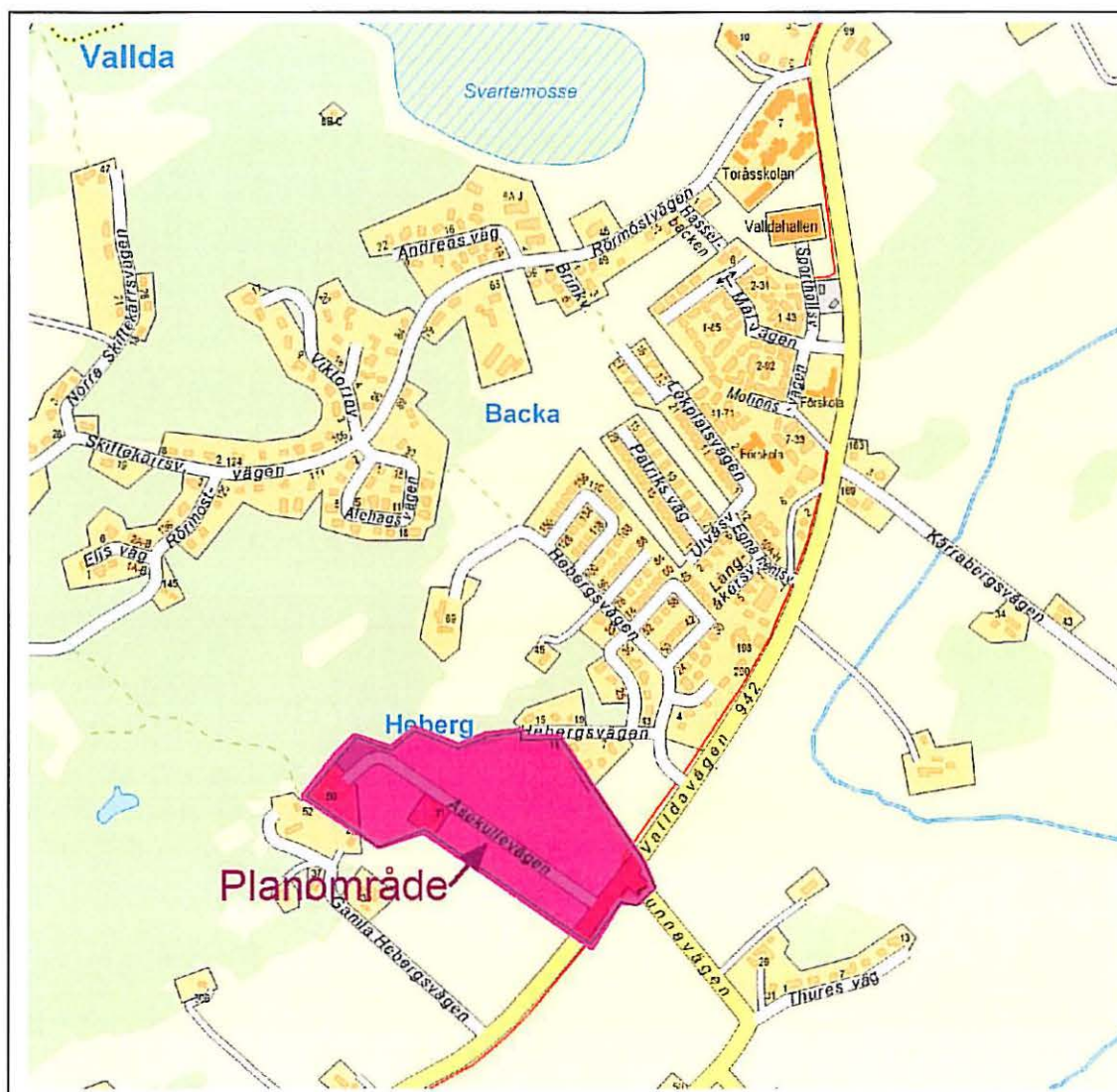




Kungsbacka



KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten

HEBERG 3:20 m fl i Vallda

Bostäder, förskola och verksamheter

INNEHÅLL:

Beskrivning Bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Gestaltningssprogram
Miljöbedömning i sammanfattning
Plankarta Illustrationskarta

Upprättad i december 2009 och reviderad i juni 2010
av PLANAVDELNINGEN

Vp 88

Antagandehandling

Innehåll

BESKRIVNING	sid
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN	2
PLANDATA	2
Läge, Areal	2
Markägförhållanden	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Översiktliga planer, Detaljplaner, Program	2
Kommunala beslut i övrigt, Miljöbedömning	2
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
Natur	3
Mark och vegetation	3
Geotekniska förhållanden, Radon, Fornlämningar	4
Bebyggelse	4
Bostäder	4
Arbetsplatser och övrig bebyggelse	5
Offentlig och kommersiell service,	5
Tillgänglighet, Byggnadskultur och gestaltning	6
Friytor	6
Lek och rekreation	6
Naturmiljö	6
Gator och trafik	6
Gatunät, gång – och cykeltrafik	6
Kollektivtrafik, Parkering,	7
Störningar	7
Trafik	7
Teknisk försörjning	7
Vatten och avlopp, Brandvattenförsörjning	7
Värme	8
El, Avfall	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	8
Genomförande	
HUVUDMANNASKAP	9
Särskilda skäl	
Medverkande i planförslaget	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	
GESTALTNINGSPROGRAM	
MILJÖBEDÖMNING I SAMMANFATTNING	
PLANKARTA	
ILLUSTRATIONSKARTA	

Vp 88

Kungsbacka

Antagandehandling

Detaljplan för del av fastigheten **HEBERG 3:20 m fl**
i Vallda.

Områden för bostäder, förskola och verksamheter**BESKRIVNING****Handlingar till detaljplanen**

Plankarta Illustrationskarta
Bestämmelser Beskrivning
Miljöbedömning
Genomförandebeskrivning
Gestaltningssprogram
Program
Miljöutredning
Arkeologisk utredning
VA-utredning
Värmeförsörjning
Markägarförteckning
Samrådsredogörelse

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till en utbyggnad av bostäder i olika utformning och upplåtelseformer, såsom friliggande småhus, rad- eller kedjehus, flerfamiljshus, seniorbostäder och äldreboende. Totalt omkring 110 bostäder. Området innehåller även en förskola med maximalt fyra avdelningar.

I den östra delen, utmed Valldavägen, föreslås ett verksamhetsområde samt ett teknikområde där dagvattendamm, fjärrvärme, solceller, återvinning, mm har samlats.

Området ska bidra till tekniska lösningar som möjliggör resurshushållning och minskad miljöbelastning. Alla huvudbyggnader ska uppföras med energieffektiva hus. Målsättningen är bland annat att 40 % av energibehovet ska tillgodoses med solenergi.

Ett gestaltningssprogram följer detaljplanen som ett dokument som regleras i exploateringsavtalet och ska ligga till grund för bygglovgivningen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Förslaget har bedömts vara förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.
(3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. Miljökvalitetsnormer)

En miljöutredning togs fram av GF Konsult AB i maj 2008 i samband med att planprogrammet togs fram för området. Denna behandlar natur- och kulturmiljö, rekreation, landskapsbild, mark- och vattenfrågor, hälsa och säkerhet, trafik, trafikbuller, miljökvalitetsnormer och naturresurser.

En miljöbedömning som är en sammanställning av Miljöutredningen finns tillgänglig i beskrivningen.

PLANDATA

Läge; Areal; Markägförhållanden

Området är beläget omedelbart väster om väg 942, Valldavägen, cirka 2,5 km söder om Vallda Trekant.

Arealen uppgår till cirka 10 ha.

Exploateringsområdet Heberg 3:20 ägs av EKSTA Bostads AB.

Fastigheterna Lunna 2:4 och 3:3 öster om Valldavägen berörs av den planerade rondellen mellan Lunnavägen, Valldavägen och vägen in till exploateringsområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan som antogs i april 2006 ingår området i Valldas utvecklingsområde.

Detaljplaner och förordnanden

För området finns idag ingen detaljplan. I norr gränsar området till två detaljplaner för bostadsändamål. V 62 (1980-12-01) V 68 (1984-12-06). Dessa områden är utbyggda.

Öster om Valldavägen rinner Stockaån som har ett hundra meter brett strandskydd. Detta sträcker sig ca 60 meter in på exploateringsområdet. Upphävande av strandskydd enligt MB 7 kap krävs för denna del av området.

Program

Ett program daterat i maj 2008 har tidigare utarbetats. Detta godkändes av kommunstyrelsen 2008.08-19, § 131.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog åt Planavdelningen 2008-09-16, § 464, att upprätta detaljplan enligt kommunstyrelsens beslut.

Miljöbedömning

En miljöbedömning har gjorts med stöd av den upprättade miljöutredningen.

Sammanfattningsvis har bedömningen visat att en utbyggnad av området inte medför någon betydande miljöpåverkan om rekommendationerna i miljöutredningen följs.

Planförslaget har så långt möjligt tagit hänsyn till miljöutredningens förslag till åtgärder vid upprättande av planförslaget

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

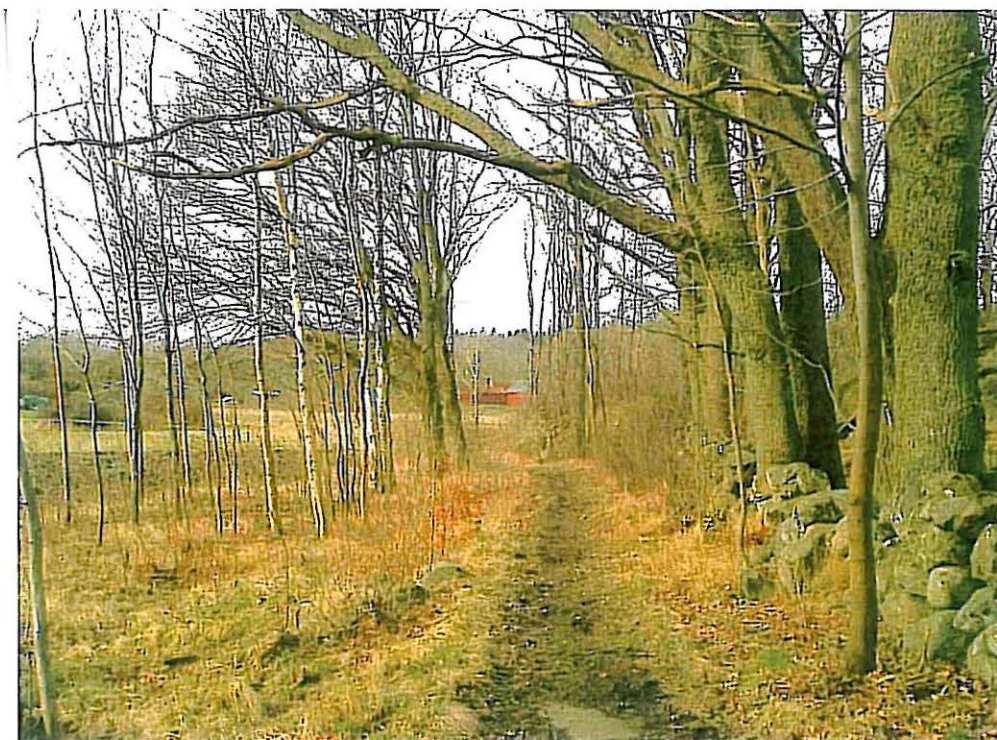
Natur

Mark och vegetation

Området utgörs till övervägande delen av odlingsmark. I väster övergår åkermarken i kuperad skogsmark som domineras av blandlövskog. I anslutning till den befintliga gården, Heberg 3:20, och bostadshuset på Heberg 3:13 finns även mindre trädbevuxna områden med delvis öppen hållmark. Utmed Åsekullevägen finns en åkerholme bevuxen med ek asp och hassel.

Längs med områdets södra gräns ligger en stenmur i åkermarken som skiljer fastigheten Heberg 3:20 från 3:25. Även i norr gränsar området till en stenmur kantad av lövträd. Denna löper parallellt utmed en gammal väg som kantas av äldre ekar.

Åkerholmar, mindre höjdområden och brynmiljöerna som gränsar till området kommer att bevaras som naturområden. Den gamla vägsträckningen som används till promenadväg i nordväst kommer bevaras och även fortsättningsvis att vara en slingrande gångväg utmed stengärdesgården och skogsbrynet



Befintlig promenadväg i områdets nordvästra del

Geotekniska förhållanden

Den övervägande delen av område består av postglacial finlera förekomst finns även av urberg och sandig morän.

Geotekniska undersökningar ska göras innan en byggnation sker i området.

Radon

Området består till största delen av postglacial lera men kan i vissa delar underlagras av urberg och morän. En radonundersökning ska föregå en byggnation.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts av Riksantikvarieämbetet UV-väst daterad i november 2008. Det konstaterades att det i områdets västra del finns en bevarandevärd kulturmiljö i form av en gårdstomt. Byggnaderna går sannolikt tillbaka till 1800-talet eller ännu tidigare och utgör en värdefull kulturmiljö. Om gården avhyses är den att betrakta som fast fornlämning och arkeologisk förundersökning krävs inför en exploatering. I övrigt påträffades inga arkeologiska lämningar. Utredningen är slutförd

Den befintliga gården avses att bevaras och rustas upp. Särskild planbestämmelse (q) finns som anger att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningens egenart.

Bebyggelseområden

Bostäder

Avsikten är att området ska vara varierat vilket kan åstadkommas med olika hustyper. Karaktären ska hållas samman inom enskilda husgrupper.

För området har upprättats ett gestaltningsprogram som ger en vägledning till byggnadernas utformning med material och färgsättning samt gaturummens utformning. Gestaltningsprogrammet följer detaljplanen som ett dokument som regleras i exploateringsavtalet och ska ligga till grund för bygglovgivningen.

Alla huvudbyggnader inom området ska byggas med energieffektiva hus i 1, 1½ eller 2 våningar.

Området består av cirka 110 bostäder med möjlighet till olika upplåtelseformer såsom hyresrätter, bostadsrätter och egen byggnation.

Längst borta i den sydvästra delen finns sex tomter för självbyggeri samt den gamla gården som man planerar att rusta upp och bevara. (B₁). För att behålla den gamla karaktären i området finns en bestämmelse om att ny- om- eller tillbyggnad ska till allmän karaktär färg och material ansluta till befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse i grannskapet.

I nordväst ligger ett område med sju gruppbbyggda friliggande enbostadshus (B₂).

Samma husutformning föreslås i två kvarter söder om infartsgatan i anslutning till fastigheten Heberg 3:13.

Omedelbart öster om de gruppbyggda enbostadshusen föreslås en grupp om 13 bostäder i form av kedje- eller radhus. (B₃).

Centralt i området ligger 22 seniorbostäder. Husen byggs i radhusform i fyra kvarter. Seniorbostäder ska utformas och anpassas till äldres behov. En målsättning är att undvika bostadsanpassning i efterhand. Samtliga ska byggas i en våning. (B₅)

Norr om seniorbostäderna planeras ett äldreboende (B₆) med 40 lägenheter. Önskemål finns från Äldreomsorgen det ska finnas utbyggnadsmöjligheter i en framtid för 30 ytterligare lägenheter. Byggnaden byggs i två våningar med en möjlighet att i framtiden tillskapa ytterligare ett våningsplan på en del av byggnaden. Byggnaden kommer även att inrymma lokaler för hemtjänsten.

Fyra flerfamiljshus med totalt 16 lägenheter ligger i anslutning till senior- och äldreboendet. Byggnaderna uppförs i två våningar med två lägenheter i varje våningsplan. (B₄)

I området uppförs också en samlingslokal (B₇) som kan nyttjas av alla boende området. Denna ligger i anslutning till förskolan för att vid behov kunna samutnyttja den föreslagna parkeringsplatsen.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Förutom äldreboendet planeras en förskola med maximalt fyra avdelningar inom planområdet.

Utmed Valldavägen planeras ett område för verksamheter (KJ) och ett område för tekniska anläggningar (E). Dess verksamheter får inte vara störande för omgivningen och ha en tilltalande exteriör anpassad i landskapet. Verksamhetsområden får oftast en stor mängd hårdgjorda ytor. För att minimera mängden dagvatten förordas i gestaltungsprogrammet att taktäckning sker med sk gröna tak. (ex sedumtak) Gröna tak bidrar också till ett bättre inomhusklimat och är bullerdämpande.

I teknikområdet har samlats de olika tekniska anläggningar som krävs i området. Det innehåller bland annat fjärrvärmecentral vacuumsolfångare, dagvattendamm, återvinningsstation och pumpstation. Om möjligt kommer även solceller att uppföras i området.

Offentlig service

Gång-och cykelvägar finns till både offentlig och kommersiell service i Valldaområdet.

Ett flertal förskolor finns i områdets närhet utöver den som planeras inom området.

Till Toråsskolan, klasserna 0 – 9, och idrottshallen är det närmare 1,5 km. Till vårdcentralen vid Vallda Trekant är det ca 2,3 km.

Kommersiell service

Matvaruaffär med postservice ligger 700 meter norr om området.

Tillgänglighet

Området som inte har några märkbara höjdskillnader är mycket lättillgängligt och lämpar sig väl för alla typer av boenden.

Byggnadskultur och gestaltning

Enligt det antagna planprogrammet bör bebyggelsen utformas enligt den lokala bebyggelsetraditionen. Det upprättade gestaltningsprogrammet redovisar hur den kommande bebyggelsen och gatorna ska gestaltas.

Den gamla gården i sydväst har en bestämmelse som bland annat innebär att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär.

Friytor

Lek och rekreation

Gemensamma ytor för rekreation och lek finns i naturområdena i anslutning till de olika boendeformerna.

Naturmiljö

Strandskyddet utmed Valldavägen som sträcker sig en bit in på området föreslås att upphävas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Gaturummet har mycket stor betydelse för upplevelsen av ett område.

Gatornas utformning ska medverka till att hastigheten inte blir för hög genom materialval och åtgärder vid korsningar mellan gator och gång- och cykelvägar.

Gestaltningssprogrammet visar mer konkret hur gaturummet ska utföras för att få en intimare gatumiljö och medverka till att trafikens hastighet inte blir för hög.

Hela området trafikmatas från Valldavägen från en ny cirkulationsplats där även Lunnavägen kommer att få en ny anslutning. För cirkulationsplatsen kräver Vägverket en förstudie och arbetsplan. Skyltad hastighet förbi planområdet föreslås till 50 km / tim.

Den 370 meter långa vägen som leder in i området utformas som en lågfartsgata får en bredd av 5,5 meter och kantas av en allé på båda sidor. Utmed vägens norra sida löper ett gräsbesätt dagvattendike som tar hand om dagvattnet.

Bostadsgatorna får en bredd av 4,5 meter. Körbanorna asfalteras medan övrig hårdgjord yta i anslutning till gatan ska vara av avvikande material.

Stora sammanhängande asfaltytor bör undvikas genom inslag av andra material.

Ett större gång- och cykelstråk löper utmed den mer trafikerade infartsvägen

och ansluter till huvudstråket utmed Valldavägen som leder till Kungsbacka och Onsala. Det befintliga gångstråket i nordväst bibehålls. I övrigt ska gång och cykeltrafikanter använda bostadsgatorna.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i anslutning till planområdet utmed Valldavägen.

Antalet turer till och från Kungsbacka under vardagar är 19.

Parkering

Biluppställning sker i första hand inom den egna tomten när det gäller småhusområdena. Större parkeringsytor finns i anslutning till äldreboendet, flerbostadshusen och förskolan.

Markparkeringar anläggs med fördel i armerat gräs framförallt där ytorna inte används mer frekvent.

Störningar

Trafikbuller, miljö kvalitetsnormer

Bostadsbebyggelsen är planerad på betryggande avstånd ur bullersynpunkt från Valldavägen. Enligt bullerberäkningar gjorda i samband med miljöutredningen bör bostadshus i en våning ha ett avstånd till Valldavägen på 30 meter och bostadshus i två våningar 50 meter vid en skyltad hastighet på 50 km / tim. Närmsta bostadsbyggnad enligt planförslaget ligger drygt 100 meter från Valldavägen.

Utbyggnaden av området medför inga stora trafikmängdsökningar. Med hänsyn till detta bedöms därför även de framtida luftföroreningshalterna väl understiger miljö kvalitetsnormerna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

En översiktlig vatten- och avloppsutredning har upprättats av Norconsult AB. I detaljprojekteringsskedet kommer definitiva ledningslägen och dimensioner att bestämmas.

Vatten

Förutsättningarna för anslutning till det kommunala vattenförsörjningssystemet är goda eftersom befintliga vattenledningar finns längs Valldavägen och Hebergsvägen. En huvudvattenledning av dimensionen 110 mm föreslås anläggas längs huvudvägen i det planerade bostadsområdet. Anslutning föreslås till de befintliga ledningarna.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen föreslås ske genom konventionellt brandvatten-system. Två nya brandposter placeras längs den nya huvudvägen som leder in i området.

Avlopp

Avledning av spillvatten sker med hjälp av självfallsledningar till en pumpstation i teknikområdet. Därifrån pumpas spillvattnet via en tryckavloppsledning till en anslutning ca 200 meter nordost om området för att sedan anslutas till befintligt självfallssystem.

Dagvatten

Principen är att dagvattenavledningen ska ske via ett så kallat trögt system så att påverkan på miljön blir så liten som möjlig. Det innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs innan det når Stockaån öster om Valldavägen. Utmed infartsgatans norra del, mellan vägen och gång- och cykelvägen, anläggs ett gräsbevuxet makadammdike som tar hand om dagvattnet. Detta leds sedan till en dagvattendamm som ligger inom teknikområdet utmed Valldavägen. Denna fångar upp vattnet innan det når Stockaån. Utförande av dagvattendamm kräver anmälningsplikt enligt 11 kap i Miljöbalken.

Befintliga dagvattensystem som kommer från omgivande fastigheter ska om möjligt anslutas till det nya dagvattensystemet. Detta ska redovisas i samband med detaljprojekteringen.

Värme, uppvärmning

En förstudie till värmeförsörjningssystem har upprättats av Ingenjörbyrån Andersson & Hultmark i mars 2009.

Avsikten är att uppföra ett område med låg energiförbrukning samt en mycket hög andel solvärme. Husen ska uppföras med "passivhusstandard" med en energitäckning från solen på 40 %. Resten av energibehovet ska täckas med biobränsle i en fjärrvärmecentral. För att klara målet på 40 % solenergi installeras solfångare i området. Dessa ska till största delen utgöras av plana takplacerade solfångare. För att öka energiutbytet under vår / höst studeras möjligheten att installera en mindre yta med mer upprättstående högeffektiva vacuumsolfångare som en komplettering till basinstallationen.

EI

Transformatorstationer får uppföras inom naturområdena.

IT

Kanalisation för bredband ska anläggas i samband med utbyggnaden i området.

Avfall

En återvinningsstation ligger inom Teknikområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Till detaljplanen finns en separat genomförandebeskrivning. Denna redovisar åtgärder och frågor som har betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Detaljplanen kommer dessutom att åtföljas av ett exploateringsavtal som upprättas mellan exploatören och kommunen. Detta ska upprättas och antas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Ett gestaltungsprogram följer detaljplanen som ett dokument som regleras i exploateringsavtalet och ska ligga till grund för bygglovgivning.

I samband med bygglovgivningen ska råd och riktlinjer avseende eventuella inglasade uterum, plank vid uteplatser och förrådsbyggnader arbetas fram i samråd med Plan & Bygg. Följs dessa riktlinjer krävs sedan inte bygglov för varje enskilt fall.

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

Huvudmannaskap

Särskilda skäl

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt ca 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande planer inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt PBL 6 kap. 26 § att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Medverkande i planförslaget

I framtagandet av detaljplanen har deltagit tjänstemän från Mark & Bostad, Miljö & Hälso- och skydd, Plan & Bygg, Teknik, Service, Äldreomsorg, Handikapp, Metro arkitekter, Norconsult AB, samt EKSTA.

Upprättat i december 2009
av Planavdelningen


Elisabeth Granquist

Kommunfullmäktige har 2010-112-07, §251
antagit detta förslag. Beslutet har vunnit
laga kraft 2011-01-11
Genomförandetiden slutar 2021-01-11

Tillhör i juni 2010 reviderad plankarta.



Kungsbacka

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för Heberg 3:20 m fl i Vallda, VP 88.

Områden för bostäder, förskola och verksamheter.

1. INLEDNING

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder, förskola, verksamheter och tekniska anläggningar.

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Markägare

Fastigheterna Heberg 3:20 och 3:13 ägs av Eksta Bostads AB. Fastigheterna Lunna 2:4 och 3:3 är i privat ägo. Dessutom är ett antal samfälligheter berörda av detaljplanen.

2.2 Husbyggnation mm

Detaljplanen medger byggnation av totalt cirka 110 bostäder i olika utformning och upplåtelseformer såsom friliggande småhus, rad- och kedjehus, flerbostadshus, senior- och äldreboende.

Detaljplanen visar även en förskola för fyra avdelningar och ett verksamhetsområde samt ett område för tekniska anläggningar.

Exploateringen kommer att genomföras av Eksta Bostads AB (exploatören).

2.3 Huvudmannaskap - allmän plats

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Staten genom Vägverket är väghållare för väg 942, Valldavägen. Parallellt med detaljplanearbetet tas en arbetsplan fram för cirkulationsplatsen och övriga anläggningar berörande allmän väg. Ett avtal kommer att tecknas mellan kommunen och Vägverket som reglerar åtgärderna berörande allmän väg.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av de anläggningar inom allmän plats, som är föranledda av planområdets exploatering. Detta innebär bl a att exploatören ansvarar för anläggandet av planområdets gator, gång- och cykelvägar, cirkulationsplats, parkeringar samt naturområden. Anläggningar skall byggas ut i enlighet med till planen hörande "Gestaltningssprogram för Heberg".

Exploatören ansvarar för erforderlig marklösen och därmed förenade kostnader.

Utförandet av anläggningarna skall ske i samråd med förvaltningen för Teknik och Vägverket. Innan anläggningarna överlämnas till annan förvaltning såsom en samfällighetsförening, skall de vara godkända av kommunen vid slutbesiktning.

Exploatören skall utan ersättning upplåta allmän platsmark till Vägverket och blivande samfällighetsförening.

2.4 Vatten och avlopp mm

Detaljplanen är belägen utanför kommunens befintliga VA-verksamhetsområde. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt därtill förknippad erforderlig marklösen.

Kommunen övertar och svarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar samt vissa delar av dagvattenhanteringen.

Utbyggnaden skall ske i enlighet med av Norconsult upprättad "VA-utredning till detaljplan Heberg 3:20 m.fl." preliminärhandling 2008-12-15 med kompletteringar. Befintliga dagvattensystem skall tas med i detaljprojekteringen.

Dikningsföretaget (Lunna Dikningsföretag nr. 1) som ansvarar för Stockaån skall informeras om åtgärder som kan påverka dess verksamhet. Vid eventuell påverkan av Stockaån skall exploatören träffa överenskommelse med dikningsföretaget. I övrigt hänvisas till Jordbrukverkets skrivelse 2009-11-18, se bilaga.

2.5 Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för genomförandet av detaljplanen.

2.6 Avtal

Ett exploateringsavtal skall träffas mellan exploatören och Kungsbacka kommun. I avtalet regleras bland annat följande frågor:

- * Åtgärder på allmän väg i form av cirkulationsplats och övriga anläggningar
- * Utbyggnad av vägar, gång- och cykelvägar, parkeringar samt naturområden
- * Utbyggnad av VA-ledningar, pumpstation, diken och dagvattendamm
- * Utbyggnad och hantering av el och tele
- * Gestaltningssprogrammets genomförande
- * Ansökan om lantmäteriförrättning
- * VA-anslutning och VA-kostnader

- * Dagvattenhantering med anslutning till Stockaån
- * Kommunens förmedlingsrätt av lägenheterna
- * Plan- och administrationskostnader

För planens genomförande krävs att exploatören träffar avtal/överenskommelser med ägarna till de fastigheter och samfälligheter som berörs av planens utbyggnad i form av markintrång.

2.7 Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall komma att antas av kommunfullmäktige under våren år 2010. Antagande av detaljplanen kan inte ske innan kommunfullmäktige har godkänt exploateringsavtalet. Arbetena kan påbörjas när beslutet har vunnit laga kraft.

2.8 Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

3. TEKNISKA FRÅGOR

3.1 Allmänt standardfrågor

Samtliga anläggningar utförs enligt en för kommunen godtagbar standard. Projektering av anläggningarna skall ske i samråd med förvaltningen för Teknik och Vägverket.

3.2 Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Överenskommelse om förbindelsepunkt träffas med förvaltningen för Teknik.

VA-utbyggnaden skall ske i enlighet med upprättad VA-utredning, se 2,4 ovan.

3.3 Trafik

Planområdet angörs via ny avfart i en cirkulationsplats från Valldavägen.

Det aktuella planområdets redovisade vägnät skall hållas tillgängligt för trafik vid eventuell framtida exploatering av Heberg 3:25 och västra delen av Heberg 3:20.

3.4 El och tele

Exploatören skall stå för de kostnader som uppkommer i samband med projektering och byggnation i området berörande anläggningar för el och tele tillhörande Fortum och Skanova.

Fortum och Skanova skall kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som berör deras anläggningar.

4. FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

4.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

För planens genomförande krävs inlösen av samfälld mark (delar av samfälligheten Heberg s:8) inom kvartersmark. Det kan ske genom fastighetsreglering med exploatörens fastighet Heberg 3:20.

Genom en anläggningsförrättning bildas en alternativt flera gemensamhetsanläggning(ar) för vägar, gång- och cykelvägar samt naturområdena inom detaljplanen. Samtidigt kan en samfällighetsförening bildas för dess förvaltning.

4.2 Servitut och ledningsrätt

De allmänna VA-ledningarna skall tryggas med servitut eller ledningsrätt.

4.3 Ansökan om fastighetsbildning m m

Genom exploateringsavtalet förbinder sig exploatören att ansöka om och bekosta fastighetsbildningsåtgärder kopplat till sin exploatering samt lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för Kungsbacka kommun

Genomförandet av planen föranleder inte några kommunala subventioner. Kommunen erhåller täckning för sina kostnader genom det exploateringsavtal som kommer att tecknas. Kommunen erhåller avgift för VA-anslutning.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall ansvara för och bekosta samtliga åtgärder för genomförandet av exploateringen.

Upprättad i december 2009
KUNGSBACKA KOMMUN
Mark- och bostadsenheten


Bertil Samuelsson

KF har 2010-12-07 § 251
antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit
laga kraft 2011-01-11
Genomförandetiden slutar
2021-01-11.
VP 88

Tillhör i juni 2010 reviderad plankarta.



Vattenenheten
Rolf Larsson
Tfn: 0501-60 58 69
Mobilnr: 0703-14 58 69
E-post: rolf.larsson@jordbruksverket.se



MEDDELANDE

2009-11-18

Kungsbacka kommun
Bertil Samuelsson
Mark & Bostad
434 81 Kungsbacka

Påverkan på dikningsföretag av exploatering

Bakgrund

Kungsbacka kommun handlägger ett detaljplaneärende vid Heberg i Vallda församling. Detaljplanens dagvattensystem är utfört som ett så kallat trögt system. Vilket innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor utjämnas innan det når Stockaån

Detaljplanen ansluter till Lunna dikesföretag nr 1, som omfattar del av Stockaån. Detaljplanen har varit ute på samråd, varvid följande synpunkter inkommit från Lunna dikningsföretag nr1:

1. Vi kräver att det utförs en rensning av hela Dikningsföretag nr. 1 inför anslutning av bostadsområdets dagvatten
2. Vi kräver att Eksta (exploatören) går in som delägare i dikningsföretaget
3. Vi förbehåller oss också rätten att komma in med ytterligare krav inom en 5 års period efter anslutningen om det uppkommit olägenheter till följd av den ökande vattentillförslen sett i ett tidsperspektiv. Om det visar sig att planerade åtgärder med fördröjningsdamm och stenkista inte fungerar som det är tänkt.

Kommunen har uppdragit åt jordbruksverket att kommentera dikningsföretagets synpunkter och inkomma med förslag.

Mina kommentarer till dikningsföretagets yrkanden

Det är uppenbart att dikningsföretaget är sakägare i ärendet.

Kommentarer till punkt 1.

Dikningsföretaget är ansvarigt för underhåll av dikningsföretaget (Se miljöbalken (MB)1998:808 11 kap 17§). Om det finns ett underhållsbehov nu, innan exploatering har skett, är inte exploatören skyldig att delta i underhållet till någon del, såvida inte exploatören kräver tidigare underhåll för att förbättra förhållandena vid utförande av exploateringen.

Kommentarer till punkt 2.

Exploatören (eller de enskilda fastigheterna) bör anslutas till dikningsföretaget om någon av följande förutsättningar är uppfyllda:

- Hela eller delar av det exploaterade området har nytta av dikningsföretaget (Vid bedömning av nyttan utgår man från det avvattningsdjup som fanns innan dikningsföretaget utfördes.
- Det exploaterade området påverkar dikningsföretaget genom mängden eller slaget av vatten som tillförs dikningsföretaget eller om påverkan sker på annat sätt. Se lag 1998:812 med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV) 3 kap 5-6 §§.
- Et exploaterade området ligger helt eller delvis inom dikningsföretagets båtnadsområde.
- Det exploaterade området medför fördyrat underhåll i dikningsföretaget.

Enligt uppgift planeras utjämningsmagasin för det exploaterade området. Utjämning bör vid sådant fall ske ned till det flöde som dikningsföretaget är dimensionerat för detta framgår vanligtvis av dikningsföretagets utlåtande. Utjämning ska ske för alla flöden som är större än dimensionerande flöde.

Det är mycket vanligt att utjämningsmagasinen endast fungerar fullt ut under bara några få år därför bör magasinen vara utformade på sådant sätt att det går att kontrollera att utjämning sker enligt uppsatt mål samt att utjämningen fungerar över tiden. Det är också viktigt att det finns en ansvarig som äger och ansvarar för utjämningsmagasinen.

Det är ovanligt att utjämningsmagasin klarar att utjämna ned till dikningsföretagets dimensionerande flöde och upp till högsta högvattenflöde och samtidigt är hållbara över tiden

Kommentarer till punkt 3

Det finns regler i Miljöbalken om oförutsedd skada dessa kan lämpligen tillämpas, se MB 24 kap 13 §.

Förslag

Jag har, när jag skriver detta meddelande, inte tillgång till dikningsföretagets handlingar, men jag finner det sannolikt att exploateringen medför sådan påverkan på dikningsföretaget att det finns grund för att det ansluts till dikningsföretaget och får en kostnadsandel. Om påverkan kan bedömas som ringa kan det vara en möjlighet att exploateringsföretaget istället betalar en skadeersättning i form av kapitaliserad skada.

Omprövning av dikningsföretaget kan ske på två sätt:

1. En överenskommelse träffas mellan parterna denna överenskommelse ges in till miljödomstolen för godkännande. LVV 7 kap 18 §.

2. Ansökan till miljödomstol om omprövning av deltagare och andelstal LVV 7 kap 17 §. Domstolen utser en sakkunnig som utreder saken. Därefter fattar domstolen beslut

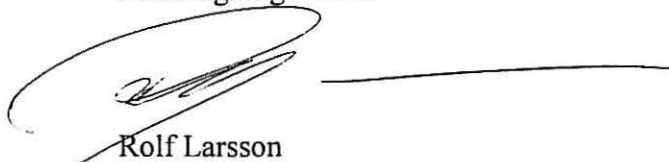
Tidplan villkor

Det är ofta inte optimalt att utföra omprövningen innan utbyggnad sker. Under tiden som exploateringen utförs sker ofta sådana förändringar inom projektet som kan påverka deltagarnas andelstal det kan därför vara mera lämpligt att i detaljplanen eller på annat sätt införa ett villkor om omprövning inom viss tid. Ett sådant villkor kan ha följande utformning.

Exploatören ska ansöka om omprövning av dikningsföretaget. Omprövning ska i första hand avse exploatörens deltagande i dikningsföretaget och ändrad andel för övriga.

Omprövningen ska vara klar senast 5 år efter det att exploateringen inletts.

Ansökan om omprövning bör ske i god tid eftersom utredning kan försenas av överklagningar mm.



Rolf Larsson



Kungsbacka



Gestaltningssprogram för Heberg 3:20 m fl i Vallda

Detaljplan för fastigheten HEBERG 3:20 m fl
i Vallda

Område för bostäder, förskola och verksamheter

Upprättad i december 2009 av PLANAVDELNINGEN

(Kunnsbäck)

Kunnsbäck



INLEDNING

Området kallat Heberg är ett blivande bostadsområde beläget i Vallda på norra delen av Onsalahalvön i Kungälv kommun. Detta gestaltungsprogram tillhör handlingarna till detaljplanen. Gestaltungsprogrammet ska medverka till en gemensam och hög ambitionsnivå hos byggare och brukare avseende områdets gestaltning. Det ska förtydliga och komplettera detaljplanen och utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Programmet är inte bindande i sina detaljer men eventuella förändringar gentemot gestaltungsprogrammet får endast ske så att uppställda mål och kvaliteter bibehålls.

OMRÅDETS KARAKTÄR OCH HISTORIA

Området karaktäriseras av det öppna jordbrukslandskapet med en tydlig gräns mot skogspartierna i norra delen samt mot Valldavägen i öster. Centralt genom området går en huvudgata som med sin allé bildar ryggraden i området.

Utblickar och siktlinjer genom det öppna landskapet har stor betydelse för områdets identitet. De nya bostadsgrupperna och verksamhetsbyggnaderna bör inte bli till barriärer som bryter siktlinjerna i slättlandskapet utan underordnar sig landskapets öppna rum.

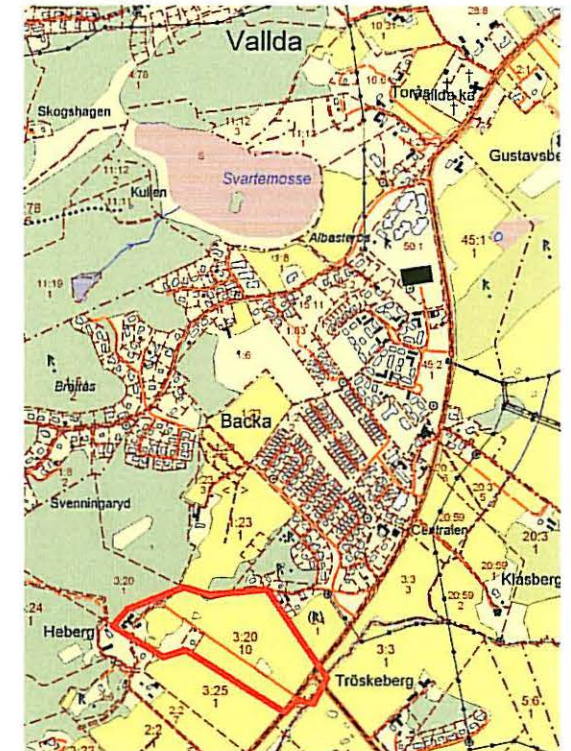
Befintliga gårdar är belägna en bit från vägen, i skogsbryn eller vid bergets fot. Husen fick tidigare stöd av varandra genom bybildningar. Ny bebyggelse behöver stöd av varandra eller av vegetationen. Stora träd och häckar ger också vindskydd.

Skarpa tomtavgränsningar i form av höga staket har varit ovanligt. Istället hjälper uthus till att bilda ram mot trädgården tillsammans med häckar och gårdsgårdar.

Bostadshusen har traditionellt varit målade i ljusa färger, komplementbyggnader i falu rödfärg. Volymerna är enkla och robusta med sadeltak, träfasader och fönster som ofta är i liv med ytterväggen.



Området sett från gården 3:20.



Heberg ligger strax söder om Vallda.



Lunna 2:2

Några exempel på bebyggelse i närområdet till Heberg som enligt Kungälv kommun kulturmiljövärdsinventering är kulturhistoriskt värdefull.



Heberg 2:2



Heberg 3:20

BOSTADSBYGGNADER

Landskapet ska vara utgångspunkten för bebyggelsen i området. Gestaltning och placering av byggnader utformas så att utsikter och utblickar över vackra naturpartier tas tillvara. Byggnaderna ska även hjälpa till att förstärka rumsligheter, främst de större gaturummen men även de mindre gatorna inom varje kvarter. Planstrukturen är uppbyggd med Åsekullevägen som den större bygatan runt vilken de olika grupphusområdena formerar sig.

Småskalighet är en viktig målsättning för bebyggelsen. Små huskroppar, uppdelning av längor i mindre enheter eller nedbrytning av större volymer i mindre delar bör användas för att nå detta mål. Innanför gaturummet ligger de olika grupphusområdena som är lugnare. I kontrast mot de intimare gaturummen inom varje område står det fria rörliga landskapet utanför.

Högre byggnadshöjd kan tillåtas på äldreboender i norr, med hänsyn till terrängen.

Bostadsbyggnaderna bör ha en enkel volym. Kulörskalen för både fasader och tak liksom materialval ska inom varje mindre område vara enhetlig för att skapa samhörighet både socialt och gestaltningsmässigt.

Fasadmaterialet bör vara träpanel med omsorg om utformningen av en öppen takfot, synliga takåsar, nätta vindskivor, detaljrika verandor, entréer och förstukvistar i enlighet med god byggnadstradition. Fönster kan ha en mörkare kulör än fasad samt placeras så nära fasadliv som möjligt.

Takformen bör utgöras av sadeltak med material av röda tegel/betongpannor/skiffer/sedum. Taktegel får inte vara glaserat. Ventilationsanordningar utformas som karaktärsfulla skorstenar och alla övriga takinstallationer skall ges en enhetlig färgsättning.



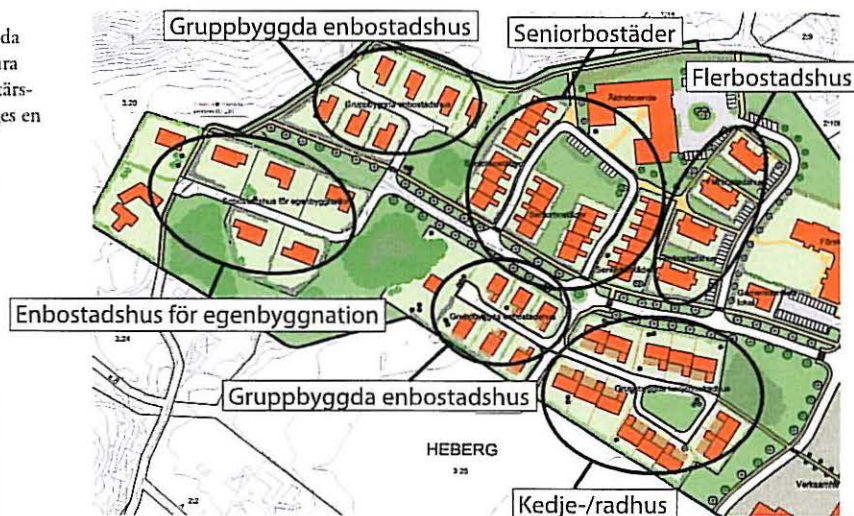
Enplanshus med sadeltak.



Heberg 1:23



Exempel på vacker äldre byggnadstradition i Halland och nyare bebyggelse med anknytning till denna.



Exempel på flerbostadshus i Frillesås, Frillesås-Ryt 1:133.

FRISTÅENDE KOMPLEMENTBYGGNADER

Komplementbyggnader som carportar, sophus och förråd utförs huvudsakligen med fasad av träpanel och med takbegräddning av solfångare, sedumtak, plåt eller papp. Kulören på träfasaden skall vara falurött/svart eller dämpade jordfärger. Även komplementbyggnaderna bör utformas med omsorg om detaljer som öppen takfot och nätta vindskivor.

STAKET/PLANK/STENGÄRDSGÅRDAR

Både komplementbyggnader och kortare plank kan användas som passbitar för att uppnå de rumsliga effekterna, för att foga samman husen och för att markera stråk. Lägre staket eller stengärdsgårdar kan med fördel markera gräns mellan kvartersgata och tomt. Utformningen av staket och plank bör vara lika för respektive område. Om staket ska förekomma runt tomtgränser skall det uppföras på insida häck.

UTERUM MED MERA

I samband med bygglovgivning skall Råd- och riktlinjer avseende eventuella inglasade uterum, plank vid uteplatser, anordningar för avfallskärl och förrådstillbyggnader arbetas fram i samråd med Plan & Bygg. Uteplatser bör i första hand avgränsas med häckar och spaljéer. Brevlådor bör ha ett enhetligt utseende.

TRÄD OCH HÄCKAR

Passande alléträd längs huvudgatan är lite större trädsorter som exempelvis lind, lönn eller oxel. Eftersom landskapsrummet idag är stort och öppet behövs en stark "ryggrad" som områden kan växa kring. Inne i områden kan det passa med mindre trädsorter som olika slags fruktträd, rönn eller hagtorn. Villatomter avgränsas med stengärdsgårdar eller häckar hellre än staket eller plank.

Mot gatan ska det vara stengärdsgårdar eller klippta häckar. Exempel på klippt häck som passar i området är liguster eller hagtorn. Större friväxande häckar kan vara av syrén, t ex den som avgränsar villatomterna ut mot åker i söder.



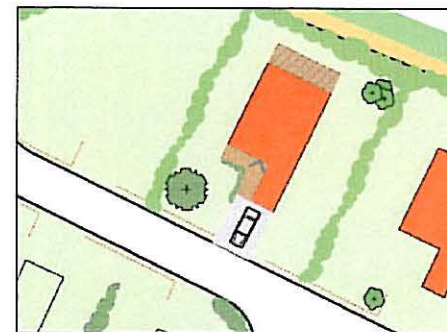
Bra exempel på utformning av staket.



Bra exempel på utformning av miljöhus.



Stengärdsgård.



Exempel på tomtavgränsningar med mera vid de gruppbyggda småhusen.



Exempel på tomtavgränsningar med mera vid seniorbostäderna.



Exempel på tomtavgränsningar med mera vid kedjehusen.



Exempel på tomtavgränsningar med mera vid parhusen.

ÄLDREBOENDE

Byggnaden bör till sin färgsättning ha en ljus karaktär eller lik övriga komplementbyggnader. Takutformning är sadeltak.

FÖRSKOLA

Förskolan bör ha en materialutformning och färgskala liknande bostadshusen. Dess förråd kan vara lika områdets komplementbyggnader.

GEMENSAMHETSLOKAL

För gemensamhetslokalen gäller en större frihet i gestaltning av byggnadens utformning.

VERKSAMHETSOMRÅDET

De verksamhetsbyggnader vid Valldavägen som bildar "porten" till området bör till sin karaktär vara utformade som övriga komplementbyggnader men även knyta an till den äldre byggnadstraditionen beträffande gårdsbyggnader. Byggnadsvolymer bryts ned i mindre delar för att få en skala som stämmer överens med bostadsområdet. Kulören på fasaden skall vara falurött/svart eller andra dämpade jordfärger. Taket ska vara utformat som sadeltak, gärna med "gröna" tak exempelvis i sedum eftersom det både fördröjer dagvatten och dämpar buller. Ingen inlastning eller parkering får finnas mot Valldavägen eller infartsgatan till området. Allén längs infartsgatan ska fortsätta ut längs Valldavägen hela vägen förbi området.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Återvinningsstationen avskärmas mot förskolan med en enkel spalje med klättrväxter på det planerade bullerplanket. Infart sker från verksamhetsområdet öster om förskolan.

Exempel på fjärrvärmeanläggning syns på bilden bredvid. Skorstenen får ej vara rostfärgad.



Äldreboende i Omala, Vicksa 1:124.



Förskola i Fjärås med solpaneler på taket, Må 1:3.



Grönt tak med sedumväxter.



Fjärrvärmeanläggning vid Vicksa 1:124.



GATOR OCH PARKERINGSYTOR

Huvudgatan är viktig ur gestaltungsynvinkel eftersom den är entré till hela området. Den ska vara kantad av alléträd och ändra riktning flera gånger så att siktlinjen bryts för att hålla nere hastigheten och för att ge en intressantare väg. Bredden på körbanan begränsas till 5,5 meter medan entrégatorna är 4,5 meter breda. Förslag på alléträd längs huvudgatan är Oxel, Lind eller Lönn.

Körbanan är i asfalt medan övrig hårdgjord yta i anslutning till körbanan ska vara i avvikande material, exempelvis betongsten eller grus, för att undvika stora asfaltytor och för att det ger en lägre hastighet på vägen om den upplevs smalare. Detta gäller till exempel vid anslutningar till äldreboendet och förskolan. Även vändplatser är positivt om de är i avvikande material. Markparkeringar anläggs med fördel i armerat gräs.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gång- och cykelvägen som går längs huvudgatan är asfalterad. Övriga gång- och cykelvägar kan vara i asfalt eller grus. Om grus används till gångvägar inne i området ska dessa vara av stenmjöl som ger en finare och mer tillgänglig karaktär. Gångvägen som går genom verksamhetsområdet till hållplatsen bör kantas av träd.

TRÄDGÅRDSRUM/PARKRUM

Några gamla åkerholmar är sparade för sina naturvärden och ska fungera som grönområden. Dessa behåller sin naturliga karaktär med vildväxande träd och buskar. Sittplatser kan placeras ut i soliga lägen exempelvis utmed gångvägarna. På lämpliga platser i området planteras ekar som får gott om plats att växa och breda ut sig med åren.

BELYSNING

Belysning anordnas på låga stolpar längs huvudgatan och entrégatorna. Det är viktigare att belysa trottoarer och gång- och cykelvägar än att ha ljus på bilvägen. Inne i området bör man använda pollare och fasadbelysning hellre än stolpmaturer. Gångvägar, carportar samt entréer till bostäder och sophus ska belysas och en utgångspunkt är att området ska kännas tryggt och säkert. Belysningen ska ha en god färgåtergivning och inte blända. Effektbelysning av vegetation på enstaka ställen är positivt och gör att det upplevda rummet utvidgas, man får en större överblick över området och tryggheten ökar.



Exempel på armerat gräs på parkeringsyta i bostadsområde.



Befintlig stig i planområdets norra gräns. Den naturliga karaktären behålls och stigen grusas där det behövs.



DAGVATTEN

Makadamdiken täckes gärna med gräsmatta som klipps. Öppna dammar som det kan stå vatten i ska utformas med hänsyn till säkerhet med en släntlutning på maximalt 1:6.



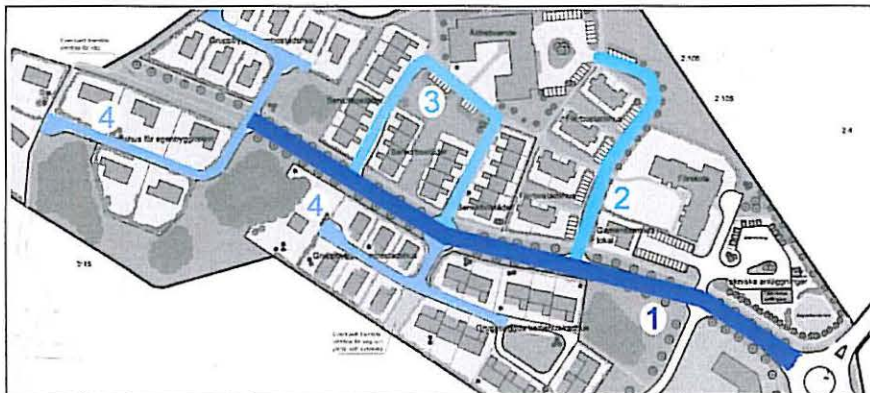
Körbana i asfalt och kanter i avvikande material gör att gatan känns smalare och hastigheten sänks.



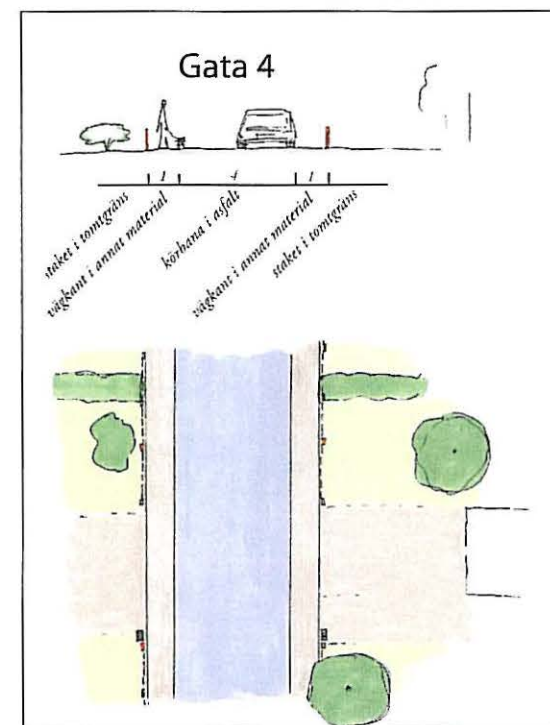
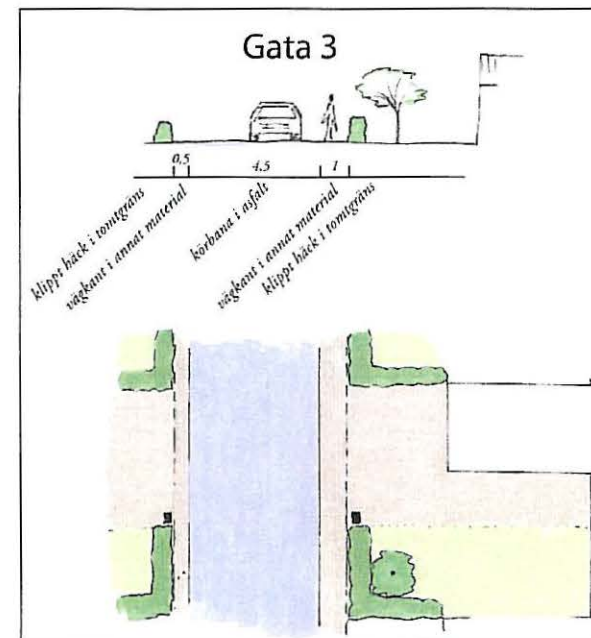
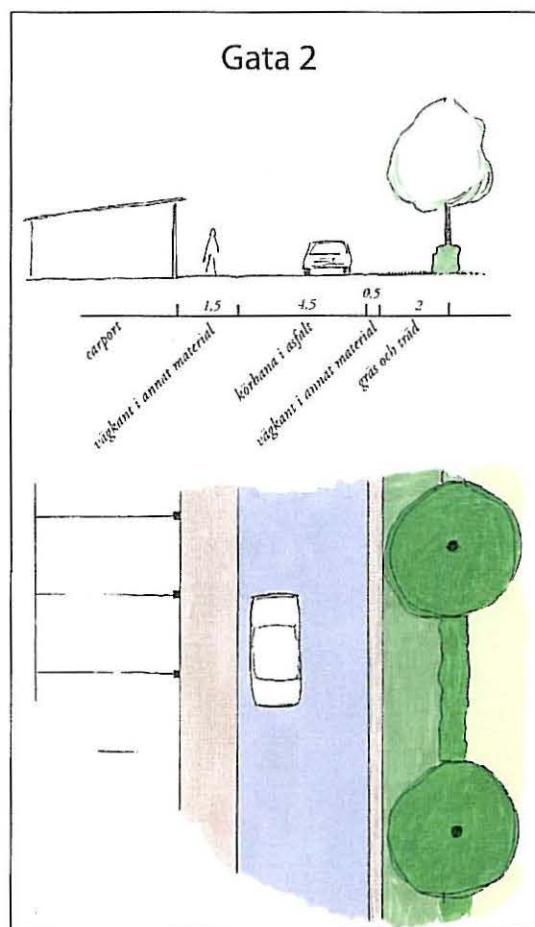
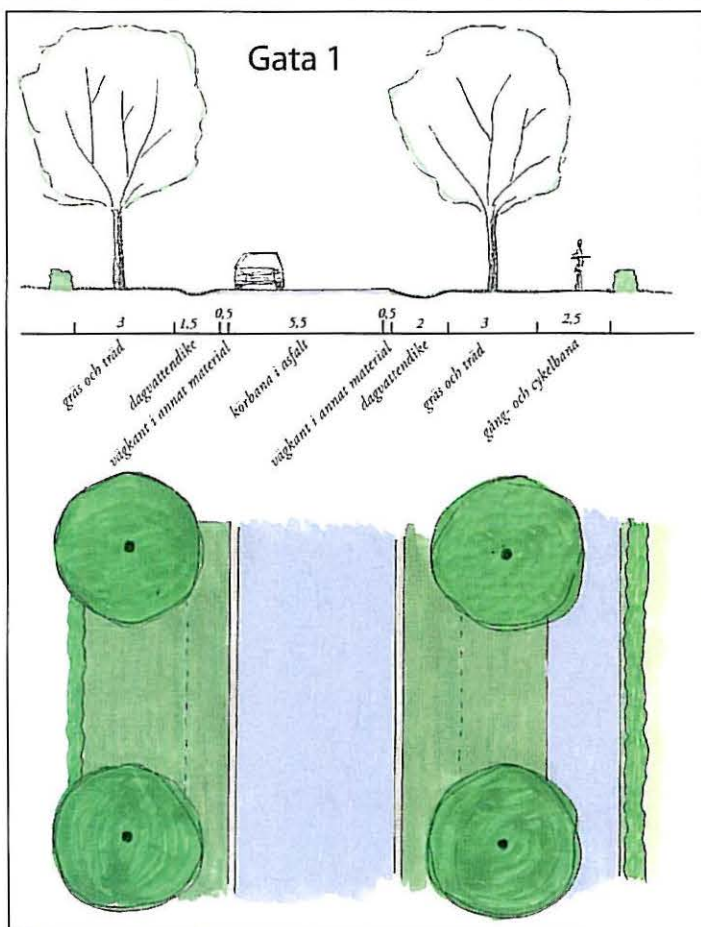
Exempel där trädet fått mycket utrymme att växa på.

Dagvattendike med klippt gräs och en liten grusgång inne i ett bostadsområde.

GATUSEKTIONER



Fyra olika typer av gator planeras i området.



Miljöbedömning av planförslag D 361

Detaljplan för del av fastigheten Heberg 3:20 i Vallda.
Område för bostäder, förskola och verksamheter



Kungsbacka

Utförd av: Anders Gustavsson, Miljö & Hälsoskydd
Elisabeth Granquist, Plan & Bygg

Datum: 2009-11-03

Denna checklista är en sammanställning av Miljöutredningen daterad 2008-05-09 som utfördes i samband med upprättande av planprogrammet till detaljplanen.
I vilken utsträckning påverkar planens genomförande följande faktorer:

Faktor	Påverkan					Kommentar
	Källa	Liten	Mellan	Stor	Ingen	
Gällande reglering och skyddsvärden						
Riksintressen (3-4 kap. MB) Naturvård, Friluftsliv, Fiske, Kulturvård, Kommunikationer, Vattenförsörjning, Energiförsörjning.	Öp	X				Exploateringen har inte bedömts påverka Natura 2000-område eller andra riksintressen
Miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)	Miljö- utredn	X				Planförslaget bedöms medföra en liten ökning av utsläpp till följd av marginell trafikökning. MKN riskerar inte att överskridas
Förordnanden/skydd (7-8 kap. MB) Naturreservat, Natura 2000, Naturminne, Djurskyddsområde, Fridlysning av växt- och djurarter, Hotade arter, Strandskyddsområde , Fornlämningsområde, Byggnadsminne.	Lag skydd	X				Exploateringen har inte bedömts påverka Natura 2000-området eller andra skyddsvärda områden och arter
Miljöbalken (verksamheter) (9-11 kap. MB) Miljöfarlig verksamhet, Förorenad mark, Vattenverksamhet.	Öp				X	
Miljömål						
Regionala miljömål Begränsad klimatpåverkan. Frisk luft Bara naturlig försurning		+				Energieffektivt byggande och uppvärmning

Giffri miljö Skyddande ozonskikt Säker strålmiljö Ingen övergödning Levande sjöar och vattendrag Grundvatten av god kvalitet Hav i balans samt levande kust och skärgård Myllrande våtmarker Levande skogar Ett rikt odlingslandskap God bebyggd miljö Ett rikt växt- och djurliv						Detaljplanen följer rekommendationerna i bullerutredningen. Tätortsutvecklingsområde Skapar förutsättningar för kollektivt resande
Effekter på miljön						
Mark Markslag, Topografi,		X				Tätortsutveckling
Luft Emissioner, Luftkvalitet, Lukt, klimat, Vind.		X				Marginell förändring av trafiken
Vatten Vattendrag , Sjöar, Ytvatten, Våtmarker, Grundvatten, Flöden, Strömförhållanden, Grumling, Markavvattning, Dagvatten .		X X				Dagvattenmängderna kan öka pga hårdgjorda ytor. Följderna minimeras genom lokalt omhändertagande. VA-utredningens rekommendationer om dagvattenhantering under byggtid och utnyttjandetid följs upp i exploateringsavtalet
Naturmiljö Ekologiskt känsliga områden, Värdefulla naturmiljöer, Biologisk mångfald, Biotoper, Sällsynta arter, Hotade arter, Barriäreffekt, Grönstruktur, djurliv.					X	
Rekreations- och friluftsliv Tillgänglighet, Friluftsintressen, Närrekreation.		+				Ökad tillgänglighet Förbättrad infrastruktur med nya GC-vägar
Kulturmiljö Kulturhistoriska värdefulla miljöer, Fornlämningsområden.		+				Gården rustas upp och bevaras
Stads/Landskapsbild Landskapselement, Landskapsstruktur.		X				Förtätning

Miljöpåverkan från omgivningen och planens påverkan på omgivningen						
Effekter på hälsan						
Hälsa Boendekvalitet, Buller, Luftföroreningar, Vibrationer, Ljusstörningar, Radon, Magnetfält, Allergier, Skyddsavstånd.	Miljö-utredningen	X				
Säkerhet Ras och Skred, Kemikaliehantering, Farligt gods, Industrier, Lager, Vägar, Järnvägar, Ledningar, Hamn, Terminaler, Skyddsavstånd.	Miljö-utredningen	X				
Effekter på Hushållning med mark, vatten och andra resurser						
Resurshushållning Nuvarande Mark- och vattenanvändning, Energi, Naturresurser, Transporter, Kulturmiljö.		X				Energieffektivt Tätortsutveckling
Effekter under byggskedet						
Byggskedet Miljö, Natur, Boende, Brukare.		X				Störande buller kan förekomma under byggtiden för omkringboende

Samlad bedömning	Val av alternativ	Motivering, med hänvisning till bedömningsområden
A) Ett genomförande av planen har ingen eller liten negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Normal planbeskrivning enligt PBL räcker.	X	Bedömningen i miljöutredningen
B) Trots att ett genomförande av planen kan ge negativ påverkan blir den inte så betydande i detta fall. Konsekvenserna och förebyggande åtgärder redovisas i planbeskrivningen under rubrik "Miljökonsekvenser".		
C) Ett genomförande av planen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En MKB enligt lagstiftningen krävs.		
D) Lokaliseringen bedöms som icke lämplig. Andra lokaliseringsalternativ för projektet bör utredas.		

Upprättad i december 2009 och reviderad i juni 2010 av PLANAVDELNINGEN
Tillhör den i juni 2010 reviderade detaljplanekartan

 Elisabeth Graugust H. Sk.

Beslutet har vunnit laga kraft 2011-01-11.





Detaljplan för fastigheten **HEBERG 3:20** m fl i Vallda

Område för bostäder, förskola och verksamheter

Upprättad i december 2009 och reviderad i juni 2010 av PLANAVDELNINGEN

Elisabeth Granquist
Elisabeth Granquist

Hillevi Skoog

PLANBESTÄMMELSER

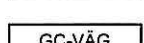
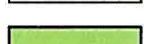
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

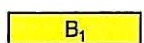
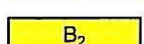
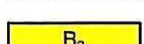
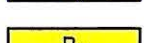
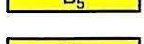
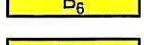
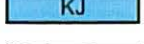
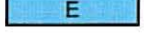
-  Detaljplanegräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

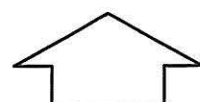
ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

-  HUVUDGATA Trafik mellan områden
-  LOKALGATA Lokaltrafik. Utformning ska ske i samråd med Teknikförvaltningen
-  GÅNGFARTSGATA Trafik på fotgängarnas villkor. Utformning ska ske i samråd med Teknikförvaltningen
-  GC-VÄG Gång- och cykelväg
-  Naturområde som underhålls. Lek och andra aktiviteter får anordnas. Gång- och cykelväg får anordnas. Transformatorstation får uppföras.

Kvartersmark

-  B₁ Bostäder. Friliggande enbostadshus för egenbyggnation
-  B₂ Bostäder. Gruppbyggda friliggande enbostadshus
-  B₃ Bostäder. Gruppbyggda kedje- eller radhus
-  B₄ Bostäder. Gruppbyggda flerbostadshus. Tomten får **inte delas**
-  B₅ Bostäder. Gruppbyggda seniorbostäder i **en våning**. Tomten får **inte delas**. Transformatorstation får uppföras
-  B₆ Bostäder. Äldreboende. Tomten får **inte delas**. Transformatorstation får uppföras
-  B₇ Samlingslokal för boende
-  S Förskola
-  KJ Verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Transformatorstation får uppföras
-  E Tekniska anläggningar. Fjärrvärmeanläggning, rörsolfägare, återvinning, dagvattendamm, pumpstation etc. Transformatorstation får uppföras
-  P Parkering. Miljöhus får uppföras. Transformatorstation får uppföras



UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

allé	Planterade träd
hinder	Farthinder. Utformning ska ske i samråd med Teknikförvaltningen
dike	Dike för avledning av dagvatten
gång	Gångväg ska anordnas
hpl	Busshållplats
n ₁	Träddungen ska bevaras
parkering	Parkering får anläggas

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 0 Maximalt antal bostäder

B₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 250 m² om tomtstorleken överstiger 1000 m². Största sammanlagda byggnadsarea är 200 m² om tomtstorleken understiger 1000 m². Därav friliggande komplementbyggnad högst 50 m². Endast en bostadslägenhet per fastighet. Därutöver får en komplementbostad anordnas inom huvudbyggnaden upp till halva bostadslägenhetens bruttoarea (BTA) dock högst 50 m²

B₂ Största sammanlagda byggnadsarea är 150 m², därav 40 m² komplementbyggnad. Endast en bostadslägenhet per huvudbyggnad

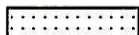
B₃ Största sammanlagda byggnadsarea är 150 m², därav 40 m² komplementbyggnad.

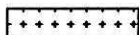
B₄ Största byggnadsarea / huvudbyggnad är 300 m²

B₅ Största byggnadsarea / bostad är 120 m²

B₆ Största byggnadsarea är 2000 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas

 Marken får endast bebyggas med förråd, garage, carport etc.

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

Mark och vegetation

n₂ Häckplantering alt. trädplantering ska utföras

n₃ Stenmur ska bevaras

parkering Parkering ska anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Bebbyggelsen placeras och utformas i huvudsak enligt illustrationskarta och gestaltningsprogrammet.

Där huvudbyggnad uppförs fristående ska den placeras minst 4.0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2.0 meter från gräns mot grannfastighet eller i fastighetsgräns under förutsättning att sammanbyggnad sker med motsvarande byggnad på angränsande fastighet.

Gestaltningsprogrammet ska i huvudsak följas beträffande utformning, färgsättning, markarbeten, planteringar, staket etc.

Utformning

 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad

 Högsta totalhöjd i meter för skorsten

 Högstanockhöjd i meter för huvudbyggnad

B₆ Byggnaden ska i en första etapp byggas i högst två våningar. Möjligheten finns att i framtiden öka våningsantalet till tre våningar.

Utseende

Huvudbyggnader ska utföras med sadeltak

- f Ny-, till- och ombyggnad ska till allmän karaktär, färg och material ansluta till befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse i grannskapet

Utförande

- k Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningens egenart. Vid underhållsåtgärder ska samråd ske med kommunens antikvarie

STÖRNINGSSKYDD

E

Bullerdämpande plank med absorbent ska anordnas till en **höjd av 2,2** meter utmed återvinningskärl. Ljuddämpande glascontainer ska användas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

I samband med bygglovgivning ska råd och riktlinjer avseende eventuella inglasade uterum, plank vid uteplatser, plats för sopkärl och förrådsbyggnader arbetas fram i samråd med Plan & Bygg. Följs dessa riktlinjer krävs sedan inte bygglov för varje enskilt fall.

Ändrad lovplikt.

Bygglov krävs för byte av material och kulörer på tak och fasader i områden med grupphus och flerbostadshus.

B₁

Utöver angiven byggnadsarea och utan bygglov får inbyggnad av en altan ske av maximalt **12 m²**

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är **tio** år från den dagen planen vinner laga kraft
Genomförandetiden slutar.....

Kommunfullmäktige har 2010-12-07, § 251 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2011-01-11.

Genomförandetiden slutar 2021-01-11