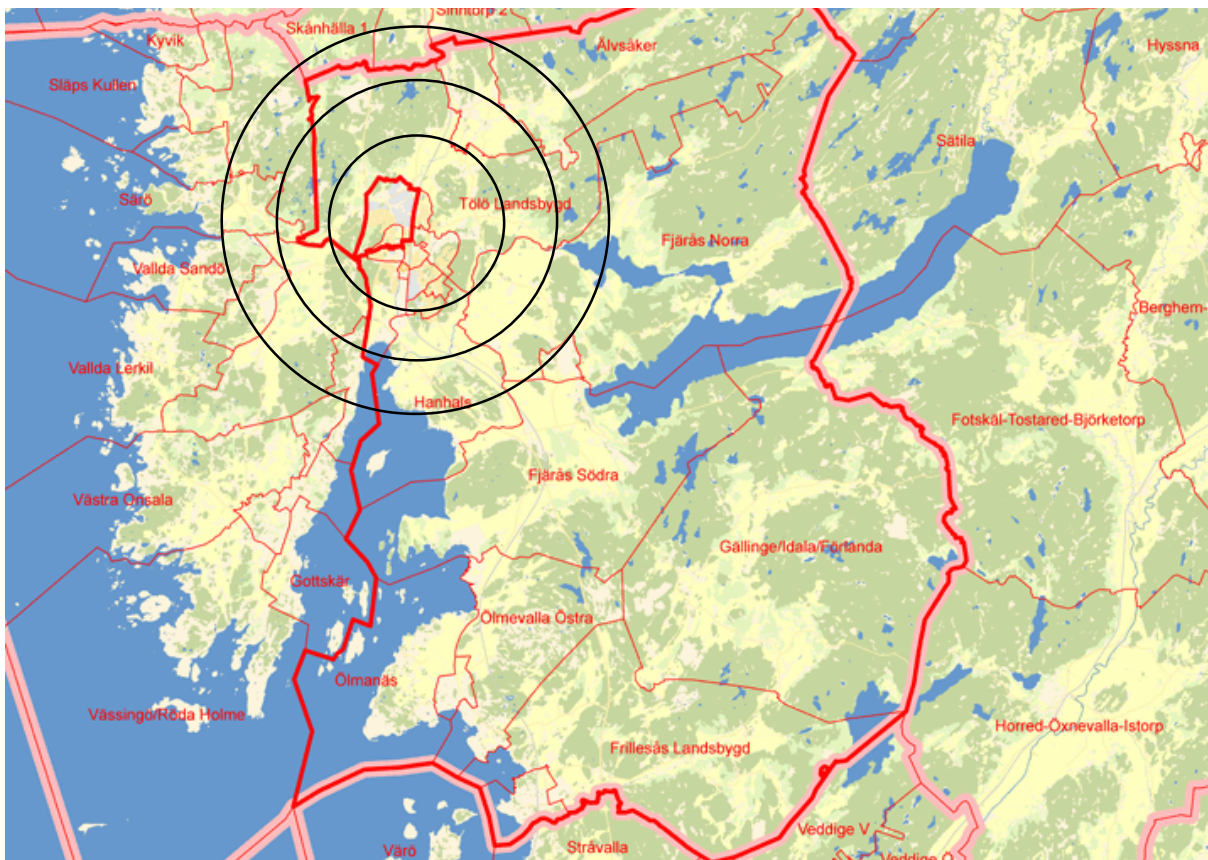




Detaljplan för bostäder inom Hede 4:4 i Kungsbacka

Upprättad i september månad 2015
Reviderad i mars månad 2016

2014/P066
D160

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Handlingar finns att läsa på:

Plan och Bygg, Kungsbacka kommun

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen

Plan & Bygg

434 81 Kungsbacka

info@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Planarkitekt KG Larsson

0300-83 40 21

Exploateringsingenjör Daniel Josefson

0300-834268

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplan

Samråd

Granskning

Antagande



• BN

• BN

• BN

• BN

Planprocessen

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden BN. Detaljplaneprocessen tar cirka 0,5 år efter det att byggnadsnämnden tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Markägarförteckning, separat handling

Grundkarta, separat handling

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämndes arbetsutskott uppdrog 2015-02-24 AU § 44 åt planavdelningen att upprätta ny detaljplan för Hede 4:4.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av Hede 4:4.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läge och markägoförhållanden

Fastigheten är belägen mellan Gamla Göteborgsvägen och Gamla Tölövägen i Tölö och är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är i kommunens antagna översiktplan för Kungsbacka beläget inom område för befintliga detaljplaner.

Detaljplan

För området gäller T9, laga kraft 1968-09-17. Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen har gått ut.

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.
- Området berörs inte av strandskydd.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den befintliga detaljplanen medger en minsta fastighetsstorlek på 600 m². Hede 4:4 omfattar 2335 m² men den begränsade byggrätten omöjliggör i praktiken en avstyckning av Hede 4:4 då den inte medger flera huvudbyggnader. Detaljplanen innebär att området för bostadsändamål utökas till fastighetsgränsen, bortsett från vägområdet i norr. vilket möjliggör en avstyckning.

Den ursprungliga genomfartsleden genom planområdet, Gamla Göteborgsvägen, har ersatts av en ny, Göteborgsvägen, med en ny sträckning. Behovet av den breda gata som planen medger har därmed minskat.

Inom fastigheten finns en byggnad som vid länsstyrelsens inventering 2008-10-16 befunnits vara av kulturhistoriskt intresse klass C. Byggnaden som uppskattas vara byggd mellan 1850-1900 och vara i gott skick bör bevaras för sitt byggnads- och miljöhistoriska värde.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

1 Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågorna. Beskrivningarna har ingen självständig rättsverkan, utan fungerar som vägledning vid detaljplanens genomförande.

2 Organisatoriska frågor

2.1 Tidplan för planskedet

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd oktober 2015

Granskning första kvartalet 2016

Antagande första kvartalet 2016

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft. Det innebär en skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Begreppet genomförandetid anger inom vilken tid fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras eller upphävas inom genomförandetiden mot någon berörd fastighetsägars vilja om inte särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

2.3 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att ansvar för utförande och drift av allmän plats inom detaljplanens område åligger kommunen.

2.4 Avtal

Avtal om fastighetsreglering ska tecknas med ägarna av Hede 4:4.

Detaljplanen kommer inte att antas förrän avtal om fastighetsreglering undertecknats av kommunen och fastighetsägarna.

I övrigt avser inte kommunen ingå avtal för detaljplanens genomförande.

2.5 Ansvar

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Ansvar för utförande och drift av allmän plats åvilar kommunen.

3 Fastighetsrättsliga frågor

3.1 Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

3.2 Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom sk fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Detaljplanen möjliggör avstyckning från Hede 4:4. Fastighetsägaren ansvarar för eventuella avstyckningar

Den del av Hede 4:4 som utgörs av allmän plats ska inlösas av kommunen. Det genomförs genom en fastighetsreglering mellan Hede 4:4 och lämplig kommunal fastighet. Ägaren av Hede 4:4 bekostar sådan lantmäteriförrättning.

3.4 Servitut

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till behov av några nya servitut.

4 Tekniska frågor

Hede 4:4 är ansluten till kommunalt VA. Väg finns i anslutning till fastigheten. Vid eventuell avstyckning behöver en ny servispunkt för VA avsättas. Utfart från eventuell avstyckad tomt får anordnas där detaljplanen medger.

5 Ekonomiska frågor

5.1 Konsekvenser för ägaren av Hede 4:4

Ägaren av Hede 4:4 får kostnader för framtagande av detaljplan, fastighetsbildning, anslutning till VA i det fall avstyckning genomförs etc. Å andra sidan kan ägaren tillgodoräkna sig värdet av en avstyckningsbar tomt.

5.2 Konsekvenser för kommunen

Kommunen får kostnader för utbyggnad av t ex VA-anslutningar. Detta finanseras genom anslutningsavgifter.



Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se