

KUNGSBACKA KOMMUN
Detaljplan för del av fastigheten
ÖLMANÄS 24:1 m fl
i Åsa.

BOSTÄDER ETAPP II

samt

UPPHÄVANDE för del av detaljplan Ö 21, fastställd 1951 09 08.

BESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Bestämmelser
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsyttrande 1999 09 30
- Samrådsredogörelse 1999 11 08
- Samrådsyttrande 2000 03 14
- Samrådsredogörelse 2000 09 04
- Miljökonsekvensbeskrivning
- VA-utredning
- Arkeologisk utredning och förundersökning
- Markradonutredning
- Markägarförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplaneförslaget ingår som en andra deletapp i översynen av ett större område som omfattas av en äldre detaljplan fastställd 1951.

Syftet är att omfördela byggrätter och göra det möjligt att variera bebyggelsen bättre än vad som kan åstadkommas inom gällande plan. Planen innebär också att befintliga stenmurar utmed Stenavägen kan bibehållas vilket inte varit fallet om den gällande planen skulle verkställas.

I den programutredning som utgör underlag för detaljplaneändringen påtalas vikten av att eftersträva en varierad täthet och olika upplåtelseformer för bostäder inom Gårda Bryggaområdet. Detaljplanen redovisar förslag med en varierad bebyggelsestruktur med 1½-vånings parhus, små hus i 1- och 1½ våning på mindre tomter, samt mer traditionell villabebyggelsen

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Föreslagen förändring av gällande detaljplan bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 1-3 kapitel.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Ölmanäshalvön nordost om Gårda Brygga.

Areal

Områdets totala areal är 12,5 ha, varav 8 ha omfattas av naturområden och 4,5 ha utgörs av kvartersmark och vägar.

Den del av gällande detaljplanen som föreslås att upphävas omfattar ca 1,5 ha.

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan tillåts tätortsutveckling för områden som omfattas av gällande detaljplan.

Detaljplan och förordnanden.

För området gäller en detaljplan, Ö21, fastställd 1951 09 08, som inom deletappen II omfattar totalt 40 byggrätter för friliggande småhus inklusive de 9 som ingår i området för upphävande.

Delar av fastigheten Ölmanäs 24:1 som enligt gällande detaljplan är allmän platsmark omfattas av förordnande enligt 113 § BL (PBL 6:19 och 6:20) Förordnandet avses upphävas i samband med antagandet, i de delar som avses bli kvartersmark i den nya detaljplanen.

Program

En planutredning för hela området nordost om Gårda Brygga, som omfattas av plan Ö 21 upprättades i augusti 1997 och godkändes i kommunstyrelsen 1997 09 17.

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

Nu aktuell detaljplaneändring ligger inom ramen för etapp II

Miljökonsekvensbeskrivning

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning för hela området nordost om Gårda Brygga är upprättad av GF - konsult AB i juni 1998.

Slutsatsen i denna är att den omlokalisering av byggrätterna som föreslås, i förhållande till gällande detaljplan, totalt sett är överlägset bättre med hänsyn till den lokala miljön i området.

En detaljerad miljökonsekvensbeskrivning för nu aktuell planetapp har upprättats av GF-konsult AB 1999. (se separat handling)

Planförslaget har reviderats i två omgångar efter att miljökonsekvensbeskrivningen är upprättad.

Bland annat har tre tomter på jordbruksmarken och en tomt i skogsdungen utmed havet utgått. Området föreslås även fortsättningsvis att behållas som naturområde.

Ett område samt öppet dike för omhändertagande av dagvatten, sk våtmark, har avsatts mellan Arturs väg och Kungsbackafjorden

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

Västra delen av området utgörs till största delen av en odlad dalgång som sträcker sig i nordsydlig riktning. I området finns även en delvis igenvuxen mägergrav. Väster om Stenavägen, mot havet, består landskapet av beteshagar och ängsmarker. Vid havet i norr finns en skogsklädd höjd. I nordost består landskapet av tätare skog med viss bebyggelse. Öster om Stenavägen ligger ett öppet välbetat gammalt kulturlandskap som består av bland annat stenmurar, enebuskar samt berg i dagen.

Stengärdesgårdarna på båda sidor om Stenavägen är välbevarade och har försetts med särskild bestämmelse om bevarande.

Markradon

Delar av området består av grovkorniga isälvssediment, svallgrus eller göteborgsmorän som kan innehålla material med förhöjd radiumhalt.

En markradonutredning är utförd av Mark och Miljö kontroll AB. Mätresultatet visar 10–11 kilo Becquerel per kubikmeter jordluft och indikerar att marken ligger inom normalradonmark (10-50 kBq /m³). Vid byggande på normalradonmark rekommenderas att husen byggs i radonskyddat utförande. Vid byggnation på åsmaterial, där hus uppförs med källare eller souterränghus, rekommenderas försiktighet vid genomföringar och dylikt.

Detaljplanen förses med en bestämmelse om att huvudbyggnader skall uppföras radonsäkert om så erfordras.

Fornlämningar

En översiktlig arkeologisk utredning för hela exploateringsområdet utfördes av Riksantikvarie- ämbetet, UV- väst under hösten 1998. och våren 1999.

Inom nuvarande utbyggnadsetapp II har därefter en arkeologisk förundersökning utförts inom tre delområden. Ytterligare arkeologiska insatser behöver ej utföras enligt upprättad rapport från UV-väst. (Arkeologisk förundersökning Ölmanäs, UV-väst rapport 2000:15)

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag fyra befintliga bostadshus, varav två utgörs av gamla torp inom stamfastigheten, samt två sommarhus utmed Arturs väg.

Detaljplaneförslaget redovisar 43 stycken byggrätter inklusive den befintliga bebyggelsen.

Bebyggelsen föreslås inom två områden med olika bebyggelsekaraktär.

Söder om den nya infartsvägen finns möjlighet att uppföra 26 bostäder i form av små hus på mindre tomter.

Omedelbart väster om Stenavägen föreslås bebyggelsen bestå av fyra parhus i 1½-våning. Bestämmelsen för kvarteret gör det också möjligt att som alternativ uppföra åtta friliggande småhus. Väster därom innehåller kvarteren mindre friliggande småhus i 1½-våning som längst i väster övergår i enplanshus.

Som en följd av den föreslagna förtätningen föreskrivs i planbestämmelserna en enhetlighet avseende fasader och tak. Fasader föreslås utföras i trä med ljusa kulörer och taktäckningen av tegelröda tak.

För att säkerställa möjligheten till utsikt över Kungsbackafjorden är även en bestämmelse införd angående maximal höjd på vegetationsridåer inom detta område.

Bebyggelsen och tomtstorlekarna nordost om den nya tillfartsvägen får en mer konventionell utformning med ordinära villatomter och möjlighet till större byggvolym. Bebyggelsen väster om Arthurs väg får endast uppföras i en våning.

Tillgänglighet

Några stora nivåskillnader finns inte inom planområdet. Tillgängligheten bedöms som god.

Friytor

Lek rekreation

Ett mindre lekområde är avsatt inom detaljplanens mer tätbebyggda delar. I övrigt har området god tillgänglighet till bad och annan rekreation i grannskapet.

Naturmiljö

Söder om nuvarande Båthusvägen, blivande gång- och cykelväg, kommer naturområdet även fortsättningsvis att brukas.

Stengärdesgårdarna utmed Stenavägen och en sträcka utmed gång- och cykelvägen i väster har försetts med en bestämmelse om bevarande.

I områdets nordvästra del mellan Artur väg och Kungsbackafjorden finns ett område avsatt för öppet dike vilket leder till ett våtmarksområde för rening av dagvatten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Stenavägen kommer även fortsättningsvis att användas som tillfartsväg till området.

Nuvarande infart ges emellertid en ny anslutning till Stenavägen cirka 50 meter söder om nuvarande korsning. Detta innebär bättre siktförhållanden än dagens anslutningspunkt.

En ny parallellgata byggs väster om Stenavägen. Denna är även avsedd att trafikmata del av framtida byggnation i etappen III i nordost.

Sträckning av Arturs väg förändras på en kort sträcka i anslutning till den nya lokalgatan.

Röjning och underhåll av dikesrenarna utmed Stenavägen fram till stengärdesgårdarna skall utföras.

Fartdämpande åtgärder skall utföras på Stenavägen i anslutning till den nya vägkorsningen. Utfartsförbud föreslås utmed Stenavägen för samtliga blivande fastigheter.

Båthusvägens nuvarande sträckning utmed havet, stängs för biltrafik och blir en gång-och cykelväg. Denna fortsätter sedan mot söder fram till Märgelvägen.

Söder om kvarteret för parhusen, redovisas en gång- och cykel-förbindelse från Stenavägen och väster ut, via den nya södra lokalgatan och ansluter där till den nordsydliga gc-förbindelsen. I övrigt ingår gång- och cykeltrafiken i det ordinarie vägnätet.

Körvägar för Räddningstjänsten anordnas i erforderlig omfattning

Kollektivtrafik

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

Parkering

Två separata parkeringar finns avsatta inom området. Den första, innehållande 12 platser, är belägen i fyrvägskorset 50 meter in från Stenavägen. Den andra ligger i anslutning till gång- och cykelvägen som leder ner mot havet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till det kommunala vatten och avloppssystemet. En separat VA-utredning finns upprättad för området.

Brandvattenförsörjningen anordnas enligt konventionella systemet eller efter samråd med Räddningstjänsten efter alternativsystemet.

El och tele

El- och teleledningar samt kablar finns i området. Vissa av dessa kommer att bli föremål för flyttning, främst i områdets nordöstra delar. Inom den större parkeringsplatsen, vid infarten till området, finns utrymme för en transformatorstation.

UPPHÄVANDE

Två delområden inom gällande detaljplan föreslås upphävas.

Ett område på ca 0,5 ha sydost om Stenavägen, som i gällande detaljplan innehåller ett större vägområde, för en ny sträckning av Stenavägen, föreslås upphävas. En ny sträckning av Stenavägen är inte aktuell.

Det andra delområdet, på ca 1 ha, som är beläget längre öster ut, norr om Stenavägen utgörs av kvartersmark i gällande detaljplan. Antalet byggrätter tillgodoses inom övriga delar i detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planarbetet har bedrivits i projekt tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Samråd har genomförts i två omgångar, dels under hösten 1999, dels under våren 2000. Se separata samrådsredogörelser.

Genomförande

En genomförandebeskrivning är upprättad till planförslaget.

I det exploateringsavtal som åtföljer detaljplanen regleras utbyggnadstakten för området med ett maximalt genomförande av 15-20 bostäder per år.

Upprättad i september 2000 och reviderad i maj 2001
av Planavdelningen


Elisabeth Granquist

Kommunfullmäktige har 2001-08-16 § 157
antagit detta förslag.

Genom regeringens beslut har förslaget
vunnit laga kraft 2002-04-18.

Genomförandetiden slutar 2012-04-18.