



KUNGSBACKA KOMMUN
Detaljplan för del av fastigheterna
BÅNGSBO 1:11, 1:21 och 1:26
i Släp.

D 240

BOSTÄDER VÄSTER OM GAMLA SÄRÖVÄGEN

BESKRIVNING

Planhandlingar

- Program
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Bestämmelser
- Beskrivning
- Samrådsyttrande
- Samrådsredogörelse
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Trafikbullerutredning
- VA - utredning
- Markägarförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av tre flerbostadshus i två våningar om maximalt 12 lägenheter inom fastigheterna Bångsbo 1:11 och 1:21. Upplåtelseformen avses bli bostadsrätter. På fastigheterna finns inte tidigare någon byggnation.

Inom fastigheten Bångsbo 1:26 finns idag ett befintligt bostadshus. Denna avses att delas så att ännu ett friliggande småhus kan uppföras.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt utförd miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte att konflikter med bevarandebalansen kommer att uppstå.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget väster om Gamla Särövägen, väg 953, mellan Kullaviks centrum och Snipen.

Areal

Arealen är närmare 2,0 ha.

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan är området beläget inom tätortsutvecklingsområde.

Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanelagt. I väster och öster finns gällande detaljplaner för bostäder, vilka till största delen är exploaterade.

Program

Ett planprogram har upprättats för området 1996 vilket antogs av Kommunstyrelsen 1997 05 21

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning är upprättad 1998 03 30 av GF-konsult AB.

Slutsatserna i denna är att en byggnation i området inte ger upphov till några omfattande konsekvenser för miljön. Risker finns dock att lövskogsbestånd kan torrläggas och att värdefulla bryn och kantzoner påverkas. Detta beror till stor del av hur detaljplanen kommer att utformas. Konflikter med bevarandebestånden enligt miljöbalken bedöms inte uppstå.

Kommunala beslut i övrigt.

Byggnadsnämnden beslutade 1997 07 03, §143, att detaljplan skall upprättas för området i enlighet med Kommunstyrelsens beslut.

Ett förslag till detaljplan var ute på samråd under januari 2000. Efter de synpunkter som inkom har förslaget justerats. Byggnadsnämnden beslutade 2000 03 02 att låta ställa ut planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består av delvis igenväxande mark samt lövskog, som består av ek med inslag av björk i väster och söder. De sk signalarter som förekommer bedöms som indikator på områden med höga naturvärden. I kanterna av den öppna marken, som tidigare varit odlad, finns stenmurar värda att bevaras.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren består av tät lera vilket betyder att naturliga förutsättningar för dagvatteninfiltration är små.

Fornlämningar.

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelse

Bostäder, Service, Tillgänglighet.

Utformningen av planförslaget har gjorts med utgångspunkt från miljökonsekvensbeskrivningens rekommendationer om hänsynstagande till våtmarker, stenmurar samt kant- och brynzoner.

Byggnationen i områdets södra del föreslås bestå av tre huskroppar i två våningar innehållande maximalt 12 lägenheter. Upplåtelseformen är tänkt som bostadsrätter. Avsikten är att samtliga lägenheter skall få tillgång till egen tomtmark. Bebyggelse och övriga anläggningar skall utformas så att omgivande lövskog och stengärdsgårdar bevaras intakta.

Norr om området med flerbostadshusen föreslås ett kvarter för villabyggnation. På fastigheten finns idag ett suterränghus i dess östra del. Väster därom finns utrymme för ytterligare ett friliggande småhus vars byggnads- och nockhöjd i bestämmelserna har anpassats till befintligt bostadshus.

Områdets behov av offentlig och kommersiell service tillgodoses inom den befintliga verksamheten i Kullaviksområdet.

Området med flerfamiljshusen innehåller inte några större höjdskillnader och kan anpassas efter rörelsehandikappades behov.

Småhustomterna, som skall trafikmatas från söder, är något mer svårtillgängliga på grund av höjdskillnaden till södra området. Inom den föreslagna småhustomten finns däremot inga större höjdskillnader.

Friytor

Lek och rekreation

Inom den föreslagna kvartersmarken i väster är ett område redovisat för exempelvis lek eller annan samvaro för de i området boende.

Naturmiljö

Omkring 25 procent av planområdets totala yta är avsatt som allmän plats, naturområde. Inom detta område finns lövskogsbestånden med i huvudsak ek och björk. Detaljplanen har försetts med särskild bestämmelse om att speciell miljöhänsyn skall iakttas vid exploateringen. Dessutom finns bestämmelse om hur naturmarken skall skötas och att de kvarvarande stenmurarna underhålls och bevaras.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Samtliga fastigheter inom planområdet har gemensam angöring från Gamla Särövägen.

Fastigheten Bångsbo 1:26 samt den föreslagna avstyckningen kommer fortsättningsvis att ha sina angöringar från söder via den nya lokalgatan

Denna åtgärd görs för att minimera antalet utfarter på Gamla Särövägen.

Planområdet föreslås anslutas till angränsande områden i väster, via en mindre gång- och cykelväg fram till Norra Dalenvägen. Med hänsyn till terräng och natur föreslås denna utformas enkelt med en avgrusad yta.

För att nå det övergripande gång- och cykelvägssystemet, som löper parallellt öster om Gamla Särövägen, finns en gång- och cykelbana från planområdets utfart fram till Bångsbovägen i söder, en sträcka på ca 50 meter.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken, som trafikerar Gamla Särövägen, är väl utbyggd. Förbindelserna med Göteborg är ca 50 och Kungsbacka ca 25 turer i vardera riktningen under vardagar. Busshållplatser finns utmed Gamla Särövägen i områdets närhet.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser inom flerbostadsområdet tillgodoses genom carportar och öppna parkeringsplatser inom kvartersmarken. Utrymme skall finnas för 2 p-platser / lägenhet samt 0,2 platser / lägenhet för gästparkeringar.

Störningar

En trafikbullerberäkning är utförd av AKUSTIKON AB för att klargöra eventuella störningar från trafiken på Gamla Särövägen. Enligt Vägverkets beräkning av trafikmängderna från 1994, uppgick antalet fordon på den aktuella sträckan till 2900 / dygn, varav 5% var

tung trafik. På de värst utsatta ställena har frifältsvärdena beräknats till 54 dB. Med den planerade planutformningen, med carportar som skydd mot vägen, krävs inte några ytterligare bullerdämpande åtgärder. Detaljplanen förses med bestämmelse om maximala bullernivåer inomhus och vid fasadliv.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem ca 100 meter öster om planområdet. En separat VA-utredning medföljer detaljplaneförslaget.

Värme

Vilket system som kommer att användas för uppvärmning av bostadshusen är ännu ej beslutat

El

En befintlig lågspänningsledning korsar områdets sydöstra del. Denna berörs inte av den kommande byggnationen i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Ett exploateringsavtal skall följa detaljplanen.

I övrigt se genomförandebeskrivning.

**Upprättad i mars 2000
och reviderad i augusti 2000.**

PLANAVIDELNINGEN


Elisabeth Granquist

**Kommunfullmäktige har 2000-11-09 § 181
antagit detta förslag.**

**Genom regeringens beslut har detaljplanen
vunnit laga kraft 2001-08-23.**

Genomförandetiden slutar 2011-08-23.