



Kungsbacka

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten

VALLDA 45:2, VALLDA-BACKA 1:143 m fl

I Vallda

BESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta och illustrationskarta
- Bestämmelser och beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Markägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra ett nytt flerbostadshus med åtta lägenheter inom fastigheten Vallda 45:2. Dessutom föreslås ändring av markanvändningen för fastigheterna Vallda 15:5 och Vallda-Backa 1:14 och 1:143 från småindustriändamål, som den gällande detaljplanen föreskriver, till bostadsändamål vilket är den aktuella användningen i området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET I MILJÖBALKEN (MB)

Föreslagen förändring av gällande detaljplan 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)

PLANDATA

Läge, Areal, Markägoförhållanden

Området är beläget i centrala Vallda väster om väster om Valldavägen.

Den totala arealen är cirka 8000 m²

Marken är både i privat och kommunal ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

För området gäller detaljplan V 62 (fastställd 1980-12-01). I denna är området avsett för småindustri där bostäder får anordnas endast för tillsyn och bevakning av området.

Program

Då marken sedan tidigare är prövad som lämplig för exploatering och till större delen är ianspråktagen med bostadsbebyggelse har det inte upprättats något planprogram.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

I samband med beredningen av ärendet har det inte bedömts att en miljökonsekvensbeskrivning krävs då den föreslagna markanvändningen ingår i ett område med redan ianspråktagen mark för bostäder. Gällande detaljplan innehåller kvartersmark för småindustri vilket inte är aktuellt inom området.

En behovsbedömning har gjorts för att skaffa kunskap om planens genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning av verksamheter som innebär betydande miljöpåverkan på miljön. (PBL 5 kap, 18 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 200-område
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina egenskaper eller värden och typen av påverkan (MKB-förordningen). Området är tidigare planlagd mark för småindustri men ianspråktagen för bostadsändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Ägaren till fastigheterna Vallda-Backa 1:14 och 1:143 har inkommit till kommunstyrelsen med en förfrågan om att förvärva en del av kommunens fastighet Vallda 45:2 för att kunna bygga ytterligare ett flerbostadshus med hyresrätter i anslutning till den befintliga bostadsbebyggelsen. Ärendet behandlades i kommunstyrelsens arbetsutskott 2005-11-08, § 446. Arbetsutskottet ställde sig positiv till en markförsäljning för att göra det möjligt att uppföra ytterligare bostäder i området.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2006-03-21, § 85, att uppdra åt planavdelningen att med enkelt planförfarande revidera den gällande detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och bebyggelse

Markområdet som föreslås exploateras är plan mark som består av vildvuxet gräs. I den närmaste omgivningen finns flerfamiljshus, enbostadshus, förskolor och matvaruaffär.

Bebyggelse; Service; Tillgänglighet; Utemiljö

De befintliga flerbostadshusen innehåller 17 lägenheter fördelat på två huskroppar i övervägande två våningar samt carport och lägenhetsförråd. Befintlig villatomt som ingår i detaljplanen är också en tvåvåningsbyggnad med en separat komplementbyggnad.

Det föreslagna flerbostadshuset kommer att få samma utseende och höjd som den befintliga bebyggelsen. Antalet nya lägenheter är beräknat till åtta.

I områdets närhet finns matvaruaffär, skola, förskolor, idrottshall och kollektivtrafik.

Området har en god tillgänglighet.

Område för lek och samvaro går att anordna inom bostadsområdet.

Gator och trafik

Området trafikmatas från Valldavägen via Egnahemsvägen i likhet med nuvarande förhållanden.

Utrymme ska finnas inom kvartersmarken för 2,2 parkeringsplatser per lägenhet.

Området ligger i direkt anslutning till det övergripande gång- och cykelvägnätet.

Hållplatser för kollektivtrafiken finns utmed Valldavägen, ca 100 meter från området.

Störning

Befintlig industribyggnad inom fastigheten Vallda 15:4 är under avveckling och kommer troligen att bli en ren bostadsfastighet.

En bullerutredning om vägtrafikbuller från Valldavägen är gjord av Miljö- och Hälsoskydd. Denna visar att det inte kommer att bli bullerstörningar från Valldavägen som överskrider gällande normer.

Teknisk försörjning

Anslutning ska ske till det kommunala vatten – och avloppsnätet.

Möjlighet kan finnas att ansluta den nya fastigheten till fjärrvärmenätet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Något exploateringsavtal blir inte nödvändigt utan avtalsfrågorna för exploateringen ska i stället lösas i det avtal om marköverlåtelse som träffas mellan kommunen och bolaget. Överlåtelseavtalet ska vara godkänt av Kommunstyrelsen innan beslut kan fattas av Byggnadsnämnden om godkännande av detaljplaneförslaget.

Se även separat bilaga.

Upprättad av Planavdelningen i oktober 2006
och reviderad i december 2006


Elisabeth Granquist

**Byggnadsnämnden har 2007-01-11 § 37
antagit detta förslag.**

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-02-08.

Genomförandetiden slutar 2012-02-08