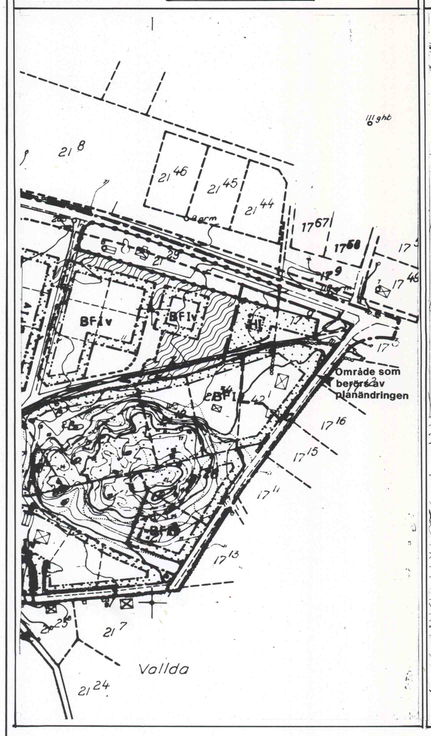
KUNGSBACKA KOMMUN
Detaljplan för fastigheterna VALLDA 42:1, 42:3, 42:4, 21:105 m fl i Vallda

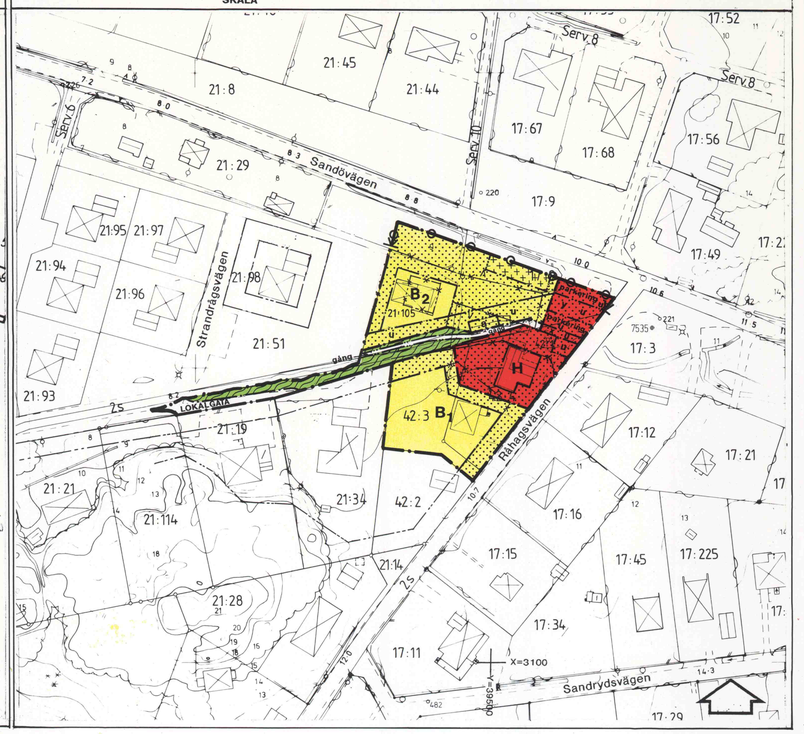
Upprättad i maj 1997
av PLANAVDELNINGEN

Nils-Åke Hulthén — Elisabeth Granquist

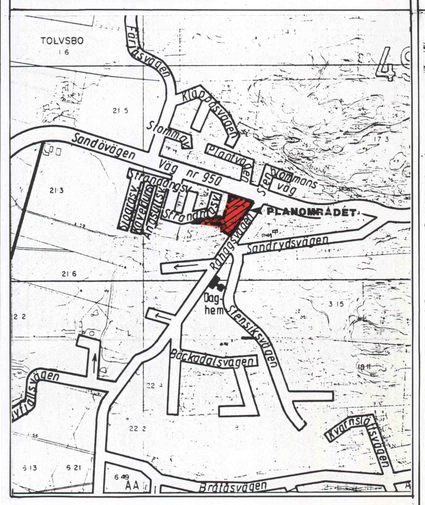
Utdrag ur gällande detaljplan V 54
Fastställd 1973 08 15 — 0 20 40 60 80 100 meter



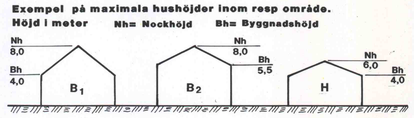
PLANKARTA
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter SKALA — D 365



Översiktskarta



Exempel på maximala hushöjder inom resp område.
Höjd i meter — **Nh= Nockhöjd** — **Bh= Byggnadshöjd**



Grundkartan upprättad genom utdrag ur Kungsbacka kommuns primärkartverk

ILLUSTRATIONSKARTA
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter — D 365

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar
* Plankarta * Illustrationskarta
* Bestämmelser * Beskrivning
* Genomförandebeskrivning
* Markägarförteckning

Planens syfte
Detaljplanen syftar till att bl a reglera befintliga förhållanden inom området och möjliggöra permanentning av befintlig verksamhet.
Kioskverksamheten som funnits i ett flertal år ligger idag enligt detaljplan inom område för bostäder samt mark som inte får bebyggas.
Fastigheten Vallda 21:105 är i gällande detaljplan avsedd för handel, men används som bostad innehållande två lägenheter.
Infarten till fastigheterna Vallda 21:19 och 21:34 som enligt gällande detaljplan skall ha sina utfarter mot Råhagsvägen har idag sina utfarter mot Strandrågsvägen.

PLANDATA
Läge, areal, markägarförhållanden
Planområdet är beläget söder om Sandövägen och väster om Råhagsvägen i Vallda. Arealen är ca 0,5 ha. Marken är till största delen i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Översiktliga planer
Området ligger inom Vallda tätortsutvecklingsområde enligt kommunens översiktsplan.

Detaljplan och förordnanden
För området gäller detaljplan V 54, fastställd 1973-08-15.
På den del av fastigheten Vallda 17:9 som berörs av detaljplaneförslaget finns förordnande enligt 113 § BL (PBL 6:19 och 6:20). Detta avses upphävas i samband med antagandet av detaljplanen.

Program och miljökonsekvensbeskrivning
Då detaljplaneförslaget inte medför någon väsentlig förändring av befintliga förhållanden i området har inte särskilt planprogram och miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Kommunala beslut i övrigt
Byggnadsnämnden beslutade 1997-01-09 § 10, att revidera gällande detaljplan efter inkommen ansökan av markägaren till fastigheterna Vallda 42:1 - 42:4.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
På fastigheten Vallda 42:4 finns idag två byggnader som används till kioskverksamhet respektive bostad. Byggnaden som används för handel ligger enligt gällande detaljplan på mark som är avsett för bostadsändamål och som dessutom inte får bebyggas.
Fastigheten Vallda 21:105 är i gällande plan avsedd för handelsändamål, men används som bostad med två lägenheter i befintligt hus.
En mindre gångväg förbinder Strandrågsvägen i väster med Råhagsvägen i öster. Denna går delvis över bostadsfastigheten Vallda 21:105.

Kommersiell service
På området som föreslås bli handelsändamål (kioskverksamhet) medges en viss utökning av byggrätten i förhållande till befintlig byggnad. Inom området skall iordningställas parkeringar för verksamheten. Mellan parkeringen och kioskbyggnaden skall upplåtas mark för allmän gångväg.

Bostäder
På fastigheten Vallda 21:105 finns ett bostadshus innehållande två lägenheter.
Ägaren till fastigheten önskar bygga en större byggnad innehållande fyra lägenheter.
Efterfrågan på lägenheter inom området är stor. Pga detta och fastighetens strategiska placering utmed allmän väg och närhet till kommunikation är denna placering för bostadslägenheter bra.

Gator, trafik
Angöringen till området är idag oklar med in- och utfarter både från Sandövägen och Råhagsvägen.
I detaljplanen föreslås att trafikmatningen skall ske via Råhagsvägen.
Fastigheterna Vallda 21:19 och 21:34 skall även fortsättningsvis ha sina utfarter mot Strandrågsvägen.
Fastigheten Vallda 21:105 får sin utfart genom handelsområdets parkering, vilket regleras med särskild bestämmelse. Inom fastigheten skall dessutom finnas område för parkering med två p-platser/lägenhet. Inom handelsområdets norra del skall finnas minst 9 p-platser. Dessa anses tillgodose verksamhetens behov.
Den befintliga gångvägen mellan Strandrågsvägen och Råhagsvägen får en ny sydligare sträckning mellan Vallda 21:105 och Råhagsvägen. Kulverteringen av bäcken förlängs därmed ytterligare 1,0-1,5 meter.

Teknisk försörjning
Genom området går kommunens va-ledningar. Vattenledningen är en huvudledning (V 250). Dessa ledningar tangerar befintlig förrådsbyggnad som skall tillföras fastigheten Vallda 21:105.
Detta kan innebära att om eventuellt läckage skulle uppstå i dessa delar, att denna byggnad ej kan hållas intakt. (Se bestämmelse om tillfällig användning).
I övrigt finns både el- och telekablar, som är genomgående, inom områdets nordöstra delar. En befintlig telekiosk ligger inom handelsområdets parkeringsplats.

Administrativa frågor
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.
I övrigt se genomförandebeskrivning.

Byggnadsnämnden har 1997-09-04 § 166
antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 1997-10-01.
Genomförandetiden slutar 2002-10-01.

Planbestämmelser
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER
- Planområdesgräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.
- Användnings- och egenskapsgränser som utgår.

ANVÄNDNING AV MARK
Allmänna platser
- LOKALGATA — Lokaltrafik.
- Naturområde som underhålls.

Kvartersmark
- B_1 — Bostäder, enbostadshus.
- B_2 — Bostäder, flerbostadshus.
- H — Handel, kioskverksamhet.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
- gång — Gångväg.

UTNYTTJANDEGRAD
- B_1 B_2 — Minsta tomtstorlek är 700 m^2
- H — Minsta tomtstorlek är 700 m^2
- B_1 — Största sammanlagda byggnadsarea är 200 m^2 därav friliggande komplementbyggnad högst 50 m^2. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom varje fastighet. En bostadslägenhet per fastighet. Därutöver får en komplementbostad anordnas intill halva bostadslägenhetens bruttoarea (BTA) dock högst 50 m^2 BTA.
- B_2 — Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m^2. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med förråd, garage, carport etc.
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- x — Marken skall vara tillgänglig för allmän gångväg.
- y — Marken skall vara tillgänglig för utfart från fastigheten Vallda 21:105.

MARKENS ANORDNANDE
Mark och vegetation
- parkering — Parkeringsplats skall finnas. Telefonkiosk får finnas

Utfart
- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering
- B_1 — Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad skall placeras minst 2,0 meter från gräns mot grannfastighet.

Utformning
- B_1 — Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter och för komplementbyggnad 5,0 meter. Endast friliggande hus.
- B_2 — Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter och för komplementbyggnad 5,0 meter.
- H — Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter. Högsta nockhöjd är 6,0 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Tillfällig markanvändning
På tomt som omfattar med B_2 betecknat område för befintlig förrådsbyggnad, betecknad med a, kvarligga intill dess att åtgärder krävs på befintliga va-ledningar. Eller till dess att ny förrådsbyggnad uppförs inom tomten.
Genomförandetid
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

V 54 A