

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna karta med bestämmelser och beskrivning
Fastighetsförteckning, separat handling
Grundkarta, separat handling, upprättad 2019-03-21

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämnden uppdrog 2017-01-12 § 9 åt (förvaltningen)
planavdelningen att upprätta ny detaljplan för Bäckén 3:63
och 3:65 och genomföra samråd och granskning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att minska mark som ej får
bebyggas samt se över utfartsförbudet mot Övre Tångvägen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läge och markägoförhållanden

Området är beläget i Onsala, öster om Skällaredsvägen och
norr om Övre Tångvägen. Planområdet är i privat ägo och
utgör ca 2050 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av kommunens antagna översiktsplan,
ÖP 06 och ingår i utvecklingsområde för Onsala. Inriktningen
för utvecklingsområdena är att de ska kompletteras med
bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Befintliga
kvaliteter ska behållas och förstärkas. Möjligheterna att gå
och cykla inom utvecklingsområdena bör förbättras.

Detaljplan

Planområdet ingår i detaljplan Op 174 som vann laga kraft
2002-05-16.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGEN

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

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Ca 40 kvm av planområdet berörs av strandskydd

Planområdet omfattas av de särskilda
hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§
miljöbalken samt av förordnande enligt 6 kap 5 § PBL.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande
miljöpåverkan.

Strandskydd

Mellan Hasslakärr och Kungsbackafjorden rinner en bäck som omfattas av generellt strandskydd. Bäckens är rätad och har dikeskaraktär i nästan hela sin sträckning. Ett mindre område inom planområdet berörs av strandskyddet för bäcken som rinner nästan 100 meter norrut, utmed Uttervägen.

För att ett upphävande ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får man endast använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

I detta fall är platsen redan ianspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. 7:18 c § punkt 1.

Vattenförhållanden

Fastigheternas dagvatten har vattenförekomsten *Inre Kungsbackafjorden* som recipient. Vattenförekomsten har *otillfredsställande ekologisk status*, detta på grund av att bedömningsgrunden bottenfauna. Beslutad miljö kvalitetsnorm är *god ekologisk status* till 2027. Planområdet bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutad miljö kvalitetsnorm då områdets karaktär och storlek har försumbar betydelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I gällande detaljplan Op 174 är aktuella fastigheter planlagda för bostadsändamål, friliggande småhus. Den största sammanlagda byggnadsarea är 250 m²därav friliggande komplementbyggnad högst 50 m², endast en bostadslägenhet per fastighet. Därutöver får en komplementbyggnad anordnas upp till halva bostadslägenhetens bruttoarea (BTA) dock högst 50 m². Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad är reglerad till 4,5 meter och högstanockhöjd är reglerad till 8 meter och minsta tomtstorlek är reglerad till 1000 m². Stora delar av fastigheterna utgörs av områden som ej får bebyggas samt ett område med bestämmelsen n₄ som säger att ”*I samband med byggnation får viss röjning och avverkning ske. Återplantering skall utföras. Fastighetsägare skall därefter vidmakthålla naturmarken i samråd med närboende.*” Det finns även ett utfartsförbud ut mot Skällaredsvägen samt utmed delar av Övre Tångvägen.

Planförslaget innebär att marken som ej får bebyggas minskas samt att n₄ -bestämmelsen samt utfartsförbudet tas bort. Bestämmelsen om att endast en bostadslägenhet per fastighet får uppföras utgår. Minsta fastighetstorlek samt byggnationens omfattning i höjd och byggnadsarea kvarstår.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns i Övre Tångvägen söder om planområdet. Dagvatten- och avfallshantering ska lösas inom den egna fastigheten.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta lov och lantmäteriförrättningar inom kvartersmarken.

PLANEKONOMI

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan kommunen och fastighetsägaren där kostnaderna för framtagande av detaljplanen regleras. Ingen planavgift kommer att tas ut vid bygglov.

KONSEKVENSER

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för en större flexibilitet inom de berörda fastigheterna vad gäller möjligheten till att uppföra ytterligare ett bostadshus.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.