

T32A



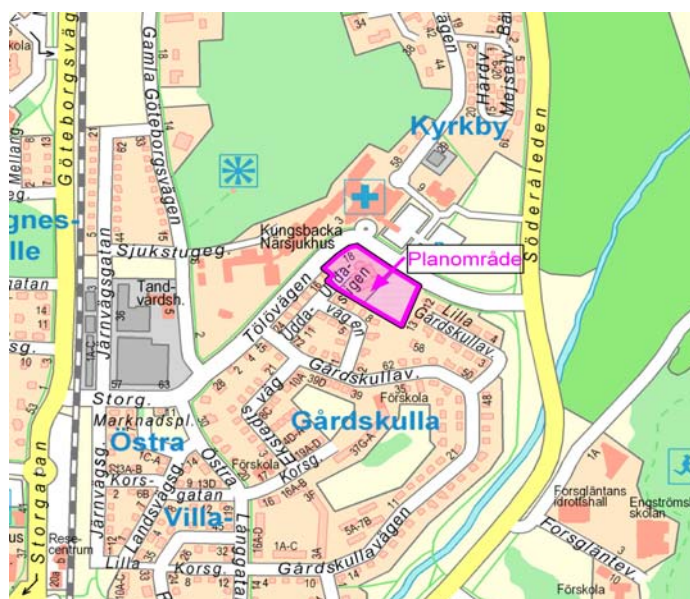
Detaljplan för fastigheten TÖLÖ 7:1 m fl i Kungsbacka stad.

OMRÅDE FÖR BOSTÄDER

BESKRIVNING

Handlingar

Beskrivning
Plankarta
Bestämmelser
Illustrationskarta
Genomförandebeskrivning
Checklista, miljöbedömning
Arkeologisk utredning
Bullerutredning
VA-utredning
Markägarförteckning



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunen har beslutat att öka bostadsbyggandet genom förtätning främst i Kungsbacka stad. För att kunna genomföra intentionerna är det nödvändigt att gå in och komplettera bostadsbeståndet i befintliga bostadsmiljöer.

Inom det föreslagna detaljplaneförslaget beräknas 20 – 25 nya bostäder kunna uppföras.

För att kunna förtäta området krävs att ett ca 600 m² område omvandlas från parkmark till kvartersmark i områdets östra del.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB (Miljöbalken)

Föreslagen förändring av gällande detaljplan har bedömts vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge

Området är beläget utmed Tölövågen i centrala Kungsbacka, söder om Kungsbacka sjukhus.

Areal

Området omfattar en yta på 1,2 ha.

Markägoförhållanden

Området är i både privat och kommunal ägo.

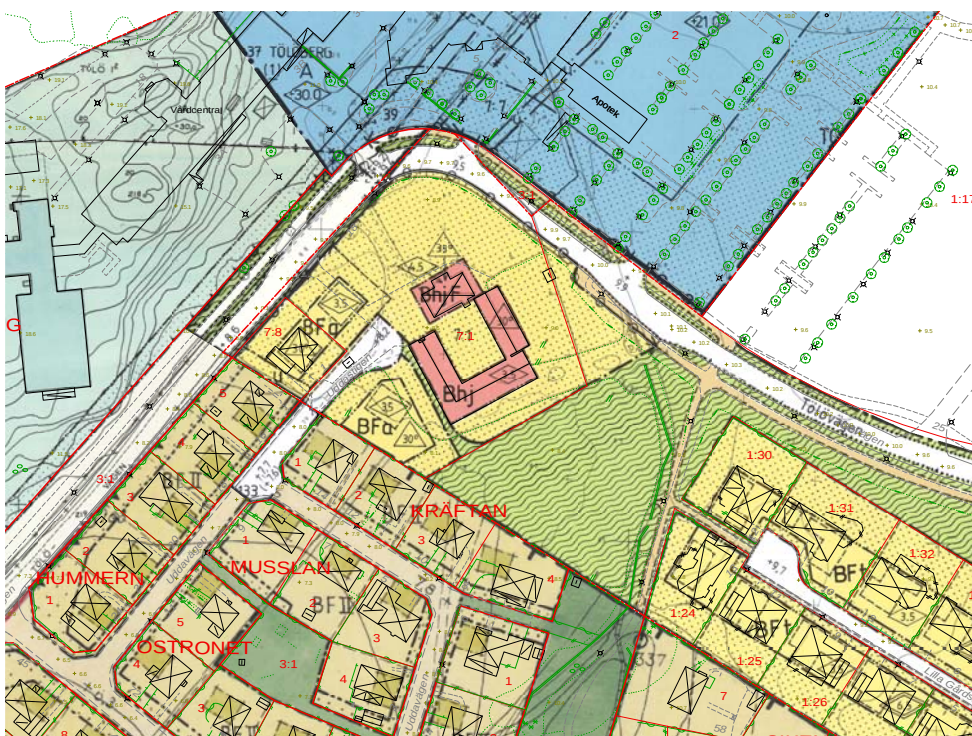
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ligger inom Kungsbacka stads tätortsutvecklingsområde.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan T 32 från 1986-03-14. Området är där avsett för bostäder med viss handel och hantverk samt parkmark



Gällande detaljplan

Program för planområdet

Ett planprogram har upprättats i mars 2008. Programmet har varit föremål för samråd under tiden 12 mars – 25 april 2008. Programmet godkändes av kommunstyrelsen 2008-08-19, § 130. Kommunstyrelsen beslutade samtidigt att begära att byggnadsnämnden vidtar nödvändiga planåtgärder för att möjliggöra bostadsutbyggnad i enlighet med det godkända planprogrammet

Miljöbedömning

Någon särskild miljöutredning för området är inte gjord då området sedan tidigare är planlagt och till stor del redan ianspråktaget som tomtmark.

För att ta reda på om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har kommunen gjort en miljöbedömning. Kommunen har upprättat en särskild checklista som arbetsunderlag för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Sammanfattningsvis har miljöbedömningen visat att planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Checklistan bifogas planförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2008-09-16, § 463, att revidera gällande detaljplan genom ett enkelt planförfarande enligt kommunstyrelsens beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och bebyggelse

Den norra och nordvästra delen är idag ianspråktagen som tomtmark. Den södra och östra delen, som är parkmark enligt gällande detaljplan, består till större delen av en öppen gräsyta. I den östra delen, som gränsar mot Tölövägen och den befintliga gång- och cykelvägen, finns tät vegetation där viss del används som avstjälningsplats för trädgårdsavfall.

Utmed områdets östra kant finns en allmän gång- och cykelväg. (gc-väg) En stengärdesgård som delvis är i dåligt skick löper utmed gc-vägen.

Inom planområdet finns idag en f.d. jordbruksfastighet från 1800-talets andra hälft. Gården som är kringbyggd består av en mangårdbyggnad, en vinkelställd lada samt en förrådsbyggnad. Ekonomibyggnaderna är i mycket dåligt skick medan bostadshuset är förhållandevis bra. Gårdsplanen består av gammal kullerstenbeläggning.

Ytterligare ett enbostadshus uppfört 1996 ligger inom planområdet.



Området idag, sett från söder.

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon. Det bör säkerställas att inga utökade skyddsåtgärder krävs för nybebyggelse genom kontroll på platsen. Radonmätning bör ske då husen färdigställts och tagna i drift.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning ska utföras då det finns fynd som indikerar förekomst av boplatser inom och i anslutning till planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Området kommer att bestå av olika former av bostäder som byggs kring en gemensam gård. Husen ska byggas energieffektivt.

I den västra och norra delen av kvartersmarken föreslås två flerbostadshus i två våningar med möjlighet till vindsinredning. Inom kvartersmarkens östra del föreslås en byggnad i radhusform i maximalt 1½ våning. Dessutom finns möjlighet att uppföra två friliggande enbostadshus i den södra delen som gränsar till den befintliga småhusbebyggelsen.

Byggnaderna som föreslås parallellt med Tölövägen ska ha en lägsta golvhöjd i bottenvåningen som ligger minst 1,2 meter över omkringliggande markplan.

Detta krävs för att slippa insyn då marknivån ligger cirka 1 meter under gatunivån. Uppfyllnader av marken är inte aktuellt.

Offentlig och kommersiell service

De flesta offentliga och kommunala servicefunktioner ligger inom 1 - 1,5 km från det planerade området

Tillgänglighet

Området har en mycket god tillgänglighet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom kvartersmarken ska anordnas gemensamma ytor för lek och samvaro. Den gamla kullerstensbeläggningen som tillhör den befintliga gården ska tas tillvara och användas inom den gemensamma gårdsbildningen.

Naturmiljö

Ett allmänt parkområde finns i områdets sydöstra del redan i den gällande detaljplanen.

Parkområdet ska rustas upp av exploatören för att få en trevlig parkmiljö för de kringboende i området. Samråd ska ske med kommunens Tekniska förvaltning om utförandet. Den befintliga stenmuren utmed gång- och cykelvägen ska bevaras och iordningsställas.

I kurvan utmed Tölövägen får vegetationen inte överstiga 70 centimeter.

Gator och trafik

Gatunät, gång-och cykeltrafik

Områdets angöring ska ske från Tölövägens norra del. Utfartsförbud föreslås kring övriga delar av kvartersmarken.

Befintlig gång- och cykelväg i områdets östra del ligger kvar i nuvarande läge.

En gångväg ska hållas öppen för allmän gångtrafik genom kvartersmarken. Markområdet markeras med **g** på plankartan.

Kollektivtrafik

Kungsbacka station med kommunens bästa kollektivtrafikutbud ligger cirka 900 meter sydväst om området. I anslutning till planområdet finns busshållplats för lokal tätortstrafik dels vid Kungsbacka närakut och dels utmed Söderåleden.

Parkering, utfart

Tillfart till området ska ske från Tölövägens norra del. Endast två bostadsfastigheter kommer att ha sin utfart mot Uddavägen. Del det befintliga bostadshuset på Tölö 7:8, dels ett av de planerade enbostadshusen. För övrigt råder utfartsförbud i området.

Utrymme ska finnas för 2 parkeringar / bostad samt ytterligare 0,2 platser / bostad för besökande.

Störning

En bullerutredning för vägtrafikbuller är upprättad av Norconsult i september 2008. Utredningen bygger på beräknade trafiksiffror år 2020.

De två husen utmed Tölövägen får mot vägen ljudnivåer som i vissa fall överstiger de rekommenderade nivåerna invid fasad. Övrig bebyggelse ligger under gällande riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå.

Om avsteg från riktvärdena görs ska kravet på inomhusnivåerna alltid uppfyllas samt minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till så kallad tyst sida.. Även tillgång till uteplats med högst ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximalt 70 dBA ska tillgodoses.

Detaljplanen är utformad så att alla lägenheter och uteplatser kan få en tyst sida in mot den planerade gården.

Husen utformas med tung fasad mot Tölövägen samt fönster med högre reduktionstal än ett normalt treglasfönster och en noggrann dimensionering är viktig för att säkerställa att alla kraven på ljudnivån inomhus uppfylls. Även vid montering av fönster och ventiler måste höga krav ställas så att konstruktionen mot vägen blir riktigt tät. Lokala skärmar kan sättas upp mot infallande ljud mot gården

Den planerade gemensamma innergården klarar samtliga bullerkrav.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

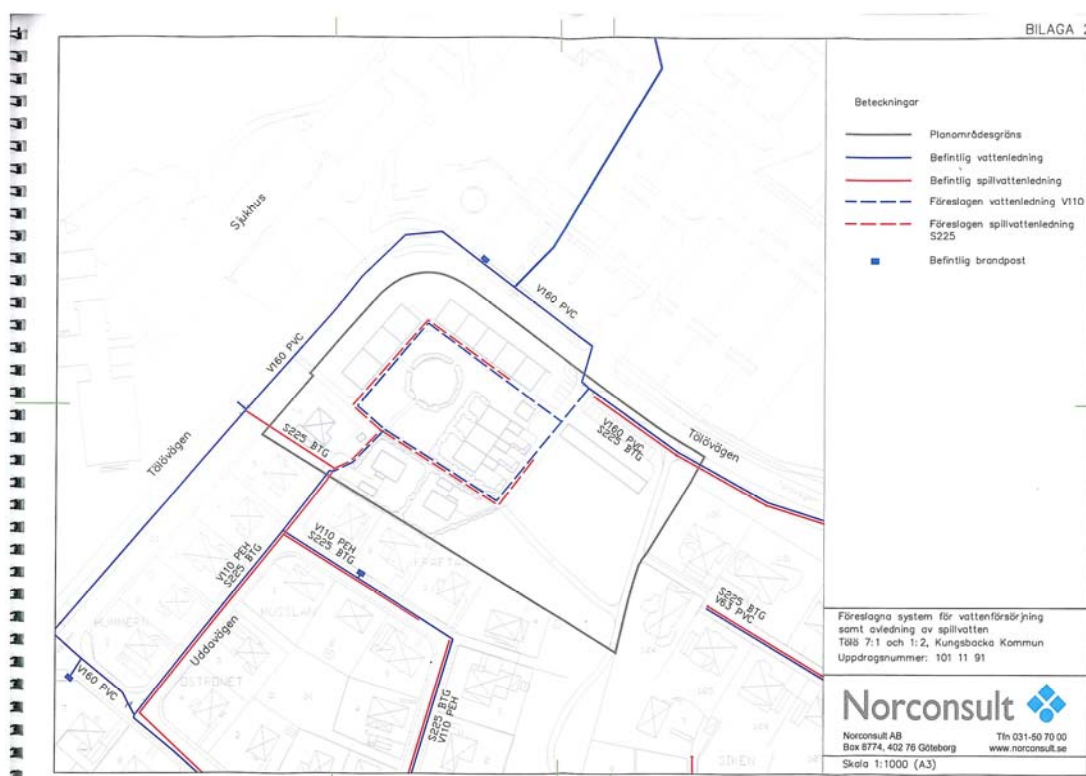
En översiktlig Vatten -och avloppsutredning (VA-utredning) har upprättats av Norconsult i oktober 2008.

Området kopplas till det kommunala befintliga vatten – och avloppssystemet.

Anslutning av vattenledningssystemet föreslås ske still befintliga ledningar längs Tölövägen och Uddavägen vilket innebär ett cirkulationssystem som minskar risken för att vatten blir stående i ledningar och en bättre vattenkvalitet uppnås.

Anslutning av spillvattnet föreslås ske till de befintliga ledningarna i Uddavägen.

Spillvattnet leds därefter till Hammargårds reningsverk som har kapacitet och teknik för att ta hand om spillvattnet. Andra system bedöms inte som realistiska.



Vatten –och spillvattenhantering

Brandvattenförsörjning

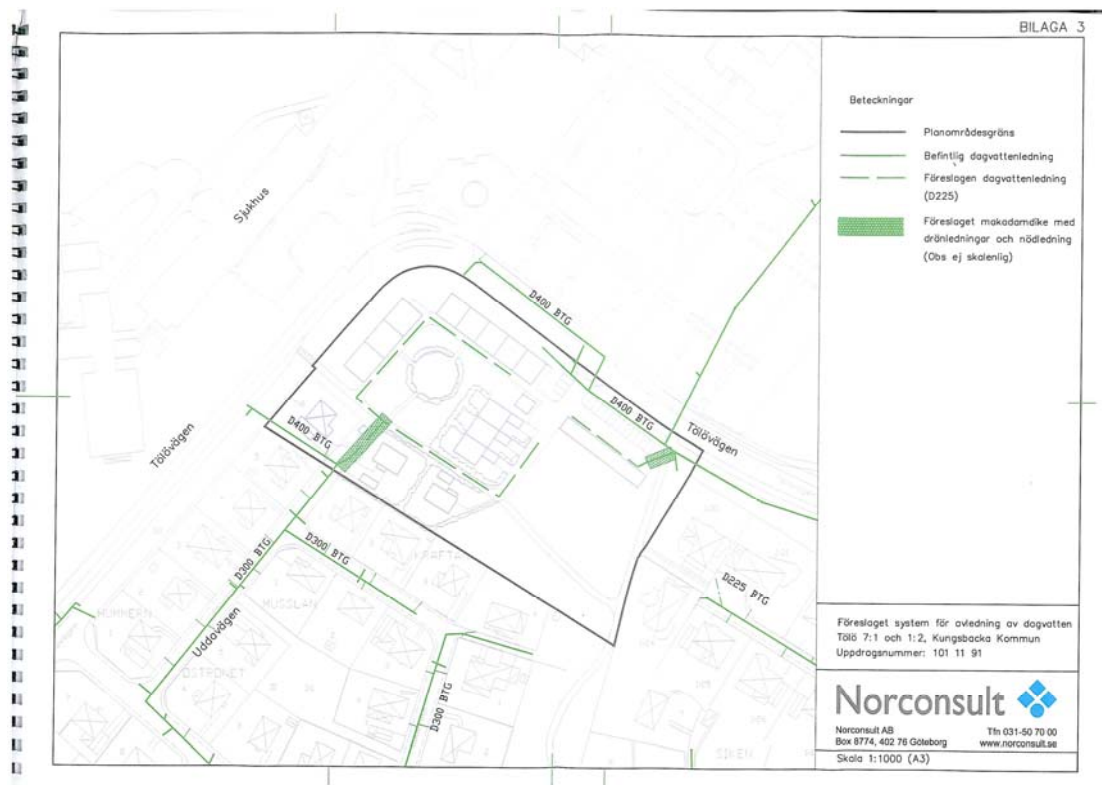
Brandvattenförsörjningen föreslås ske genom konventionellt brandvattensystem.

De brandposter som finns längs Tölövägen och Uddavägen bedöms vara tillräckliga även för den blivande byggnationen i området.

Dagvatten

Det är viktigt att dagvatten tas omhand såväl under bygg- som utnyttjandetiden.

Vatten -och avloppsutredningen redovisar hur man ska förfara med dagvattnet under dessa skeenden för att få så lite miljöpåverkan som möjligt. (Se separat VA-utredningen)



Dagvattenhantering

EI

Området ansluts till befintligt elnät.

Tele

Telia har en ledning som ligger inom fastigheten Tölö 7:1 som går parallellt med den västra delen av Tölövägen. Ledningen måste flyttas vid en exploatering av fastigheten och detta bekostas av exploitören.

Uppvärmning

Området ska byggas med energieffektiva hus. Uppvärmning ska ske med fjärrvärme. Fjärrvärmenätet ligger utmed Tölövägens norra del.

Barnkonventionen

Det planerade området bedöms vara förenligt med Barnkonventionens intentioner.

Administrativa frågor

Planen får en genomförandetid på tio år från den dag planen vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning finns till planförslaget.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen innan ett antagande kan ske av detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Kommunen har upprättat en checklista, som bifogas planförslaget, för att bedöma om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Sammanfattningsvis har bedömningen visat att planförslaget inte har bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan.

MEDVERKANDE

Berörda kommunala förvaltningar har deltagit i framtagandet av detaljplaneförslaget.

Upprättat i november 2008 och reviderad i september 2009
av Planavdelningen

Elisabeth Granquist
Elisabeth Granquist

Byggnadsnämnden har 2014-05-08 § 149
antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 2014-06-05



Kungsbacka

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för Tölö 7:1 m fl i Kungsbacka stad.

Område för bostäder, D 181

1. INLEDNING

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ca 20 nya bostäder.

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Markägare

Fastigheten Tölö 7:1 och 7:8 är i privat ägo. Kungsfjorden AB har för avsikt att förvärva större delen av fastigheten Tölö 7:1. Kungsbacka kommun äger fastigheten Tölö 1:2.

2.2 Husbyggnation mm

Exploateringen kommer att genomföras av Kungsfjorden AB, nedan kallad exploatören. Byggnationen kommer att bestå av olika former av bostäder kring en gemensam gård. Upplåtelseformen blir troligen bostadsrätt och äganderätt.

2.3 Huvudmannaskap - allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

2.4 Utbyggnad av anläggningar inom allmän plats

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av de anläggningar inom allmän plats som är föranledda av planområdets exploatering. Detta innebär att exploatören ansvarar för anläggandet av lokalgata, gångväg och parkmark. Arbetena ska utföras i samråd med Kungsbacka kommuns förvaltning för teknik (Teknik).

Innan anläggningarna överlämnas till kommunen skall de vara godkända av kommunen vid slutbesiktning.

2.5 Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för genomförandet av detaljplanen. Detta innebär bl a att exploatören bygger ut och bekostar grönytor, körytor, gångvägar och

parkeringsplatser. Anläggningarna kommer att förvaltas av fastighetsägarna eventuellt i form av en gemensamhetsanläggning.

Elförsörjning och fjärrvärme inom området tillgodoses av E.on. Telia ansvarar för telenätet. Eventuell flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

2.6 Vatten och avlopp

Norconsult AB har upprättat en VA-utredning till detaljplanen daterad 2008-10-22. VA-utredningen redovisar hur ren-, spill- och dagvatten ska hanteras i planområdet. Bland annat visas hur dagvattnet ska hanteras under såväl bygg- som utnyttjandetid. Planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Överenskommelse om anslutningspunkter träffas med Teknik. Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt betalar del i huvudanläggning.

Kommunen övertar och svarar för drift och underhåll av de ledningar som ska ingå i det allmänna nätet för vatten- och spillvatten samt dagvattenhanteringen inom allmän platsmark. Val av upplåtelseform styr över hur ledningsutbyggnaden sker och även vilka ledningar som kommer att ingå i det allmänna nätet. Ledningar som inte kommer att ingå i det allmänna nätet kommer respektive fastighetsägare att ansvara för.

2.7 Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att träffas mellan exploatören och Kungsbacka kommun. I avtalet avses bl a följande frågor regleras:

- * Marköverlåtelser
- * Utbyggnad av va-anläggningar
- * Utbyggnad av lokalgata, gc-väg och parkmark
- * Ansökan om lantmäteriförrättning
- * Plan- och administrationskostnader
- * VA-anslutningsavgifter
- * Kommunens förmedlingsrätt av lägenheter

2.8 Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas under våren 2010. Arbetena kan påbörjas när beslutet om antagande av planen har vunnit laga kraft.

2.9 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs i planen redovisad kvartersmark från kommunens fastighet Tölö 1:2 till exploateringsfastigheten Tölö 7:1 och allmän platsmark från Tölö 7:1 till Tölö 1:2.

Kvartersmarken fastighetsbildas utifrån vilken(vilka) upplåtelseform(er) som väljs. Två tomter i sydväst betecknade med **B3** kan avstyckas till egna fastigheter. Resten av kvartersmarken med garage/parkering kan bilda en fastighet för en bostadsrätt. För den del som betecknas med **B2** finns dock en möjlighet till att avstycka till fristående fastigheter.

För eventuella gemensamma anläggningar inom kvartersmark i form av lokalgata, parkering och dagvattenhantering kan lämpligen bildas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen för de deltagande fastigheterna.

3.2 Servitut och ledningsrätt

Rätten att disponera erforderlig mark för allmänna ledningar inom kvartersmark säkerställs genom servitut eller ledningsrätt.

3.3 Ansökan om fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar som krävs för att genomföra planen.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Allmänt standardfrågor

Gator och va-ledningar inom planområdet utförs enligt en för kommunen godtagbar standard.

4.2 Uppvärmning samt vatten och avlopp

Områdets värmeförsörjning sker genom anslutning till E.ons fjärrvärmnät.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Överenskommelse om förbindelsepunkt träffas med Teknik.

4.3 Trafik

Planområdet angörs via Tölövägen och Uddavägen. Detaljprojektering av gator och gångvägar inom planområdet skall ske i samråd med Teknik.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för Kungsbacka kommun

Kommunen erhåller täckning för sina kostnader genom det exploateringsavtal som kommer att tecknas. Kungsbacka kommun får en intäkt från markförsäljningen.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall bekosta följande åtgärder:

- * Utbyggnad av va-anläggningar
- * Utbyggnad av gator, gc-vägar och parkmark
- * Lantmåteriförrättningar
- * Markförvärv
- * Plan- och administrationskostnader
- * Anslutningsavgifter va, el, fjärrvärme mm

Mark- och bostadsenheten
Upprättad i november 2008
Reviderad i september 2009


Bertil Samuelsson

Byggnadsnämnden har 2014-05-08 § 149
antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 2014-06-05



Kungsbacka

Miljöbedömning av planförslag

Tölö 7:1 och 1:2.

Område för bostäder

D 181

Utförd av: Elisabeth Granquist, Plan & Bygg
Granskad av: Daniel Helsing, Miljö & Hälsoskydd

Datum:2008-11-03
Datum:2008-11-03

Denna checklista är ett arbetsunderlag för att bedöma om en plans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Checklistan avgränsar också vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

I vilken utsträckning påverkar planens genomförande följande faktorer:

Faktor		Påverkan				Kommentar
	Källa	Liten	Mellan	Stor	Ingen	
Gällande reglering och skyddsvärden						
Riksintressen (3-4 kap. MB) Naturvård, Friluftsliv, Fiske, Kulturvård, Kommunikationer, Vattenförsörjning, Energiförsörjning.	Öp				X	Exploateringen har inte bedömts påverka Natura 2000-området i Kungsbackafjorden eller andra riksintressen
Miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)	Föp					Förslaget bedöms medföra en liten ökning av utsläpp till följd av en marginell trafikökning. MKN riskerar inte att överträdas
Förordnanden/skydd (7-8 kap. MB) Naturreservat, Natura 2000, Naturminne, Djurskyddsområde, Fridlysning av växt- och djurarter, Hotade arter, Strandskyddsområde, Byggnadsminne	Kar- tago Natur Lag- skydd				X	Exploateringen har inte bedömts påverka Natura 2000- området i Kungsbackafjorden eller andra skyddsvärda områden och arter.
Miljöbalken (verksamheter) (9-11 kap. MB) Miljöfarlig verksamhet, Förorenad mark, Vattenverksamhet.	Föp Kar- tago Eget- skikt				X	

Miljömål						
Regionala miljömål Begränsad klimatpåverkan. Frisk luft Bara naturlig försurning Giffri miljö Skyddande ozonskikt Säker strålmiljö Ingen övergödning Levande sjöar och vattendrag Grundvatten av god kvalitet Hav i balans samt levande kust och skärgård Myllrande våtmarker Levande skogar Ett rikt odlingslandskap God bebyggd miljö Ett rikt växt- och djurliv		+				Ett förtätningsprojekt skapar förutsättningar för kollektivt resande Energieffektivt byggande och uppvärmning genom fjärrvärme. (Finns med i exploateringsavtalet) Detaljplanen följer bullerutredningens rekommendationer om byggkonstruktion och "tyst sida"
			+			
Effekter på miljön						
Mark Markslag, Topografi,					X	Förtätning
Luft Emissioner, Luftkvalitet, Lukt, klimat, Vind.					X	Marginell förändring av trafiken
Vatten Vattendrag, Sjöar, Ytvatten, Våtmarker, Grundvatten, Flöden, Strömförhållanden, Grumling, Markavvattning, Dagvatten.		X				Dagvattenmängden ökar pga hårdgjorda ytor. Följderna minimeras genom lokalt omhändertagande. VA-utredningens rekommendationer om dagvattenhantering under byggtid och utnyttjandetid följs upp i exploateringsavtalet
Naturmiljö Ekologiskt känsliga områden, Värdefulla naturmiljöer, Biologisk mångfald, Biotoper, Sällsynta arter, Hotade arter, Barriäreffekt, Grönstruktur, djurliv.					X	
Rekreati- och friluftsliv Tillgänglighet, Friluftsintressen, Närrekreation.		X				Närrekreation finns inom planområdet (ca 3000 m ²) Större grönområden finns inom 1 km. (Forsbergen, Forsgården, Tölöberg)
Kulturmiljö Kulturhist värdefulla miljöer, Fornlämningsomr						Arkeologiska utredning ska genomföras.

.						
Stads/Landskapsbild Landskapselement, Landskapsstruktur.		X				
Effekter på hälsan						
Hälsa Boendekvalitet, Buller, Luftföroreningar, Vibrationer, Ljusstörningar, Radon, Magnetfält, Allergier, Skyddsavstånd.		X				Riktlinjerna för buller klaras enligt gjord bullerutredning med byggkonstruktion och "tyst sida" Lågriskområde för radon. Säkerställande ska ske på plats innan byggnation. (Följs upp i exploateringsavtalet)
Säkerhet Ras och Skred, Kemikaliehantering, Farligt gods, Industrier, Lager, Vägar, Järnvägar, Ledningar, Hamn, Terminaler, Skyddsavstånd.					X	
Effekter på Hushållning med mark, vatten och andra resurser						
Resurshushållning Nuvarande Mark- och vattenanvändning, Energi, Naturresurser, Transporter, Kulturmiljö.		X				En förtätning av markanvändningen i Kungsbacka stad bedöms vara hållbar på lång sikt
Effekter under byggskedet						
Byggskedet Miljö, Natur, Boende, Brukare.		X				Ev buller och störande ljus för omkringboende under byggtid. Omhändertagande av dagvatten ska ske enligt VA-utredning.

Samlad bedömning	Val av alternativ	Motivering, med hänvisning till bedömningsområden
A) Ett genomförande av planen har ingen eller liten negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Normal planbeskrivning enligt PBL räcker.	X	Möjligheten att förtäta staden i centrala lägen har bedömts vara positivt och hållbart på lång sikt.
B) Trots att ett genomförande av planen kan ge negativ påverkan blir den inte så betydande i detta fall. Konsekvenserna och förebyggande åtgärder redovisas i planbeskrivningen under rubrik "Miljökonsekvenser".		
C) Ett genomförande av planen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En MKB enligt lagstiftningen krävs.		

D) Lokaliseringen bedöms som icke lämplig. Andra lokaliseringsalternativ för projektet bör utredas.		



Detaljplan för del av fastigheterna **TÖLÖ 7:1 och 1:2** i Kungsbacka stad

Område för bostäder

Upprättad i november 2008 och reviderad i september 2009
 av PLANAVDELNINGEN

Elisabeth Gränquist
 Elisabeth Gränquist

Hillevi Skoog

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.
 Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDING AV MARK Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Gång-, cykel- och mopedväg
	Anlagd park

Kvartersmark

	Bostäder
--	----------

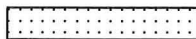
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

n_1	Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten
-------	---

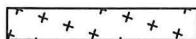
UTNYTTJANDEGRAD

B_2	Största byggnadsarea är 250 m² . Härutöver får garage, carport, förråd, balkonger etc uppföras. Delas området i flera fastigheter ska byggnadsytan fördelas proportionerligt på fastigheterna.
B_3	Minsta tomtstorlek är 500 m² . Största byggnadsarea är 180 m² varav garage, carport, förråd etc 30 m² . Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras på fastigheten. Endast en bostad per fastighet.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas



Marken får endast bebyggas med garage, carport, soprum, förråd etc.

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Utrymme ska finnas för minst **2,0 p-platser / lägenhet samt ytterligare 0,2 platser / lägenhet för besökande**

n_1 Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten

n_2 Befintlig kullerstensbeläggning tas tillvara och anläggs inom området

n_3 Maximal höjd för vegetation är **70 cm**

Byggnadsnämnden
2014-05-08 § 149
har antagit detta
förslag.
Beslutet har vunnit
laga kraft
2014-06-05

Lokalgata

Lokaltrafik inom kvartersmark

Utfart

Utfart får inte anordnas

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning enligt illustrerad lokalgata och gångväg

UTFORMNING, UTFÖRANDE

B_1 Högsta antal **våningar** är **2,5**
Högsta **byggnadshöjd** är **9,0 meter**
Högsta **nockhöjd** är **12,0 meter**
Utöver angiven byggnadshöjd får **takkupa** anordnas upp till **1/3** av **huslängden**
Bottenvåningen ska ha en **golvhöjd** som ligger **minst 1,2 meter** över omkringliggande markplan mot gata.

B_2 Högsta antal **våningar** är **1,5**
Högsta byggnadshöjd är **4,5 meter**.
Högsta nockhöjd är **7,5 meter**
Utöver angiven byggnadshöjd får **takkupa** anordnas upp till **1/3** av **huslängden**

B_3 Endast **friliggande** hus
Högsta byggnadshöjd är **3,5 meter**.
Högsta nockhöjd är **6.5 meter**

$B_1 B_2 B_3$ Högsta **byggnadshöjd** för **komplementbyggnad** är **3,0 meter** och högsta **nockhöjd** är **5,0 meter**

Byggnadsteknik

Högsta tillåtna ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostadshus är 55 dB(A)

Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå / dygn inomhus är 30 dB(A)

Högsta tillåtna maximala ljudnivå inomhus är 45 dB(A) FAST mellan 1900 - 0700

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Genomförandetiden slutar.....

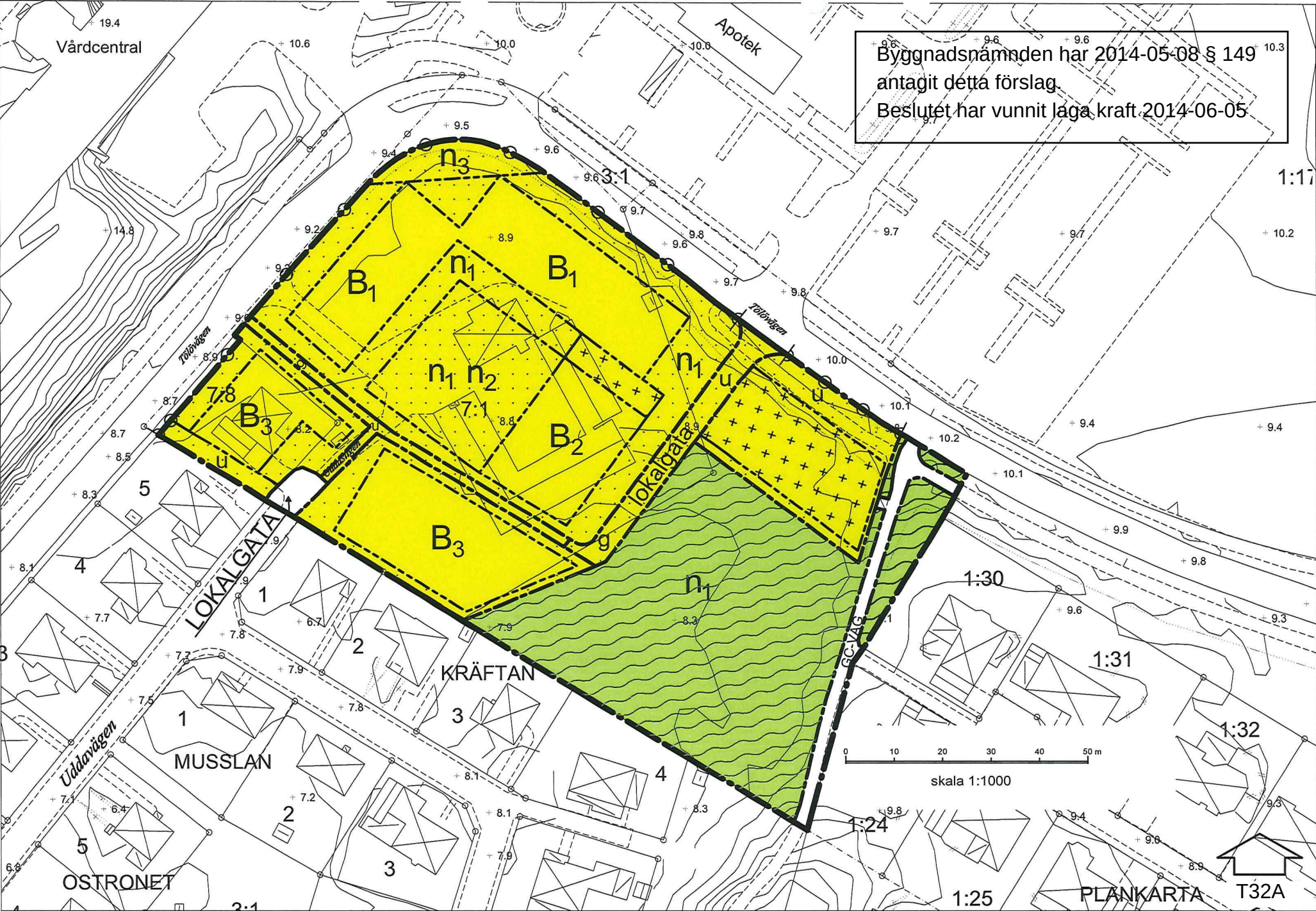


D 181

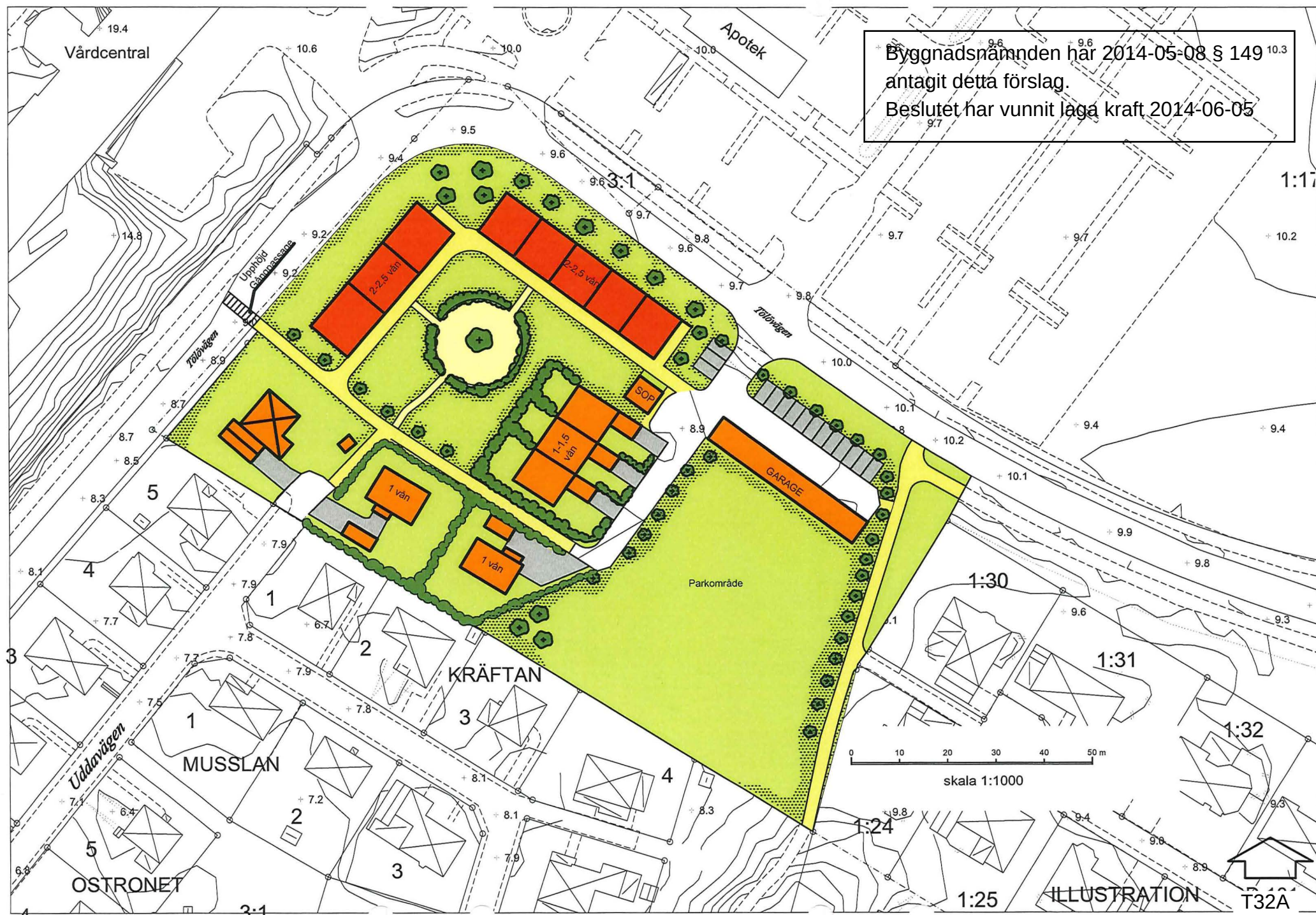
2024-06-05

T32A

Byggnadsnämnden har 2014-05-08 § 149
antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 2014-06-05



Byggnadsnämnden har 2014-05-08 § 149 antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 2014-06-05





LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

KUNGSBACKA KOMMUN
Plan & Bygg

2008 -12- 23

Diarienum

2006/P022 D181

SAMRÅDSYTTRANDE

1 (2)

2008-12-19

402-27179-08

Kungsbacka kommun
Planavdelningen
434 81 Kungsbacka

Samrådsyttrande över detaljplan för bostäder inom fastigheten Tölö 7:1 m fl, Kungsbacka kommun

Ärendet:

Planområdet är beläget strax söder om sjukhuset i centrala Kungsbacka. Förslaget innebär att befintliga byggnader rivs och att möjlighet ges att uppföra nya bostäder, 20-25 lägenheter i flerbostadshus, radhus och villor. Nu gällande detaljplan fastställdes 1986-03-14.

Länsstyrelsens bedömning:

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Arkeologi

En arkeologisk utredning skall göras enligt 2 kap 11 § lagen om kulturminnen innan detaljplanen antas. Då man vid en utredning kan göra fynd som blir kostsamma att undersöka eller som kan behöva tas hänsyn till vid planeringen bör arkeologiska undersökningar göras i ett tidigt skede av planprocessen.

Hälsa och säkerhet

I den bifogade VA-utredningen utgår beräkningarna för dagvattenssystemet från 10-årsregn. Det är oklart om framtida klimatförändringar tagits med i beräkningarna. Större marginaler bör övervägas för att undvika framtida problem.

Rådgivande synpunkter:

Tillgänglighet

Flerbostadshusen skall ha en golvhöjd som ligger minst 1,2 meter över marknivå mot gatan. Motivering till detta saknas. Kommunen bör redovisa hur bostäderna skall göras tillgängliga för människor med nedsatt rörelseförmåga.

Plantekniskt

Användningen "PARK" finns inte skrivet på plankartan.

Ytan betecknad med "gång" saknar användningsbestämmelse.

LOKALGATA under rubriken "markens anordnande" bör skrivas med gemener såsom på plankartan och inte omges av en box för att tydligare skilja kvartermarken från allmän platsmark.

Postadress

301 86 HALMSTAD

Besöksadress

Slottsgatan 2

E-post

länsstyrelsen@n.lst.se

Telefon

035 - 13 20 00

Kontakta i detta ärende: josefine.carlsson@n.lst.se

2007-12-19

402-18991-07

Kombinationen av gemensamhetsanläggning och beteckningen x (mark tillgänglig för allmän gångväg) är otydlig. Användningen gx-områden har ifrågasatts i rättsfall.



Peter Nordström
Kopia: Planmappen



Josefine Carlsson