

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och beskrivning
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning. Se separat handling.
- Markägarförteckning, separat handling

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra byggande av tre flerbostadshus om sammanlagt 15 lägenheter på fastigheten Skårby 22:2, 22:4 samt 19:1.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken kap 3, 4 och 5. (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.)

PLANDATA

Läge och areal

Aktuella fastigheter är belägna ca 150 m från Annebergs station samt söder om Älvsåkersvägen och Annebergs centrum. Delar av bebyggelsen runt om ingår i det gamla stationssamhället och är av 1½-våningstyp. I öster gränsar planområdet till en äng som i fördjupade översiktsplanen avses vara grönområde. Öster om ängen ligger ett snickeri. Planområdet omfattar ca 5300 m².

Markägoförhållanden

Köpekontrakt har upprättats varigenom Eksta bostads AB förvärvar fastigheterna Skårby 22:2, 22:4 samt 19:1 av Kungsbacka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Området är i fördjupad översiktsplan för Anneberg och Älvsåker markerat som reservområde för bostäder.

Området har tidigare innehållit byggnader för industriändamål. Planförslaget bedöms rymmas inom intentionerna för den fördjupade översiktsplanen. Med tanke på den nära förestående utbyggnaden av Annebergs centrum är en förtätning i området positiv.

Ingen detaljplan finns över området.

Övrigt

Kommunstyrelsens hemställde, 2003-02-19 hos byggnadsnämnden att vidta erforderliga åtgärder för att möjliggöra byggnation av hyresbostäder inom Skårby 19:1, 22:2 och 22:4. Som programdirektiv angavs att området bör innehålla ca 15 lägenheter och att byggnadsvolymer bör ansluta till stationssamhället.

Byggnadsnämnden beslöt 2004-07-01 att uppdraga åt planavdelningen att upprätta detaljplan genom enkelt planförfarande samt att skorstenen på panncentralen skall utformas i färg och form så att den smälter in i omgivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I området finns enligt bedömning inga viktiga naturvärden att ta hänsyn till. Behov av MKB har därför inte bedömts föreligga.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och miljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger på en plan avriven tomt i ett flackt och öppet landskap. Några träd finns i områdets västra del. De gamla byggnadernas betonggrunder finns kvar. I övrigt är området gräsbevuxet.

Geoteknik

Marken i området består av glacial finlera. Närmaste avståndet till Kungsbackaån är 140 m. Under 2000 utfördes stabilitetsförbättrande åtgärder vid Kungsbackaån på en ca 400 m lång sträcka rakt öster om planområdet. Fastigheten rakt söder om planområdet kompletterades 1999 med ytterligare ett hus. En geoteknisk undersökning gjordes som visade att byggnaden kunde uppföras med förstärkningsåtgärder. Planområdet bedöms vara byggbart eftersom grundförhållandena bedöms vara likvärdiga med fastigheten i söder. En detaljerad geoteknisk undersökning skall genomföras i samband med områdets detaljprojektering.

Öster om planområdet ligger en snickerifabrik som tidvis har problem med sin förbränning. Förvaltningen för Miljö- och Hälsoskydd har konstaterat fabriken inte använder olämpligt bränsle. Förhärskande vindriktning är norrut och österut, vilket ger fastigheterna ett mindre utsatt läge. Eventuella föroreningar i marken till följd av tidigare verksamhet skall utredas i samband med områdets detaljprojektering. Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Delar av bebyggelsen runt om ingår i det gamla stationssamhället och är av mestadels av 1½-våningstyp. I norr kommer Annebergs centrum att byggas.

De nya bostadshusen är tre stycken vinkelhus i en respektive två våningar. Enplanshuset gränsar till Skårby 22:9 och tvåvåningshusen vetter ut mot ängen. Nockhöjden på tvåvåningshusen stämmer överens med angränsande bostadshus nockhöjder. Hustypen stämmer relativt väl överens med stationssamhällets bebyggelse, då huskropparna är relativt slanka.

Skola och förskola ligger ca 1 km från planområdet. Mataffär ligger inom 200 m från området. När centrum byggs ut kan ytterligare service tillkomma.

Tillgängligheten till planområdets utemiljö samt till bostäder i markplan bedöms vara god.

Inom planområdet finns yta avsatt för lek.

Befintlig tillfart från Södra Annebergsvägen används. Inom området finns 15 platser i carport, 11 öppna parkeringsplatser samt möjlighet till en handikapparkeringsplats.

Planområdet ligger ca 150 m från pendeltågsstation.

GF konsult AB har gjort en bullerutredning, 2004-08-27 reviderad 2004-10-04. Utredningen baseras på ett tidigare förslag som visade att balkonger i västligt läge tangerade eller överskred riktvärdena.

Bedömningen är att även i det nya planförslaget är det de västliga balkongerna som har mest utsatt läge. Enligt planbestämmelserna skall riktvärden klaras. Det kan räcka med att del av balkong i utsatt läge skärmas, lämpligen med glasskärm.

Fastigheten har tillgång till kommunalt vatten & avlopp. Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt.

I kommunens energipolitiska handlingsprogram finns riktlinjer för uppvärmning av nya bostadsområden. För nya planområden utanför centralorten om mindre än 25 bostäder skall i första hand ske genom ett gemensamt system som försörjs av förnyelsebar energikälla. Uppvärmning kommer att ske med solfångare och annan miljövänlig energikälla, t ex värmepumpssystem eller pelletspanna. Beslut om uppvärmningssätt tas innan byggsamråd. Solfångare placeras på värmecentral samt carportbyggnad. För att uppnå önskad effekt kommer takens lutning att vara 27 grader åt söder.

Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, Eksta Bostads AB. Härigenom regleras bland annat exploatörens tekniska och ekonomiska ansvar för utbyggnad av vägar, ledningar mm.