



Kungsbacka kommun

Detaljplan för utbyggnad av bostäder på fastigheten
ÖLMANÄS 7:21 i Åsa

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplaneförslaget (som är avsett för samråd enligt PBL 5:20) består av:

- * planbeskrivning (denna handling)
- * plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- * illustrationskarta i skala 1:1000
- * genomförandebeskrivning
- * utlåtande (efter utställning)

Dessutom finns följande handlingar:

- * samrådsredogörelse
- * fastighetsförteckning
- * VA-utredning
- * miljökonsekvensbeskrivning (översiktlig)
- * programhandling

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till en utbyggnad av friliggande småhus.

Området gränsar till ett tidigare exploaterat område, numera bebyggt med friliggande årsbostäder.

Enligt kommunens översiktsplan, Öp 90, gränsar området till tätorts-utvecklingsområde, men ligger inom område som benämns R4 (stora värden för friluftslivet). En viss konflikt mellan motstående intressen kan därför befaras.

Området är mycket välbeläget ur geografisk och topografisk synpunkt och kan ur dessa aspekter tänkas bli en mycket attraktiv boendemiljö.

Miljökonsekvensbeskrivning

I enlighet med plan- och bygglagens 5 kap § 18 om ny sammanhållen bebyggelse som kan komma att påverka ett riksintresse (rörligt friluftsliv), har en "förstudie" till miljökonsekvensbeskrivning upprättats. I denna har en översiktlig studie över tänkbara miljökonsekvenser analyserats.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger ca 3 km från Åsa tätort och ca 15 km från Kungsbacka centralort, ute på Ölmanäs sydvästra sida.

Areal

Området omfattar ca 2,5 ha och avgränsas i nordost mot befintlig detaljplan samt i sydväst mot oplanerad naturmark.

Markägare

Det föreslagna planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Befintliga planer och kommunala ställningstaganden

I kommunens översiktsplan, Öp 90, gränsar området i nordväst mot detaljplan Ö 19, laga kraft juli 1951. Området är inte tidigare detaljplanlagt. Däremot finns en tidigare områdesplan, vari marken ingår. Denna har varit föremål för kommunstyrelsens beslut i december 1983, § 375.

Hela området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Marken har tidigare varit föremål för programbeslut, 1989-09-05 § 563 i kommunstyrelsen avseende en konferensanläggning.

Efter det att sökanden återkallat framställan beslutade kommunstyrelsen, 1991-01-30 § 11 att avskriva ärendet.

Kommunstyrelsen beslöt 1993-04-21 § 68 att uppdra åt stadskansliet att i samråd med stadsarkitektkontorets planavdelning upprätta förslag till planprogram för fastigheten enligt bostadsförsörjningsprogrammet 1993-1995. Planprogrammet godkändes i kommunstyrelsen den 24 november 1993. Byggnadsnämnden gav planuppdrag den 13 januari 1994.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1993-1995 antaget av kommunfullmäktige 1993-02-11 anges 15 lägenheter att påbörjas 1995.

Planprogram

För planområdet finns ett program antaget av kommunstyrelsen den 24 november 1993.

I programmet anges bl a friliggande småhus på tomter om ca 1000 m². Tillgängligheten till strandzonen skall särskilt beaktas. Vidare skall högsta totalhöjd begränsas så att oönskad siluettverkan motverkas med hänsyn till landskapsbilden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och vegetation

Området består av ett hedlandskap som i väster gränsar mot ett mindre skogsområde.

Dominerande vegetation är ljung, en och slån samt tall. I strandzonen finns ett flertal mindre klapperstensfält. Hela området är slitagekänsligt pga tunna jordlager och slitagekänsliga växter (se förstudie till MKB, VBB-Viak 1993).

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning är inte utförd. Det material som redovisas bygger på tidigare karteringar av området genom SGU.

Radonutredning

Enligt Kungsbacka kommuns markradonutredning 1988, ligger området inom "eventuellt högriskområde".

En markradonutredning har utförts i vilken låga radonvärden, under gällande gränsvärden, har uppmätts.

Geologi

Redovisningen bygger på det arbetsmaterial som SGU (Sveriges geologiska undersökningar) upprättat vid arbetet med "Jordartskarta över Sverige". Genom att detta framtagna inventeringsmaterial kunnat utnyttjas är den geologiska redovisningen förhållandevis detaljerad

Områdets geologiska utseende är en produkt av skeenden i samband med inlandsisen och dess avsmältning. En serie ändmoräner avsattes när isen drog sig tillbaka och utgör idag vackra åskådningsexempel. Moränen avsattes emellertid under en dåtida havsyta.

Allt eftersom landet höjde sig har materialet omlagrats. Vågorna har svallat och kastat upp materialet, och avsättning har därefter skett i stillastående eller strömmande vatten.

Längre upp på land har organogent material avsatts som torv. Dessa partier under havsytan och på land som sen överlagrats, utgör skyddade fyndplatser ur geologisk synpunkt. De är också av stort arkeologiskt intresse, då de kan gömma tidiga bosättningar.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte registrerade. Planmaterialet har sänts till riksantikvarieämbetet UV-Väst för yttrande. En förundersökning har utförts enligt beslut i Länsstyrelsen. Någon ytterligare åtgärd föreslogs ej.

Trafik

Området avses trafikmatas via den allmänna vägen 903 Ölmanäs Ringväg. Vägen har på vissa sträckor bristfällig standard.

I planarbetet har, framförallt skolbarnens möjlighet, att ta sig till olika målpunkter noga studeras. Exempelvis genom möjlighet att använda befintligt lokalgatunät.

Teknisk försörjning

Kommunala VA-ledningar finns i anslutning till området. En översiktlig VA-utredning har upprättats.

Inom områdets östra del finns en av kommunens större spillvattenledningar.

Skyddsrum

Åsa ligger inom skyddsrumsort II där skyddsrum endast erfordras för lokaler avseende samhällsnyttig verksamhet, som exempelvis daghem, samlingslokaler m m.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Förslaget visar 15 friliggande småhus på tomter med en minsta yta av 1000 m².

Husen är grupperade utefter en svagt slingrande bostadsgata som leder in i området från Ölmanäs Ringväg.

Denna står i stark kontrast till det striktare rutnätsliknande bostadsområdet öster om.

Möjlighet till rika naturupplevelser uppnås genom den omgivande säregna naturmiljön.

Området har disponerats så att minsta möjliga intrång sker på strandskyddszonen.

Naturområde

Ett område nedanför kvartersmarken intill 100 meter från strandkanten, har efter Länsstyrelsens samrådsyttrande avsatts som naturmark. De sista 100 metrarna kommer även fortsättningsvis att ligga utom plan. Dock kommer strandskydd enligt naturvårdslagen att gälla inom 300 meter från strandkanten, förutom ett mindre intrång vid kvartersmarken i bebyggelseområdet.

Kommersiell och social service

All service finns i omedelbar anslutning till eller i Åsa tätort.

Tillgänglighet

Området förväntas få god tillgänglighet för rörelsehindrade till samtliga bostäder.

Gator och trafik

Angöring sker genom en bostadsgata från Åsa Ringväg.

Vändplan har redovisats så att backrörelser för exempelvis sopfordon minimeras samtidigt som samtliga hushåll kan nås för sophämtning enligt kommunens nya rutiner.

För gång-och cykeltrafikanter har en gångväg anordnats som ansluter till det inre gatunätet inom befintliga bostadsområden. En del av denna skall enligt exploateringsavtal utföras även utanför planområdet för att trygga en säker skolväg enligt planprogrammet.

Parkering skall i huvudsak ske inom respektive tomt, en mindre gästparkering har dock redovisats i områdets södra del.

Värme

Uppvärmning avses ske genom individuellt system.

El

Ny transformator erfordras för området och placeras enligt överenskommelse med Yngeredsfors Kraft AB.

Administrativa frågor

Genomförandebeskrivning har upprättats av Mark- och Bostadskontoret 1994-10-13.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Avsikten är att väg och allmän platsmark skall ingå i Åsa vägförenings verksamhetsområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

PLANA VDELNINGEN i september 1994

Börje Nilsson

Kommunfullmäktige har 1995-04-06 § 31 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 1995-05-23.

Genomförandetiden slutar 2005-05-23.