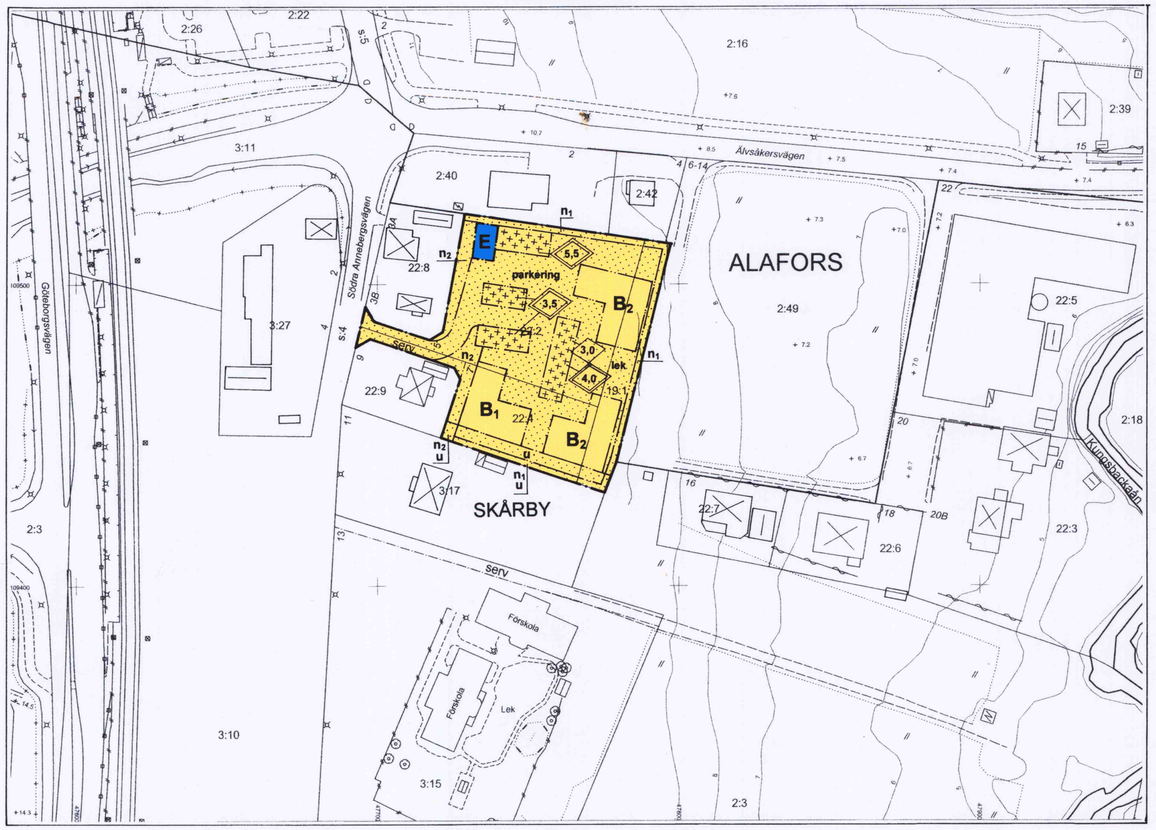
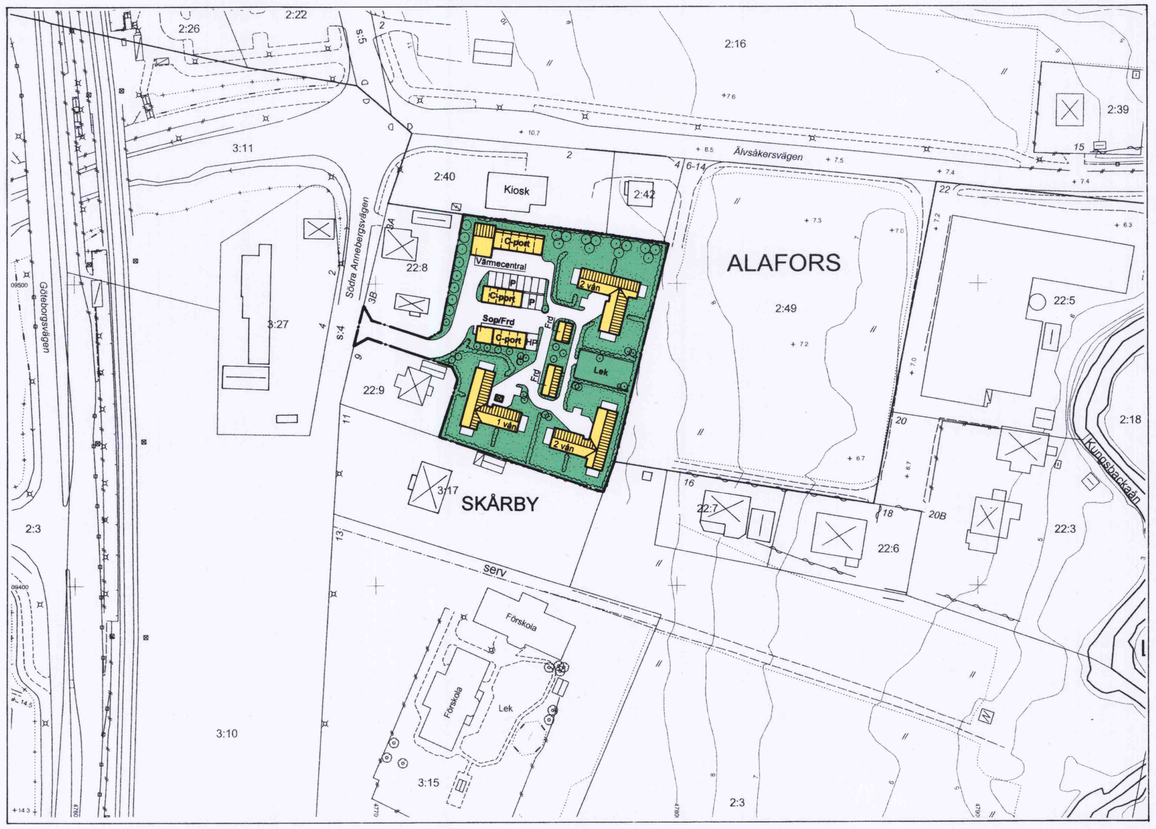
PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och beskrivning
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning. Se separat handling.
- Markägarförteckning, separat handling

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
Planen syftar till att möjliggöra byggande av tre flerbostadshus om sammanlagt 15 lägenheter på fastigheten Skårby 22:2, 22:4 samt 19:1.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN
Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken kap 3, 4 och 5. (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 och areal
Aktuella fastigheter är belägna ca 150 m från Annebergs station samt söder om Älvsåkersvägen och Annebergs centrum. Delar av bebyggelsen runt om ingår i det gamla stationssamhället och är av 1½-våningstyp. I öster gränsar planområdet till en äng som i fördjupade översiktsplanen avses vara grönområde. Öster om ängen ligger ett snickeri. Planområdet omfattar ca 5300 m^2.

Markägoförhållanden
Köpekontrakt har upprättats varigenom Eksta bostads AB förvärvar fastigheterna Skårby 22:2, 22:4 samt 19:1 av Kungsbacka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Gällande planer
Området är i fördjupad översiktsplan för Anneberg och Älvsåker markerat som reservområde för bostäder.
Området har tidigare innehållit byggnader för industriändamål. Planförslaget bedöms rymmas inom intentionerna för den fördjupade översiktsplanen. Med tanke på den nära förestående utbyggnaden av Annebergs centrum är en förtätning i området positiv.
Ingen detaljplan finns över området.

Övrigt
Kommunstyrelsens hemställde, 2003-02-19 hos byggnadsnämnden att vidta erforderliga åtgärder för att möjliggöra byggnation av hyresbostäder inom Skårby 19:1, 22:2 och 22:4. Som programdirektiv angavs att området bör innehålla ca 15 lägenheter och att byggnadsvolymerna bör ansluta till stationssamhället.
Byggnadsnämnden beslöt 2004-07-01 att uppdra åt planavdelningen att upprätta detaljplan genom enkelt planförfarande samt att skorstenen på panncentralen skall utformas i färg och form så att den smälter in i omgivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
I området finns enligt bedömning inga viktiga naturvärden att ta hänsyn till. Behov av MKB har därför inte bedömts föreligga.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER
Natur och miljö
Mark och vegetation
Planområdet ligger på en plan avriven tomt i ett flackt och öppet landskap. Några träd finns i områdets västra del. De gamla byggnadernas betonggrunder finns kvar. I övrigt är området gräsbevuxet.

Geoteknik
Marken i området består av glacial finlera. Närmaste avståndet till Kungsbackaån är 140 m. Under 2000 utfördes stabilitetsförbättrande åtgärder vid Kungsbackaån på en ca 400 m lång sträcka rakt öster om planområdet. Fastigheten rakt söder om planområdet kompletterades 1999 med ytterligare ett hus. En geoteknisk undersökning gjordes som visade att byggnaden kunde uppföras med förstärkningsåtgärder. Planområdet bedöms vara byggbart eftersom grundförhållandena bedöms vara likvärdiga med fastigheten i söder. En detaljerad geoteknisk undersökning skall genomföras i samband med områdets detaljprojektering.

Miljö
Öster om planområdet ligger en snickerifabrik som tidvis har problem med sin förbränning. Förvaltningen för Miljö- och Hälsoskydd har konstaterat fabriken inte använder olämpligt bränsle. Förhärskande vindriktning är norrut och österut, vilket ger fastigheterna ett mindre utsatt läge. Eventuella föroreningar i marken till följd av tidigare verksamhet skall utredas i samband med områdets detaljprojektering.
Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar
Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden
Bostäder
Delar av bebyggelsen runt om ingår i det gamla stationssamhället och är av mestadels av 1½-våningstyp. I norr kommer Annebergs centrum att byggas.
De nya bostadshusen är tre stycken vinkelhus i en respektive två våningar. Enplanshuset gränsar till Skårby 22:9 och tvåvåningshusen vetter ut mot ängen. Nockhöjden på tvåvåningshusen stämmer överens med angränsande bostadshus nockhöjder. Hustypen stämmer relativt väl överens med stationssamhällets bebyggelse, då huskropparna är relativt slanka.

Offentlig och kommersiell service
Skola och förskola ligger ca 1 km från planområdet. Mataffär ligger inom 200 m från området. När centrum byggs ut kan ytterligare service tillkomma.

Tillgänglighet
Tillgängligheten till planområdets utemiljö samt till bostäder i markplan bedöms vara god.

Lek och rekreation
Inom planområdet finns yta avsatt för lek.

Gator och trafik
Tillfart och parkering
Befintlig tillfart från Södra Annebergsvägen används. Inom området finns 15 platser i carport, 11 öppna parkeringsplatser samt möjlighet till en handikapparkeringsplats.

Kollektivtrafik
Planområdet ligger ca 150 m från pendeltågsstation.

Buller
GF konsult AB har gjort en bullerutredning, 2004-08-27 reviderad 2004-10-04. Utredningen baseras på ett tidigare förslag som visade att balkonger i västligt läge tangerade eller överskred riktvärdena. Bedömningen är att även i det nya planförslaget är det de västliga balkongerna som har mest utsatt läge. Enligt planbestämmelserna skall riktvärden klaras. Det kan räcka med att del av balkong i utsatt läge skärmas, lämpligen med glasskärm.

Teknisk försörjning
Vatten, avlopp och dagvatten
Fastigheten har tillgång till kommunalt vatten & avlopp. Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt.

Värme
I kommunens energipolitiska handlingsprogram finns riktlinjer för uppvärmning av nya bostadsområden. För nya planområden utanför centralorten om mindre än 25 bostäder skall i första hand ske genom ett gemensamt system som försörjs av förnyelsebar energikälla.
Uppvärmning kommer att ske med solfångare och annan miljövänlig energikälla, t ex värmepumpssystem eller pelletspanna. Beslut om uppvärmningssätt tas innan byggsamråd. Solfångare placeras på värmecentral samt carportbyggnad. För att uppnå önskad effekt kommer takens lutning att vara 27 grader åt söder.

Genomförande
Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, Eksta Bostads AB. Härigenom regleras bland annat exploatörens tekniska och ekonomiska ansvar för utbyggnad av vägar, ledningar mm.

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för SKÅRBY 22:2 m fl i Älvsåker

Upprättad i september 2004 av PLANAVDELNINGEN
Reviderad i december 2004 och i maj 2005

Andrea Forsström
Birgitta Falk

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK
Kvartersmark

- **B** Bostäder
- **E** Värmecentral och skorsten

UTNYTTJANDEGRAD

- **B** Största byggnadsarea per byggnad är 225 m^2, exklusive komplementbyggnader, teknikhus, balkonger, utanpåliggande förråd
- **e** Fastigheten får inte delas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
  Transformatorstation får uppföras
- **u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- **parkering** Parkeringsplats skall finnas
- **lek** Lekplats skall finnas
- **n_1** Häckar skall planteras
- **n_2** Plantering skall anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE
Utformning

- **B_1** Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 m
  Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 5,0 m
- **B_2** Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 m
  Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m
- **E** Högsta nockhöjd för värmecentral är 7,0 m
  Skorsten får uppföras till en maximal höjd av 10,0 m
- **0,0** Högsta byggnadshöjd i meter
- **0,0** Högsta nockhöjd i meter

Utseende
Skorsten skall vara ytbehandlad genom målning eller vara inklädd. Kulör bestäms i samråd med Plan & Bygg.

Byggnadsteknik
Vibrationsdämpande åtgärder skall utföras så att maximal svängningshastighet är 0,2 mm/sekund

Bostadshus skall utformas så att maximal ljudnivå inomhus ej överstiger 30 dB(A) ekvivalentnivå/dygn och maximalt 45 dB(A) mellan kl 22.00 – 06.00

Uteplats i anslutning till bostadshus skall anordnas så att maximal ljudnivå utomhus ej överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå/dygn och maximalt 70 dB(A)

Lägenheter skall utformas så att maximal ljudnivå vid fasad ej överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå/dygn för mer än hälften av boningsrummen

Huvudbyggnader skall uppföras radonsäkert om så erfordras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.
GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR **2010-08-03**

ÄNDRAD LOVPLIKT, LOV MED VILLKOR
I samband med byggsamråd skall undersökning av vibrationspåkänning och eventuella förstärkningsåtgärder redovisas
samt
beslut om uppvärmning ha tagits

Byggnadsnämnden har 2005-07-07 § 166 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2005-08-03.

0 20 40 60 80 100 M

SKALA 1:1000

Äp 21