



**Detaljplan för del av fastigheten MALEVIK 3:1 m fl i Släp
- 12 enfamiljshus inom f.d. handelsträdgårdens område m m**

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- * plankarta med bestämmelser
- * illustrationskarta
- * planbeskrivning
- * samrådsredogörelse
- * genomförandebeskrivning

Dessutom ingår följande utredningar:

- * planprogram
- * vägutredning
- * va-utredning
- * dagvattenutredning

Planens syfte och huvuddrag

Det aktuella området inom Malevik 3:1 och 5:7 är ej tidigare planlagt, varför detaljplanen utgör en utvidgning av tidigare planlagd mark i Malevik. Avsikten med planläggningen är att skapa förutsättningar för villabebyggelse på minst 1000 m² stora tomter på den f d handelsträdgårdens område inom Malevik 3:1 samt planläggning av Malevik 5:7. Där föreslås ingen förändring av befintliga byggnadsvolymer, utan endast utökad markanvändning. Det innebär flexiblare användning av nuvarande byggnader.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget ett par hundra meter väster om den nybyggda Maleviksskolan. Längs gång- och cykelvägen, f d Säröbanan, är det några kilometer till kommundelscentrum i Kullavik.

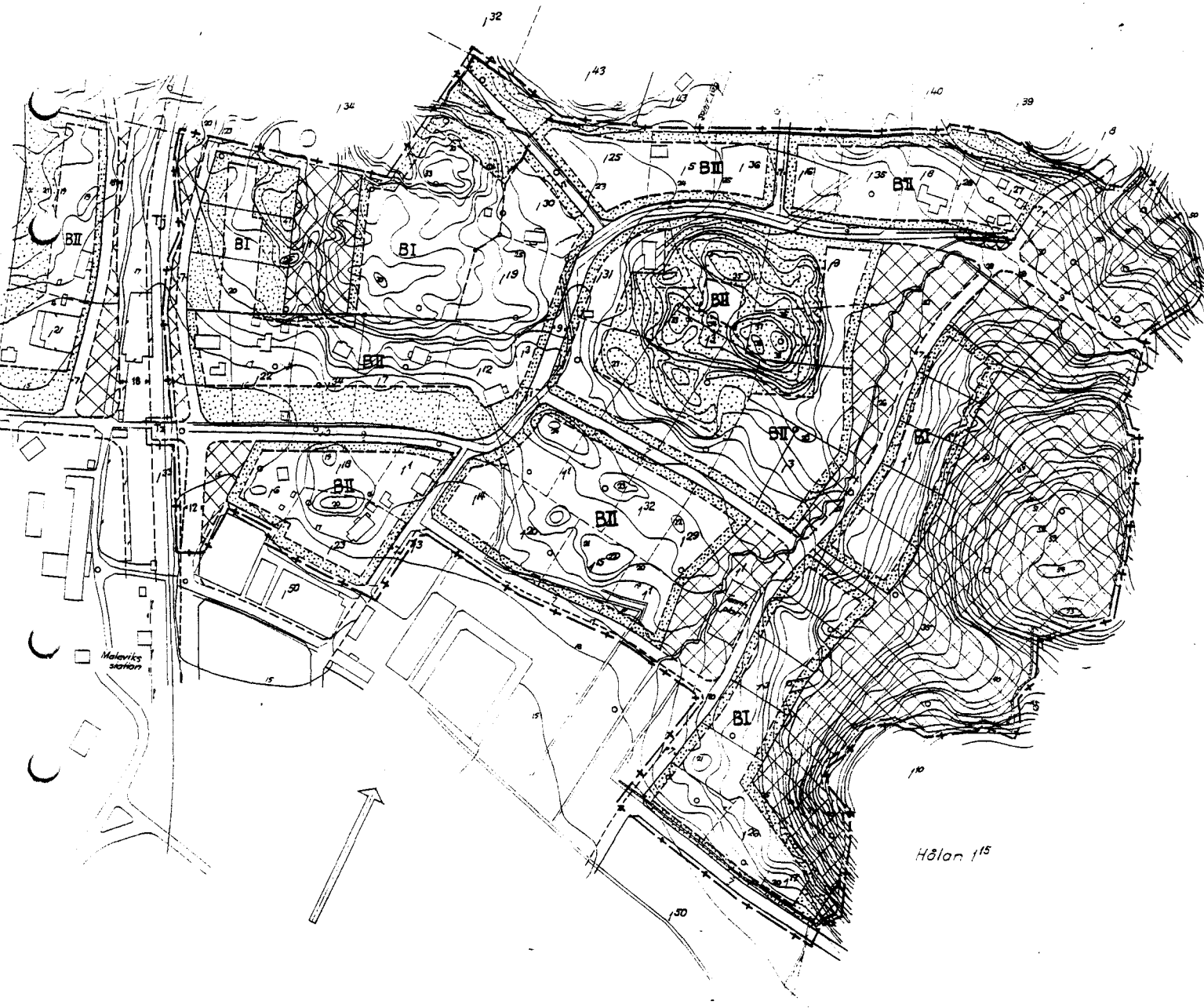
Planområdets areal är nästan 3 ha, varav Malevik 3:1 är ca 1,5 ha, Malevik 5:7 ca 0,7 ha och resten är befintlig vägmark, lokalgator.

FÖRSLAG TILL
BYGGNADSPLAN
FÖR DEL AV FASTIGHETEN
MALEVIK 1¹ m.fl.
I SLÄPS SOCKEN AV HALLANDS LÄN
Upprättat år 1940 av
Arne Ljung
arkitekt SAR

Reviderat i november 1944 av

W. Th. Th. Th.
Ingenjör

- Teckningar:
- Linje belägen 3,17 m. i meter framför det område, som förslaget avser.
 - Föreslagna gräns för byggnadskvarter.
 - Föreslagna gräns för andra områden än byggnadskvarter.
 - ▨ Allmän plats: park, plantering, parkeringsplats o. dyl.
 - BI, BII Befästningar, vilka hänföra sig till byggnadsplanbestämmelserna.
 - Beräknad ägräns.
 - ▭ Beräknad byggnad.
 - ~ Nivåkurvor.



GÄLLANDE DETALJPLAN S 23

Fastställd 1945-02-15

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

Enligt kommunalt beslut kommer det aktuella området inom Malevik 3:1 att redovisas som bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Kullavik. Malevik 5:7 är redan bebyggd.

Detaljplan

Detaljplanerna för denna del av Malevik är från 1940-talet. För angränsande villaområde antogs detaljplanen, S 23, av Länsstyrelsen i februari 1945. Detaljplanen för den nybyggda skolan antogs i mars 1991, medan nu aktuella områden ej planlagts tidigare.

Planprogram

Hösten 1992 upprättades ett planprogram som godkändes av kommunstyrelsen i november 1992, med tilläggsbeslut under 1993 och 1994. Därefter har det visat sig att hela planprogrammet ej är genomförbart för närvarande, bl a av ekonomiska skäl. Detaljplanens omfattning minskas varigenom endast en smärre vägförändring ingår.

Frågan om tillfartsväg lämnas tillsvidare för en dialog mellan kommunstyrelsen och Maleviks vägförening om en lämplig lösning.

Plangenomförande

Bedömningen är att detaljplanen kan antagas av kommunen i början av 1996 och därefter vinna laga kraft. Därefter kan anläggningsarbeten påbörjas för planerade enfamiljshus

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Planområdet utgörs dels av Malevik 3:1 som varit en handelsträdgård vars verksamhet upphörde i mitten av 80-talet, dels av område väster därom omfattande Malevik 5:7. Eftersom 3:1 så nära ansluter till befintlig villabebyggelse bedöms framtida markanvändning lämpligen vara bostäder, eller som planprogrammet anger villor på minst 1000 m² stora tomter. Villabebyggelsen föreslås inom Malevik 3:1 medan Malevik 5:7 omfattar förändring inom befintliga byggnader. Här föreslås bostäder men också verksamhet som ej stör omgivningen.

Mark och vegetation

Malevik 3:1 utgörs av åkermark som sluttar svagt mot söder. Viss vegetation bör bevaras i områdets centrala del. På en av tomterna mot Blomstervägen i norr finns också några träd som bör bevaras. Befintliga lagerlokaler och rester av växthus undanröjs givetvis innan byggstart.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt naturresurslagen, NRL, 5 kap 3§, skall en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, "möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser".

MKB används alltså för att beskriva skillnaden mellan en framtid med aktuellt projekt och en framtid med oförändrad markanvändning.

Bedömningen i det här fallet blir då att det aktuella bostadsbyggandet inte påverkar befintlig miljö i sådan grad att det krävs en särskild MKB i detaljplanearbetet.

De miljöförändringar som blir följden bör kunna hanteras inom ramen för nu aktuellt detaljplaneuppdrag.

Geotekniska förhållanden

För att redovisa förutsättningar för grundläggning måste grundundersökning redovisas i samband med bygglovansökan.

Fornlämningar, kultur och naturskydd

Planområdet berör ej några kända fornlämningar och omfattas ej heller av förordnanden om riksintressen, kulturskydd eller naturskydd.

BEBYGGELSE

Bostäder

Förslaget till detaljplan syftar till att ge förutsättningarna för en god bostadsmiljö med god anpassning till omgivande bostadsbebyggelse. Därför bedöms det lämpligt med friliggande småhus inom Malevik 3:1, såsom redan finns i grannskapet. Här finns byggnader med varierande formspråk, medan volymer och skala samverkar till att ge området dess karaktär.

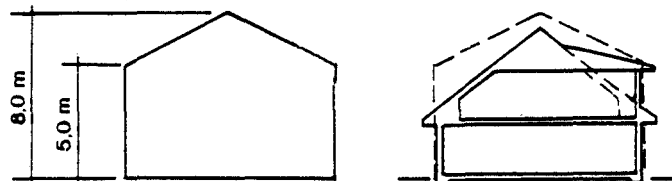
Såsom redovisas på plankartan föreslås 12 villatomter med 1000 m² som minsta tomtstorlek. Planbestämmelserna om byggnaders placering och utformning är anpassad till kommunens nuvarande praxis. Varje hus kan innehålla en bostadslägenhet med möjlighet till komplementbostad. Dess största bruttoarea anges till 50 m² under förutsättning att bostadslägenheten är minst dubbelt så stor.

Efter samrådet under våren 1995 och kompletterande samråd under augusti, med närmast berörda grannar, har planbestämmelserna om byggnads utformning förändrats.

Det innebär att de tre västra och de tre östra husen blir enplansvillor. De återstående 6 husen i områdets mitt kan enligt planbestämmelserna bli högst 1½-planshus.



Högsta byggnads- och totalhöjd för 1-plansvillor.



Högsta byggnads- och totalhöjd för 1½-plansvillor.

På Malevik 5:7 är det däremot inte fråga om ny bebyggelse utan här eftersträvas en lösning för att använda befintliga byggnader på ett förnuftigt sätt. Därför föreslås en kombination med bostäder, kontor och handel. Planbestämmelsen om användningssätt för den större byggnaden avser bostäder, kontor och handel med sällanköpsvaror som ej stör omgivningen. Den mindre byggnaden avses för bostadsändamål enligt plankarta med bestämmelser. Förändringarna utförs inom befintliga byggnadsvolymer.

Offentlig och kommersiell service

Skola och daghem finns i den närläggna Maleviksskolan.

Det kommersiella serviceutbudet tillgodoses i Kullavik men också i Bukärns centrum vid Särömotet. Där finns även kommunal vårdcentral.

Lek och rekreation

Områdets behov av lektytor tillgodoses inom kvartersmark. Men därutöver föreslås också inom Malevik 3:1 ett gemensamt område centralt i den östra husgruppen. Det föreslås som allmän platsmark med utrymme för sittplatser, sandlåda etc. Befintlig vegetation sparas i görligaste mån.

Vägar

Tillfarten föreslås precis som för intilliggande bebyggelse via Ekebacksvägen. Det är en etablerad tillfart som bedöms kunna nyttjas också av de 12 föreslagna villorna.

Lokalatorna omkring de föreslagna husen anläggs enligt gängse standardkrav såsom anges i genomförandebeskrivningen.

Såsom föreslagits i en vägutredning visar detaljplanen en viss flyttning av Hagenvägen öster om Malevik 5:7. Den förändringen föreslås med tanke på de lägenheter som tillkommer.

Gång- och cykelvägar

Planområdet är beläget i anslutning till den befintliga gång- och cykelleden på f d Säröbanan, som är ett nord-sydgående gc-stråk genom kommunens västra del från Särö in till Linnéplatsen i Göteborg. För gångförbindelse med skolan, som ligger några hundra meter österut används befintliga lokalator. Men den mest frekventerade gc-vägen till skolan är på banvallen och vidare österut mot skolan på den utbyggda gc-vägen vid Maleviksvägen.

Vatten och avlopp

Denna del av Malevik ingår i kommunens verksamhetsområde. Därigenom anslutes också varje tomt till va-nätet.

Dagvatten

Kommunen är inte huvudman för dagvattenledningar. Hur det bör lösas redovisas separat i en utredning upprättad av GF-konsult i samråd med Gatukontoret.

El- och teleledningar

Elanslutning görs i befintligt elnät. Telekabel ligger i banvallen.

Genomförande

Till detaljplanen kommer inför utställningen att upprättas en genomförandebeskrivning. Där kommer bl a exploatörernas tekniska och ekonomiska åtaganden att redovisas.

Därav bör redan nu inför samrådet nämnas en vägförbättring mellan Långenäsvägen och Maleviksvägen.

Avvaktande en kommunal utredning om vägnätets utformning kommer, enligt exploateringsavtal, medel att säkerställas från Malevik 3:1.

För Malevik 5:7 gäller att den är ekonomiskt ansvarig för omläggning av Hagenvägen öster om den egna fastigheten.

Några kostnader för vägförening eller enskilda fastighetsägare är ej aktuellt.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Medverkade i planarbetet

Planarbetet har bedrivits i samarbete mellan kommunens förvaltningar. För utredningsarbete med vägar och dagvatten har GF-konsult anlåtats.

PLANA VDELNINGEN i september 1995
tillhör i december 1995 reviderad plankarta

Kenneth Lundholm

Marita Ljungqvist

Kommunfullmäktige har 1996-03-14 § 51 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 1996-04-12.

Genomförandetiden slutar 2006-04-12.