat Telias tele/fiberkablar (akt 1384-95/166) och kommunens VA-ledningar (akt 1384-10/64).

Utbyggnad vatten och spillvatten

Planområdet kan anslutas till kommunalt dricksvattennät som finns utbyggt väster om Göteborgsvägen.

Planområdet kan anslutas till kommunalt spillvattennät vid Doftklintsvägen, söder om planområdet. Anslutning förutsätter att en ny spillvattenpumpstation byggs inom planområdet samt ny tryckspillvattenledning anläggs i naturmark och gata som ligger inom fastigheten Sintorp 4:6 och som ingår i Sintorp ga:3. Tryckledning för spillvatten ska anläggas i anslutning till kommunens dagvattenledningar som redan ligger där (akt 1384-10/64).

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och dagvattenanläggningar inom planområdet utförs av Exploatören, vilket ska regleras i ett särskilt VA-genomförandeavtal. Spillvattenpumpstation, spillvattentryckledning samt VA-utbyggnad utanför planområdet utförs av kommunen.

Utbyggnad av VA-nät och kommunala dagvattenanläggningar bekostas av kommunen, VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter. Exploatören bekostar renings- och fördröjningsanläggningar på kvartersmark.

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem med maximalt 75 meter mellan brandposterna. Samråd ska ske med Räddningstjänsten.

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

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet rinner idag till den samfällda bäcken Påtorp s:1, som går genom planområdet. Dagvattnet ska ledas dit även i framtiden, men det ska först fördröjas och renas. Rening och fördröjning ska först ske på kvartersmark innan det leds till den kommunala dagvattenanläggningen där dagvatten renas och fördröjs i en dagvattendamm och makadammagasin. För att inte påverka vattenkvalitet och flöde i bäcken efter exploatering.

Fördröjning och rening av dagvatten från bostadshus, gårdar och parkeringsanläggningar på kvartersmark ska ordnas inom kvartersmark enligt kommunens Anvisningar för dagvatten, innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet. Exploatören är skyldig att ordna och bekosta erforderlig fördröjning och rening av dagvatten inom respektive kvarter.

Anläggningar utanför planområdet

VA-ledningar måste anläggas utanför planområdet för att ansluta området till befintligt VA-nät. Åtgärderna berör fastigheterna Sintorp 4:6, söder om planområdet samt Rågelund 1:6 och Nortorp s:1, väster om planområdet. Kommunen ansvarar för ledningsutbyggnaden och den finansieras via anslutningsavgifter.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (viss park- och naturmark).

Fastighetsägarna inom planområdet, genom en eller flera gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening, ansvarar gemensamt för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Drift vatten och avlopp

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap d.v.s viss park- och naturmark, vilket finansieras helt genom exploateringsbidrag från exploatören.

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av öppna dagvattenanläggningar, makadammagasin, VA-ledningar, pumpstation samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande inom den egna kvartersmarken. Exploatören får även kostnader för bygglov, lantmäteriförrättningar,

arkeologiska undersökningar, dispenser, flytt av stenmurar/kompensationsåtgärder, anslutningsavgifter till el-, bredband- och VA-ledningar m.m.

Exploatören ska bekosta utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (gata, gc-väg och park) och samtliga åtgärder som krävs för att ansluta planområdet till angränsande allmänna vägar.

Exploatören betalar exploateringsbidrag till kommunen motsvarande faktisk kostnad för park- och naturanläggningar som utförs inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, inklusive kostnader för inlösen av mark och lantmäteriförrättning. Exploatören betalar anläggningar utanför planområdet som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning och uthyrning av bostäder.

Planekonomisk bedömning

Genomförande av detaljplanen omfattar i första hand åtgärder inom kvartersmark och inom allmän plats som exploatören ansvarar för. Exploatörerna bedömer att projektet är genomförbart.

Tabellen nedan redovisar vilka kostnadsposter respektive part ansvarar för, utöver åtgärderna som exploatören utför och bekostar inom den egna kvartersmarken.

Fastighet/part	Ekonomisk konsekvens (betalar)
Exploatör	Plankostnad
Exploatör	Utbyggnad av allmän plats (enskilt huvudmannaskap)
Fastighetsägarna i planområdet (gemensamhetsanläggning)	Drift och underhåll av allmän plats (enskilt huvudmannaskap)
Exploatör	Inlösen av rättighet (allmän plats, utrymme gemensamhetsanläggning)
Exploatör	Ev. tillstånd från Trafikverket att ansluta ny gata till allmän väg, Göteborgsvägen
Exploatör	Exploateringsbidrag, finansiering av utbyggnad av kommunal allmän plats samt nödvändiga anläggningar utanför planområdet
Kommunen, samhällsbyggnadskontoret	Inlösen av mark (allmän plats), finansieras genom exploateringsbidrag
Kommunen, samhällsbyggnadskontoret	Utbyggnad av allmän plats (kommunalt huvudmannaskap), finansieras genom exploateringsbidrag
Kommunen, förvaltningen för Teknik	Drift och underhåll av allmän plats (kommunalt huvudmannaskap)
Kommunen, VA-kollektivet	Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar
Kommunen, VA-kollektivet	Drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar
Exploatör/fastighetsägarna i planområdet	Anslutningsavgifter VA, el, bredband m.m.

Exploatören/ledningshavaren (beror på om rättighet finns)	Flytt av befintliga ledningar
Exploatören	Arkeologisk förundersökning och undersökning
Exploatören	Tillstånd och dispenser – t.ex. biotopskydd stenmurar och diken, anmälan dagvattenanläggning, anmälan vattenverksamhet
Exploatören	Ev. sanering av förorenad mark
Exploatören	Lantmäteriförrättning avseende avstyckning av bostadsfastigheter och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, bildande och omprövning av gemensamhetsanläggningar, bildande av samfällighetsförening.
Kommunen/ledningshavare	Lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt för allmänna ledningar

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalken (1971:948)

Detaljplanens genomförande innebär att anmälan om vattenverksamhet (11 kap MB) krävs. Prövande myndighet är länsstyrelsen. Anmälan avser kulvertering av bäcken för att möjliggöra korsande gata.

Detaljplanens genomförande kräver en dispens för det generella biotopskyddet (7 kap MB). Bäcken omfattas av generellt biotopskydd och en dispens krävs för att kulvertera bäcken. Två stenmurar och åkerholmar inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd och dispens krävs för att kunna flytta på dessa.

Detaljplanens genomförande kräver upphävande av det generella strandskyddet (7 kap MB 13§). Bäcken omfattas av generellt strandskydd och allt strandskydd inom planområdet avses upphävas.

De två stenmurar som finns inom planområdet kommer att monteras ned och återuppbyggas på nya platser inom planområdet. Exakta lägen för deras nya placeringar är inte bestämda, men troligen placeras de återuppbyggda stenmurarna inom parkytan eller i områdets ytterkant. Parkytan har likheter med den befintliga placeringen, exempelvis en öppen omgivning lika jordbrukslandskapet.

Prövning enligt väglagen (1974:948)

Utfart från planområdet ska ske till Göteborgsvägen, som är en allmän väg. Ny utfart som ska ansluta till allmän väg kräver Trafikverkets tillstånd enligt väglagen.

Prövning enligt kulturmiljölagen (1988:950)

Den hög (L1997:6640) som genomgått arkeologisk förundersökning samt de två fyndförande lagren AL685 och AL695 ska genomgå arkeologisk undersökning och slutundersökning innan exploatering kan ta vid. Tillstånd från länsstyrelsen krävs.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för tillstånd och bekostar åtgärder inom sin fastighet.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

Genomförande av detaljplanen förutsätter ett antal tillstånd och dispenser, se nedan.

Dispens/tillstånd	Ansvarig
Biotopskydd, stenmurar, åkerholme och bäck	Exploatör
Strandskydd	Exploatör
Anmälan vattenverksamhet	Exploatör
Anmälan dagvattenanläggning	Kommunen
Arkeologi	Exploatör
Bygglov	Exploatör
Tillstånd från Trafikverket, lägga ledningar genom allmän väg, Göteborgsvägen	Kommunen
Ev. tillstånd från Trafikverket, anlägga ny utfart mot allmän väg, Göteborgsvägen	Exploatören

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade att lämna positivt planbesked 17 januari 2017 § 5. Ansökan omfattade sammanlagt 93 bostäder.

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom utvecklingsområdet för tätorten Frillesås i kommunens översiktsplan. Området ligger inom centrumnära zon enligt översiktsplanen.

Regionala

Regionplan

Den regionala cykelplanen för 2020-2029 pekar ut Göteborgsvägen som ett prioriterat cykelobjekt. Sträckan Södra Rågelundsvägen – Lurendalsvägen, vilken passerar det aktuella planområdet, knyter ihop samhället Frillesås från norr till söder och ger en möjlighet att cykla på en säker och gen cykelväg längs med väg 845. Potential finns framför allt i arbetspendling.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Enligt Miljöbalken ska anläggningar för kommunikationer som är av riksintresse skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av dem. Planområdet ligger 300 meter öster om Västkustbanan som är ett riksintresse av detta slag.

Rörligt friluftsliv

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv (Kustområdet i Halland) enligt miljöbalkens 4 kap. 2 §.

Här ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av vad som kan tillåtas vad gäller exploatering eller andra ingrepp i miljön inom området. Detta riksintresse utgör dock inte något hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalkens 4 kap. 4 §. Inom det området gäller, förutom att natur- och kulturvärden inte påtagligt får skadas, också särskilda regler för fritidsbebyggelse och vissa typer av industrianläggningar.

Skyddade vattendrag

Inom planområdet finns en samfälld bäck, Påtorp s:1, som omfattas av generellt strandskydd om 100 meter, enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

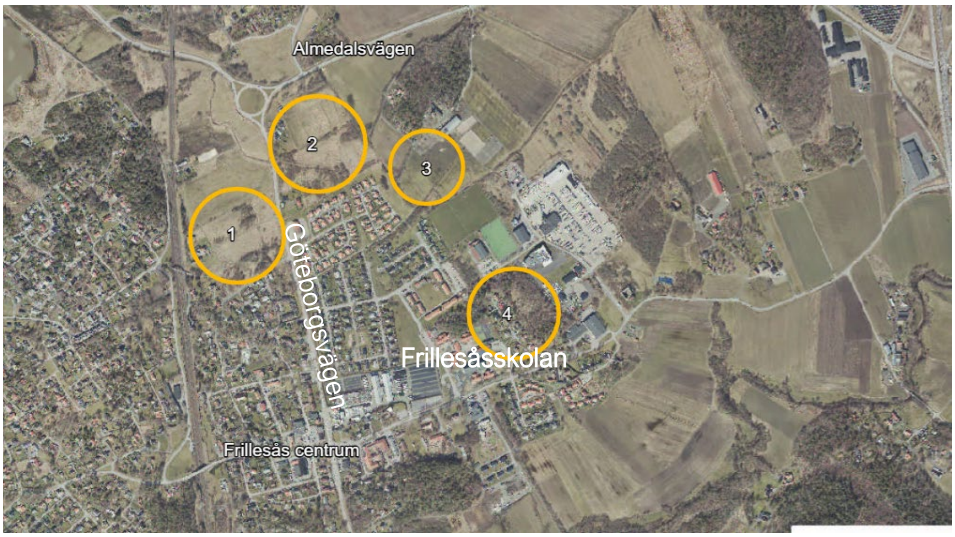
I planarbetet har kommunen studerat lokaliseringen av planförslaget i syfte att utreda om detaljplanen tillgodoser ett samhällsintresse som väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark samt om detta samhällsintresse inte kan tillgodoses på annan plats. Aktuellt planområde är utpekat i den kommunövergripande översiktsplanen. Alternativa platser inom Frillesås tätort har ställts jämte den aktuella placeringen. Lokaliseringen får därmed anses vara noggrant utredd.

Väsentligt samhällsintresse

Kommunens strategiska planering för en hållbar samhällsutveckling tar avstamp i översiktsplanen. I den finns tre prioriterade utvecklingsorter utpekade, Kungsbacka stad, Åsa och Anneberg och här kommer större delen av kommunens tillväxt att ske. Gemensamt för de tre är det att de har stationer som erbjuder god kollektivtrafik. Bostadsutveckling i ett läge som bland annat möjliggör hållbart resande och närhet till samhällsservice bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Frillesås utgör en utvecklingsort, dock utan att ha klassats som prioriterad. Den bostadsbebyggelse som föreslås med det nu aktuella detaljplaneförslaget är en naturlig del av en pågående utveckling av Frillesås. Arbetstillfällen kommer att skapas med nya verksamhetsområden och närheten till Åsa tätort innebär närhet till pendling via Västkustbanan. Fler boende i Frillesås innebär ett ökat kundunderlag för ett levande centrum i tätorten.

Alternativ lokalisering

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Alternativa lokaliseringar som innebär att jordbruksmark inte går förlorad ska jämföras. Jämförda områden begränsas till Frillesås med omgivningar.



Figur 15. Översiktlig flygbild över Frillesås med gula cirklar som pekar ut jämförda områden. 1. Norra Frillesås, väster om Göteborgsvägen. 2. Rågelund, öster om Göteborgsvägen, det aktuella planområdet. 3. Öster om Rågelund, Borekulla. 4. Öster om Frillesåsskolan. Källa: Kungsbacka kommun

De jämförda områdena ligger alla inom utvecklingsort enligt kommunens översiktsplan. Område 1,2 och 3 omfattar jordbruksmark. Område 4 utgörs av ett skogsområde. Alla fyra områden ligger inom cykelavstånd till Frillesås centrum. De delar av Frillesås som inte är

bebyggda består till största delen av skogspartier vilka tjänar ett viktigt syfte som bostadsnära rekreation. Område 1 ligger inom riskområde för västkustbanan, vilket även är utredningsområde för breddning av spårområde. Inom område 2 finns kända fornlämningar vilka måste undersökas. Område 3 har ungefär samma förutsättningar som område 2 med avseende på pågående markanvändning och läge i förhållande till Frillesås centrum. Utifrån denna enkla analys ter sig område 2 och 3 bäst för utveckling i nuläget.

Översiktsplanen föreslår en koncentration av bebyggelse till våra tätorter vilket skapar bättre förutsättningar att bibehålla och utveckla areella näringar, som i sin tur är nödvändiga för att möjliggöra en högre självförsörjningsgrad av livsmedel, biobränslen och material. För att spara på resursen åkermark bör i första hand en samlad bebyggelse eftersträvas eftersom den förbrukar mindre markarealer inte bara för bebyggelsen utan även för vägar och annan infrastruktur.

Flera av kommunens tätorter omgärdas eller gränsar i flera fall till jordbruksmark. Kommunen ska vara restriktiv till att tillåta ny bebyggelse eller anläggningar på jordbruksmark och planförslagets ambition är att i första hand förtäta och omvandla i anslutning till utpekade tätorter. I lägen där andra samhällsplaneringsaspekter bedöms väga tyngre kommer fortfarande jordbruksmark tas i anspråk för tätortsutveckling. Att koncentrera utbyggnad till stationssamhällena gör att delar av jordbruksmarken måste tas i anspråk, en i sig negativ miljökonsekvens. Samtidigt gör samma strategi att förutsättningarna för fungerande jordbruk säkras i andra delar. För att begränsa påverkan är det avgörande att marken utnyttjas effektivt. Lågeffektivt markutnyttjande kan leda till att ytterligare mark behöver tas i anspråk vilket både leder till större påverkan på landskapsbilden och tar mer av jordbruksmarken i anspråk.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten påverkas framför allt av trafik.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet och normerna är juridiskt bindande enligt Miljöbalken. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. Enligt miljökvalitetsnormerna får inte kvaliteten på vattnet påverkas negativt. Tvärtom måste kvaliteten förbättras, särskilt i de försurade eller övergödda vattendragen och i kustvattnet.

Den primära recipienten för detaljplanområdets avrinnande dagvatten är Lundaån som mynnar ut i vattenförekomsten Vendelsöarkipelagen som är slutrecipient.

Vendelsöarkipelagen är statusklassificerad med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Buller

I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram för att utreda bullerpåverkan från väg och järnväg (Ramboll 2020-11-23). Utredningen visar att trafikbuller i nuläget ligger inom riktvärdena.

Nuvarande användning av planområdet för betesmark genererar inget buller. Området är utsatt för buller från Göteborgsvägen och Almedalsvägen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär mer buller från biltrafik än var området bidrar med idag. Gatorna inom området kommer att utformas som lågfartsgator och därmed hålls bullernivåerna nere.

Bostadshus inom området planeras utifrån att bullernivåer invid fasad inte överskrider tillåtna värden.

Mark och natur

Vegetation och djurliv

Planområdet består av gräsbevuxen åkermark och beteshagar. Området har under senare år använts enbart som beteshagar men viss igenväxning har skett.

Området ansluter i öster till åkermark som brukas. Arter knutna till denna typ av miljö kan förekomma inom planområdet.

Söder om planområdet finns villabebyggelse med tillhörande trädgårdar.

Detaljplanens genomförande innebär att åkermarken och beteshagarna försvinner och i stället tas i anspråk för bostäder och trädgårdar, parkering, vägar, dagvattenanläggningar och parkmiljöer. Vissa av de nya miljöerna möjliggör för exempelvis blommande buskar och träd.

Genom detaljplanen pekas tydliga grönstråk ut vilket är positivt. På landskapsnivå förändras den småskaliga, mosaikartade grönstrukturen som sannolikt är värdefull för biologisk mångfald.

Landskap och rekreation

Planområdet ingår i ett större sammanhang av grön infrastruktur. I randen mellan åkermarken och beteshagarna finns ett område med buskar och träd. Även längs med bäcken finns täta snår av växtlighet som fungerar som skydd för djur och som kan underlätta för arters förflyttning i landskapet.

Detaljplanens genomförande innebär att den gröna infrastrukturen till stora delar försvinner. Hur området närmast och i direkt anslutning till bäcken och strandlinjen utformas har betydelse för arters möjlighet att förflytta sig längs med vattnet. Detaljplanen kan möjliggöra för grönska och växtlighet i området som angränsar till bäcken.

Planområdet består av öppen jordbruksmark och bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden. Jordbruksmarken är en del av det stora, sammanhängande och öppna jordbrukslandskap som utgör omgivningarna kring Frillesås. Planområdet ligger i utkanten av tätorten och är också det första man möter när man kommer till Frillesås. Ett genomförande kommer att innebära en förändring av landskapsbilden.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

- Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar, till exempel matproduktion, dricksvatten och produktion av material.

- Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter, till exempel rening av luft och vatten samt pollinering.
- Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande, till exempel kulturarv, hälsa och pedagogik och kognitiv utveckling.
- Stödjande ekosystemtjänster som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion till exempel biologisk mångfald, fotosyntes och jordbildning.

Inom planområdet finns idag jordbruksmark vilket är både en försörjande och kulturell ekosystemtjänst i det att den möjliggör matproduktion och är historiebärare. Den vegetation som finns inom området utgör reglerande ekosystemtjänster.

Dagvatten

Inom ramen för detaljplanearbetet har en dagvattenutredning tagits fram (AFRY 2023-01-25), vilken senare har kompletterats med ett PM (Vajpro 2023-09-25). PM:et syftar till att säkerställa att dagvattenlösningarna fortfarande är genomförbara efter att bebyggelseförslaget har arbetats om under projektets gång.

Planområdet är flackt och lutar mot en bäck som rinner genom planområdet. Bäcken flödar till Lundaån, som är den primära recipienten av dagvatten och Lundaån mynnar till havet (Vendelsöarkipelagen) som är slutrecipient

Dagvattenutredningen visar att det idag på jungfrulig mark rinner ungefär 90 l/s från utbredningsområdets vid ett 20-årsregn, vilket kan jämföras med de 1000 l/s som rinner över området efter den utbyggda planen (inklusive klimatfaktor). Det utökade flödet behöver fördröjas för att inte öka flödet i bäcken. Fördröjning ska ske i två steg; först inom kvartersmark och därefter i kommunal dagvattenanläggning. Fördröjning på kvartersmark kan ske i underjordiska kassettmagasin eller anläggningar med motsvarande fördröjningskapacitet.

Fördröjning av hela planområdet beräknas till totalt 790 m3 fördröjningsvolym för att inte öka flödet i bäcken vid ett 20 års regn. I denna utredning visas två alternativa systemlösningar för att uppfylla detta krav med olika anläggningar; våt damm, torr damm och makadammagasin.

Trafikverket har ställt krav på att makadamdiket i norr ska dimensioneras för 50-årsregn innan vattnet kan påföras Trafikverkets dike längs Almedalsvägen.

Exploatören är skyldig att rena dagvatten från privat parkering innan det leds till kommunens anläggning.

Strandskydd

Planområdet omfattas delvis av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken. Det strandskyddade området utgörs av en bäck som rinner genom planområdet från öster till väster. Strandskyddet sträcker sig 100 meter från diket. De naturvärden som förekommer inom strandskyddat område utgörs framför allt av rekreativa värden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär mer buller från biltrafik än var området bidrar med idag. Gatorna inom området kommer att utformas som lågfartsgator och därmed hålls bullernivåerna nere.

Risk för olyckor

Planområdet gränsar till Göteborgsvägen och Almedalsvägen, vilka både är rekommenderade vägar för farligt gods. Planförslaget förhåller sig till de säkerhetsavstånd som rekommenderas enligt Riskanalys av farligt gods i Halland län 2011. I området gäller 30 meters säkerhetsavstånd.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns några lågpunkter som samlar vatten vid regn. Öster om planområdet finns en lågpunkt där vatten samlas upp vid regn och flödar genom planområdet.

Diket genom planområdet riskerar inte att översvämmas vid 100-årsregn.

De föreslagna dagvattenanläggningarna kommer att överbelastas vid skyfall. Marknivån inom planområdet behöver därför höjdsättas på så sätt att avrinning och fördröjning sker på ytor där ingen skada uppstår.

Risk för erosion

Flödena i bäckarna är relativt små och risken för erosion bedöms vara liten.

Risk för skred

Det föreligger inte några stabilitetsproblem vid befintliga förhållanden och marken kan generellt belastas med ytterligare 35 kPa vilket motsvaras av cirka 1,75 fyllning alternativ 0,75 fyllning och trafiklast från tung trafik. Vid det djupa diket (bäcken) i syd behöver markbelastningarna begränsas ytterligare. Inom 3 meter från dikets krön får inte marken belastas något och inom ytterligare 9,5 meter ska tillskottsbelastningen begränsas till 20 kPa.

Risk för ras

Området ligger inte inom ett riskområde för ras.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Förorenad mark

Inom södra delen av planområdet har det tidigare funnits en växthusverksamhet. Med anledning av detta har en markmiljöundersökning utförts (Geosigma 2021-01-08). Utifrån undersökningen bedöms föroreningssituationen vara liten. Låga halter av kobolt, PAH-M och PAH-H strax över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning påträffades inom undersökningsområdet. Halterna bedöms motsvara naturliga bakgrundshalter samt förhöjda halter till följd av urban markanvändning. De påträffade

halterna bedöms således inte medföra risk för människors hälsa och miljön inför framtida exploatering och massor kan återanvändas inom det aktuella området.

Grundvattnet är påverkat av halter av lösta metaller och kan påverka vattnets användning som dricksvatten. Eftersom inga dricksvattenbrunnar förekommer eller är planerade inom detaljplaneringsområdet bedöms påverkan ändå vara ringa.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (NollTre Konsult AB, 2020-12-17).

Jordlagerföljden i området består generellt av ett lager mulljord ovan ett lager lera följt av en friktionsjord som vilar på berg. Öster om planområdet finns ett höjdparti där berget går i dagen. Mulljordens tjocklek varierar enligt utförda undersökningar mellan 0,3 och 0,5 meter. Leran har en utvecklad torrskorpa ner till mellan 1 och 1,5 meters djup. Lerlagrets tjocklek varierar stort inom området från cirka 2 meter i östra delen av området till cirka 20 meter i västra delen av området.

Markytan i området är huvudsakligen flack med marknivåer som varierar mellan +8 och +11, med ökande marknivåer österut. Inom området finns flertalet diken. Dikesdjupen varierar generellt mellan cirka 0,5 och 1,5 meter och sluttlutningen mellan 1:2 och 1:3. Djupaste diket (bäcken) ligger i södra delen av området mellan fastigheterna Sintorp 4:260 och Sintorp 4:261.

Lerans skjuvhållfasthet varierar mellan att vara mycket låg till låg och ökar mot djupet. Leran är normalkonsoliderad och sättningar kommer att utvecklas även vid små tillskottsbelastningar.

Flödena i bäckarna är relativt små och risken för erosion bedöms vara liten.

Stabilitetsberäkningarna visar att det inte föreligger några stabilitetsproblem vid befintliga förhållanden och att marken generellt kan belastas med ytterligare 35 kPa (3,5 ton/m2) vilket motsvaras av ca 1,75 meters fyllning alternativt 0,75 meters fyllning och trafiklast från tung trafik. Vid det djupa diket i söder behöver markbelastningarna begränsas ytterligare. Inom 3 meter från dikets krön får inte marken belastas något och inom ytterligare 9,5 (dvs 3 till 12,5 meter från dikeskrönet) ska tillskottsbelastningen begränsas till 20 kPa (2 t/m3).

Leran i området är sättningskänslig och betydande sättningar uppkommer även vid småtillskottsbelastningar. Sättningarna bedöms bli som störst i sydvästra delen av området där lerlagrets tjocklek är som störst. Eventuella uppfyllnader bör begränsas alternativt kompenseras med lättfyllning med hänsyn till sättningar.

All mulljord och jord med högt organiskt innehåll ska grävas bort innan grundläggning av byggnader och vägar. Mulljordstjockleken varierar enligt utförda undersökningar mellan cirka 0,3 och 0,5 meter.

Byggnader som grundläggs ovan lera rekommenderas att grundläggas med spetsburna pålar. Mindre byggnader som inte är känsliga för differenssättningar kan grundläggas med kompensationsgrundläggning. Om det är aktuellt med stora och utbredda fyllningar i området bör förstärkning med kalkcementpelare studeras vid detaljprojektering.

Vid detaljprojektering av området bör ytterligare undersökningar utföras i synnerhet för bestämning av lerans sättningsegenskaper men även tätare sonderingar för att få en bättre uppgift om jordlagrens tjocklekar och djup till berg.

Hydrologiska förhållanden

Mätningar av fria stabiliserade vattenytor i provtagningshål visar på en grundvattenyta som ligger 0,1-1,2 m under markytan.

Mätningar med grundvattenrör i friktionsjorden under leran visar en grundvattenyta som ligger mellan 0,9 och 1,1 m under markytan.

Marken bedöms inte ha god infiltrationsförmåga på grund av jordlagrens beskaffenhet. Dagvattenlösningar som baseras på infiltration till mark har därför valts bort.

Social hållbarhetsanalys

Kungsbacka kommun har en inarbetad metod för att ta fram sociala konsekvensanalyser inom ramen för ett detaljplanearbete. Som utgångspunkt används Kungsbackas SKA-handbok och sociala aspekter beskrivs utifrån rubrikerna mångfald, vardagsliv, trygghet, mobilitet och samvaro. Ett särskilt tillägg finns för barnperspektivet i de fall detta skiljer sig från övrig beskrivning. Nedan följer en beskrivning av nuläge samt rekommendationer till planarbetet.

Mångfald

Närområdet är relativt homogent gällande boendeformer, inkomst- och utbildningsnivå, kultur och etnicitet. Bebyggelsen i Frillesås består till största del av friliggande villor.

I Frillesås finns ett stort utbud av fritidsaktiviteter, varav ett flertal som även lockar personer som bor utanför orten. En fritidsgård finns på orten. Utbudet av kulturaktiviteter är litet i Frillesås. Det finns ett utbyte och samarbete mellan Frillesås och Åsa. Vissa evenemang ordnas under sommarhalvåret.

Vardagsliv

I centrala Frillesås, inom gångavstånd från planområdet, finns matvaruhandel, annan handel, skola, fritids, förskola, äldreboende, bibliotek, kyrka och fritidsaktiviteter. Strax öster om planområdet finns också ridskola samt rid- och körklubb. Det saknas dock aktiviteter för ungdomar. Inne i Frillesås finns två passager över järnvägen och strax norr om orten finns ytterligare en planskild passage. Oavsett vilken väg man väljer innebär det en relativt lång promenad för att nå havet från planområdet.

För planområdet utgör Göteborgsvägen, Almedalsvägen och den stora cirkulationsplatsen stora barriärer. Även åkerlandskapet och det tillkommande verksamhetsområdet utgör barriärer då de inte är miljöer som erbjuder trygga stråk under dygnets alla timmar.

Trygghet

För Frillesås som helhet finns en upplevelse av att orten är bortglömd. Det kommer in synpunkter om att det jobbas mer med Kungsbacka stad än Frillesås. Bilden är att Frillesås i mycket är en sommarstad. Orten kan vara attraktiv för unga vuxna som ska in på bostadsmarknaden då huspriserna är lägre, men samtidigt finns känslan av att utvecklingen av orten inte riktigt kommit igång vilket får många att välja andra kommundelar.

Det nya verksamhetsområdet i Rya kommer att bli det första man möter när man närmar sig Frillesås från motorvägen. Därefter kommer detta planerade bostadsområde som början på centrum. Att området får en bra utformning mot vägen är viktigt för ortens identitet.

Mobilitet

Det finns en otrygghet gällande trafiken i Frillesås. Det saknas naturliga trygga cykelstråk längs Frillesåsvägen och Göteborgsvägen. Trafikverket har tagit fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Göteborgsvägen och utifrån den planeras en gång- och cykelväg längs Göteborgsvägen från Frillesås centrum, förbi planområdet och vidare mot Åsa. Det finns även planer på att flytta busshållplatsen till ett nytt läge närmare brandstationen och då också närmare planområdet.

Planområdets läge i utkanten av Frillesås gör att det idag inte finns några kopplingar mellan området och olika målpunkter. Det planeras dock en gång- och cykelväg längs Göteborgsvägen.

Almedalsvägen, Göteborgsvägen och järnvägen utgör barriärer som försvårar rörelser till fots och med cykel mot Åsa och till havet.

Det finns goda möjligheter att skapa ett tryggt och säkert stråk mellan planområdet och skolan genom befintliga bostadskvarter.

Samvaro

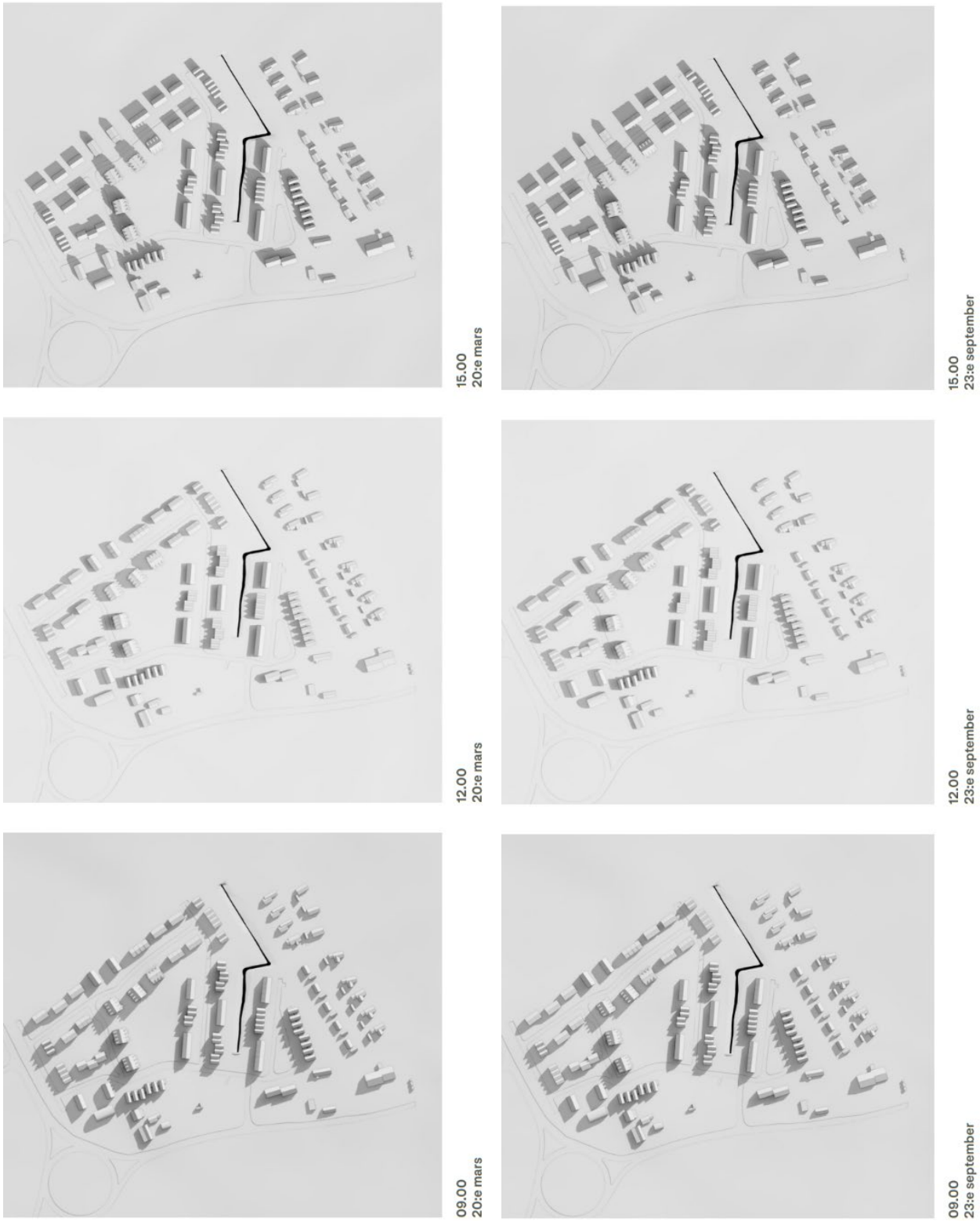
Då planområdet idag är obebyggt finns inga platser i utomhusmiljön för samvaro.

I Frillesås befintliga struktur finns ett grönstråk som går i nord-sydlig riktning genom hela samhället. Rågelund har stor potential att bli den norra slutpunkten på det gröna stråket.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i nuläget obebyggt men angränsar i söder till ett villaområde uppfört under 2010-talet. Solstudier visar att den nya bebyggelsen inte påverkar befintlig bebyggelse genom skuggning, se figur 16.



Figur 16. Solstudierna redovisar skuggsituationen i planområdet och på befintlig omgivande bebyggelse kl 09, 12 och 15 den 20 mars (vårdagjämning), respektive 23 september (höstdagjämning). Bild: Kaminsky arkitektur

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns kända fornlämningar. En hög (L1997:6640) finns registrerad inom området. En arkeologisk utredning och en förundersökning i syfte att avgränsa högen har utförts (Kulturmiljö Halland, 2021:71).

Utredningen resulterade i ett fåtal anläggningar som ej kunde sammankopplas till någon typ av struktur, samt två lager innehållande rikligt med bearbetad flinta som preliminärt kan dateras till mesolitikum. Den avgränsande förundersökningen av högen L1997:6640 uppdagade att högens grund finns kvar under mark, med en större utsträckning än tidigare känt.

Kulturmiljö Halland förordar att ytan kring de fyndförande lagren AL685 och AL695 förundersöks i syfte att säkerställa lokalens datering, utbredning samt funktion. Resultatet av detta kan eventuellt kopplas samman med den mesolitiska aktivitet som påträffats vid andra närliggande boplatser. De stolphål och gropar som påträffades anses vara osäkra och ej ingå i någon struktur, varför Kulturmiljö Halland anser att dessa inte behöver omfattas av fortsatta arkeologiska ingrepp.

Högens centrum täcks endast av cirka 15 cm matjord, vilket medför att fornlämningen är utsatt vid exploatering. Högen förordas därmed att genomgå arkeologisk undersökning innan exploatering kan ta vid.

Figur 17. Karta från rapport från den arkeologiska utredningen. 1. Högen L1997:6640. 2. Fyndförande lager AL685 och AL 695. Källa: Kulturmiljö Halland

Kulturhistoria

Området är idag inte bebyggt men utgörs av ett gammalt kulturlandskap med jordbruksmark, stenmurar och åkerholmar.

Service

Kommersiell och kommunal service

Avståndet till Frillesås centrum är cirka 800 meter. I centrum finns bland annat livsmedelsbutik, vårdcentral och apotek.

Planens genomförande medför inget ytterligare behov av kommunal service.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet i anslutning till planområdet är bristfälligt. Det saknas gång- och cykelväg längs både Göteborgsvägen och Almedalsvägen. Göteborgsvägen är belyst. Gång- och cykeltrafikanter är främst hänvisade till blandtrafik.

Kollektivtrafik

Cirka 350 meter norr om planområdet finns hållplats Borekullavägen där buss 615, 732, 745 och 746 avgår från. Bussarna avgår till Varberg station, Kungsbacka station, Åsa station, Idala och Fjärås. Hållplatslägena är enklare fickhållplatser med väderskydd men saknar papperskorg och belysning. Hållplatsläget i norrgående riktning har cykelparkering och anslutande gångväg från bostadsområdet nordväst om hållplatsen. Södergående hållplatsläge är mer otillgängligt då det saknas gångvägar och passage för att nå hållplatsläget. Hållplatsläget bedöms vara svårtillgängligt från planområdet.

Cirka 600 meter söder om planområdet finns hållplats Frillesås där buss 614, 615, 732 och 745 avgår. Liksom från hållplats Borekullavägen avgår bussarna till Varbergs station, Kungsbacka station Åsa station, Idala och Fjärås. Hållplatserna är fickhållplatser. Båda hållplatserna har ledstråk och kontrastplattor närmast kantstenen. Hållplatsläget i norrgående riktning har väderskydd men saknar papperskorg och belysning. Hållplatsläget i södergående riktning saknar väderskydd, sittbänk, papperskorg och belysning. Båda hållplatserna har anslutande gångbanor men saknar cykelparkering. Söder om hållplatslägena finns ett övergångställe med mittrefug.

Buss	Turtäthet vardag	Turtäthet helg
614 (Varberg-Väröbacka-Frillesås-Åsa)	1 gång morgon 3 gånger em	-
615 (Varberg-Bua-Väröbacka-Frillesås-Åsa)	4 gånger i timmen högtrafik 2 gånger i timmen lågtrafik	1 gång varannan timme
732 (FrillesåsÅsa-Fjärås-Kungsbacka)	2 gånger i timmen	1 gång i timmen

745 (Idala-Frillesås-Åsa-Fjärås)	2 gånger fm 2 gånger em	-
746 (Stättaredsvägen-Frillesås-Åsa-Kungsbacka)	2 gånger fm 2 gånger em	-

Tabell 2. Turtäthet för busslinjer som trafikerar hållplats Borekullavägen och/eller Frillesås. Källa: AFRY

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Göteborgsvägen som söderut leder till Frillesås centrum och norrut via Almedalsvägen till E6. I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram av AFRY (2022-06-23). Årsdygnstrafiken på Göteborgsvägen uppmättes väster om planområdet till 4 930 (2016). På Almedalsvägen norr om planområdet uppmättes årsdygnstrafiken till 3 670 (2016). Trafikverket är väghållare för Göteborgsvägen och Almedalsvägen. Trafikutredningen gjordes i ett tidigt skede i planarbetet och vid den tidpunkten innehöll förslaget 214 bostäder inklusive boende med särskild service och en förskola. I det nu aktuella planförslaget ingår 190 bostäder. Förskola och boende med särskild service utgår från förslaget. En utbyggnad av området beräknades i trafikutredningen leda till en trafikökning med 840 fordon per dygn, eller 934 fordon/vardagsdygn från planområdet. Denna siffra kommer att revideras efter samrådet, och kommer då troligen att bli lägre.

Parkering

Planområdet är idag obebyggt och saknar parkering. Exploatören ansvarar för att tillgodose de nya bostädernas parkeringsbehov. Kommunen har gjort en bedömning av skäligt parkeringstal utifrån kommunens parkeringsstrategi samt planområdets placering i förhållande till service och kommunikationer.

För planerad bebyggelse gäller att parkeringsplatser för bil ska uppgå i 1,6 stycken per bostad i flerfamiljshus respektive 2,0 stycken per bostad i småbostadshus. Kvartersmarken ska även ge utrymme för cykelparkering i enlighet med kommunens parkeringsstrategi.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten finns längs västra sidan av Göteborgsvägen. Ledningar för spillvatten finns närmast i bostadsområdet i söder. Planområdet är i dagsläget utanför verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Den föreslagna dagvattenanläggningen kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger strax söder om cirkulationsplatsen nordväst om planområdet, på ett avstånd av 170 meter från föreslagen infart till området, vilket är tillräckligt.

Värme

Det fjärrvärmenät som finns i centrala delen av Frillesås är i dagsläget inte aktuellt att ansluta till.

El och tele

En kraftledning löper ovan mark längs östra sidan av planområdet. Kraftledningen kommer enligt ledningsägaren Ellevio att markförläggas på annan plats.

En teleledning löper under mark i planområdets västra del.

Bredband

En bredbandskabel löper under mark i planområdets västra del. Anslutningspunkt för bredband finns cirka 200 meter söder om planområdet, vid Göteborgsvägen.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns på ett avstånd av 1,5 kilometer från planområdet, vid Vallersviksvägen strax väster om järnvägen. Närmaste återvinningscentral finns inom Rya verksamhetsområde, på ett avstånd av 2,5 kilometer.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas vilka fastighetsrättsliga konsekvenser planförslaget medför för fastigheter och för berörda gemensamhetsanläggningar och rättigheter inom planområdet.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Rågelund 1:127	Ska avstå allmän platsmark till kommunen (PARK och NATUR)
Rågelund 1:127	Ska upplåta mark till ny gemensamhetsanläggning, (allmän plats, GATA, PARK och kvartersmark)
Rågelund 1:127	Ska upplåta mark för nya allmänna ledningar och nätstationer
Sintorp 4:260	Ska avstå allmän platsmark till kommunen (PARK och NATUR)
Sintorp 4:260	Ska upplåta mark till ny gemensamhetsanläggning, (allmän plats, GATA, GC-VÄG, PARK och ev. kvartersmark)
Sintorp 4:260	Ska upplåta mark för nya allmänna ledningar och nätstation
Sintorp 4:261	Ska avstå allmän platsmark till kommunen (PARK och NATUR)
Sintorp 4:261	Ska upplåta mark till ny gemensamhetsanläggning, (allmän plats, GATA, PARK och ev. kvartersmark)
Sintorp 4:261	Ska upplåta mark för nya allmänna ledningar och pumpstation
Sintorp 4:6	Ska upplåta mark till ny gemensamhetsanläggning, (allmän plats, GC-VÄG)
Sintorp 4:6	Ska upplåta mark för nya allmänna ledningar
Borekulla 2:3	Ska upplåta mark till ny gemensamhetsanläggning, (allmän plats, GC-VÄG)
Påtorp s:1	Ska upplåta mark till ny gemensamhetsanläggning, (allmän plats, GC-VÄG)
Gemensamhetsanläggning, Sintorp ga:3	Ska omprövas (minskas i omfattning). Yta för ny GC-väg ska inte ingå

Officialservitut, utrymme för Sintorp ga:3 (akt 1384-10/3)	Ska ändras, enligt ovan
Avtalsservitut, kraftledning (akt IM-77/2451)	Kan upphävas om ledningen flyttas

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av kulturmiljö.

Inom planområdet finns fornlämningar. En arkeologisk utredning är gjord. Den lämnar rekommendationen att ett område i det sydöstrahörnet förundersöks i syfte att säkerställa lokalens datering, utbredning samt funktion. En fornlämning, en hög, i den norra delen har avgränsats i en förundersökning. Lämningar finns kvar under mark och rekommendationen är att högen genomgår en arkeologisk undersökning innan exploateringen tar vid. Förundersökningen nämner särskilt att högens centrum endast täcks av cirka 15 cm matjord och därför riskerar att skadas vid exploatering.

Den önskade exploateringen påverkar fornlämningarna i området. Även i det fall fornlämningen får ligga kvar orörd inom exempelvis allmän plats riskerar den att skadas i det fall den ligger väldigt grunt och oskyddat.

Under förutsättning att rekommendationen om förundersökning respektive undersökning följs kan detaljplanen genomföras utan negativ påverkan på fornlämningarna.

Natur

Topografi

Markytan i området är huvudsakligen flack med marknivåer som varierar mellan +8 och +11, med ökande marknivåer österut. Inom området finns flertalet diken. Dikesdjupen varierar generellt mellan ca 0,5 och 1,5 m och släntlutningen mellan 1:2 och 1:3.

Topografin påverkas inte av planens genomförande.

Markanvändning och markförhållanden

Planens genomförande innebär en förändring av markens användning. Det är en negativ påverkan att jordbruksmark tas i anspråk men i avvägningen som gjordes i kommunens översiktsplan vägde det tyngre att möjliggöra en tätortsnära utveckling av tätorten Frillesås. Den aktuella detaljplanen uppfyller intentionerna i översiktsplanen. En utökning av antalet boende i Frillesås är positivt eftersom det bland annat ökar kundunderlaget till Frillesås centrum.

Grönområde

Planförslaget innebär att befintligt grönområde omformas till en mer tillrättalagd struktur. Det är positivt att grönområdet görs mer fysiskt tillgängligt, men eftersom det sker på bekostnad av etablerade biotoper är påverkan även negativ.

Landskapsbild

Ett genomförande enligt planförslaget innebär en förändrad landskapsbild eftersom det kommer att finnas byggnader på en plats som i nuläget är obebyggd. Påverkan på landskapsbilden är med andra ord påtaglig, men positiv på så sätt att den utgör en entré till tätorten Frillesås.

Skyddade områden och arter

Den användning av marken som detaljplanen syftar att möjliggöra för kan få en påverkan på de biotopskyddade objekten. Detaljplanen kan till viss del definiera ytor för bebyggelse, vägar och parkmiljö som tar hänsyn till dessa biotoper. Om detaljplanen föreslår en användning av marken som påverkar ett biotopskyddat objekt krävs en dispens från biotopskyddet.

Den fortsatta processen förutsätter att planförslaget anpassas till de biotopskyddade miljöerna alternativt att dispens från biotopskyddet erhålls. Under dessa förutsättningar får detaljplanen inte någon negativ påverkan på dessa.

Naturvärden och biologisk mångfald

Detaljplanens genomförande innebär att åkermarken och beteshagarna försvinner och i stället tas i anspråk för bostäder och trädgårdar, parkering, vägar, dagvattenanläggningar och parkmiljöer. Vissa av de nya miljöerna möjliggör för exempelvis blommande buskar och träd. Detaljplanens genomförande innebär att den gröna infrastrukturen till stora delar försvinner.

Genom detaljplanen pekas tydliga grönstråk ut vilket är positivt. På landskapsnivå förändras den småskaliga, mosaikartade grönstrukturen som sannolikt är värdefull för biologisk mångfald.

Hur området närmast och i direkt anslutning till diket och strandlinjen utformas har betydelse för arters möjlighet att förflytta sig längs med vattnet. Detaljplanen kan möjliggöra för grönska och växtlighet i området som angränsar till diket.

Miljö

Undersökning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Det finns dock parametrar som behöver värnas och hanteras under planarbetet. Särskilt viktigt bedöms det att arbeta vidare med dagvattenhantering.

Strandskydd

Inom planområdet finns en samfälld bäck, Påtorp s:1, som omfattas av generellt strandskydd om 100 meter, enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Planområdet omfattas till cirka 60 % av strandskyddat område från bäck.

Ett genomförande av nu aktuell ny detaljplan för bostäder inom området förutsätter att strandskyddet upphävs.

Det är kommunens bedömning att en detaljplan för bostäder inom området inte strider mot strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv. Planområdet har brukats under lång tid och därför inte varit tillgängligt för friluftsliv. Detaljplanens genomförande innebär därför en ökad tillgänglighet till strandområdet för allmänheten genom att området närmast bäcken utformas som ett parkstråk, vilket är positivt.

Detaljplanens genomförande kan påverka livsvillkoren för djur och växtliv på land och i vattnet. Det är kommunens bedömning att området på var sida om bäckfåran kan utformas och tas i anspråk på ett sådant sätt att livsvillkoren för djur och växtliv fortsatt kan vara goda. Detta område får genom detaljplanen användningen Allmän plats, park.

Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet anges att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse att möjliggöra för fler bostäder inom utvecklingsorten Frillesås. Området som omfattas av detaljplanen ligger i direkt anslutning till ett utbyggt bostadsområde och utgör därför en naturlig och ändamålsenlig utbyggnad av orten. Kommunens intresse av att ta området i anspråk för bostäder väger tyngre än strandskyddsintresset i detta fall.

Strandskyddet upphävs även för själva bäcken i syfte att möjliggöra för kulvertering där lokalgatan ska korsa bäcken.

Dagvatten

Vatten från jordbruksmarken öster om kan i nuvarande situation vid större skyfall (100-årsregn) rinna över planområdet ytledes.

Ett större avrinningsområde öster om planområdet, som inkluderar ett nyligen detaljplanelagt verksamhetsområde avvattnas via den bäck som går genom området. Bostadsområdet söder om avvattnas via dagvattendamm till bäcken genom planområdet.

Avrinning av dagvatten från planområdet sker idag till Lundaån, dels via det bäck som går genom planområdet, dels genom avrinning till diket som ligger längs med Almedalsvägen och Göteborgsvägen. Lundaån mynnar ut i havet.

Detaljplanens genomförande innebär att vatten som idag rinner ytledes från jordbruksmarken öster om, inte längre kan passera. För att förhindra att detta händer möjliggörs med detaljplanen en brunn med som samlar upp det vatten som annars hade förhindrats rinna vidare på grund av den nya exploateringen. Vattnet leds sedan vidare i underjordiska ledningar.

Bäckens funktion för avvattning av områden öster och söder om kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande.

Detaljplanens genomförande innebära att dagvatten från området kommer att fördröjas och renas innan det når havet.

Övrig avrinning eller dagvatten från andra områden påverkas inte.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten påverkas framför allt av trafik.

Ett genomförande av detaljplanen får en marginell påverkan på trafikmängden och miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet bedöms inte påverkas.

Vatten

Den primära recipienten för detaljplanområdets avrinnande dagvatten är Lundaån som mynnar ut i vattenförekomsten Vendelsöarkipelagen som är slutrecipient.

Vendelsöarkipelagen är statusklassificerad med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Detaljplanen möjliggör för rening av dagvatten från hela planområdet innan det når slutrecipienten Vendelsöarkipelagen. Sammanfattningsvis bedöms planerad exploatering med tillhörande dagvattenhantering inte äventyra vattenförekomstens möjligheter att fortsatt uppnå beslutade MKN för vatten.

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär mer buller från biltrafik än var området bidrar med idag. Gatorna inom området kommer att utformas som lågfartsgator och därmed hålls bullernivåerna nere.

Bostadshus inom området planeras utifrån att bullernivåer invid fasad inte överskrider tillåtna värden.

Hälsa och säkerhet

Risker och störningar för människor och miljö

Planområdet gränsar till Göteborgsvägen och Almedalsvägen vilka båda är rekommenderade vägar för farligt gods.

Ett säkerhetsavstånd om 30 meter hålls mellan vägbana och planerad bebyggelse.

Översvämning

Inom planområdet finns några lågpunkter som samlar vatten vid regn. Öster om planområdet finns en lågpunkt där vatten samlas upp vid regn och flödar genom planområdet.

Bäcken genom planområdet riskerar inte att översvämmas vid 100-årsregn.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintliga lågpunkter inom planområdet försvinner och ersätts med ytliga rinnstråk och en dagvattenanläggning som inkluderar dagvattenbrunnar, dagvattenledningar, dagvattendamm och fördröjningsmagasin. Ytliga rinnstråk planeras så att vatten även vid större nederbördsmängder rinner iväg utan att påverka omgivande bebyggelse negativt.

Lågpunkten på jordbruksmarken öster om påverkas inte topografiskt men detaljplanens genomförande innebär att avrinning inte längre kan ske väster ut över planområdet.

Dagvatten från planområdet kommer inte att påverka omgivande bebyggelse negativt.

Under förutsättning att detaljplanen möjliggör för avledning av vatten från jordbruksmarken öster om planområdet så sker inte någon påverkan på situationen vid denna lågpunkt. Planförslaget innebär att en brunn som placeras nära gränsen inom planområdet fångar upp det vatten i systemet, som i dagsläget hade kunnat rinna över planområdet, så att situationen blir oförändrad för grannen.

Planområdet riskerar inte att översvämmas.

Ras, skred och erosion

Detaljplanens genomförande beräknas inte påverka risken för skred efter stabiliteten längs bäcken är säkerställd genom att detaljplanen anger en markanvändning som innebär acceptabel belastning.

Detaljplanens genomförande påverkar inte dagvattenflödena till bäcken och därmed inte risken för erosion.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Variation i bostadsstorlek kan möjliggöra för bostadskarriär inom området och kan attrahera olika familjestorlekar och -konstellationer, vilket är en positiv effekt.

Detaljplaneförslaget innebär att byggnadstyper som idag inte är vanliga i Frillesås kompletterar orten, vilket kan ha positiv effekt på ortens mångfald.

Vardagsliv

Den centrala grönytan har en potential att vara en mötesplats för hela området.

Området innehåller ingen samhällsservice och kopplingarna från området till exempelvis centrum, skola och idrottsplats är av stor betydelse för hur vardagslivet i området kommer att fungera.

Trygghet

Den större parkeringsytan i norr ligger lite avskilt och kan upplevas som otrygg. Den här typen av miljö kan också locka till sig motorburen ungdom vilket kan vara ett utmanande inslag i Frillesås. Genom att rikta bostadsentréer mot parkeringen underlättas överblickbarheten och kan öka den upplevda känslan av trygghet.

Mobilitet

Norr om Almedalsvägen finns bostadsområden utom planlagt område. Det är väldigt svårt idag att röra sig till fots och på cykel från det området och vidare in mot Frillesås. Utformningen av Almedalsvägen är statlig så kommunen råder inte över dess utformning. Detaljplaneförslaget omöjliggör dock inte denna koppling.

Den gång- och cykelväg som föreslås koppla det nya området med centrala delar av Frillesås underlättar för de som behöver ta sig mellan planområdet och exempelvis ridskolan, Frillesåsskolan eller centrum.

Samvaro

Vid flerbostadshusen behöver en hemfridszon säkras närmast byggnaderna.

Området innehåller inte någon utpekad plats för gemensamhetslokal som kan underlätta samvaro under hela året. Det finns möjlighet att uppföra gemensamhetslokal som bostadskomplement inom kvartersmarken. I parken finns möjlighet att uppföra väderskydd i syfte att förenkla möten mellan boende över stora delar av året.

Barn

För mindre barn är det viktigt att kunna röra sig säkert inom bostadsområdet, här finns också en lekplats centralt placerad av den anledningen att det ska vara lätt att ta sig som barn. Förslaget tar inte höjd för att gångbanor ska kanta alla bilgator vilket kan ses som en svaghet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Barn hänvisas att röra sig längs parkstråk och gång- och cykelvägar.

Barn i skolåldern som kan ta sig till skolan själva har möjlighet att cykla eller gå längs ett internt gång- och cykelbanenät som kopplar samman det aktuella planområdet med övriga delar av Frillesås.

Äldre barn och ungdomar kan träffas vid väderskyddad plats i parkområdet. I övrigt lyfts denna grupp inte fram som en prioriterad grupp i jämförelse med andra grupper.

Jämlikhet

En variation av byggnadstyper möjliggör för olika typer av, och storlekar på, hushåll i området. Tillit och social sammanhållning skapas genom delaktighet, mötesplatser och sammanlänkande stråk. Där fyller den centrala grönytan en viktig roll som mötesplats. Planområdet ligger i utkanten av Frillesås tätort varför alla länkar som går att koppla samman med övriga delar av Frillesås ska tas tillvara i syfte att stärka samhörigheten.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Västkustbanan påverkas ej av detaljplanens genomförande.

Rörligt friluftsliv

Detaljplanens genomförande innebär en utveckling av befintlig tätort. Riksintresse för rörligt friluftsliv innebär därför inte något hinder.

Högexploaterad kust

Detaljplanens genomförande innebär en utveckling av befintlig tätort. Förbud mot påtaglig skada gäller därför inte.

Skyddade vattendrag

Ett upphävande av strandskyddet kan i det aktuella fallet ha en positiv effekt. Ytan närmast bäcken föreslås släntas av i syfte att tillgängliggöra vattendraget. Samtidigt når mer ljus ner till vattenspegeln, vilket har positivt effekt på floran.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Området utgörs huvudsakligen av gräsbevuxen åkermark och beteshagar.

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmarken tas i anspråk för bostäder, parkering, vägar, dagvattenanläggningar och parkmiljöer. Den ändrade användningen från jordbruksmark till bostadsområde följer kommunens översiktsplans strategi över hur och var utvecklingsorten Frillesås ska växa.

Trafik

Motortrafik och påverkan på det statliga vägnätet

Planförslaget ansluter till den statliga Göteborgsvägen och påverkan i anslutningspunkten är enligt utförda kapacitetsberäkningar väl inom ramarna för godkända belastningsgrader. Inte heller i cirkulationsplatsen direkt norr om planområdet bedöms någon kapacitetsbrist uppstå.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet säkerställs att gående och cyklister ska kunna röra sig på ett trafiksäkert sätt. Den planerade gång- och cykelvägen söderut kopplar samman planområdet med centrala delar av Frillesås.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att jordbruksmarken kvarstår och att inga nya bostäder byggs, vilket försvårar kommunens möjligheter att uppnå bostadsförsörjningsmålen. Det innebär också att en

utökning av antalet invånare i Frillesås uteblir i det här läget, vilket kan han negativ effekt på befintligt centrum.

Nollförslaget innebär att jordbruksmarken inte ianspråktas och kan fortsätta utgöra en resurs för livsmedelsproduktion, vilket är en positiv effekt.