ANTAGANDEHANDLING

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och förskola inom del av Frillesås-Rya 2:1 i Frillesås, Kungsbacka kommun

Planbeskrivning för detaljplan för bostäder och förskola inom del av Frillesås-Rya 2:1, Frillesås

Upprättad 2021-04-08

Diarienummer BN 2020-00015

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

Handläggare

Emma Johansson, Planarkitekt 0300-83 40 19, emma.johansson@kungsbacka.se

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

Handlingar:

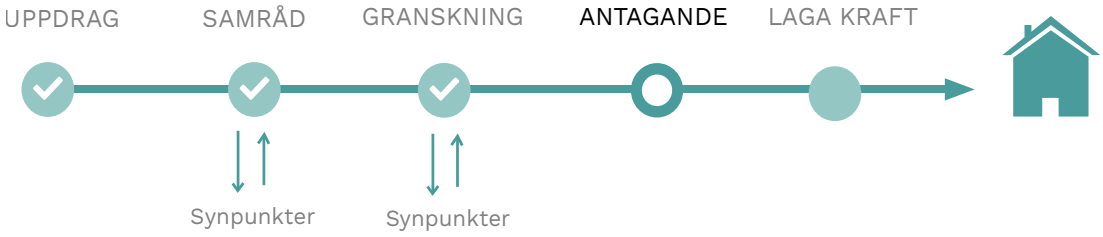
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

Bilagor:

- Kompletetrande geoteknisk utredning (PM samt MUR), Sweco, 2021-11-04, reviderad 2022-04-08
- Dagvattenutredning, Sweco, 2021-03-30
- Social konsekvensanalys (SKA), Kungsbacka kommun, 2021-03-24
- Undersökning (behovsbedömning), Kungsbacka kommun, 2021-03-24
- Trafikutredning, Kungsbacka kommun, 2021-03-08
- Bullerutredning, Ramboll, 2021-02-03
- Geoteknisk utredning (PM samt MUR), Norconsult, 2021-01-15

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd: våren 2021
- Granskning: vinter 2021
- Antagande: vår 2021



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget....4
Planprocessen....5
Bakgrund....7
Tidigare ställningstaganden....8
Förutsättningar....9
Mark och natur....9
Social hållbarhet - nulägesanalys....12
Bebyggelseområden....14
Gator och trafik....15
Teknisk försörjning....16
Hälsa och säkerhet....17
Detaljplanens innebörd....18
Inledning....18
Bebyggelse....19
Trafik och parkering....20
Teknisk försörjning....22
Hälsa och säkerhet....24
Beskrivning av planbestämmelser....25
Användning allmän plats....25
Användning av kvartersmark....25
Egenskapsbestämmelser....26
Administrativa bestämmelser....28
Gestaltningsprinciper....28
Radhus och kedjehus....28
Flerbostadshus....31
Förskola....32
Dagvattendammar....32
Överväganden och konsekvenser....33
Nollalternativ....33
FN:s globala hållbarhetsmål....33
Miljökonsekvenser....34
Sociala konsekvenser....37
Ekonomiska konsekvenser....39
Genomförandebeskrivning....40
Inledning....40
Organisatoriska frågor....40
Fastighetsrättsliga konsekvenser....42
Avtal....44
Dispenser och tillstånd....44
Tekniska frågor....45
Ekonomiska frågor....47

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i enlighet med beslutat bygglov samt ytterligare flerbostadshus och rad- och kedjehus på ett sådant sätt att framtida utveckling av fastigheten inte försvåras. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny permanent förskola. Delar av marken är redan i anspråkstagen för förskola och flerbostadshus, resterande mark är åkermark.

Förskolan får möjlighet till en permanent byggnad inom förskoletomten. Cirka 50 lägenheter i flerbostadshus och 40 lägenheter i rad- och kedjehus placeras längs en återvändsgata som utformas så att den i framtiden kan förlängas till en slinga. Fastigheten ägs av kommunen och efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer marken för rad- och kedjehus att markanvisas. Flerbostadshusen samt det norra radhusområdet avses uppföras av Eksta.

Planförslaget följer gällande översiktsplan.

Detaljplanen tar jordbruksmark i anspråk men bidrar samtidigt med bostäder i ett centralt läge i Frillesås. Detaljplanen bedöms bidra positivt till områdets sociala hållbarhet.

Faktaruta:

Ca 90 bostäder
160 förskoleplatser
Total byggnadsarea 7000 kvm
Planområdesstorlek ca 6 ha

Planprocessen

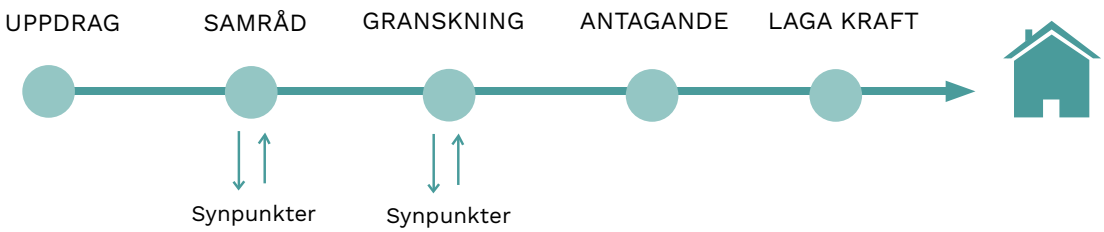
Vad är en detaljplan?

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.



Detaljplaneprocessens olika steg

Detaljplaneprocessen regleras i plan och bygglagen, PBL och innefattar ett antal steg innan en detaljplan kan antas, se nedan för beskrivning inom varje steg i processen (samråd, granskning, antagande och laga kraft). Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden, BN eller kommunfullmäktige, KF. Detaljplaneprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Texten nedan beskriver ett standardförfarande.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Samrådet är en första remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av förslaget och lämna synpunkter. De personer som anses vara direkt berörda av planförslaget kallas sakägare och får ett utskick med information om planarbetet. Syftet är att ge möjlighet till insyn och påverkan under planprocessen och bidra till ett bättre underlag i planarbetet. Under tiden som samrådet pågår har du möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som inkommit.

Granskning

Efter samrådet arbetar kommunen vidare med förslaget och gör eventuella ändringar utefter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter skickas planförslaget ut på granskning. Granskningen är en andra remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera återigen får möjlighet att ta del av kommunens slutgiltiga förslag.

Antagande

Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter och mindre ändringar kan göras på detaljplaneförslaget utifrån de synpunkter som inkommit. När synpunkterna är sammanställda och eventuellt mindre revideringar gjorts på förslaget tar politikerna beslutet om att anta det färdigbearbetade detaljplaneförslaget.

Laga kraft

Efter beslut om antagande följer en period på tre veckor innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidigast tre veckor efter det att politiken har antagit detaljplanen vinner den laga kraft och börjar gälla, förutsatt att ingen har överklagat detaljplanen. Om man har lämnat synpunkter under processen som man upplever inte blivit tillgodosedda kan man inom denna tre veckors period överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen för en rättslig prövning.

Bakgrund

Det finns ett behov att bygga nya bostäder till kommunens särskilda bostadskö. 2018 gjordes en lokaliseringsutredning där bland andra fastigheten Frillesås-Rya 2:1 pekades ut. Information gällande detta har hållits för KSAU 2018-01-30 § 52 samt KSAU 2019-10-23 § 350. 2019-12-05 inkom Eksta med förfrågan om att bygga 12 fyrbohus uppdelat i två etapper på fastigheten. 2020-05-14 drog Eksta tillbaka bygglovsansökan för etapp två för att placeringen inom fastigheten behövde studeras vidare. 2020-05-20 § 173 beslutade BNAU att bevilja bygglov för etapp ett.

Enligt Lokalplanen 2021-2025 ska den befintliga paviljongförskolan på fastigheten ersättas med en ny förskola.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2020-11-05 §376 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för del av Frillesås-Rya 2:1, i Frillesås.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att fastställa bostäder i enlighet med beslutat bygglov samt möjliggöra för ytterligare flerbostadshus och rad- och kedjehus på ett sådant sätt att framtida utveckling av fastigheten inte försvåras. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny förskola.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör förskola, flerbostadshus samt rad- och kedjehus för att skapa en blandning av bostadstyper i området. Genom området går en bilväg med en parallell gång- och cykelväg. Vägen planläggs som en återvändsgata men placeras på ett sådant sätt att den vid framtida planläggning kan förlängas till en slinga och ombesörja de tillkommande bostäderna i en kommande etapp. Detaljplanen innehåller naturmark där omhändertagande för planområdets dagvatten kan ske samt för att skapa ett grönt stråk från Löftaån norrut genom Frillesås.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i södra delen av Frillesås och är ca 6 hektar stort. Den norra delen av planområdet består idag av en befintlig paviljongförskola samt bostäder i flerfamiljshus som är under uppförande. Den södra delen av planområdet består av åkermark på cirka 3 hektar. Fastigheten Frillesås-Rya 2:1 ägs av Kungsbacka kommun. Planområdet omfattar även en del av Frillesåsvägen inom fastigheten Frillesås-Rya S:2 där Trafikverket är väghållare. Även mindre delar av fastigheterna Frillesås-Rya 2:36, 2:123 och 3:77 ingår i planområdet. Alla dessa ägs av Kungsbacka kommun.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap 2 § samt högexploaterad kust enligt Miljöbalken 4 kap 4 §.

Någon precisering av riksintresseområdet för det rörliga friluftslivet finns inte men principerna för riksintresset för det rörliga friluftslivet är att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid förändringar. Undantag görs för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 1, 4 §§ MB berör hela planområdet. Av lagtexten framgår att området är av riksintresse med hänsyn till dess natur- och kulturvärden. Bestämmelsen syftar till att fritidsbebyggelse och andra anläggningar endast får uppföras som kompletteringar på platser där det redan finns motsvarande bebyggelse. Undantag från riksintresset bedöms kunna göras då detaljplanen innebär tätortsutveckling.

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom utvecklingsområdet för Frillesås i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Bostället (nu aktuellt planområde) omnämns särskilt som en markreserv med syfte att täcka bostadsbehovet.

Arbetet med en ny översiktsplan pågår och har varit föremål för granskning. I granskningsförslaget ingår nu aktuellt planområdet i utvecklingsområde och pekas ut som centrumnära område för Frillesås. Här är riktlinjerna att möjliggöra för en blandning av näringsliv, varierade boendeformer och rekreation. Bebyggelse inom utvecklingsområdet prioriteras framför bevarandet av jordbruksmark. Gröna stråk, allmänna platser och vardagsnära friluftsliv lyfts också i riktlinjerna.

Planområdet sett från sydväst

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området.

Bostadsförsörjningsprogram

I Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2025 anges en genomsnittlig byggnadstakt på 25 bostäder per år för Frillesås. Utbyggnaden av ett större planområde kan medföra en högre takt under några år men dessa expansiva år ska då följas av en lugnare takt så att den långsiktiga balanserade nivån följs.

Förutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av åkermark, en befintlig förskola samt en grupp flerbostadshus som är under uppförande.

Inom planområdet, längs delar av planområdet östra gräns ligger en biotopskyddad stenmur samt ett öppet dike. Knappt 200 meter söder om planområdets gräns ligger Löftaån som har höga naturvärden.

Väster om planområdet finns en skogsbevuxen höjd. Höjden består av mycket kuperad mark, berghäll och visar på att det tidigare varit öppen mark. Skogen som växer där är blandskog i de nedre delarna mot gångväg, unga ekar och björkar, en hel del sly som övergår i enbuskage och tall ju högre upp man går. Vissa tallar är något grövre, men generellt sett inte gamla nog eller med tillräcklig hålighet för att vara skyddsvärda. En viss mängd död ved finns dock med många bohål. Skogsområdet innehåller inga skyddsvärda arter men visar spår av att nyttjas både för promenader och lek. Här finns även stenmurar men dessa bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet då de ligger en bit in skogen och inte gränsar till jordbruksmarken.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som ”ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande”. Det innebär 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 och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Det handlar till exempel om grödorna som växer på åkrarna, dricksvattnet och vinden som ger vindkraft.

Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft och bidrar till att minska buller, träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

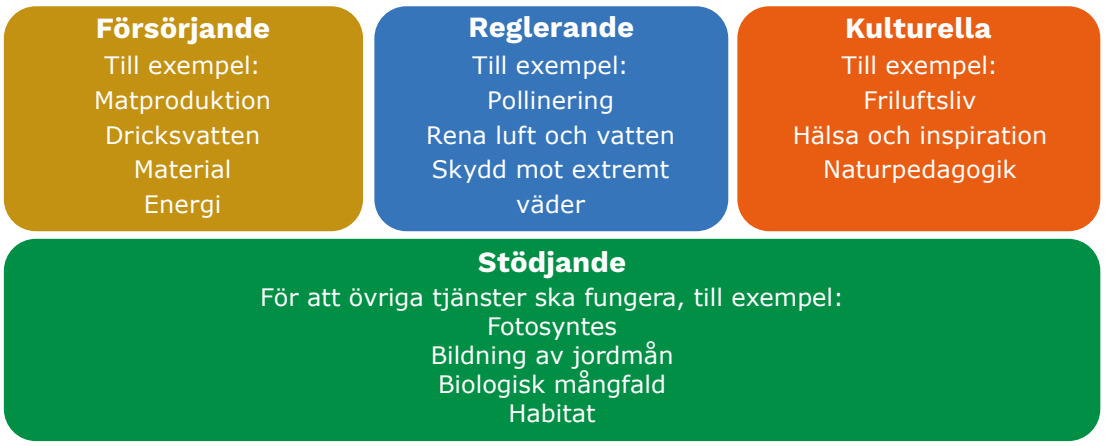
Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempelvis kan en promenad runt en öppen vattenyta eller i en park vara både avstressande och bidra med upplevelser. Vår upplevelse berikas av mångfald.

Stödjande ekosystemtjänster som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. De

stödjande ekosystemtjänsterna levererar sällan direkta tjänster utan utgör istället grunden för de övriga grupperna av ekosystemtjänster. Det handlar bland annat om processen som skapar ny jord för grödor att växa i, fotosyntesen som skapar syre och biologisk mångfald som ger både ökade möjligheter för pollinering och bidrar till att öka vårt välmående.

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Ett äppelträd till exempel bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), äpplen (försörjande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande).

Exempel på olika ekosystemtjänster presenteras i bilden nedan.



Inom planområdet finns idag stödjande ekosystemtjänster och försörjande ekosystemtjänster i form av matproduktion (odlingsmarken). I anslutning till planområdet finns även kulturella ekosytemtjänster i form av både Löftaån och den skogsklädda kullen som ger möjlighet till friluftsliv, ökat välbefinnande och naturpedagogik. Jordbruksmarkens förmåga att producera livsmedel minskar. Mer hårdgjorda ytor minskar markens möjlighet att infiltrera vattnet och har en negativ inverkan på marklevande organismer. Ett öppet dagvattensystem samt trädgårdar med träd och blommor leder till en ökad biologisk mångfald i området. Dagvattensystemet kan även leda till en förbättrad vattenrening från de redan bebygga delarna av planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

I samband med att miljöbalken trädde i kraft 1999 infördes miljökvalitetsnormer för vatten, luft och buller. När EU:s vattendirektiv (2000) senare infördes i svensk lagstiftning 2004 startade den första förvaltningscykeln. Miljökvalitetsnormerna anger en lägsta godtagbar status som ska uppnås så att ekosystemen fungerar och ekosystemtjänsterna bibehålls.

Detaljplaneområdet avvattnas via Löftaån till havet (Vändelöarkipelagen). Planområdet berör ingen grundvattenförekomst.

Vattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
Löftaån	Måttlig	Uppnår ej god
Vändelsöarkipelagen	Måttlig	Uppnår ej god

Källa: VISS, viss.lansstyrelsen.se 2020-12-08

Löftaån påverkas bland annat av jordbruk och enskilda avlopp samt vandringshinder i form av dammar och liknande barriärer. Det finns en risk att ån inte kommer att uppnå de uppsatta kvalitetskraven. (ibid)

Vändelöarkipelagen påverkas av diffusa källor så som jord- och skogsbruk, transporter och enskilda avlopp. Det är osäkert om kvalitetskravet för ekologisk status kan uppnås och det finns en risk att målet för den kemiska statusen inte nås. (ibid)

Luft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljökvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. I Frillesås finns ingen risk för överskirdande av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Motionsslinga med belysning och bänk

Grönstråk genom Frillesås. Röd linje visar ungefärligt planområde

Landskapsbild och rekreation

Angränsade till planområdet finns en skogsbevuxen höjd som idag används för rekreation och lek. Söder om planområdet rinner Löftaån som har höga naturvärden. Inom fastigheten Frillesås-Rya 2:1 finns även en belyst motionsslinga.

Planområdets läge ger mycket goda förutsättningar för att förlänga det befintliga grönstråket genom Frillesås hela vägen ner till Löftaån.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar varken i Länsstyrelsens MIFO-databas eller hos förvaltningen för Bygg & Miljö i Kungsbacka.

Radon

Enligt den geotekniska utredningen, Norconsult 2021-01-15, klassas området som normalradonmark.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram av Norconsult (2021-01-15). En kompletterande geoteknisk utredning har gjorts av Sweco med en sista reviderad version daterad 2022-04-08.

Utredningarna visa att jordlagren inom planområdet består av sand, lera, friktionsjord och slutligen berg. I den nordvästra delen gränsar planområdet till ett bergparti och därifrån sluttar marken svagt mot Löftaåns åravin i söder.

Den första utredningen visade att stabiliteten för planområdet är acceptabel under förutsättning att ett visst avstånd hålls från släntkrön mot Löftaån. Den komplettering som har gjorts har ytterligare utrett förutsättningarna när det gäller bland annat portryck och lerans hållfasthet. Kompletteringar har även gjorts gällande förekomsten av kvicklera och dess eventuella påverkan.

Förekomst av kvicklera har konstaterats i områdets norra del där jorddjupen är mindre. Ner mot Löftaån och där bakåtgripande kvicklereskred skulle kunna påverka planområdet visar tidigare och kompletterande provtagning inte på någon utbredning av kvicklera. Stabilitetsberäkningar har trots det gjorts för fall både med och utan kvicklera samt med och utan de förstärkningsåtgärder som skulle bli nödvändiga ifall effekter av kvicklereskred skulle säkras. Resultatet visar att säkerheten mot skred inom planområdet är acceptabel utan förstärkningsåtgärder vid Löftaån i det fall kvicklera inte antas påverka. Ett jordskred som alltjämt skulle kunna inträffa vid Löftaån ska inte kunna påverka planområdet.

Sammantaget visar utredningarna att planområdets föreslagna markanvändning är lämplig med avseende på stabilitet och risken för jordskred. Det säkerhetsavstånd som föreslogs i den första utredningen gäller fortfarande och plangränsen är dragen bortom den. Vid förändring av markytan med mer än 0,5 meter genom fyll och schakt ska dock stabiliteten utvärderas på nytt av geotekniker.

Befintliga bergslänter i anslutning till planområdet bedöms ha betryggande stabilitet. Dock ska ytterligare besiktning ske i de fall de fortsatta planarbetet medför ett senare behov av bergschakt och ändring av släntens geometri.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Närområdet är relativt homogent gällande boendeformer, inkomst- och utbildningsnivå, kultur och etnicitet. Relativt många av de boende i Frillesås har rötter i trakten. Frillesås har inte utvecklats lika starkt som kommunens övriga kustorter och den socioekonomiska nivån är något lägre här än för övriga kuststräckan. Orten har goda utvecklingsmöjligheter och ett behov av att stärkas för att skapa en större bredd och mångfald bland invånarna.

I Frillesås finns fritidsaktiviteter som bandy, innebandy, fotboll, ridning, dragkamp och scouter. Det finns även en fritidsgård i direkt anslutning till planområdet. Föreningarna är populära och flera av dem jobbar aktivt med integration. Det kan dock vara svårt för ungdo-

mar som inte följer normen att hitta ett sammanhang. Utbudet av kulturaktiviteter är litet i Frillesås. Vissa evenemang ordnas under sommarhalvåret.

Vardagsliv

I centrala Frillesås, inom gångavstånd från planområdet, finns matvaruhandel, annan handel, skola, fritids, äldreboende, bibliotek, kyrka och fritidsaktiviteter. Förskola och fritidsaktiviteter finns inom planområdet. Nordost om Frillesås finns också ridskola samt rid- och körklubb. Det har framförts synpunkter på att det inte finns så mycket att göra i Frillesås för ungdomar och vuxna, det saknas en bredd i aktiviteter.

För Frillesås som helhet utgör järnvägen en stor barriär och orten har olika karaktär öster och väster om järnvägen. På den västra sidan om järnvägen finns en större del sommarbostäder. I Frillesås finns bara två passager över järnvägen och strax norr om orten finns ytterligare en planskild passage. Järnvägspassagen i centrala Frillesås är relativt nära planområdet. För de som vill ta sig ut i naturen är havet den stora målpunkten.

Frillesås består till största delen av bostäder. De arbetsplatser som finns i orten är till stor del lokaliserade i Frillesås centrum och i närheten av planområdet. Arbetsplatserna är bland annat inom handel, skola, förskola och äldreomsorg. Arbetsplatser finns även inom ”industrin” som är belägen ca 1 km nordost från detaljplaneområdet. Kommunen planerar att utöka verksamhetsområdet vilket kommer leda till fler arbetstillfällen inom orten.

Trygghet

Då Frillesås till största delen består av bostäder och endast har en mindre del arbetsplatser har orten till största del en nattbefolkning. Det nya verksamhetsområdet i Rya bidrar med arbetsplatser och en större andel dagbefolkning.

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 är en sommarort. Orten kan vara attraktiv för unga vuxna som ska in på bostadsmarknaden

då bostadspriserna är lägre, men samtidigt finns känslan av att utvecklingen av orten inte riktigt kommit igång vilket får många att välja andra orter.

Mobilitet

Idag finns en förskola samt några fritidsaktiviteter i norra delen av planområdet. Dessa angörs norrifrån från Frillesåsvägen. De nya bostäder som är under uppförande söder om förskolan riskerar att skapa en känsla av att ligga i slutet av en återvändsgata. Bortsett från motionsslingan finns idag inga möjligheter till ett flöde genom området.

Fastigheten Frillesås-Rya 2:1 som helhet har stor potential att bygga samman Frillesås på sikt.

Samvaro

I Frillesås befintliga struktur finns ett grönstråk som går i nord-sydlig riktning genom hela samhället. Planområdet har potential att bli den södra slutpunkten på det gröna stråket. Här finns ett mindre skogsområde samt naturvärden i samband med Löftaån.

Det finns platser för samvaro i föreningarna som ligger i anslutning till planområdet. Dragkampsklubben är aktiv och lockar många deltagare. Scoutverksamheten samt fritidsgården i direkt anslutning till planområdet är viktiga mötesplatser för barn och unga. Intill scoutstugan finns även ett utegym. På förskolans parkering, intill fritidsgården brukar motorintresserade ungdomar samlas under de tider fritidsgården är öppen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med en paviljongförskola. Sex flerbostadshus i två våningar är under uppförande. I övrigt är planområdet obebyggt.

Direkt väster om planområdet finns Bostället, en äldre kulturbyggnad och kulturmiljö från 1800-talet. Bostället används idag som fritidsgård och på gården finns mindre byggnader som används som scoutgård och för dragkampklubben.

Öster om planområdet finns ett bostadsområde med villor och parhus i 1 -1,5 våning.

Kulturhistoria

Direkt väster om planområdet finns Bostället som idag är en fritidsgård. Byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och är C-klassade i den kulturhistoriska inventering som Länsstyrelsen utfört tillsammans med Kulturmiljö Halland och Hallands kommuner. Det innebär att den har ett kulturhistoriskt värde att ta hänsyn till vid planering av bebyggelse i miljöns närhet. Huvudbyggnaden är en monumental villa med symmetriskt uppbyggda fasader,

Magasinet

Fritidsgården Bostället

kolonnförsedd huvudentré, brutet tak lagt med lertegel och fasader av stående träpanel. En bit från den står en äldre rödmålad byggnad, ett uthus som kallades för Magasinet och troligen uppfördes under sent 1800-tal. Byggnaden var byggd i en vinkel till en äldre ladugård, som låg tvärs över vad som nu är gräsmatta. När ladugården revs lämnades vinkeln kvar som sädesmagasin, förråd och brygghus. Byggnaden har bevarade äldre spröjsade fönster och dörrar med fiskbenspanel, sadeltaket är numera lagt med svart korrigerad plåt.

Bostället har varit en av Frillesås största gårdar, som sträckt sig från landagränsen till Löfta å med fin jordbruksmark. Karl Bengtsson var en av de sista ur den gamla ägarfamiljen och han har fått en väg uppkallad efter sig i närområdet. Gården har anor från tidigt 1700-talet då den var ett kronolänsmansboställe. Husen i Rya by låg samlade vid vad som idag är bostadsområdet Tornabacken. Efter laga skiftet har gården flyttats ut och fått nya byggnader, där manhuset idag är kvar. 1895 finns en notering att gården var indragen som länsmansboställe. Gården har troligen hela tiden från 1700-talet till idag kallats Bostället. Jakob och Johanna Carlsdotter ägde gården från slutet av 1800-talet och därefter deras barn Karl, Gustaf, Alma och Hildur, innan den slutligen kom i kommunens ägo. (Källa: Frillesås-Landa hembygdsgille, Lena Greenwood)

Fornlämningar

En arkeologisk utredning för fastigheterna Frillesås-Rya 2:1 och 2:124 genomfördes 1991. Den följdes av en förundersökning för tre platser inom området. I norra delen av Frillesås-Rya 2:1 och 2:124 (FOU1 i förundersökningen) finns en registrerad boplats, ett kulturlagerliknande skikt med enstaka slagen flinta samt andra fynd av bland annat flinta och lerkärl. I området har sannolikt funnits en förhistorisk bosättning. Här finns även en övrig kulturhistorisk, smideslämning. I FOU2 i Frillesås-Rya 2:1s södra och mellersta del finns två härdar registrerade. Länsstyrelsen bedömer att inga arkeologiska åtgärder är motiverade här. För FOU3 i Frillesås-Rya 2:1s sydvästra hörn finns en flatmarksgrav som undersöktes i samband med förundersökningen. Sannolikt finns fler gravar kvar, dolda under marken. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kommersiell och kommunal service

Inom planområdet finns en förskola med plats för 160 barn. Intill planområdet finns ytterligare en förskola, skola samt ett äldreboende. Cirka 600 meter väster om planområdet ligger Frillesås centrum där det finns matbutik och annan handel. Bibliotek finns cirka 350 meter väster om planområdet.

Trygghet och tillgänglighet

De nyligen uppförda flerbostadshusen ligger söder om en befintlig förskola och angörs idag via Boställets väg från Frillesåsvägen. I övrigt avskärmas området av en skogsklädd kulle. Inom fastigheten finns en belyst motionsslinga. I övrigt är det få som rör sig i området idag och insynen till området är begränsad.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till E6 och angörs från Frillesåsvägen. Trafikverket är väghållare för Frillesåsvägen. Hastigheten är reglerad till 40 km/tim genom samhället, men sänkt till 30 km/tim utanför skolan. Frillesåsvägen har en uppmätt årsdygnstrafik (ÅDT) på 1 410 fordon, varav 9,2% tung trafik (2018). Uppgifterna är hämtade från Trafikverkets nationella vägdatabas.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns på Frillesåsvägens norra sida. Övergångsställe över Frillesåsvägen finns drygt 50 meter väster om planområdets infartsväg.

I samband med att Boställets väg förlängs genom planområdet anläggs även en gång- och cykelbana.

Parkering

I området finns idag en parkering för förskolan. Ca 70 meter nordväst om planområdet finns en pendelparkering med cirka 40 bilplatser. I anslutning till hållplatsen Frillesås skola finns moped- och cykelparkering.

Kollektivtrafik

Närmast busshållplats är Frillesås skola som ligger strax norr om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 732 (Frillesås-Åsa-Fjärås-Kungsbacka) med halvtimmestrafik under vardagar och timtrafik på helger samt linje 615 (Varberg-Frillesås-Åsa) med cirka timtrafik under högtrafik på vardagar och tvåtimmarstrafik på helger.

Möjlighet till tågpendling finns från Åsa station som ligger ca 8 km norr om planområdet. Stationen trafikeras av Öresundståg och Västtågen. På vardagar avgår tågen en gång i timman i varje riktning under högtrafik morgon och eftermiddag och mer sällan övrig tid. På helgen avgår tågen mot Göteborg tre gånger under morgonen och i motsatt riktning tre gånger under kvällen. Vid stationen finns en pendelparkering med cirka 290 parkeringsplatser för bil samt ett antal parkeringsplatser med väderskydd för cykel. Att ta sig kollektivt till Åsa station kräver ofta ett byte mellan bussar vid resa från hållplats Frillesås skola. Reser man istället från hållplats Frillesås Korsväg vid Göteborgsvägen (cirka 400 m västerut) så går bussen direkt till Åsa station.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via mindre diken. Recipienten är Löftaån. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco 2021-03-30). I utredningen konstateras att avrinningsområdena som påverkar planområdet sträcker sig utanför planområdet och att detta vatten kan komma att påverka planområdet. Vatten ansamlas inte alls inom planområdet utan att det snarare rinner ut ur området, till Löftaån. Det finns inte många lågpunkter där vatten riskerar att fastna och de som finns bör kunna avhjälpas med justering av mark vid exploatering.

Vatten och avlopp

Kommunalt dricksvatten och spillvattenavlopp finns utbyggt i planområdet med ledningar från Frillesåsvägen och 270 meter söderut, utefter planområdets östra sida. I planområdet finns en överbyggd pumpstation för spillvatten som tjänar angränsande områden såväl som planområdet. Förstärkningar och uppdimensioneringar av den kommunala VA-anläggningen i Frillesås planeras men har ännu inte projekterats. Åtgärderna behövs för de sammantagna exploateringarna tillsammans med en omfattande avtalsanslutning av fastigheter tillsammans med planerat utökat reservvattenutbyte med Varbergs kommun. Pumpstationen i planområdet har förnyats och uppdimensionerats år 2020. Samma år byggdes ledningarna för dricksvatten och spillvatten utmed planområdets östra gräns. Angränsande områden är kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten och har även kommunala

ledningsnät för dagvatten. Befintlig förskola i området är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Brandvattenförsörjning

Närmsta brandvattenposter finns utmed Frillesåsvägen cirka 100 meter öster respektive cirka 100 meter väster om planområdet.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt till flerbostadshusen som uppförs inom planområdet.

El och Tele

Ellevio har elledningar i planområdets norra del, under den nya infartsvägen samt en ny nätstation inom planområdet.

Skanova har ledningar i planområdets norra och nordöstra gräns samt en ledning som korsar genom området strax söder om befintlig förskolebyggnad.

Bredband

IP-Only har ledning öster om infartvägen.

Det finns även en ledning tillhörande Kungsbacka Bredbandsnät som korsar planområdet i höjd med pumpstationen till fritidsgården Bostället. De äger även ledningar i Boställets väg fram till flerbostadshusen.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid Vallersviksvägen ca 800 meter väster om planområdet. En återvinningscentral finns i verksamhetsområdet direkt öster om Frillesås tätort.

Hälsa och säkerhet

Buller

För att undersöka risken för bullerstörningar för förskolan från Frillesåsvägen har en bullerutredning tagits fram (Ramboll 2021-03-02). Riktvärdena för skolgård enligt Naturvårdsverket bedöms inte överskridas.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

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.

Detaljplanens innebörd

Inledning

I denna del av planbeskrivningen redogörs för vilka förändringar som möjliggörs för när detaljplanen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Bebyggelse

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten från det bygglov som givits för sex flerbostadshus samt den paviljongförskola som behöver ersättas med en permanent förskolebyggnad. Detaljplanen möjliggör även för ytterligare sex flerbostadshus samt radhus och kedjehus. Gestaltningen är viktig i området och planen möjliggör en blandning av olika hustyper för att skapa en variation som tillsammans skapar ett småskaligt område. Vegetationen och naturen i och runt området ska samverka med bebyggelsen med ambitionen att skapa en urban miljö i den lilla skalan med naturen runtomkring. Se vidare Gestaltingsprinciper nedan.

För flerbostadshus gäller att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgräns. Radhus och kedjehus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot allmän plats samt 2 meter till fastighetsgräns mot kvartersmark alternativt får de sammanbyggas i fastighetsgräns. För rad- och kedjehus gäller även att komplementbyggnader placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt får de byggas samman i fastighetsgräns. Garageport placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gatan för att möjliggöra biluppställningsplats framför port för att skapa ett trafiksäkert och tryggt område.

Förskolan har en högsta tillåtna nockhöjd på 10,0 meter, som motsvarar två våningar, och en minsta takvinkel på 14 grader. Här ställs även krav på att byggnaderna ska utformas med träfasad för att anpassas till den intilliggande kulturmiljön vid Bostället.

Flerbostadshus har en högsta tillåtna nockhöjd på 9,0 meter vilket möjliggör två våningar. Rad- och kedjehus har en högsta tillåtna nockhöjd på 8,0 meter bortsett från det norra radhusområdet närmast förskolan. Där tillåts en högsta nockhöjd på 9,0 meter för att optimera förutsättningarna för solfångare och på så sätt uppfylla energikraven för statligt investeringsstöd och därmed ge möjlighet för en rimlig hyresnivå för de hyresrätter som avses byggas i området.

Rad- och kedjehus har en minsta tillåtna fastighetsstorlek på 250 kvadratmeter för att en bostadsbyggnad, komplementbyggnad, skärmtak och biluppställningsplats ska rymmas samtidigt som tillräcklig utemiljö finns kvar inom varje fastighet.

Radon

Området är klassat som normalradonmark varvid en radonskyddande byggnadskonstruktion ska användas för att förhindra att jordluft eller i förekommande fall strålning från berg når in i byggnader.

Grundläggning

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Då jorddjupen varierar inom planområdet och leran inte påvisats ha någon överkonsolidering ska byggnader i första hand förutsättas behöva pålgrundläggas med spetsbärande pålar. Mindre sättningskänsliga byggnader kan vid jämna jorddjup kompensationsgrundläggas.

En kompletterande geoteknisk utredning i samband med projektering av grundläggning rekommenderas.

Trygghet och tillgänglighet

Området angörs endast genom en återvändsgata. Denna planläggs för att kunna förlängas till en slinga runt området i framtiden om fastigheten bebyggs ytterligare. Återvändsgatan gör att det är extra viktigt att skapa tillgänglighet från området till den befintliga motions-

slingan och naturstigar i närområdet för att skapa alternativa vägar för de som rör sig i området till fots. Vändmöjlighet görs utanför planområdet.

Kulturmiljö

Detaljplanen omfattar inte den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden ”Bostället” men möjliggör en ny förskolebyggnad som gränsar till kulturmiljön.

Krav ställs på att förskolans fasad ska utformas med träpanel för att byggnaden ska anpassas till kulturmiljön.

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget innebär att det befintliga och kommande behovet av en förskola tillfredställs då planen möjliggör för att ersätta den tillfälliga paviljongförskolan med en permanent förskolebyggnad för 160 barn. Detaljplanen möjliggör även bostäder för att möjliggöra en alternativ användning i framtiden.

Trafik och parkering

Gator och vägar

I samband med detaljplanen har en trafikutredning (Kungsbacka kommun, 2021-03-08) tagits fram där en uppskattning av trafikalstringen från området har gjorts med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Beräkningarna har kompletterats med kommunens egen uppskattning utifrån kännedom om de lokala resvanorna. Resultatet ger en fingervisning om hur mycket trafik som kan komma att genereras och ska inte tolkas som exakta siffror. Totalt bedöms planområdet generera en årsmedeldygnstrafik på cirka 840 fordon/dygn inklusive schablonvärde för nyttotrafik. I detta ingår även den trafik till och från förskolan som redan finns på platsen.

Randigt område visar möjlig yta för vändplats utanför planområdet.
Streckad svart linje visar möjlig framtida utbyggnad av vägen.
Röd streckad pil visar framtida möjlig förlängning av gång- och cykelbanan.
Heldragen gul linje visar motionsslingan där den ligger kvar i sitt nuvarande. Streckad gul linje visar möjligheterna till en sluten motionsslinga om delar av den förläggs på gång- och cykelbanor i bostadsområdet.

Planområdet ansluter till Frillesåsvägen vid befintlig korsning, Boställets väg. Föreslagen vägstruktur inom planområdet är utformad på ett sådant sätt att det ska vara möjligt att i framtiden bygga vidare på området söderut och västerut inom fastigheten Frillesås-Rya 2:1. Det innebär att det i genomförandet av detaljplanen kommer att behövas en vändplats i slutet av vägen. Denna kan placeras på kommunens mark utanför detaljplaneområdet, för att i framtiden kunna planläggas och byggas om till exempelvis kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

För att förbättra passagen över Frillesåsvägen för oskyddade trafikanter bör det befintliga övergångsstället hastighetssäkras. Trafikverket är väghållare för Frillesåsvägen och bestämmer om utformningen av den.

Planförslaget reglerar den befintliga gång- och cykelbanan längs områdets infartsväg. Gatustrukturen möjliggör en framtida förlängning av gång- och cykelvägnätet för att knyta samman de södra delarna av Frillesås.

Parkering

Förskoleverksamhetens och bostädernas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Kvartersmark med användningen P - parkering i den norra delen av planområdet syftar till att tillgodose förskolans parkeringsbehov utöver vad som ryms inom området för förskola. Förskolan bedöms ha ett parkeringsbehov på cirka 50 platser varav 30 är till för angöring för hämta/lämna trafik.

Parkering till bostäderna ska tillgodoses inom respektive fastighet. Baserat på områdets lokalisering och typ av bostäder beräknas parkeringsbehovet för bil vara 2 bilplatser per bostad för radhus och 1,6 bilplatser per lägenhet i flerbostadshusen inklusive plats för besökande.

Behovet av besöksparkering kan till viss del tillgodoses av förskolans parkering som är möjlig att samnyttja under kvällar och helger.

Det ska finnas 1 cykelplats/boende under tak, helst i förråd, samt en cykelplats/lägenhet i direkt anslutning till bostadsentréerna inklusive besöksparkering. Vid alla platser ska det finnas möjlighet att låsa fast cykeln i ramen. Cykelplatser för exempelvis lastcyklar bör också tillhandahållas då denna typ av fordon blir mer vanligt och kan vara ett komplement till bilen för kortare resor.

Friytor och rekreation

Natur

Inom område med användning NATUR får en dagvattenanläggning för fördröjning av dagvatten anordnas. Naturområdet ska utformas på ett sådant sätt att den skapar en möjlig koppling för rekreation och en spridningskorridor för växter och djur norrut från Löftaån genom Frillesås.

Motionsslingan

När detaljplanen byggs ut kan inte motionsslingan ligga kvar helt i sin nuvarande sträckning. Möjlighet finns att anlägga en ny länk i gatumarken med egenskapsbestämmelsen gångväg, direkt söder om förskolan. I kombination med löpning och promenad längs gator och cykelvägar i området får motionsslingan en ny dragning, dock med olika markbeläggning och miljö.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget möjliggör olika boendeformer och uppmuntrar olika upplåtelseformer. Detta för att gynna mångfald i området och i Frillesås som helhet.

Planområdet har avgränsats för att minimera påverkan på de fritidsverksamheter som finns i anslutning till planområdet. Dessa verksamheter är viktiga, främst för barn och unga, då de bidrar till en meningsfull fritid. Dessa verksamheter kan också medverka till en ökad integration och gemenskap.

Teknisk försörjning

Dagvatten

För att fördröja och rena dagvatten så nära källan som möjligt bör omhändertagande av dagvatten så långt det är möjligt göras i kvartersmark inom varje fastighet i planområdet. Utöver dagvattenanläggningar på kvartersmark föreslås fördröjning och rening av dagvatten för hela planområdet i VA- och dagvattenutredningen (Sweco, 2021-03-30).

Planområdets kvartersmark är tänkt att bli kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ett ledningsnät för dagvatten planeras för att leda dagvatten från vägar och fastigheter fram till de dammar som planeras för rening och fördröjning av dagvatten. Planförslaget innebär att dagvattnet delas upp och tas om hand i två system med fördröjning och rening i öppna dammar. Delar av planområdet avvattnas via befintligt dike i fastighetens östra gräns och passerar en damm innan det släpps ut till Löftaån. Resterande delar av planområdet avvattnas till dammar inom naturmarken i planområdets västra del innan det leds vidare till Löftaån. Ett avskärande dike föreslås längs motionsslingan för att leda bort vatten från områden utanför planområdet för att detta inte ska belasta dagvattendammarna.

Förslag på avvattning till dammar (Sweco, 2021-03-30)

Avrinningsvägar i samband med skyfall. Lila pil visar avskärande dike. Blå pilar visar avrinningsvägar inom allmän platsmark.

Skyfall

I samband med skyfall ska gator och naturmark fungera som avrinningsvägar för att leda vattnet mot Löftaån. Höjdsättning av byggnader i förhållande till gatumark och naturmark säkerställs i samband med bygglov.

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten kan därvid utökas till att omfatta all kvartersmark i plan-

området. Kapacitet och tryck i ledningsnätet för dricksvatten bedöms vara tillräckliga och ingen separat tryckstegring kommer att behövas. Ett lokalt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten kan byggas vidare från de ledningar som redan dragits fram 270 meter utefter planområdets östra sida. Kapaciteten i ledningsnätet är i dagsläget tillräcklig men behöver förstärkas genom centrala och västra Frillesås i och med de sammantagna exploateringarna och avtalsanslutningarna. Dessa förstärkningar behöver göras oavsett exploateringen i planområdet. Alla typer av ledningar i vägen som planeras tvärs över området, från väster till öster, ska läggas tätt intill varandra i södra delen av vägområdet. VA ledningar ska ligga så att de underlättar framtida anslutning av planerad radhuslänga i södra delen av planområdet, eftersom den planeras byggas i efterhand. Norra halvan av vägområdet ska förbli utan längsgående ledningar för att möjliggöra ett framtida ledningsstråk för VA.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenposter kan vid behov byggas utefter VA-ledningsnätet i planområdet. Behovet och placeringen avgörs i samråd med Räddningstjänsten Storgöteborg.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

El och Tele

Planförslaget innebär att el och tele behöver byggas ut i området. Byggnadernas placering och takvinkel bedöms erbjuda goda möjligheter att nyttja solceller.

Bredband

Planförslaget innebär att bredband behöver byggas ut i området.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via tillfartsvägen från Frillesåsvägen. Inom fastigheter för flerbostadshus finns plats för miljörum. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

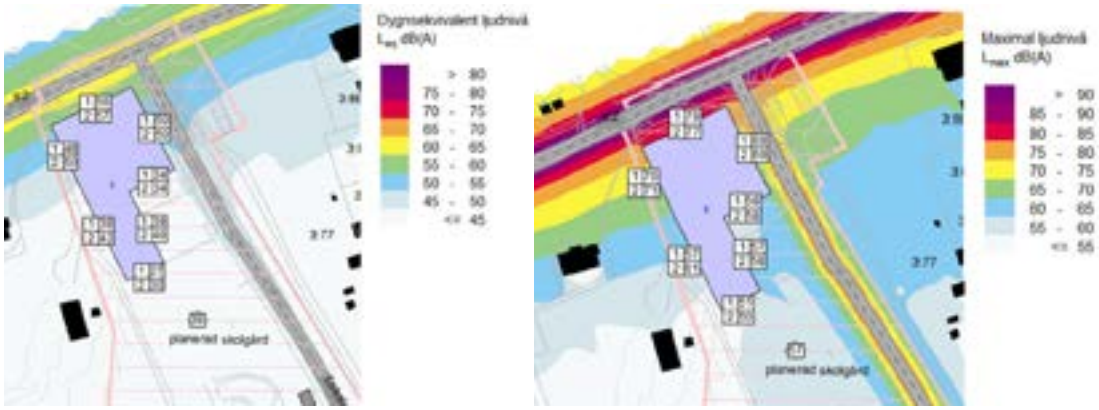
Post

Postlådor samlas med fördel i grupper för flera bostäder. För rad- och kedjehusen kan detta göras på mark som förvaltas av bostadsrättsföreningen eller av en samfällighet om bostäderna är äganderätter. För flerbostadshusen samlas postlådorna centralt i området.

Hälsa och säkerhet

Buller

I detaljplanen ställs krav gällande bullernivåer för förskolan genom bestämmelsen m_1. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt bullerutredningen (Ramböll 2021-03-02) beräknas ekvivalenta ljudnivåerna för den planerade skolgården upp till 40 dBA och maximala ljudnivåer upp till 57 dBA. Därmed innehålls riktvärdena för skolor.



Utdrag ur bullerutredningen (Ramböll 2021-03-02). Ekvivalent ljudnivå respektive maximal ljuddnivå med en antagen förskolebyggnad.

Räddningstjänsten

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

Beskrivning av planbestämmelser

I detta kapitel listas de planbestämmelser som ingår i plankartan. Syftet med respektive bestämmelse beskrivs för att öka förståelsen för vad och hur detaljplanen reglerar. Samtliga planbestämmelser är formulerade enligt plan och bygglagen (2010:900).

Användning allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

$NATUR_1$	Naturmark	Mark för natur. Utrymme för omhändertagande av dagvatten samt cykelbana ingår i användningen. Syftet med bestämmelsen är att skapa möjlighet till ett grönstråk från Löftaån norrut genom Frillesås samt längs planområdets östra gräns. Inom området får infiltration och/eller fördröjning av dagvatten samt lekplats finnas. Marken avses få kommunalt huvudmannaskap då den innehåller ytor för öppna dagvattenlösningar.
$NATUR_2$	Naturmark	Mark för natur. Gång- och cykelbana får finnas. Syftet med bestämmelsen är att reglera naturmark som inte avses innehålla dagvattenanläggningar och därför kommer att ha enskilt huvudmannaskap.
GATA	Gatumark	Mark för gata. Syftet är att markområdet ska inrymma körbana, trottoar alternativt gång- och cykelbana, diken och liknande anläggningar kopplade till trafiken. Marken avses få enskilt huvudmannaskap.
VÄG	Statlig väg	Mark för väg med statlig väghållare. Syftet är att markområdet ska innehålla körbana, diken och liknande anläggningar kopplade till trafiken.

Användning av kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.

B	Bostäder	Mark för bostadsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för bostäder och bostadskomplement.
SB	Skola, Bostäder	Mark avsedd för förskola. Syftar till att skapa möjlighet för förskoleverksamhet men även annan verksamhet kopplad till skola och utbildning. Möjlighet ges till bostäder för att möjliggöra en alternativ användning i framtiden.
PS	Parkering	Mark avsedd för parkering. Syftet är att tillgodose förskolans behov av parkering, främst för personal.
E	Teknisk anläggning	Mark för teknisk anläggning. Syftar till att skapa möjlighet för nätstation, pumpstation och liknande.

Egenskapsbestämmelser

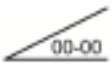
Allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur en allmän plats ska ordnas eller skyddas.

gång	Gångväg	Marken är avsedd för en gångväg som utformas som en del av motionsslingan och knyter ihop grönområdet väster om planområdet med gång- och cykelvägen i planområdets östra del.

Kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark reglerar bland annat bebyggelsens omfattning, utformning och skydd av marken.

e_1	exploateringsgrad	Största sammanlagda byggnadsarea är 1200 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Utöver detta får komplementbyggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för förskolebyggnaden samt skapa en flexibilitet för att anpassa komplementbyggnader efter verksamhetens behov.
e_2	exploateringsgrad	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 75 kvadratmeter per bostadsenhet . Härutöver medges komplementbyggnader och skärmtak om sammanlagt max 25 kvadratmeter BYA per bostadsenhet för kedjehus och sammanlagt max 15 kvm BYA per bostadsenhet för radhus. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas storlek anpassat till bostadstomternas storlek.
e_3	exploateringsgrad	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för respektive byggnad för bostäder är 250 kvadratmeter exklusive komplementbyggnader. Därutöver får komplementbyggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas storlek.
e_4-e_6	exploateringsgrad	Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) inom egenskapsområdet inklusiva komplemenbyggnader för e_4 och exklusive komplementbyggnader för e_5-e_6. Bestämmelsen i kombination med bestämmelsen om största tillåtna byggnadsarea per bostadsenhet (e_2) alternativt största tillåtna byggnadsarea för byggnad för bostäder (e_3) säkerställer flest antal bostäder respektive huvudbyggnader.
	nockhöjd	Största tillåtna nockhöjd. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens volym.
	takvinkel	Minsta tillåtna takvinkel (anges med en siffra) alternativt att takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen (anges med två siffror). Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor byggnaden upplevs. Ett lutande tak möjliggör även för framtida solpaneler.

d_1	fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 250 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med bestämmelsen om största tillåtna byggnadsarea säkerställa tillräcklig fastighetsstorlek för alla behov som ska tillgodoses inom den egna fastigheten.
p_1	placering	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett respektavstånd till allmän plats.
p_2	placering	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Minsta avstånd till fastighetsgräns mot kvartersmark för huvudbyggnad är 2,0 meter, alternativt får huvudbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns, alternativt får komplementbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns. Garageport placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gatan för att möjliggöra biluppställningsplats framför port. Syftet med avståndet mot allmän plats är att säkerställa ett respektavstånd till den allmänna platsen. För komplementbyggnader handlar avståndet till fastighetsgräns om att byggnaden ska kunna underhållas från den egna fastigheten.
f_1	flerbostadshus	Endast flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken används för flerbostadshus. Detta för att skapa ett varierat bostadsutbud inom planområdet samt inom orten som helhet.
f_2	rad- och kedjehus	Endast rad- eller kedjehus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken används för rad- eller kedjehus. Detta för att skapa ett varierat bostadsutbud inom planområdet samt inom orten som helhet.
f_3	fasadmaterial	Fasad ska utformas med fasader av träpanel. Syftet med bestämmelsen är att minimera förskolebyggnadens påverkan på kulturmiljön kopplad till Bostället direkt väster om förskolan.
m_1	buller	Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelseytor inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. Syftet är att säkerställa en god utemiljö för förskolan.
	Prickmark	Marken får inte förses med byggnad. Syftar till att reglera byggrätten. I förskolans norra del samt inom parkering (P) säkerställer prickmarken u-området med befintliga ledningar. I förskolans västra del syftar prickmarken till att bevara befintlig naturmiljö för att skapa en varierad förskolegård.

	Kryssmark	Marken får endast förses med sophanteringskärl. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett byggnadsfritt område runt transformatorstationen. Dock möjliggörs sophanteringskärl inom området då de inte är en byggnad för vistelse och i huvudsak placeras under mark.

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planområdet. Det kan handla om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

a_1	strandskydd	Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en dagvattendam inom naturområdet. Särskilda skäl för detta redovisas under rubriken ”Strandskydd” i kapitlet ”Överväganden och konsekvenser”.
a_2	huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftet är att reglera huvudmannaskapet. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap redovisas nedan under rubriken ”Ekonomiska konsekvenser”. Övriga ytor (naturmark med öppna dagvattenanläggningar samt statlig väg) har kommunalt huvudmannaskap.
u	underjordiska ledningar	Markreservat för allmän underjordisk ledning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa mark för allmänna ledningar.
	genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tid inom vilken planen förväntas genomföras.

Gestaltningsprinciper

I området Bostället samsas radhus och kedjehus med flerbostadshus för att skapa en variation. Husen är av varierad karaktär som tillsammans skapar ett småskaligt område. Vegetationen och naturen i och runt området ska samverka med bebyggelsen med ambitionen att skapa en urban miljö i den lilla skalan med naturen runtomkring. Området bör få ett modernt formspråk som är enkelt och välgestaltat. En varierad men samstämd kulörskala bör efterstävas för alla byggnader i harmoni med övriga byggnader i området.

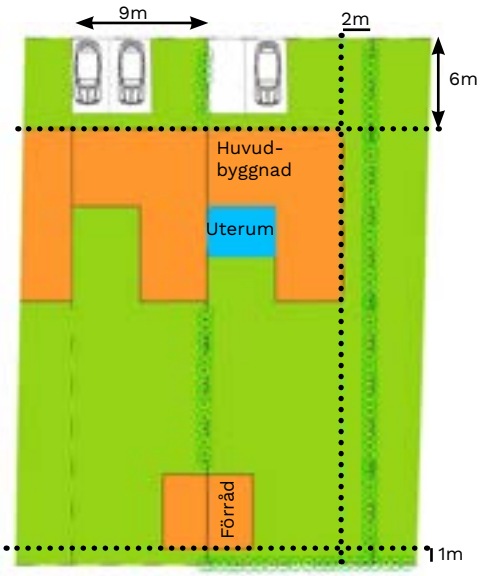
Flertalet av rad- och kedjehustomterna bedöms bli för små för att rymma även fristående attefallskomplementbostad och attefallskomplementbyggnad. Dessa åtgärder får därför utökad bygglovplikt för att kunna prövas i varje enskilt fall.

Radhus och kedjehus

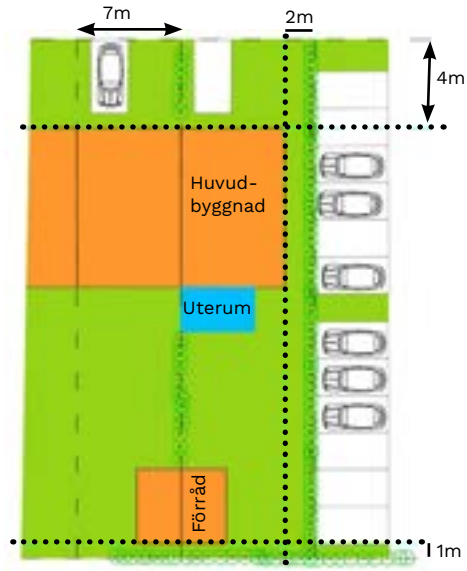
Radhus och kedjehus tillåts inom samma kvarter och har i princip samma bestämmelser, men då tomterna blir olika stora beroende på vilken typ av hus som byggs krävs vissa skillnader i gestaltningsprinciperna.

Huvudbyggnader

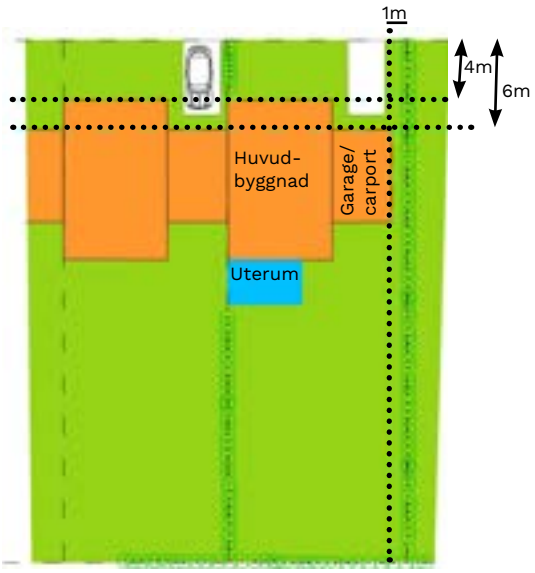
Radhusen och kedjehusen ska placeras på fastigheten så att tydliga gaturum bildas. De



Exempel på hur radhustomt som är minst 9 meter bred skulle kunna utformas



Exempel på hur radhustomt som är mindre än 9 meter bred skulle kunna utformas med en gemensam parkeringsyta inom kvarteret.



Exempel på hur kedjehustomter skulle kunna utformas

bör ha en enkel volym med trä som formgivande fasadmaterial. Byggnaderna ska samspela med övriga hustyper vad gäller färgsättning, materialval och volymer. Omsorg om detaljer poängteras.

Parkering

Varje bostad ska ha tillgång till två parkeringsplatser för bil. Dessa ska anordnas inom den egna fastigheten. För radhus är garage och carport olämpligt för att trädgården i så fall blir för liten. I de fall tomterna blir smalare än 9 meter bör inte mer än en parkeringsplats finnas på tomten. Resterande parkeringar bör då istället anordnas på en gemensam mindre parkeringsyta inom kvarteret. Denna yta kan antingen vara en del av en bostadsrättsförening eller anordnas som en gemensamhetsanläggning. För kedjehus ordnas en av dessa parkeringsplatser i garage eller carport som placeras med porten minst 6 meter från gatan. Framför garage/carport kan den andra parkeringsplatsen ordnas.

Attefallsåtgärder

Planområdet kommer att bli ett tätt bebyggt område. Med tanke på områdets täthet med små tomter är inte attefallsåtgärder lämpliga, med undantag av uterum på 15 m^2. Attefallsåtgärder kommer prövas enligt kapitel 2 §6 i PBL. Inom planområdet tillåts uterum, som attefallstillbyggnad på maximalt 15 m^2 med tunna aluminiumprofiler. Väggar skall vara helglasade, förutom i tomtgräns, med transparent tak, eftersom mesta möjliga ljus genom uterummen är nödvändigt för rummen. Om du ska placera ett uterum ska det vara på ett sådant sätt att goda ljusförhållanden fortfarande råder inomhus. Om den lovbefriade attefallstillbyggnaden byggs närmare gränsen än 4,5 meter krävs medgivande av berörda grannar. Medgivandet skall vara skriftligt och inlämnas i samband med anmälan. Beroende på bostadens utformning kan uterummet placeras på olika sätt på tomten. Se exempel nedan.

Komplementbyggnader

För radhus får komplementbyggnader vara totalt 15 m^2 per bostad. Dessa placeras med fördel på bostadshusets baksida. Komplementbyggnaden ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller byggas ihop i fastighetsgränsen. För kedjehus får komplementbyggnader vara totalt 25 m^2 per bostad i form av garage eller carport.

Grönska

Grönskan och vegetationen är viktiga faktorer för områdets karaktär och därför är häckar att föredra som avskiljning mot de allmänna ytorna. Häckar kan med fördel också användas som tomtavgränsning mellan husen. Variation i grönstrukturen med olika växter berikar också området. Vid avskärmning av uteplats rekommenderas glesa och liggande träribbor. Det bevarar den öppna kvalitén i området.

Flerbostadshus

Bostadshus

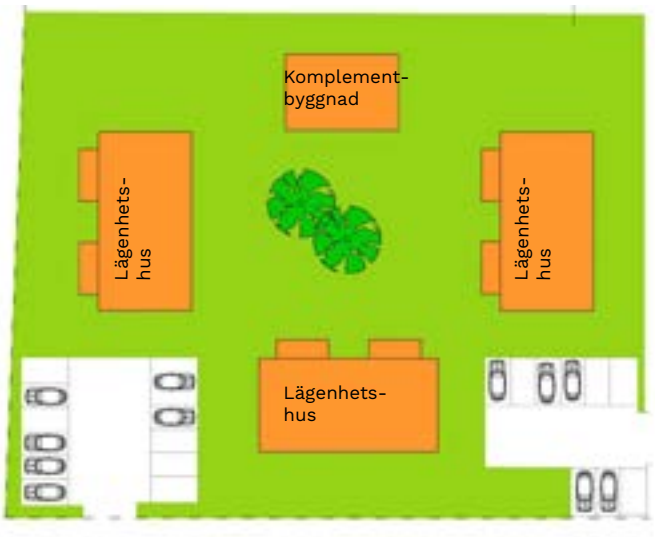
Flerbostadshusen ska utformas på ett sådant sätt att de samspelar vad gäller färgsättning, materialval och volymer. Flerbostadshusen bör ges ett småskaligt intryck för att inte dominera i bostadsområdet. Eventuella loftgångar bör uppföras med smäckra dimensioner och till största delen upplevas som genomsiktliga. Ett modernt uttryck bör eftersträvas samtidigt som flerbostadshusen ska smälta in med övrig bebyggelse och väl anpassas till natur och terräng. Träfasader, naturmaterial som åldras vackert, bör dominera och omsorg om detaljer är viktigt. Kulör i harmoni med skogen och berg i dagen ska eftersträvas.

Gårdar

De tillkommande bostadshusen bör placeras i mindre gårdsbildningar som skapar gårdsmiljöer mellan husen. Gårdarna, det gemensamma vardagsrummet i kvarteret, bör innehålla grönska samt gemensam plats för lek och fritid. Möjlighet ska finnas att röra sig till fots genom kvarteren.

Parkering

Bilparkering vid flerbostadshusen bör samlas i mindre grupper omgivna av häckar eller liknande. I anslutning till bostäderna bör väderskyddade cykelparkeringar finnas som ger utrymmer för olika sorters cyklar. Det är även positivt om det erbjuds möjlighet till laddning av elcyklar.



Exempel på hur område med flerbostadshus kan utformas

Förskola

Den nya förskolebyggnaden ska placeras norr om nuvarande paviljongförskola på ett sådant sätt att parkeringsplatser för hämtning och lämning av barn får plats mellan byggnaden och Frillesåsvägen. Byggnaden ska utformas med träfasad som en anpassning till kulturmiljön. Även kulör ska göras på ett sådant sätt att byggnaden passar intill kulturmiljön.

Personalparkeing för förskolans behov anordnas på öster sida av Boställets väg. Avskärmning i form av låga häckar kan med fördel anordnas.

Befintliga träd på förskoletomten bör bevaras i möjligaste mån.

Förslag på hur förskoletomten skulle kunna disponeras

Dagvattendammar

Öppna dagvattendiken utformas enligt krav på säkerhet. Kring dagvattendammarna utformas slänterna med en flack lutning för att motsvara krav på säkerhet kring vatten i anslutning till bostadsområden. Området vid dagvattendammarna ska vara tillgängliga och fria från stängsel. Våtmarksväxter kan planteras runt dammens kanter. Växtvalet bör göras på ett sådant sätt att den biologiska mångfalden gynnas. Dammen ska utformas så att den upplevs som ett positivt inslag även under torra perioder.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas blir konsekvensen att det blir brist på förskoleplatser i Frillesås eftersom den befintliga förskolan inte kan få permanent bygglov och därför måste rivas.

Ytterligare konsekvenser blir att lägenheter för kommunens särskilda bostadskö inte kan uppföras vilket innebär att kommunen inte kan uppfylla sitt uppdrag att tillhandahålla bostäder för bland annat nyanlända. Kommunen når inte heller bostadsmålen som är uppsatta i bostadsförsörjningsprogrammet utan måste planera dessa bostäder på annan plats.

Om detaljplanen inte antas kan jordbruksmarken bevaras.

FN:s globala hållbarhetsmål

De globala målen är antagna av FN:s medlemsländer 2015 som en del av Agenda 2030. Det är en överenskommelse om hållbar utveckling där de tre dimensionerna social-, ekonomisk- och ekologisk hållbarhet integreras.

De globala hållbarhetsmål som påverkas av detaljplanen är:

	4.2 Lika tillgång till förskola av god kvalitet 4.A Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer	Planförslaget möjliggör en ny permanent förskola med tillräcklig yta för utemiljö.
	10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering	Planavgränsningen har gjorts för att minimera påverkan på de befintliga fritidsverksamheterna i anslutning till planområdet. Dessa verksamheter värnas för deras möjlighet att främja social inkludering.
	11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad	En del av detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder för kommunens särskilda bostadskö.
	14.1 Minska föroreningarna i haven	Dagvattensystemet utformas så att dagvattnet renas innan det når Löftaån som sedan rinner ut i havet.
	16.7 Säkerställ ett lyhört, inkluderande och representativt beslutsfattande	Under samråd och granskning finns möjlighet för grannar, berörda och andra att ta del av planförslaget samt att lämna synpunkter.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i dagvattenutredningen i huvudsak följas.

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

Natur

I planområdet östra gräns finns en biotopskyddad stenmur och ett biotopskyddat dike. Om diket eller stenmuren påverkas av planen krävs en dispens för åtgärderna.

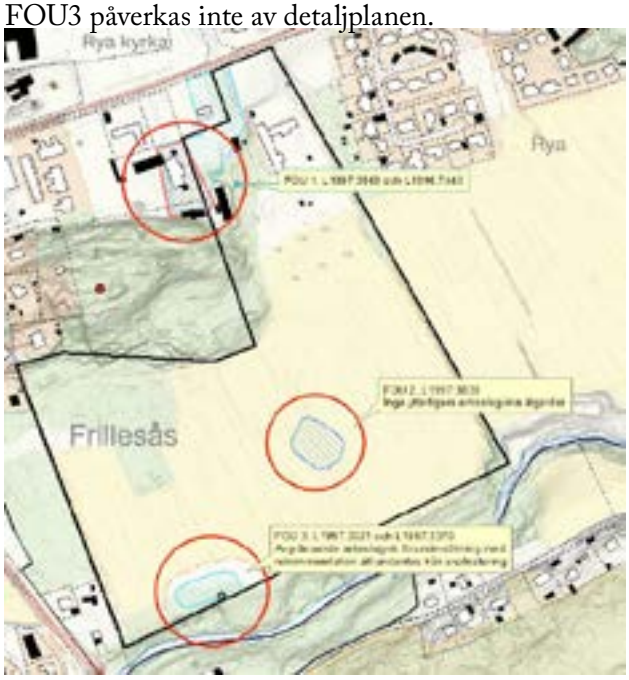
Rekreation

Planområdet ligger inom riksintresse för Rörligt friluftsliv och Högexploaterad kust (4 kap MB). Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Delar av motionsslingan kommer inte kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge. En mindre del av slingan tas i anspråk för förskola och bostäder. Slingan ersättas av en ny dragning söder om förskolan. I kombination med löpning och promenad längs gator och cykelvägar i området får motionsslingan en ny sträckning, dock med olika markbeläggning och miljö.

Kulturmiljö

Det finns tre områden med fornlämningar inom och i anslutning till Frillesås-Rya 2:1. Den östra kanten av smideslämningen L1996:7440 inom område FOU1 kan komma att påverkas av detaljplanen. FOU2 kommer att påverkas helt eller delvis av planens genomförande men här bedömmer länsstyrelsen att det inte behövs ytterligare arkeologiska åtgärder. Område FOU3 påverkas inte av detaljplanen.



Uttrag ur länsstyrelsens yttrande över arkeologiska förutsättningar inom fastigheten Frillesås-Rya 2:1, Frillesås socken, Kungsbacka kommun, 2021-04-09

Planen bedöms inte påverka kulturmiljön i någon större utsträckning. Den nya förskolan kan med sin stora skala konkurrera med Boställets monumentalitet men eftersom de är uppförda i olika arkitektoniska stilar så blir troligen intrycket tydligt att de är från olika tidsepoker och kan avläsas i den kontexten. Förskolan ska uppförs med fasader av trä, enligt bestämmelse i plankartan, vilket mjukar upp skala och volym och även anpassas till kulturmiljön.

Landskapsbild

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på landskapsbilden. Byggnadernas skala är anpassade till befintlig bebyggelse i Frillesås.

Vattenförhållanden

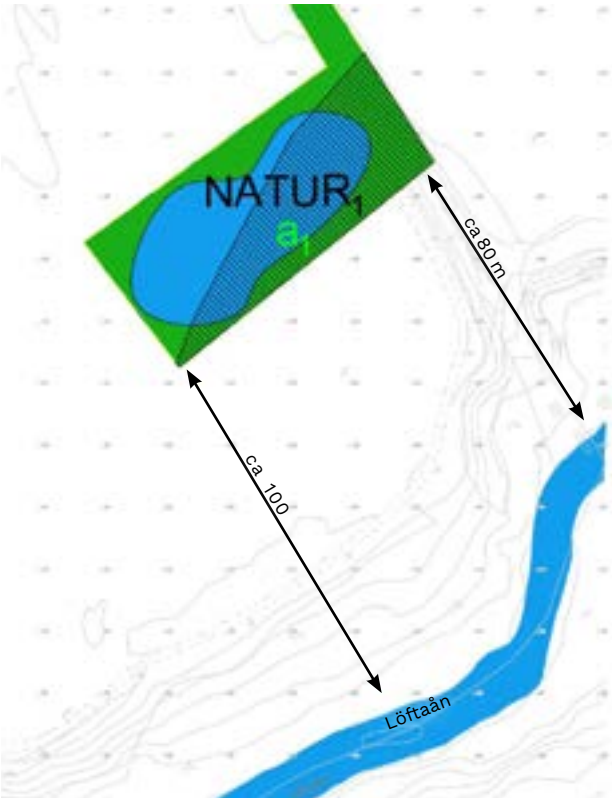
Dagvatten avvattnas via Löftaån till Vendelsöarkipelagen som är Natura 2000-område samt naturreservat. Med föreslagen dagvattenhantering så bedöms inte planen medföra några negativa effekter på de skyddade områdena.

Strandskydd

Löftaån omfattas längs aktuell sträcka av strandskydd om 100 meter enligt 7 kap 13-14 § miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet samt att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet. Inom ett strandskyddat område får man inte uppföra nya byggnader eller vidta åtgärder som väsentligen påverkar växt- och djurlivet negativt, 7 kap 15 § miljöbalken.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom NATUR för att möjliggöra anläggandet av en av dagvattendammarna.

För att upphäva strandskyddet behöver det finnas ett särskilt skäl, de särskilda skälen finns uppräknade i 7 kap 18c § miljöbalken. Kommunen anser att det finns särskilda skäl och åberopar att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse



Strandskyddet upphävs inom skraferat området med bestämmelsen a_1. Total yta där strandskyddet upphävs är ca 1730 kvadratmeter.

som inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen anser att det är ett angeläget allmänt intresse att bygga bostäder i Frillesås tätort (för resonemang runt vald plats se kapitel jordbruksmark). Kommunen anser vidare att det är ett angeläget allmänt intresse att dagvattnet fördröjs och renas innan det släpps ut i recipienten Löftaån. Dagvattendammen behöver för sin funktion placeras nedströms kvartersmarken och kan inte placeras utanför strandskyddat område. Dammen är placerad på ett sådant sätt att marken mellan dammen och föreslagna bostäder ska kunna byggas ut på ett sätt som medför ett effektivt markutnyttjande vid en framtida etapp. Den är även dimensionerad gjord utifrån att den ska kunna nyttjas även vid en framtida utbyggnadsetapp.

Området där strandskyddet upphävs i planen består idag av åkermark utan några höga naturvärden eller höga rekreativa värden. En dagvattendamm inom området kan höja naturvärden och förstärka områdets värde för rekreation.

Trafikrelaterade frågor

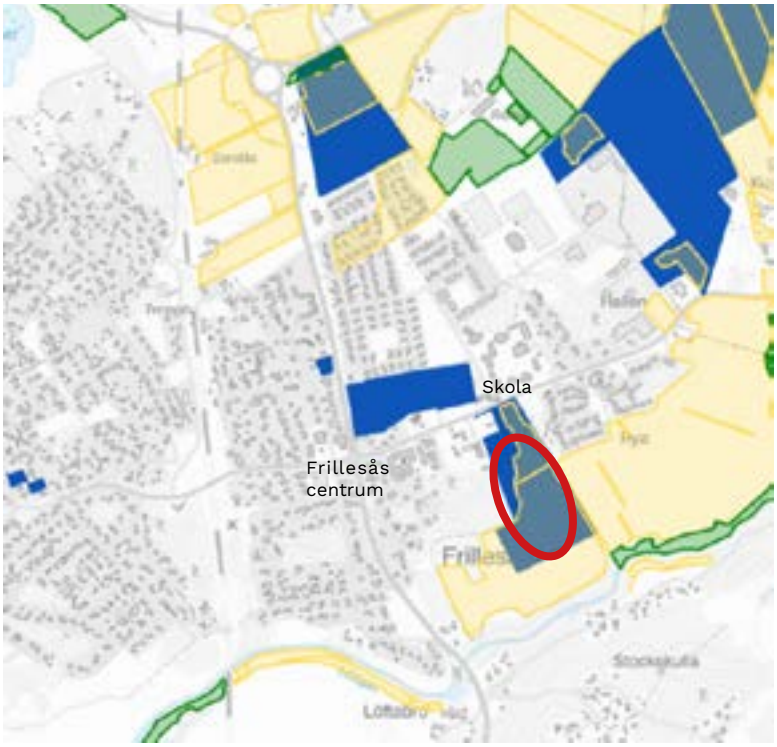
Bullerutredningen visar att bullernivåerna är på en sådan nivå att riktlinjerna för den nya förskolans skolgård inte överskrids.

Hälsa och säkerhet

Utifrån de geotekniska utredningarna bedöms förutsättningarna med avseende på risker för ras, skred och erosion vara tillfredsställande för planerad exploatering.

Sammantaget visar utredningarna att planområdets föreslagna markanvändning är lämplig med avseende på stabilitet och risken för jordskred. Det säkerhetsavstånd som föreslogs i den första utredningen gäller fortfarande och plangränsen är dragen bortom den. Vid förändring av markytan med mer än 0,5 meter genom fyll och schakt ska dock stabiliteten utvärderas på nytt av geotekniker.

Befintliga bergslänter i anslutning till planområdet bedöms ha betryggande stabilitet. Dock ska ytterligare besiktning ske i de fall de fortsatta planarbetet medför ett senare behov av bergschakt och ändring av sluttningens geometri.



Gula områden visar jordbruksmark, gröna betesmark (källa: Jordbruksverket), Blå fält markerar pågående eller kommande planområden, aktuellt planområde Frillesås-Rya 2:1 markeras med röd cirkel.

Jordbruksmark

Marken nyttjas idag till förskola och jordbruksmark. Delar av jordbruksmaken tas i anspråk för bostäder med tillhörande infrastruktur samt ett dagvattensstråk/rekrationsstråk. Jordbruksmark tas i anspråk för att möjliggöra bostäder. Jordbruksmark är en viktig resurs i dagens samhälle. Enligt MB 3 kap 4 § ska kommunen utreda om en lokalisering av det väsentliga samhällsintresset kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark. I det sammanhanget menas med uttrycket ”tillfredsställande” att lokaliseringen av exploateringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig. Utifrån detta ses Frillesås-Rya 2:1 som ett lämpligt alternativ och ekonomiskt försvarbart utifrån dess närhet till Frillesås centrum, skola och övrig kommunal service, befintliga gång- och cykelbanor och kollektivtrafik. Alternativa lokaliseringar skulle även de placeras på jordbruksmark samt längre från Frillesås centrum, varför vald lokalisering bedömdes lämpligast i förhållande till läge, hållbarhet, teknisk infrastruktur och kommunal service.

Trots att planområdet ligger på jordbruksmark så anser kommunen att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för bostäder i anslutning till Frillesås centrum. Och detta samhällsintresse anser kommunen väger tyngre än behovet av att bevara jordbruksmarken.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planen medför en ökad mängd trafik men det kommer inte att påverka luftkvaliteten i Frillesås eller inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planområdet omfattas av åkermark. Det vattnet som avleds från åkern bedöms ha en fosforkoncentration på ca 140 µg/l. Med föreslagen dagvattenhantering i dagvattenutredningen (Sweco 2021-03-30) (fördröjning och rening) bedöms utsläpp av fosfor från planområdet till Löftaån minska till under de 35 µg/l som krävs för att ån ska uppnå god ekologisk status. Dagvattnet avvattnas till Löftaån som har höga naturvärden. Med föreslagen dagvattenhantering kan planen bidra till att god ekologisk status uppnås.

Påverkan på Natura 2000

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte planen medföra några negativa effekter på Natura 2000-området Vendelöarkipelagen.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Det är viktigt att utemiljön för flerbostadshusen anläggs innan inflytt i området för att minska risken för segregation. Det är positivt för området om de som flyttar in kan känna stolthet över sitt boende. Detta gör området attraktivt för fler människor och bidrar till att öka mångfalden. Ett snabbt tillskapande av gröna ytor och mötesplatser minskar skillnadenmellan ny och befintlig bebyggelse.

Planförslaget är utformat på ett sådant sätt att befintliga aktiviteter som scoutgård, dragkampsklubb och motionsslinga kan finnas kvar. Det finns lekplatser i närheten av området som kan användas till en början.

Blandningen av bostadstyper med möjlighet till olika upplåtelseformer är positivt för mångfalden.

Vardagsliv

Befintlig förskola kan finnas kvar under tiden då den nya förskolan byggs. Miljön runt förskolan kommer att påverkas under byggtiden och det kan upplevas som stökigt vid hämtning och lämning och det kan krävas tillfälliga lösningar för barnens utemiljö. Även om påverkan är tillfällig kan det upplevas som lång tid ut ett barns perspektiv.

Detaljplanen skapar inga nya målpunkter, men möjliggör att befintliga aktiviteter och målpunkter kan finns kvar. Detaljplanen ger en möjlighet att koppla kullen i nordväst till rekreationsområdet i söder vid Löftaån via ett grönstråk vilket påverkar tillgängligheten till rekreationsområdena positivt.

Det är viktigt att vid genomförandet skapa flera välkomnande entréer till motionsspåret, exempelvis genom skyltning. Detta för att skapa en tydlighet om att motionsspåret är öppet för alla och lätt att hitta samt motverka att det upplevs som privat då bostäder byggs intill entrépunkten.

Trygghet

Byggnadernas placering på tomten påverkar insynen i bostäderna. Om insynen blir för stor finns risk att olika sorters insynsskydd sätts i fönstren vilket samtidigt gör att man inte heller ser ut i samma utsträckning. Att färre personer ser vad som händer på gator och andra allmänna platser medför en ökad upplevelse av otrygghet.

Det är positivt för tryggheten att motionsslingan är belyst. Det ökar även överblickbarheten. Tryggheten skulle kunna stärkas ytterligare genom exempelvis utegym eller lekplats i närheten av slingan för att möjliggöra för att fler människor vistas i området.

Det finns en brist på alternativa vägar i planområdet. Cyklister är hänvisade till återvändsgatan. Gående har utöver gatusträckningen endast motionsslingan och skogsstigar att välja mellan och dessa kan under vissa tider av dygnet uppfattas som otrygga och då inte utgöra en alternativ väg.

Mobilitet

Även för mobiliteten är återvändsgatan negativ då det inte erbjuds alternativa vägar. Först när resterande del av fastigheten byggs ut och vägen byggs ut skapas bättre möjligheter till genomfartsväg, i alla fall för gående och cyklister.

Trafiksäkerhet för barn för bostäderna i söder bedöms vara god. Smala gatusektioner uppmuntar till att hålla låga hastigheter. Trafiksäkerheten påverkas av vilket trafikflöde det blir i området. Även detta blir bättre när hela vägslingan byggs ut istället för en återvändsgata.

Möjligheten att ta sig till förskolan via kollektivtrafik är god då busshållplats finns direkt norr om den planerade förskolan. Hållplatsen trafikeras med halvtimmestrafik under högtrafik. Det finns även ett övergångsställe till gång- och cykelbanan på andra sidan Frillesåsvägen som erbjuder goda möjligheter att ta sig till förskolan till fots eller med cykel.

Detaljplanen skapar bra kopplingar med grönstråket i västra delen.

Samvaro

Planförslaget saknar naturliga platser att mötas på inom planområdet. Utrymme finns för exempelvis en lekplats inom naturmarken men det är inte säkerställt att det kommer att uppföras då ansvar för dessa anläggningar inte bör läggas på gemensamhetsanläggning. Detaljplanen är utformad på ett sådant sätt att de verksamheter och platser som finns i anslutning till planområdet ska kunna finnas kvar.

Förskolans utemiljö kan användas av allmänheten för lek under kvällar och helger.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås delat huvudmannaskap för allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap för Frillesåsvägen (där Trafikverket är huvudman) samt för naturmark som innehåller öppna dagvattenanläggningar och enskilt huvudmannaskap för den interna gatan samt övrig naturmark.

Enskilt huvudmannaskap motiveras med att 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.

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	2 kv. 2021
Granskning:	4 kv. 2021
Antagande byggnadsnämnden:	1 kv. 2022
Laga kraft:	2 kv. 2022 (förutsatt att planen inte överklagas)

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.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Frillesås-Rya 2:1, 2:36, 2:123 och 3:77 som ägs av Kungsbacka kommun. Även den samfällda vägen Frillesås-Rya s:2 (Frillesåsvägen) berörs av planförslaget.

Rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Eksta Bostads AB arrenderar en del av planområdet. Där pågår just nu byggnation av sex stycken flerbostadshus. Avsikten är att arrendeområdet och övrig mark som planläggs för flerbostadshus i området ska säljas till Eksta. Även det norra området som är avsett för radhus/kedjehusändamål kommer att anvisas till Eksta.

Övrig mark för radhus-/kedjehusändamål kommer att säljas genom markanvisningstävling som utförs när detaljplanen vunnnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats inom planområdet omfattar VÄG, GATA och NATUR.

Detaljplanen anger så kallat delat huvudmannaskap för allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap för naturmark som behövs för öppna dagvattenlösningar och enskilt huvudmannaskap för gator, gångväg och övrig naturmark. Staten genom Trafikverket är huvudman för vägmark (allmän väg, Frillesåsvägen).

Uppdelningen innebär att kommunen ansvarar för iordningställande samt framtida drift och underhåll av viss naturmark.

Kommunen (kommunstyrelsen förvaltning/samhällsbyggnadskontoret) är i egenskap av markägare att betrakta som exploatör och är därmed ansvarig för utbyggnad av gatorna och gångvägen. Efter utbyggnaden ska gatorna överlämnas till en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening som får ansvar för framtida drift och underhåll. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för att upprusta gångvägen som går parallellt med Frillesåsvägen till en gång- och cykelväg, i samband med att den nya förskolan byggs. Efter upprustningen ska gc-vägen överlämnas till en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening som får ansvar för framtida drift och underhåll. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Enskilt huvumannaskap gäller för angränsande allmän platsmark.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna, Ekstad Bostads AB samt den part som får markanvisning av radhus-/kedjehustomter, ansvarar för utbyggnad av sin kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmarken såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar samt parkeringsanläggningar för bil och cykel.

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.

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ny förskola med tillhörande gård och parkeringsplatser. Förvaltningen ansvarar även för att riva befintliga förskolemoduler samt för att återställa marken där nuvarande förskolegård ligger. Den ytan är avsedd för nya radhus och ska markanvisas.

Anläggningar utanför planområdet

Befintligt motionsspår som går genom planområdet och runt åkermarken, måste delvis ledas om eftersom en sträcka hamnar inom den nya skolgården. En ny gångväg planeras direkt söder om skolgården, får att få en bra koppling för fotgängare genom planområdet. Gångvägen binds samman med befintlig motionsspår så att det även i fortsättningen blir en slinga.

En tillfällig vändplats kommer att anläggas i slutet på den nya gatan, på kommunens mark utanför planområdet. Om området byggs ut med flera bostäder i framtiden kan det bli aktuellt med en förlängning av gatan och då tas vändplatsen bort.

Det kan bli aktuellt att anlägga ett avskärande dike utmed motionsspåret, utanför planområdet, för att leda bort vatten från angränsande naturmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen omfattar endast fastigheter som ägs av Kungsbacka kommun samt en samfälld väg som är belastad av vägrätt. Planförslaget medför därmed inga direkta konsekvenser på andra fastigheter än de som ägs av kommunen.

Mark ingående i allmän plats

Kommunen äger all mark som utgör allmän plats. Det är därmed inte aktuellt att lösa in någon mark. Trafikverket har vägrätt på den del av planområdet som utgör VÄG, Frillesåsvägen.

Den del av kommunens mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap kommer att upplåtas utan ersättning till den gemensamhetsanläggning som får ansvar för att förvalta marken och anläggningarna.

Fastighetsbildning

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

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

Avstyckning ska genomföras för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark (flerbostadshus, radhus-/kedjehus och förskola).

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

Område för teknisk anläggning, E kan upplåtas med ledningsrätt. Ledningsrätt kan även bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området.

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.

I det här fallet ska gemensamhetsanläggning bildas för gator, gångväg och viss naturmark i området (allmän plats med enskilt huvudmannaskap), där samtliga fastigheter inom planområdet ska delta. En samfällighetsförening måste också bildas, som får ansvar för att förvalta anläggningarna.

Ett alternativ till att bilda en ny gemensamhetsanläggning kan vara att gatorna, gångvägen och naturmarken istället införlivas i gemensamhetsanläggningen Frillesås-Rya ga:1, som omfattar alla angränsande gator och naturområden. I så fall måste Frillesås-Rya ga:1 omprövas/ändras i omfattning. Samtliga nya fastigheter inom planområdet måste inträda som delägare. Kommunen har varit i kontakt med styrelsen i Frillesås Östra samfällighetsförening som ställer sig positiva till att Frillesås-Rya ga:1 utökas med de nya gatorna m m.

Fastigheten Frillesås-Rya 2:1 behöver ändra andelstal i Frillesås-Rya ga:1 eftersom fastigheten delvis får en annan användning genom detaljplanen.

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

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.

Fastigheterna Frillesås-Rya 2:1 och 3:77 är belastade av ett stort antal servitut och ledningsrätter. Endast tre kraftledningsservitut bedöms ligga inom planområdet (IM-03/1311, D201600533135 och D202100088476). Övriga rättigheter berörs inte av detaljplanen.

Servitut IM-03/1311 och D202100088476 påverkas inte av detaljplanens genomförande, på annat sätt än att belastad fastighet kommer att ändras. Servitut D201600533135 kan sannolikt upphävas eftersom den aktuella kraftledningen kommer att tas ur bruk när den nya förskolan byggs. Ny kraftlednings som ska anläggas till förskolan kan säkerställas med avtalsservitut.

Rättigheter som belastar Frillesås-Rya 2:36, 2:123 och s:2 påverkas inte av detaljplanen eftersom ingar förändringar/anläggningsarbeten kommer att utföras inom dessa fastigheter.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte påverka befintliga servitut eller ge upphov till nya servitutsupplåtelser. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut, till exempel i anslutning till radhusfastigheterna.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område) samt reservat för teknisk anläggning (E-område). Ledningar och anläggningar inom E- och u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga VA-, fiber- och elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Syftet med E-områdena är att säkerställa utrymme för befintlig och ny nätstation samt utrymme för befintlig pumpstation för spillvatten.

Kommunala allmänna ledningar, för vatten, spillvatten och dagvatten samt bredband anläggs i allmän plats. För de fall allmänna ledningar ska anläggas för annan än kommunen kan ledningsrätt bildas alternativt avtal tecknas för dessa ledningar.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för kommer att säkerställas med avtalsservitut eller ledningsrätt, i de fall de är förlagda i mark som ska säljas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning av fastighet för skoländamål samt avstyckning av storkvarter för bostadsändamål som ska säljas.

Kommunen ansöker om om bekostar anläggningsförrättning för omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning, Frillesås-Rya ga:1.

Exploatören ansöker om och bekostar eventuell avstyckning av småhustomter samt eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark.

Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Eksta Bostads AB arrenderar en del av planområdet där de just nu uppför flerbostadshus. Avsikten är att arrendeområdet och övrig mark som planläggs för flerbostadshus i området ska säljas till Eksta.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal/genomförandeavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. I det här projektet äger kommunen all mark och ansvarar därmed för att iordningställa allmän plats (i egenskap av markägare/exploatör). Det blir därmed inte aktuellt med exploateringsavtal.

I samband med försäljning av mark till Ekstad Bostads AB och den part som får markanvisningen, blir det aktuellt att reglera vissa genomförandefrågor för att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan parterna.

Vilka krav och villkor som kommer att ställas på den part som vinner markanvisningstävlingen, förtydligas i samband med inbjudan till tävlingen. Det kan till exempel handla om utformning/gestaltning, hantering av dagvatten, samordningsfrågor samt utbyggnadstakt. Det är inte fastställt om kommunen kommer att teckna ett markanvisningsavtal med den vinnande parten eller om det upprättas ett köpeavtal direkt.

Avtal mellan kommunen och samfällighetsförening

Avtal kan komma att träffas mellan kommunen och Frillesås Östra samfällighetsförening, om att utöka gemensamhetsanläggningen Frillesås-Rya ga:1 med de anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap som kommuen bygger ut inom planområdet.

Överenskommelse om ändring av andelstal för fastigheten Frillesås-Rya 2:1 kan också träffas mellan kommunen och Frillesås Östra samfällighetsförening (anläggningslagen §43). Överenskommelsen måste godkännas av lantmäteriet för att bli giltig.

Avtal mellan ledningsägare och kommunen

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Dispenser m m

Om åtgärder behöver utföras som påverkar diket eller stenmuren i planområdets östra gräns krävs dispens för detta.

Tekniska frågor

Se respektive avsitt ovan för beskrivning av vad planen innebär och vilka utredningar som genomförts med avseende på trafik, VA, el, tele, bredband med mera.

Trafik

Inom planområdet ligger en del av Frillesåsvägen (VÄG) för vilken Trafikverket är väghållare. Inga åtgärder på vägen bedöms var nödvändiga med anledning av detaljanen.

Gator

Gatorna i området utgör allmän plats och ska byggas ut av kommunen i enlighet med planförslaget. En gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening kommer att få ansvar för den framtida förvaltningen av anläggningarna.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar i anslutning till gata utgör allmän plats och ska byggas ut av kommunen i enlighet med planförslaget. En gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening kommer att få ansvar för den framtida förvaltningen av anläggningarna.

Befintligt motionsspår som går genom planområdet och runt åkermarken, kommer att ledas om på den nya gångvägen som anläggs inom planområdet.

Den del av motionsspåret som ligger närmast Frillesåsvägen kommer att upprustas/byggas om till en gång- och cyklelväg, eftersom den är en viktig väg fram till förskolan.

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas och bekostas av respektive exploatör inom den egna kvartersmarken.

Enligt kommunens krav ska parkering utföras enligt fastställd parkeringsnorm för området, som är 2 parkeringsplatser per bostad i radhus/kedjehus och 1,6 per bostad i lägenhet (inklusive besöksparkering).

Park och natur

Naturområden utgör allmän plats och ska iordningställas av kommunen i enlighet med planförslaget. En gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening kommer att få ansvar för den framtida förvaltningen av den naturmark som ligger inom enskilt huvudmannaskap. Kommmunen ansvarar för övrig naturmark.

Vatten- och avlopp

Planområdet kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvattennät, vilket i dagsläget är utbyggt i den nya gatan, fram till Ekstas första etapp. Dagvattennät är inte utbyggt utan kommer att byggas i planområdet. Utbyggnad av VA-nät och öppna dagvattenanläggningar inom planområdet utförs och bekostas av kommunen, VA-kollektivet och finansieras genom uttag av i första hand anslutningsavgifter och i andra hand brukningsavgifter enligt VA-taxan.

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem med maximalt 150 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

All fördröjning av dagvatten från skolbyggnad, bostadshus och parkeringsanläggningar ska ordnas inom kvartersmark innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet eller dike. Exploatören är skyldig att ordna och bekosta erforderlig fördröjning och rening av dagvatten inom respektive kvarter.

Kommunen kommer att bygga ut fördröjning- och reningsanläggningar inom allmän platsmark inom planområdet. En anmälan om dagvattenanläggning ska i god tid skickas till nämnden för Miljö och Hälsoskydd.

Övriga ledningar

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

El, tele och fiber

Ellevio har anlagt en ny nätstation i anslutning till Ekstas första etapp med flerbostadshus i området. Nätstationen bedöms inte ha tillräcklig kapacitet för att försörja hela planområdet med el. Ytterligare en nätstation ska därför anläggas och ett E-området finns avsatt för detta ändamål i planområdets västra del. Nya elledningar kan anläggas i u-område och allmän plats inom planområdet.

Planområdet kan anslutas till Kungsbacka bredbandsnät, vilket byggs ut i den nya gatan. Nya bredbandskablar kan anläggas i u-område och allmän plats inom planområdet.

Skanova och IP-Only har ledningar inom planområdet. Ledningarna är inte säkerställda med servitut eller någon annan rättighet. Under planarbetet ska det utredas om ledningarna kan ligga kvar eller om de måste flyttas. Detta gäller särskilt Skanovas teleledning som korsar området. En eventuell flytt bekostas av ledningshavaren eftersom ledningen ligger i kommunens mark utan rättighet.

Fjärrvärme

Eksta Bostads AB har byggt ut fjärrvärme till sin första etapp med flerbostadshus. Under planarbetet får det utredas om övriga delar av området också kan försörjas med fjärrvärrme.

Geoteknik

I detaljplanearbetet har två geotekniska utredningar tagits fram. Rekommendationerna i utredningarna ska följas.

Utredningarna visar bland annat att planområdet har tillfredsställande stabilitet mot skred och ras. Vid förändring av markytan med mer än 0,5 meter genom fyll och schakt ska dock stabiliteten utvärderas på nytt av geotekniker. Kommunen respektive exploatören ansvarar för att denna utvärdering görs i samband med sina byggnationer i området.

Grundläggning av byggnader ska i första hand ske med pålgrundläggning, spetsbärande pålar. En kompletterande geoteknisk utredning rekommenderas i samband med projektering för att få ett bättre underlag avseende grundläggning av byggnader och andra anläggningar. Kommunen, Serviceförvaltningen, respektive exploatören ansvarar för att kompletterade geotekniska undersökningar och utredningar utförs.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning/samhällsbyggnadskontoret får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats; gator, gångväg och naturmark. Förvaltningen får även kostnader för anläggande av avskärande dike utanför planområdet, avstyckning av fastigheter som ska säljas samt omprövning av gemensamhetsanläggning för gator med mera. Åtgärderna finansieras med medel från exploateringsbudgeten.

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för uppförande av skolbyggnad med tillhörande gård och parkering, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, VA med mera. Förvaltningen får även kostnader för att riva befintliga modulhus samt för att ta bort/återställa befintlig skolgård. Förvaltningen ska även bekosta upprustning av gångväg utmed Frillesåsvägen samt tillfälliga trafikåtgärder och parkeringsplatser som behövs för verksamhetens och personalens behov under byggtiden. Åtgärderna finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Kommunen genom VA-kollektivet får kostnader för utbyggnad av öppna dagvattenanläggningar och VA-ledningar samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för drift och underhåll av skolbyggnad med tillhörande gård och parkering. Förvaltningen får även kostnader för skolfastighetens andel i den gemensamhetsanläggning som bildas för gatorna i området.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören (Ekstad Bostads AB samt den part som får markanvisning av radhustomter) bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv, bygglov, fastighetsbildning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, VA m m.

Exploatören/blivande radhusägare får även kostnader för bostadsfastigheternas andel i den gemensamhetsanläggning som bildas för gatorna i området (Frillesås-Rya ga:1).

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

Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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