

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten

ÖLMANÄS 24:1 m fl

i Åsa samt

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

Bostäder nordost om Gårda Brygga - Etapp I

BESKRIVNING

Planhandlingar

- * Plankarta
- * Bestämmelser
- * Beskrivning
- * Genomförandebeskrivning, separat
- * Miljökonsekvensbeskrivning
- * Va-utredning
- * Markägarförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplaneförslaget ingår som en deletapp i en översyn av ett större område med en föråldrad detaljplan.

Planen syftar till att bli en mer ändamålsenlig utformning av kvartersmark och vägar med hänsyn till naturvärden m m, än vad som kan göras inom ramen för nuvarande planutformning.

PLANDATA

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Ölmanäshalvön nordost om Gårda Brygga. Arealen är ca 8,5 ha. Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan tillåts tätortsutveckling i huvudsak inom gällande detaljplaner.

Detaljplan

I området gäller två detaljplaner, Ö 21, fastställd 1951-09-08 och Ö 39 fastställd 1962-04-16. I dessa är kvartersmarken avsatt för småhus samt ett område för restaurang och pensionärrörelse.

Program

En planutredning för hela området nordost om Gårda Brygga, som omfattas av plan Ö 21 m fl, har upprättats i augusti 1997. Denna godkändes av kommunstyrelsen 1997-09-17.

Utredningen redovisar etappvis utbyggnad med detaljplaneändringar som följd. Varje deletapp kommer att ses över, avseende lämpliga hustyper, vägutformning och friområden.

Nu aktuell detaljplaneändring ligger inom ramen för etapp I.

Miljökonsekvensbeskrivning

En separat MKB har upprättats för området.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1997-11-06, § 217, att uppdra åt Stadsarkitektkontorets planavdelning att i enlighet med kommunstyrelsens beslut vidta erforderliga planåtgärder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Terrängen består till största delen av en öppen, nordostlig, delvis odlad dalgång. I sydvästra delen ligger ett skogsbeklätt bergsområde. Västra delen av området utmed Båthusvägen är till största delen utbyggt.

Fornlämningar

En registrerad fornlämning, Raä 69, finns inom det skogsbeklädda höjdpartiet i sydväst. Denna innehåller gravar, ett röse och enstensättning. En översiktlig arkeologisk undersökning har gjorts i området under hösten 1998. I denna har bl a konstaterats att ett område utmed Båthusvägens nordvästra delar bör undantas från en exploatering då man bl a funnit en överlagrad boplatz i området. En mer noggrann utredning skall utföras under våren 1999.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag 16 befintliga bostadshus. Den redovisade nybebyggelsen inom området består av maximalt 23 st enbostadshus på icke avstyckade tomter samt tre icke utnyttjade byggrätter inom ramen för gällande plan.

I likhet med gällande detaljplan samt omkringliggande planområden föreslås en maximal byggnadshöjd på 4,5 meter samt en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Det befintliga området utmed Båthusvägens västra del samt fyra nytillkomna fastigheter öster därom har dock höjderna sänkts till 3,5 meter byggnadshöjd och 6,0 meter nockhöjd. Tomtstorlekarna är normalt över 1.000 m², men kan i vissa fall understiga detta pga befintliga förhållanden, ledningsdragningar etc.

Tillgängligheten i området bedöms som god.

Friytor

Några speciella områden för lekplatser m m har inte avsatts inom området. Det skogsklädda höjdpartiet föreslås bevaras som naturområde.

Gator och trafik

Området trafikeras från Ölmanäs Ringväg via södra Stenavägen. En ny lokalgata från Stenavägen leder in mot området med en gångbana som sträcker sig fram till korsningen av den söderut förlängda Båthusvägen.

All bebyggelse utmed Båthusvägen skall i framtiden trafikeras från söder.

Båthusvägens norra del från Båthuset fram till Märgelvägen är i framtiden avsedd endast för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykeltrafiken ingår i det ordinarie vägnätet.

Längst i väster, söder om fastigheten Ölmanäs 24:41 finns utrymme för en ny gång- och cykelväg som leder ner mot Gårda Brygga.

All parkering förutsätts ske inom tomtmark.

Stenavägen trafikeras idag av både reguljärtrafiken och skolskjutsverksamheten. Antalet turer är i dagsläget sex stycken.

Antalet fordon på Stenavägen i höjd med den nya lokalgatans anslutning är idag 260/dygn. Siktfrämjande åtgärder skall utföras i korsningen Stenavägen-Ölmanäs Ringväg. Röjning av dikesrenarna fram till stengärdesgårdarna utmed Stenavägen skall utföras

Störningar

I planbestämmelserna har införts en särskild bestämmelse om maximal ljudnivå inomhus. Eventuella åtgärder på fasader kan bli aktuella för byggnader utmed Stenavägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området skall till största delen anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Under planarbetets gång har konstaterats att några fastigheter utmed Båthusvägens nordvästra del inte kan anslutas till det kommunala va-systemet på konventionellt vis pga arkeologiska fyndigheter. Detaljplanen har i denna del fått en särskild bestämmelse om omhändertagande av avlopp. En separat va-utredning har upprättats.

Värme

Uppvärmning av nya byggnader får ej ske med direktverkande el.

El

En ny transformatorstation behöver uppföras inom planområdet. Bästa läget för denna ligger inom naturområdet mellan Båthusvägen och fastigheten Ölmanäs 24:6. Ungefärligt läge är angivet på plankartan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplaneförslaget har tidigare handlagts som s k enkelt planförfarande. Förslaget har varit ute på samråd under tiden 1998-09-21--1998-10-28. Samrådsmöte har ägt rum den 7 oktober 1998. Med anledning av inkomna synpunkter beslutade byggnadsnämnden 1999-01-27 att planförslaget skall övergå till normalt planförfarande med utställning.

En separat genomförandebeskrivning åtföljer detaljplaneförslaget.

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med berörda kommunala förvaltningar.

PLANAVIDELNINGEN i januari 1999 och reviderad i april 1999



Elisabeth Granquist

Nils-Åke Hulthén

Kommunfullmäktige har 1999-08-12 § 127 antagit detta förslag.

Genom regeringens beslut har detaljplanen vunnit laga kraft 2000-03-16.

Genomförandetiden slutar 2010-03-16.