

D 626



Kungsbacka

Detaljplan för fastigheterna ÅSA 4:12 och 4:149 m fl i Åsa.

samt UPPHÄVANDE för del av fastigheten Åsa 4:4.

OMRÅDE FÖR BOSTÄDER

BESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Bestämmelser
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Markägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra 20-25 bostäder i flerbostadshus. Detta sker genom en komplettering av befintliga hyreshus med åtta nya lägenheter och genom nybyggnation av fyra nya bostadshus i en- och två våningar. Dessa innehåller 12-15 lägenheter inom fastigheterna Åsa 4:7 och 4:12. För ett genomförande krävs ändring och omDispositionering av gällande detaljplaner. I gällande detaljplanen finns reserverat ett vägområde som inte är aktuellt att genomföra och som föreslås att utgå. En förutsättning är också en ny rakare sträckning för del av Åsa Villaväg.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET I MILJÖBALKEN (MB)

Föreslagen förändring av gällande detaljplan har bedömts vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. (3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. Miljökvalitetsnormer).

PLANDATA

Läge, Areal, Markägoförhållanden

Området är beläget i Åsa samhälle öster om gamla järnvägsområdet.

Arealen är ca 2 ha.

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan som antogs i april 2006 ingår området i programområdet för en fördjupad översiktsplan för Åsa samhälle. Detta är ännu inte påbörjat

Detaljplaner

För större delen av området gäller detaljplan Ö 22, fastställd 1951 12 12. Denna fick nya planbestämmelser som vann laga kraft 1995 10 13. För en mindre del i norr gäller plan Ö 58, fastställd 1978 09 07. Inom dessa detaljplaner är det aktuella området till största delen avsett för bostäder och vägar.

Program

Då marken sedan tidigare är prövad som lämplig för exploatering och är ianspråktagen av vägar och bebyggelse med varierande karaktär har det inte upprättats något planprogram.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

I beredningen till detaljplaneändringen har det inte bedömts att en miljökonsekvensbeskrivning krävs då den föreslagna markanvändningen ingår i ett område med redan ianspråktagen mark. Den gällanden detaljplanen innehåller kvartersmark för bostäder samt ett vägreservat som inte längre är aktuellt att genomföra.

En behovsbedömning har gjorts för att skaffa kunskap om planens genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning av verksamheter som innebär betydande miljöpåverkan på miljön. (PBL 5 kap, 18 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-område.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina egenskaper eller värden och typen av påverkan (MKB-förordningen). Området är tidigare ianspråktagen och planlagd mark för bostäder och vägar som föreslås att om disponeras.

Kommunala beslut i övrigt

Ansökan om uppförande av flerbostadshus har inkommit från två markägare i området. Planavdelningen har tillsammans med fastighetsägarna prövat förutsättningarna för utbyggnad med flerbostadshus inom de berörda fastigheterna. Plan och Byggs arbetsutskott beslutade 2005 08 16 , § 317, att uppdra åt Planavdelningen att upprätta samrådshandlingar för området.

Samråd har ägt rum under tiden 25 april-24 maj 2006. Efter de synpunkter som inkom under samrådstiden beslutade Byggnadsnämnden 2006 07 06 att detaljplanen fortsättningsvis ska handläggas som ett normalt planförfarande

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och bebyggelse

Området är redan exploaterat sedan lång tid tillbaka. Bebyggelsen består av flerfamiljshus i en - och två våningar i områdets södra del. I områdets mellersta del utgörs bebyggelsen av ett tidigare affärs- och bostadshus som omvandlats till lägenheter samt tre ekonomibyggnader som kommer att ersättas med nya flerbostadshus i en- och två våningar. Övrig bebyggelse utgörs villabebyggelse.

Radon

Området ligger inom låg och normalriskområde för radon.

Förorenad mark

Inom fastigheten Åsa 4:12 har den befintliga byggnaden använts för olika ändamål. I nuläget används den som bilverkstad. Innan byggnation startas ska provtagning av mark utföras.

Fornlämningar.

I samband med schaktningsarbeten för vatten- och avloppsledningar hittades en överlagrad stenåldersboplats med riklig förekomst av slagen flint vid Övre Villavägen

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen är uppdelad i två bebyggelsegrupper. Inom den södra delen är det i form av komplettering av de befintliga flerbostadshusen med åtta lägenheter i tvåvåningshus. Inom planområdets mellersta del rivs de gamla ekonomibyggnaderna och fyra nya bostadshus uppförs som kan innehålla upp till 18 lägenheter i en- och tvåvåningshus. Även den gällande detaljplanen medger byggnader i två våningar i de delar där den nya bebyggelsen föreslås uppföras. Området föreslås disponeras i huvudsak enligt illustrationskartan.

Offentlig och kommersiell service

Affärer och skola finns i Åsa centrala delar.

Tillgänglighet

Tillgängligheten bedöms som god

Lek och rekreation

Inom de områden som avses bebyggas med nya bostadshus finns på gårdarna utrymme för lek och annan samvaro i anslutning till bostadshusen. Omedelbart öster om området finns ett större bergs- och skogsområde för det rörliga friluftslivet. Idrottshall och bollplaner ligger i anslutning till skolområdet.

Gator och trafik

Gatunät, parkering, kollektivtrafik

Den tidigare planerade vägsträckningen mellan Åsa Villaväg och Övre Villavägen utgår. Åsa Villaväg föreslås istället få en ny rakare sträckning utmed det gamla järnvägsområdet. Vägen byggs om på en sträcka av cirka 250 meter. Hastighetsdämpande åtgärder kommer att utföras på Åsa Stationsväg i tre punkter på ett avstånd av cirka 80 meter.

All parkering ska ske inom kvartersmarken. Utrymme skall finnas för två parkeringsplatser per lägenhet.

Kollektivtrafik med busshållplatser finns utmed Göteborgsvägen och omfattar 24 turer i vardera riktningen under vardagar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Området är anslutet till kommunens VA-nät. Huvudledningarna som ligger i Åsa Villavägs nuvarande sträckning måste läggas om i samband med exploateringen av bostäderna och placeras i den nya sträckningen av vägen. En separat utredning ska utföras om hur dagvattenhanteringen skall lösas för området.

Brandvattenförsörjning

Gamla brandvattenposter kommer att användas och nya brandposter kommer att ersätta gamla där det är aktuellt med omläggning av ledningsnätet i samband med flyttningen för del av Åsa Villaväg. Bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost enligt konventionellt system. Områdestyp enligt tabell 2.3 i VAV är uppfyllt.

Uppvärmning

Målsättningen är att uppvärmning ska kunna ske med fjärrvärme.

El och tele

Befintliga el -och teleledningar som behöver flyttas i samband med byggnationen kommer att bekostas av exploatören.

Administrativa frågor

Till detaljplanen finns en separat genomförandebeskrivning. Denna redovisar åtgärder och frågor som har betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Detaljplanen kommer dessutom att åtföljas av ett exploateringsavtal som upprättas mellan exploatören och kommunen.

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

Upprättad i juli 2006 och reviderad i oktober 2006 av Planavdelningen


Elisabeth Granquist

Kommunfullmäktige har 2007-02-08 § 28
antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-03-15.

Genomförandetiden slutar 2017-03-15.