

Detaljplan för fastigheten **SKÅRBY 3:4 m fl**
i Tölö

Område för bostäder

Upprättad i januari 2009 av PLANAVDELNINGEN

Andree Forsström

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	B	Bostäder, mindre icke störande verksamheter och butikslokaler får inrättas
	BC	Bostäder samt i bottenvåning mot torgyta verksamhets-, hantverks- och/eller butikslokal. Bottenvåning skall mot torgyta ges en sådan rumshöjd att ovanstående lokaler kan inrättas. Torgytan skall vara en del av det allmänna gångnätet och harmoniera i materialval.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
--	--------------------------

MARKENS ANORNANDE (utformning av kvartersmark)

Trottoarer, parkeringsplatser, trädplantering och körbanan skall utformas i huvudsak enligt illustrationen och typsektionerna. Val av belysning, träd, markbeläggning och överbyggnad skall göras i samråd med Teknik. Enstaka parkeringsplatser kan ersättas med bänk, konstnärlig utsmyckning etc.

n_1	Marken skall i huvudsak vara lämpad för gemensam utevistelse. Mindre förråd, sophus o dyl får uppföras. Parkering är inte tillåten.
-------	---

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_10000	Största bruttoarea exkl. förråd, teknikutrymmen, garage, utanpåliggande och indragen balkong i m ² ovan mark. Byggnadsnämnden kan medge avsteg om energieffektivt byggande används.
e_2000	Maximal byggnadsarea per byggnad

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader skall placeras 0,6 meter in från fastighetsgräns mot gata
Entréer skall nås från gatan undantaget H. Komplementbyggnader inom området får ha en högsta nockhöjd om 4 meter.
Gestaltungsprinciper och föreskriven bygglovprocess utgör underlag för prövning enligt 3 kap Plan- och bygglagen och skall följas, se beskrivning.

$flerb_1$	Endast flerbostadshus i fyra våningar med gemensam entré. Utöver föreskrivet antal våningar får vind/våning inredas för förråds- och teknikutrymmen. Högsta nockhöjd är 17 meter. Minsta resp största taklutning är 6 resp 23 grader. 10-15 procent av byggrättens yttre omkrets får inte bebyggas. Öppningar skall fördelas på flera ställen. Lägsta golvnivå över omgivande gatunivå är 0,5 m.
$flerb_2$	Endast flerbostadshus i fyra våningar med gemensam entré. Högsta nockhöjd är 14 meter. Minsta resp största taklutning är 6 resp 23 grader. 10-15 procent av byggrättens yttre omkrets får inte bebyggas. Öppningar skall fördelas på flera ställen. Lägsta golvnivå över omgivande gatunivå är 0,5 m.
radhus	Endast radhus, kedjehus eller parhus i två våningar. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter. 15-25 procent av byggrättens yttre omkrets får inte bebyggas. Öppningar skall fördelas på flera ställen. Delas området upp i flera fastigheter skall byggnadsarean fördelas proportionellt

Byggnadsnämnden har 2009-06-04 § 161 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2009-07-02.



Planbeskrivning

Handlingar
Denna karta med bestämmelser och beskrivning. (Markägartereckning, separat handling)

Planuppdrag
Byggnadsnämnden uppdrog 2008-11-18 § 565 åt planavdelningen att revidera godkänd detaljplan för Skårby 3:4, D128.

Planens syfte
Planändringen innebär enbart att bruttoarea omfördelas mellan tre kvarter samt att begränsning av antal bostäder upphör att gälla för kvarteret i längst åt väster. Syftet är att kunna utnyttja byggrätterna så att det antal hyresrätter som avtalats kan byggas.

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

Tidigare ställningstaganden
Översiktliga planer
Enligt kommunens översiktsplan som antogs 2006 ingår området i Kungsbacka stads utvecklingsområde.

Detaljplan
För området finns en godkänd detaljplan, D128, som beräknas vara antagen i mars 2009.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen
En behovsbedömning har 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.
• Förslaget bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap 18 §)
• Förslaget bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-området negativt.
• Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan. (bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar)
Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar
Utnyttjandegraden ändras för tre kvarter genom omfördelning. För ett kvarter upphör begränsning av antal bostäder att gälla.

Genomförande
De åtgärder som blir aktuella genom planändringen gäller kvartersmark där den enskilde fastighetsägaren är huvudman. Planändringen berör därför inte några genomförandefrågor.

STÖRNINGSSKYDD

Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå inomhus är 30 dBA. Högsta tillåtna maximala ljudnivå inomhus nattetid är 45 dBA. Högsta tillåtna maximala ljudnivå utomhus vid uteplats är 70 dBA. Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå utomhus är 60 dBA under förutsättning att minst ett sovrum placeras mot tyst sida (mindre än 50 dBA vid fasad). Vibrationsnivån inomhus i sovrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd RMS.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
Genomförandetiden är femton år från den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden slutar 2024-07-02

Ändrad lovplikt, lov med villkor
Byggnadsnämnden kan medge tillfällig parkering under genomförandetiden. Bygglov krävs för omfärgning av byggnad.