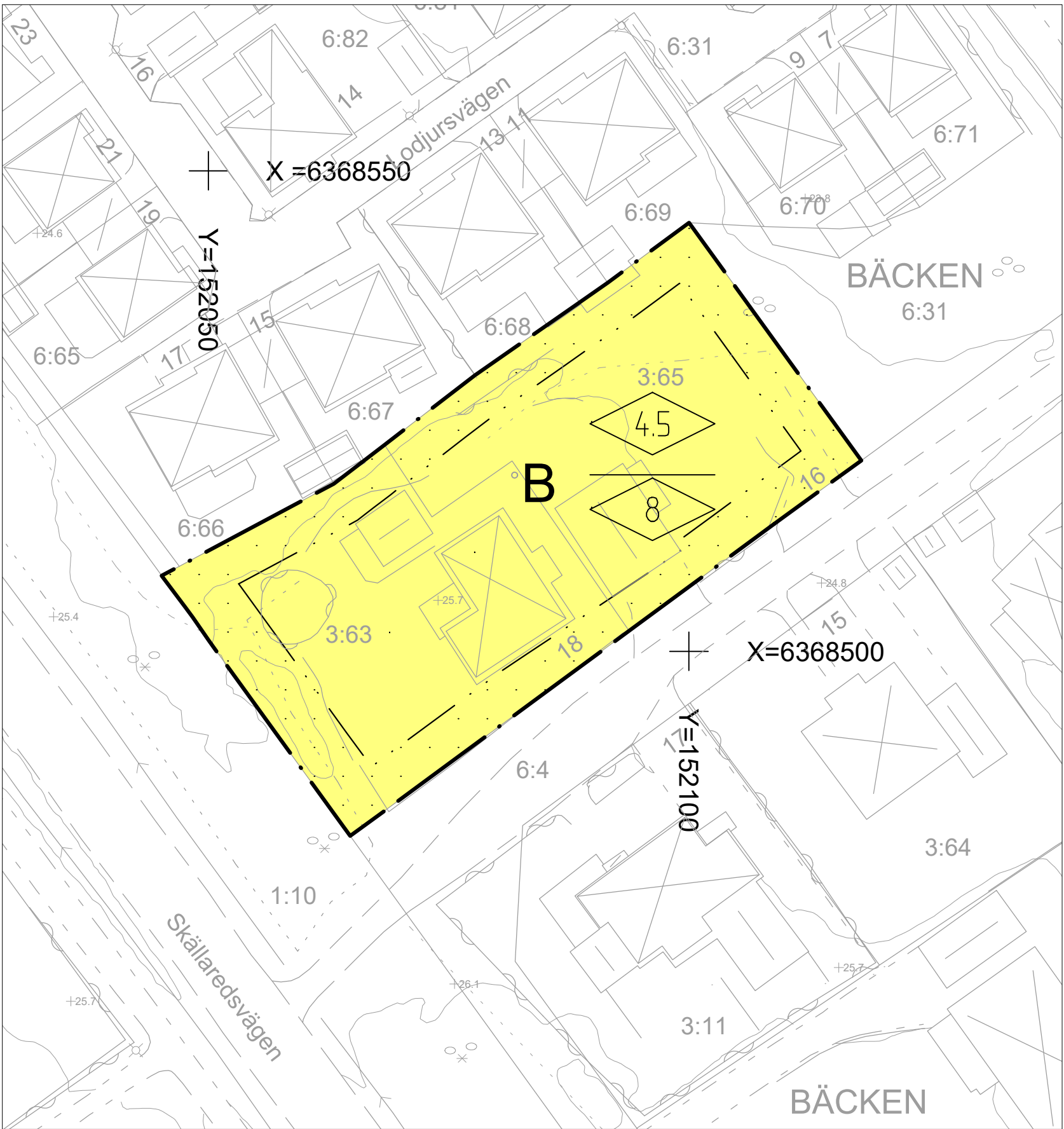
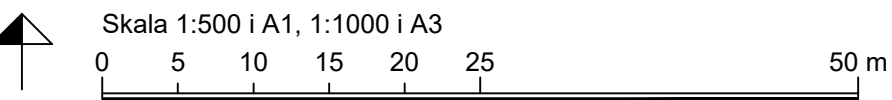




Detaljplanen är baserad på koordinatsystemet SWEREF 991200 och höjdssystemet Rh 2000



PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA

TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

APELSINEN	Fastighetsgräns
2:14 5	Traktnamn, kvartersnamn
	Registernummer, tomtnummer
	Bostadshus fasad, resp tak
	Uthus fasad, resp tak
	Skärmtak
+4.5	Höjdpunkt
1	Höjdkurva 1 m
5	Höjdkurva 5 m
	Väggkant, matarväg
	Väggkant, större väg
	Väggkant, mindre väg
	Gång- / Cykelväg, infart, stig
Storgatan	Gatunamn

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR
Denna karta med bestämmelser och beskrivning
Fastighetsförteckning, separat handling
Grundkarta, separat handling, upprättad 2019-03-21

PLANUPPDRAG
Byggnadsnämnden uppdrog 2017-01-12 § 9 åt (förvaltningen) planavdelningen att upprätta ny detaljplan för Bäckens 3:63 och 3:65 och genomföra samråd och granskning.

PLANENS SYFTE
Syftet med detaljplanen är att minska mark som ej får bebyggas samt se över utfartsförbudet mot Övre Tångvägen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN
Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA
Läge och markägoförhållanden
Området är beläget i Onsala, öster om Skällaredsvägen och norr om Övre Tångvägen. Planområdet är i privat ägo och utgör ca 2050 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Översiktliga planer
Planområdet omfattas av kommunens antagna översiktsplan, ÖP 06 och ingår i utvecklingsområde för Onsala. Inriktningen för utvecklingsområdena är att de ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Befintliga kvaliteter ska behållas och förstärkas. Möjligheterna att gå och cykla inom utvecklingsområdena bör förbättras.

Detaljplan
Planområdet ingår i detaljplan Op 174 som vann laga kraft 2002-05-16.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGEN
För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Ca 40 kvm av planområdet berörs av strandskydd

Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken samt av förordnande enligt 6 kap 5 § PBL.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Strandskydd
Mellan Hasslakärr och Kungsbackafjorden rinner en bäck som omfattas av generellt strandskydd. Bäckens är rätdad och har dikeskaraktär i nästan hela sin sträckning. Ett mindre område inom planområdet berörs av strandskyddet för bäcken som rinner nästan 100 meter norrut, utmed Uttervägen.

För att ett upphävande ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får man endast använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

I detta fall är platsen redan ianspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. 7:18 c § punkt 1.

Vattenförhållanden
Fastigheternas dagvatten har vattenförekomsten *Inre Kungsbackafjorden* som recipient. Vattenförekomsten har *otillfredsställande ekologisk status*, detta på grund av att bedömningsgrunden bottenfauna. Beslutad miljökvalitetsnorm är *god ekologisk status* till 2027. Planområdet bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutad miljökvalitetsnorm då områdets karaktär och storlek har försumbar betydelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
I gällande detaljplan Op 174 är aktuella fastigheter planlagda för bostadsändamål, friliggande småhus. Den största sammanlagda byggnadsarea är 250 m²därav friliggande komplementbyggnad högst 50 m², endast en bostadslägenhet per fastighet. Därutöver får en komplementbyggnad anordnas upp till halva bostadslägenhetens bruttoarea (BTA) dock högst 50 m². Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad är reglerad till 4,5 meter och högsta nockhöjd är reglerad till 8 meter och minsta tomtstorlek är reglerad till 1000 m². Stora delar av fastigheterna utgörs av områden som ej får bebyggas samt ett område med bestämmelsen n₄ som säger att *"I samband med byggnation får viss röjning och avverkning ske. Återplantering skall utföras. Fastighetsägare skall därefter vidmakthålla naturmarken i samråd med närboende."* Det finns även ett utfartsförbud ut mot Skällaredsvägen samt utmed delar av Övre Tångvägen.

Planförslaget innebär att marken som ej får bebyggas minskas samt att n₄ -bestämmelsen samt utfartsförbudet tas bort. Bestämmelsen om att endast en bostadslägenhet per fastighet får uppföras utgår. Minsta fastighetstorlek samt byggnationens omfattning i höjd och byggnadsarea kvarstår.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns i Övre Tångvägen söder om planområdet. Dagvatten- och avfallshantering ska lösas inom den egna fastigheten.

GENOMFÖRANDE
Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta lov och lantmåteriförrättningar inom kvartersmarken.

PLANEKONOMI
Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan kommunen och fastighetsägaren där kostnaderna för framtagande av detaljplanen regleras. Ingen planavgift kommer att tas ut vid bygglov.

KONSEKVENSER
Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för en större flexibilitet inom de berörda fastigheterna vad gäller möjligheten till att uppföra ytterligare ett bostadshus.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER		
	Planområdesgräns enligt Boverket	PBL (2010_900) 4kap 5§
	Egenskapsgräns enligt Boverket	PBL (2010_900) 4kap 5§

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark		
	Bostäder	PBL (2010_900) 4kap 5§

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning		
Minsta fastighetstorlek är 1000 kvadratmeter		PBL (2010_900) 4kap 11§
Största exploatering är 250 kvm byggnadsarea per fastighet, därav friliggande komplementbyggnad högst 50 kvm		PBL (2010_900) 4kap 11§
Komplementbyggnad får uppföras till en nockhöjd om maximalt 5 meter, minsta taklutning 17 grader		PBL (2010_900) 4kap 11§
Begränsning av markens utnyttjande		
	Marken får inte förses med byggnad	PBL (2010_900) 4kap 11§
Höjd på byggnader		
	Högsta nockhöjd är 8 meter	PBL (2010_900) 4kap 11§
	Högsta byggnadshöjd är 4.5 meter	PBL (2010_900) 4kap 11§

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser	Hela planområdet	
Genomförandetid		
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft		PBL (2010_900) 4kap 21§
Strandskydd		
Strandskyddet är upphävt.		PBL (2010_900) 4kap 17§

Detaljplan för bostäder inom		Antagandehandling	
Bäcken 3:63 och 3:65 i Onsala Kungsbacka kommun Upprättad i mars 2019	 Kungsbacka	Beslutsdatum	Instans
		Samrådsbeslut	
		2017-01-12	BN §9
		Granskning	
		2017-01-12	BN §9
Emma Kjernald Samhällsbyggnadschef	Fredrik Bergqvist Plankonsult Arkitekterna Krook & Tjäder	Antagande	
		2019-04-25	BN §113
		Laga kraft	
		2019-05-24	
PLANKARTA	Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 med standardförfarande	Diariennr	
		PL/2016:25	
		OP192	