

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna plan med bestämmelser och beskrivning
Markägarförteckning, separat handling
Grundkarta

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämndes arbetsutskott uppdrog 2014-08-12
AU § 281 åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för
fastigheterna Freadal 1:51 med flera inom detaljplan Ö37
i Ölmevalla med enkelt planförfarande.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra åretruntboende.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läge och markägoförhållanden

Fastigheterna är belägna i Vassbäck, i södra Åsa och är
privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är i kommunens antagna översiktplan beläget
inom område med detaljplan.

Detaljplan

För området gäller Ö37, laga kraft 1958-02-05.
Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

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.
- Området berörs inte av strandskydd.

Planområdet omfattas av de särskilda
hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§
miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORM FÖR VATTEN

Området avvattnas till kustvattenförekomsten
Vendelsöarkipelagen. Vattenförekomsten har
övergödningsproblem och har bedömts till *måttlig ekologisk status* med bottenfauna som utslagsgivande parameter. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vatten främst genom uppkomsten av dagvatten från bebyggelsen. Området är idag bebyggt och markanvändningen kommer inte förändras med genomförandet av planen. Följaktligen bedöms inte genomförandet av detaljplanen försvåra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för berörd vattenförekomst.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen innebär att maximalt tillåten byggnadsarea utökas till 180 m² (varav maximalt 50 m² för komplementbyggnad) och byggnadshöjden utökas till 4,0 meter inom område betecknat med e1.
Omvandling från fritidsbostad till helårsbostad innebär att andelstalen i Flamsnäs ga:4 (Näsbergsvägens Samfällighetsförening) måste ändras och anmälas till Lantmäteriet för registrering.

Huvudmannaskap

Kungsbacka kommun har en ovanlig uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta beror på att kommunens västra delar tidigt exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommunen finns nu sammanlagt ca 500 sådana äldre detaljplaner med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. 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 4 kap 7 § att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

GENOMFÖRANDE

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det innebär att det är fastighetsägarna i området som ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats inom planområdet. I det ansvaret ingår också att ta hand om dagvatten, dels vatten från allmän plats, men även från tomtmark om det behövs. Normalt organiseras dessa frågor i en eller flera gemensamhetanläggningar som förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. För Freadalsvägen och Atosvägen finns idag ingen bildad gemensamhetanläggning. Lantmäteriförrättning för Freadalsvägen är sökt i augusti 2015. Bildande av gemensamhetanläggning innebär att fastighet utlagd för allmän plats kommer att behöva upplåta mark.

Fastigheterna inom planområdet deltar i Flamsnäs ga:4 som förvaltas av Näsbergsvägens Samfällighetsförening, vilken utgör planområdets förbindelse med allmän väg. I samband med att fritidshus inom planområdet byggs om eller ersätts med permanentbostäder kan frågan om andelstal i Flamsnäs ga:4 aktualiseras. Näsbergsvägens Samfällighetsförening kan själva ändra andelstal under vissa förutsättningar enligt 24 a § anläggningslagen. Ändringarna måste anmälas till Lantmäteriet för att få tillämpas mot medlemmarna.

I dagvattenutredningen anges ett förslag till hur dagvatten skulle kunna tas om hand inom planområdet. Det är upp till fastighetsägarna i området att, inom ramen för en gemensamhetanläggning, avgöra om, när och hur ett dagvattenssystem ska byggas ut. De åtgärder inom tomtmark som anges i dagvattenutredningen får hanteras i samband med eventuell bygglovsprövning för ny bebyggelse inom respektive fastighet.

KONSEKVENSER

Tillåten byggnadsarea utökas och takvinkeln begränsas inom område markerat med e1. Krav på genomförd dagvattenlösning införs vid lovgivning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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