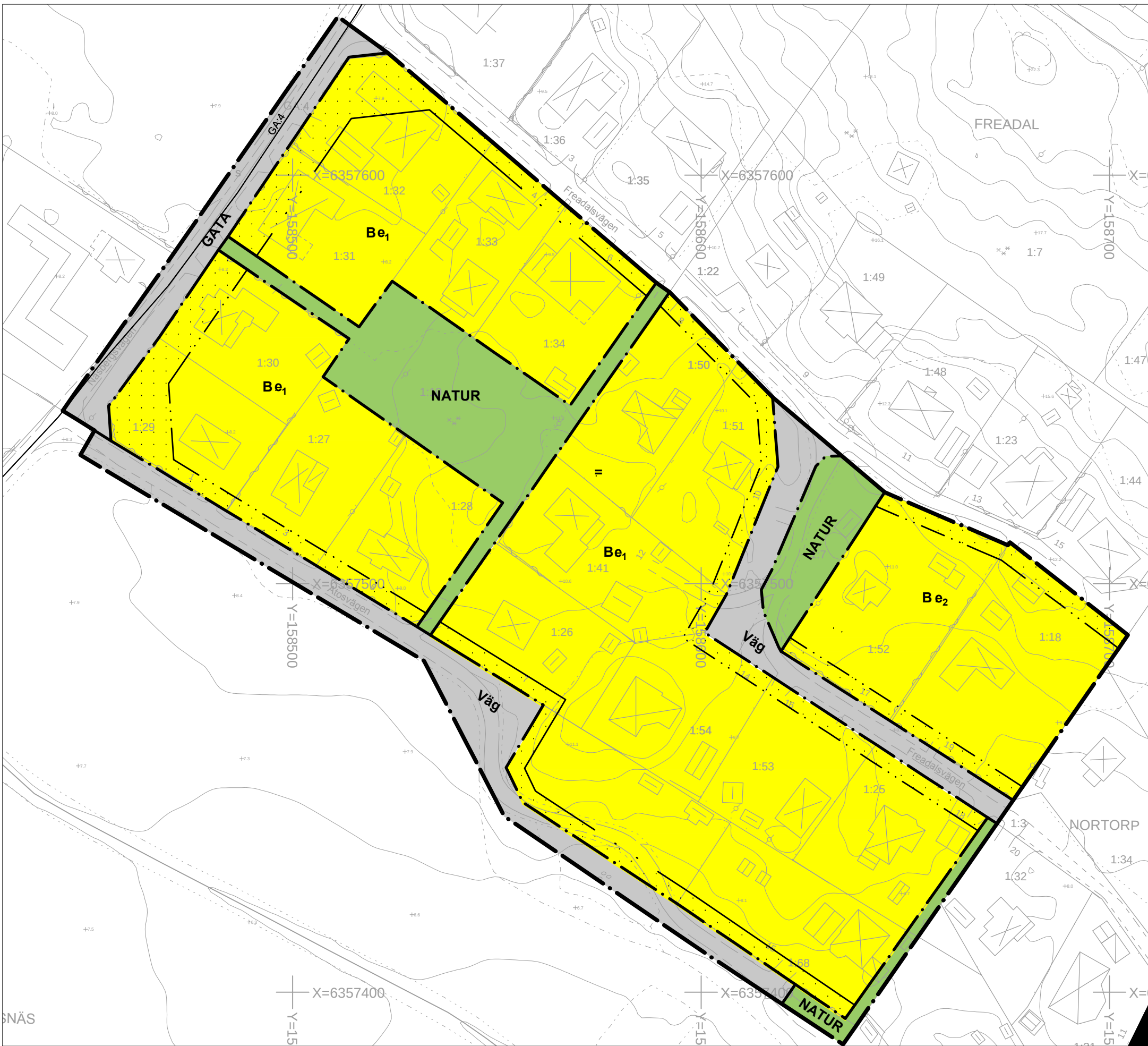


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR
Denna plan med bestämmelser och beskrivning
Markägarförteckning, separat handling
Grundkarta

PLANUPPDRAG
Byggnadsnämndes arbetsutskott uppdrog 2014-08-12
AU § 281 åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för
fastigheterna Freadal 1:51 med flera inom detaljplan Ö37
i Ölmevalla med enkelt planförfarande.

PLANENS SYFTE
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra åretruntboende.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN
Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4
och 5 kapitel.

PLANDATA
Läge och markägo
Fastigheterna är belägna i Vassbäck, i södra Åsa och är
privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Översiktliga planer
Området är i kommunens antagna översiktplan beläget
inom område med detaljplan.

Detaljplan
För området gäller Ö37, laga kraft 1958-02-05.
Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGEN
För detaljplanen har en behovsbedömning 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.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.

Planområdet omfattas av de särskilda
hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§
miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORM FÖR VATTEN
Området avvattnas till kustvattenförekomsten
Vendelsöarkipelagen. Vattenförekomsten har
övergödningssproblem och har bedömts till *måttlig ekologisk status* med bottenfauna som utslagsgivande parameter. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vatten främst genom uppkomsten av dagvatten från bebyggelsen. Området är idag bebyggt och markanvändningen kommer inte förändras med genomförandet av planen. Följaktligen bedöms inte genomförandet av detaljplanen försvåra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för berörd vattenförekomst.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
Detaljplanen innebär att maximalt tillåten byggnadsarea utökas till 180 m² (varav maximalt 50 m² för komplementbyggnad) och byggnadshöjden utökas till 4,0 meter inom område betecknat med e1. Omvandling från fritidsbostad till helårsbostad innebär att andelstalen i Flamsnäs ga:4 (Näsbergsvägens Samfällighetsförening) måste ändras och anmälas till Lantmäteriet för registrering.

Huvudmannaskap
Kungsbacka kommun har en ovanlig uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta beror på att kommunens västra delar tidigt exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommunen finns nu sammanlagt ca 500 sådana äldre detaljplaner med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen 4 kap 7 § att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

GENOMFÖRANDE
Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det innebär att det är fastighetsägarna i området som ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats inom planområdet. I det ansvaret ingår också att ta hand om dagvatten, dels vatten från allmän plats, men även från tomtmark om det behövs. Normalt organiseras dessa frågorna i en eller flera gemensamhetanläggningar som förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. För Freadalsvägen och Atosvägen finns idag ingen bildad gemensamhetsanläggning. Lantmäteriförrättning för Freadalsvägen är sökt i augusti 2015. Bildande av gemensamhetsanläggning innebär att fastighet utlagd för allmän plats kommer att behöva upplåta mark.

Fastigheterna inom planområdet deltar i Flamsnäs ga:4 som förvaltas av Näsbergsvägens Samfällighetsförening, vilken utgör planområdets förbindelse med allmän väg. I samband med att fritidshus inom planområdet byggs om eller ersätts med permanentbostäder kan frågan om andelstal i Flamsnäs ga:4 aktualiseras. Näsbergsvägens Samfällighetsförening kan själva ändra andelstal under vissa förutsättningar enligt 24 a § anläggningslagen. Ändringarna måste anmälas till Lantmäteriet för att få tillämpas mot medlemmarna.

I dagvattenutredningen anges ett förslag till hur dagvatten skulle kunna tas om hand inom planområdet. Det är upp till fastighetsägarna i området att, inom ramen för en gemensamhetsanläggning, avgöra om, när och hur ett dagvattenssystem ska byggas ut. De åtgärder inom tomtmark som anges i dagvattenutredningen får hanteras i samband med eventuell bygglovsprövning för ny bebyggelse inom respektive fastighet.

KONSEKVENSER
Tillåten byggnadsarea utökas och takvinkeln begränsas inom område markerat med e1. Krav på genomförd dagvattenlösning införs vid lagivning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

DETALJPLAN för bostäder

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Fastigheter som understiger 1000 m2 och befintliga byggnader placerade på punktprickad mark betraktas som planenliga. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER	
	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	GATA / Väg	Lokaltrafik
	NATUR	Naturområde

Kvartersmark

	B	Bostäder
--	---	----------

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e:	Största byggnadsarea per fastighet är 180 m². Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter. Maximal takvinkel är 27 grader.
e2:	Största byggnadsarea per fastighet är 1/8 av fastighetsarean. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter.

För komplementbyggnader är största byggnadsarea 50 m² och största byggnadshöjd 3 meter.
Minsta storlek per fastighet är 1000 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
--	---------------------------

PLACERING, UTFORMNING

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns, komplementbyggnad minst 2 meter från tomtgräns och minst 6 meter från gräns mot gata.

Utformning

Endast en fristående huvudbyggnad per fastighet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Lov med villkor

För bygglov och startbesked krävs att erforderlig dagvattenlösning utförs.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Ändring av detaljplan för bostäder		Antagandehandling	
Freadal 1:51 med flera i Ölmevalla Kungsbacka kommun	 Kungsbacka	Beslutsdatum	Instans
		Samrådsbeslut	2014-08-12 AU § 281
		Antagande	2016-06-15 BN § 174
		Laga kraft	2016-07-15
		Upprättad i mars 2016, reviderad i maj 2016	
Elin Johansson Verksamhetschef Plan	 Karl Gustav Larsson Planarkitekt	Diariennr	
Enkelt planförfarande		2014-P026	
		Ö37A	