



Kungsbacka

Utställningshandling

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten

ÖLMANÄS 13:1 – 16:1 m fl

i Åsa.

Bostäder nordost om Gårda Brygga ETAPP IV

samt

UPPHÄVANDE för del av detaljplan Ö 21 (fastställd 1951 09 08)

BESKRIVNING

Planhandlingar

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

Utredningar

- Miljökonsekvensbeskrivning
- VA-utredning
- Arkeologisk utredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen är den fjärde och sista etappen i översynen av ett större område som omfattas av en äldre detaljplan fastställd 1951.

Syftet i denna etappen är att omfördela byggrätter genom att upphäva delar av den gällande detaljplanen och flytta byggnationen till en lämpligare plats i området framförallt ur natur och kultursynpunkt.

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

Föreslagen förändring av gällande detaljplan och flyttningen av byggrätter till annan plats i området har bedömts vara förenligt 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

Planområdet är beläget på Ölmanäshalvön nordost om Gårda Brygga.

Areal

Detaljplanen omfattar två delområden på närmare 4,0 ha och förslaget till upphävande är ca 2,5 ha

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med kommunöversiktens intensioner, Öp90, vilket innebär att tätortsutveckling tillåts i huvudsak inom gällande detaljplan.

Detaljplaner och förordnanden

För del av området gäller detaljplan Ö 21, fastställd 1951 09 08.

Delar av området, som enligt gällande detaljplan är allmän platsmark, omfattas av förordnande enligt PBL 6:19 och 6: 20 (113§ BL). Förordnandet avses upphävas i samband med antagande av den nya detaljplanen.

Bostadsförsörjningsprogram

Området ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2004-2006.

Program

En planutredning för hela området nordost om Gårda Brygga, som omfattades av detaljplan Ö 21, godkändes av Kommunstyrelsen 1997 09 17. Denna redovisar en etappvis utbyggnad av området där varje deletapp ses över avseende lämpliga hustyper, kvartersutformning och friområden och som följd härav detaljplaneändringar.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet upprättades 1998 av GF konsult AB. En mer detaljerad MKB för nuvarande deletapp upprättades 2003 också av GF Konsult AB.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2000 10 05, §160, att uppdra åt Planavdelningen att påbörja detaljplanarbetet för den tredje etappen för området. Denna har sedan delats i två deletapper av vilket denna är den fjärde och sista.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen är uppdelad i två delområden och omfattar totalt 21 byggrätter

Den huvudsakligabyggnationen om 19 byggrätter är belägen i anslutning till den befintliga bebyggelsen öster om Stenavägen norr om Olles väg. Här utgörs landskapet till större delen av före detta åkermark som sluttar svagt mot nordväst. Floran är relativt artfattig. Området omges av stenmurar i den sydvästra delen och utmed Stenavägen som också kantas av buskage och lövträd med ett visst inslag av tall. Planområdet gränsar i nordost till en kulle bevuxen med tallskog med bestånd av lövträd och omges i vissa delar av slånbuskage.

Norr om säteriet finns enligt gällande detaljplan möjlighet till två byggrätter. Området kantas av stenmurar och växligheten består mestadels av lövträd.

Områden där detaljplanen föreslås upphävas.

Det största området som omfattar ca 2,0 ha, är ett öppet välbetat gammalt kulturlandskap som består av stenmurar, enbuskar och berg i dagen med fri utsikt över de öppna, svagt böljande beteshagarna. För att bibehålla områdets karaktär föreslås att den gällande detaljplanen som medger bostadsbebyggelse upphävs. Det andra området som föreslås upphävas ligger utmed Båthusvägen och omfattar fyra byggrätter enligt den gällande detaljplanen.

Geotekniska förhållanden. Radon

I samband med planeringen av deletappen II gjordes en radonundersökning av Mark- och miljökontroll AB daterad 2000 10 24. Här konstaterades att berggrunden och åsgruset klassificeras som normalradonmark och husen rekommenderas att byggas i radonsäker utförande. Detaljplanen förses med en särskild bestämmelse om att huvudbyggnader skall utföras radonsäker om så erfordras.

Fornlämningar

En översiktlig arkeologisk utredning för hela exploateringsområdet utfördes av Riksantikvarieämbetet, UV-väst, 1998-1999. Syftet var att klarlägga om tidigare okända fornlämningar är belägna inom området.

I planområdets gränser finns två registrerade fornlämningar Raä 108 och 109 som redovisar flintavslag och flintyx. På kullen nordost om planområdet finns en gravanläggning av okänd typ, Raä 128.

En arkeologisk förundersökning för nu aktuellt område kommer att utföras innan en exploatering kan bli aktuell.

Kulturmiljö

Området ligger i utkanten av område "Ölmanäs" i kommunens förslag till Kulturminnesvårdsprogram. Områdets exploatering anses endast få en begränsad negativ effekt för den kulturhistoriska miljön. En byggnation i enlighet med den gällande detaljplanen (förslag till upphävande) skulle däremot få en betydande påverkan på kulturmiljön i detta område.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området omfattar totalt 21 byggrätter.

Byggnationen föreslås bli friliggande småhus med lite olika karaktärer beträffande volym och hushöjder. Samtliga hus skall förses med taktäckning av tegelröda tak. Byggnadsarean är maximalt 250 m² för tomter större än 1000 m² och maximalt 200 m² för tomter mindre än 1000 m².

De sex byggrätterna utmed den skogsklädda kullen föreslås att kunna byggas i två våningar med en byggnadshöjd av 5,5 meter och ennockhöjd av 7,5 meter då dessa kommer att få stöd i terrängen för en högre höjd. Byggnadsarean och bruttoarean är här densamma för att ytorna inte ska bli för stora.

De fyra byggrätterna nordväst om tvåvåningshusen föreslås att bebyggas med enplanshus till en maximal byggnadshöjd av 3,5 meter och ennockhöjd av 6,0 meter.

I den första husgruppen utmed Stenavägen samt bebyggelsen söder om infartsgatan föreslås 4,0 meters byggnadshöjd och 7,0 meters nockhöjd. Utöver den angivna byggnadshöjden får byggnaden förses med takkupa till en maximal längd upp till 1/3 av huslängden.

Tomtstorlekarna varierar mellan cirka 800-1300 m² inom området med den föreslagna tomtindelningen. Varje kvartersdel är försedd med maximalt antal tomter i stället för en minsta tomtyta.

Inom byggrätten i korsningen Stenavägen / Säterivägen i norr kan bildas två fastigheter. Byggnadshöjden föreslås till 4,5 meter och nockhöjden till 7,5 meter som bebyggelsen omedelbart norr om Stenavägen

Offentlig och Kommersiell service

För service hänvisas till Åsa samhälle.

Tillgänglighet

Området sluttar svagt mot nordväst och tillgängligheten inom hela området har ansetts som god.

Friytor

Lek och rekreation

Ett plats för gemensam samvaro och lek finns redovisat i området som utgörs av naturmark. I övrigt har området god tillgänglighet till bad och annan rekreation i grannskapet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Hela området trafikmatas i en tillfart från Stenavägen.

Gång och cykeltrafiken ingår i det ordinarie vägnätet. Från Olles väg anläggs en gång- och cykelförbindelse mot norr fram till den nya lokalgatan. Inom

naturområdet och utmed Stenavägen ges möjligheter för anläggande av gångvägar.

Fartdämpande åtgärder utförs på Stenavägen i anslutningen till den blivande tillfarten till området och i anslutning till gångförbindelsen vid Fässigetorpsvägen. Likaså utförs fartdämpande åtgärder på lokalgatorna i området. Utformningen skall ske i samråd med kommunens Teknikförvaltning

Röjning och underhåll av dikesrenarna utmed Stenavägen fram till gårdesgårdarna skall utföras.

Utfarter, Parkering

En gemensam utfart byggs för det södra området. Parkering förutsätts ske inom tomtmark. Tillfällig parkering kan ske inom vägmärksområdena där utrymme kommer att finnas för kortvarig uppställning. För de två tomterna i den norra delen ska utfart ske mot Säterivägen.

Kollektivtrafik

Stenavägen trafikeras ett fåtal turer per dag av både reguljärtrafiken och skol-skjutsverksamheten.

Störningar

Buller

I detaljplanen har införts en särskild bestämmelse om maxvärde för inomhusbuller. Eventuella åtgärder kan bli aktuella för byggnader utmed Stenavägen. Huvudbyggnader får inte uppföras närmare Stenavägen än 10 meter.

Djurhållning

Nordost om planområdet ligger Ölmanäs säteri. På gården finns åtta boxplatser och fyra extraplatser för hästar. Under sommarmånaderna betar ytterligare 4-5 hästar i hagarna norr om planområdet. Dessutom finns omkring 40 får. I övrigt bedrivs ingen djurhållning. Även cirka 200 meter sydost om området finns marker med betande hästar.

Här finns en konflikt mellan det levande odlingslandskapet med betande djur och avstånd till bebyggelse på grund av allergirisk. Den planerade bebyggelsen ligger dock bra till med hänsyn till den förhärskande vindriktningen från sydväst.

Information om detta till blivande husköpare är mycket viktigt.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Området skall anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. En översiktlig VA-utredning är upprättad av GF-konsult AB 2003 06 03.

Befintliga spillvatten och vattenledningar finns väster om planområdet. Nya ledningar anläggs i de planerade bostadsgatorna.

Områdets dagvattenavledning skall ske med ekologisk dagvattenhantering. Infiltrationsmöjligheterna anses som goda. Hanteringen föreslås med ett sk trögt

system där tillgängliga grönytor utnyttjas och överskottsvatten leds bort i makadamfyllda diken.

Utformningen av området kan göras enligt följande: Byggnadernas stuprör förses med utkastare till täta rännalar i mycket god lutning. Inga kantstenar längs vägarna. Istället utförs skålformade makadamdiken med dräneringsledning. *Mycket viktigt är att höjdsättningen av husgrunder och gator ägnas stor omsorg så att ytvattnet leds bort från byggnaderna.*

Brandvattenförsörjning

En ny brandpost föreslås inom området. Brandvattenförsörjningen sker enligt alternativsystemet

UPPHÄVANDE

I samband med antagandet av det nya planförslaget upphäva ett område på ca 2,0 ha mellan de två planområdena vilket tidigare var avsett för bostäder. Detta område har ansetts mycket värdefullt ut kultur- och natursynpunkt att bibehålla.

Administrativa frågor

Planen får en genomförandetid på tio år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen kommer att åtföljas av ett exploateringsavtal som upprättas mellan exploitören och kommunen. Avtalet reglerar bl a de genomförandefrågor som redovisas i beskrivningen och som inte regleras i detaljplanen eller dess bestämmelser.

Konsekvenser av planens genomförande

Se miljökonsekvensbeskrivning.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet hardelagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, och Derome Förvaltning. Miljökonsekvensbeskrivning och Vatten- och avloppsutredning är utförda av GF konsult AB

Upprättad av Planavdelningen i februari 2006


Elisabeth Granquist

Kommunfullmäktige har 2006-09-14 § 128 antagit detta förslag.

Förslaget har genom regeringsbeslut vunnit laga kraft 2008-05-15.

Genomförandetiden slutar 2018-05-18