

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER OCH BESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING, Särskild handling
GEOTEKNISK UTREDNING —"—
VA-UTREDNING —"—
MARKÄGARFÖRTECKNING —"—

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen innebär ändring och delvis upphävande inom del av en gällande detaljplan (avstyckningsplan från 1938. Planens syfte är att precisera den byggrätt som finns i den gällande detaljplanen.

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Området är beläget invid Kungsbackafjorden strax norr om Gottskär. Arealen är ca 1,1 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omfattas av kommunens antagna översiktsplan, Öp 90, och är där beläget inom område för fortsatt tätortsutveckling.

DETALJPLAN

Området ingår i gällande detaljplan O 16 (tidigare avstyckningsplan), fastställd 1938-05-19. Gällande detaljplan medger utbyggnad av bostäder.

STRANDSKYDD

Gällande detaljplan är belägen inom område med strandskydd. Genom att gällande detaljplan utgörs av en tidigare avstyckningsplan omfattar strandskyddet även kvartersmark.

PROGRAM

Genom att områdets markanvändning tidigare prövats i detaljplan har behov av planprogram ej bedömts föreligga.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Nu aktuell planändring omfattar endast en del av den gällande detaljplanen. Planförslaget har avgränsats och utformats i samråd med representanter för länsstyrelsen. Vid denna avgränsning har konsekvenserna avseende strandskyddet särskilt prövats. Med hänsyn till denna prövning, planens ringa omfattning och att åtgärden avser reglering inom gällande detaljplan, bedöms ej behov av en särskild MKB föreligga.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Byggnadsnämnden beslutade den 3 juli 1997 att revidera gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Nu aktuellt planområde utgör en del av ett större planområde som i huvudsak består av vall och tidigare betad strandäng. Genom områdets lägpunkt leder ett östvästligt dike som avvattnar marken i grannskapet österut till fjorden. I planområdets norra del ingår även en mindre del av ett höjdparti där berget i stora delar går i dagen. Detta höjdparti, som med undantag av tomtmarken på dess högsta del, är bevuxet, angränsar även direkt till de öppna markerna i planområdets södra del. Det utgör ett betydande visuellt och miljömässigt inslag för området som helhet.

FÖRNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns i området. Den högsta delen av terrängen är obebyggd, medan den nya bebyggelsen placeras på marknivåer mellan +5 och +10 meter.

BOSTÄDER

Nu aktuellt planområde omfattar sex tomter för villabebyggelse. Tomterna har i samråd med representanter för länsstyrelsen avgränsats och utformats utifrån områdets förutsättningar avseende strandskydd och landskapsbilden. Bebyggelsen är placerad väster och delvis söder om det befintliga höjdpartiet. Tomterna föreslås trafikmatas från Jojos väg via en ny lokalgata väster om tomterna. Med hänsyn till områdets känsliga läge i landskapsbilden har byggnads- och nockhöjderna begränsats jämfört med kommunens normala praxis för friliggande småhus. För tomterna söder om höjdpartiet begränsas byggnadshöjden till 3,5 m med en maximal taklutning av 30°. Inom denna del redovisar planen även förbud mot uppförande av takkupor.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning är utförd i oktober 1995. Stabiliteten bedöms enligt utredningen bebyggande. Uppfyllnader bör undvikas bl a genom att placera husen längs nivåkurvorna eller genom trappning av husen. Med tanke på variationerna inom området bör utredningen kompletteras vid husprojekteringen.

VA-LEDNINGAR OCH DAGVATTEN

Bebyggelsen ansluts till befintligt VA-system som passerar genom området längs diket. Öster om planområdet finns en pumpstation från vilken spillvattnet trycks mot kommunens reningsverk.

KOLLEKTIVTRAFIK

Gottskärsvägen trafikeras med buss. En hållplats finns ca 100 meter väster om planområdet i anslutning till nybyggd skola. Hållplatsen nås via Jojos väg och gc-vägen längs Gottskärsvägen (ca 300 m).

PARKERING, ANGÖRING

All parkering förutsätts ske på tomtmark.

STÖRNINGAR

Gottskärsvägen trafikeras av ca 7000 fordon per årsmedel dygn. En överslagsmässig beräkning visar att trafikbullret utomhus uppgår till ca 55 dBA intill en gräns ca 70 meter från vägmitt vid referenshastigheten 70 km/h. Den föreslagna bebyggelsen ligger på ett avstånd av minst 100-110 meter från vägmitt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandet av planen beskrivs närmare i en särskild genomförandebeskrivning. Ett exploateringsavtal avser att reglera åtaganden mellan kommunen och exploatören. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. Huvudmannaskapet kommer att åligga en vägförening eller samfällighetsförening.

UPPHÄVANDE AV DEL AV DETALJPLAN O 16

Detaljplanen för del av Strannegården 1:187 och 1:4 föreslås upphävas för anpassning till fastighetsgränser resp ianspråkstagen mark



Område där del av detaljplan O 16 avses upphävas.