

Utställningshandling

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten

ÖLMANÄS 24:1 m fl

i Åsa

BOSTÄDER ETAPP III

samt

UPPHÄVANDE för del av detaljplan Ö 21 (fastställd 1951 09 08)

BESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta
- Bestämmelser
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsyttrande
- Samrådsredogörelse
- Miljökonsekvensbeskrivning
- VA-utredning
- Arkeologisk utredning
- Markägarförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanen är den tredje etappen (av fyra) i översynen av ett större område som omfattas av en äldre detaljplan fastställd 1951.

Syftet i denna etapp är att omfördela byggrätter för att bättre kunna bevara befintlig struktur i området såsom tillfartsvägar, bebyggelse, stenmurar samt våtmarken i den nordöstra delen inom området. Detta kan inte åstadkommas vid ett genomförande av den nu gällande detaljplanens.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken.

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

Planområdet är beläget på Ölmanäshalvön nordost om Gårda Brygga.

Areal

Arealen är ca 9 ha.

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med kommunöversiktens intensioner, vilket innebär att tätortsutveckling tillåts i huvudsak inom gällande detaljplaneområden.

Detaljplaner och förordnanden

För området gäller en detaljplan, Ö 21, fastställd 1951 09 08.

Delar av området som enligt gällande detaljplan är allmän platsmark omfattas av förordnande enl PBL 6:19 och 6:20 (113 § BL). Förordnandet avses upphävas i samband med antagande i de delar som avses bli kvartersmark i den nya detaljplanen.

Program

En planutredning för hela för hela området nordost om Gårda Brygga, som omfattas av detaljplan Ö 21, godkändes i kommunstyrelsen 1997 09 17. Denna redovisar en etappvis utbyggnad av området där varje deletapp ses över avseende lämpliga hustyper, kvartersutformning och friområden med detaljplaneändringar som följd.

Nu aktuell detaljplaneändring ligger inom ramen för etapp III.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet samt en mer detaljerad för nuvarande deletapp finns upprättade.

Den översiktliga MKB-n är upprättad av GF-konsult AB i juni 1998. Slutsatsen i denna är att en omlokalisering av byggrätterna som föreslås i förhållande till den gällande detaljplanen totalt sett är överlägset bättre med hänsyn till den lokala miljön i området.

MKB-n för den nu aktuella utbyggnadsetappen III är upprättad av GF-konsult AB i november 2001. Slutsatsen är att föreslagen detaljplaneutformning ur miljösynpunkt är bättre än den gällande detaljplanen då större hänsyn har tagits till den lokala miljön i området. MKB-n redovisas som en separat handling till detaljplaneförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2000 10 05, § 160, att uppdra åt planavdelningen att påbörja detaljplanearbetet för etapp III i Gårda Bryggaområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet avgränsas i väster av Kungsbackafjorden, som utgör område av riksintresse för naturvården. Norra delen gränsa till en 600 meter lång stengärdsgård. I söder utgör Stenavägen gräns med vackra stengärdsgårdar på ömse sidor. Utmed den sydvästra delen möter den tillkommande bebyggelsen i utbyggnadsetapp II.

Södra delen av området inräknas i och gränsar till ett område som ingår i kommunens program för kulturmiljövård. (Ölmanäs) Bevarandevärt är framförallt stenmurarna längs med Stenavägen och i norra gränsområdet. Dessa har fått en särskild planbestämmelse om underhåll och bevarande.

Av planområdets totala areal, 9 ha, är ca 3 ha ianspråktaget som tomtmark med 16 befintliga permanent och fritidshus. Den befintliga byggnationen ligger till största delen inom de västra och norra delarna.

Strandzonen är till stor del på väg att växa igen. Ovanför finns stora bebyggda tomter. Den närmaste kustzonen hålls även fortsättningsvis fri från bebyggelse. Området benämns som naturområde i detaljplanen.

Centrala delen av området domineras av företrädesvis tallskog som i vissa delar nyligen har avverkats.

Längst i öster öppnar sig området till ett våtmarksområde med slyvegetation. Våtmarken bedöms inte påverkas av föreslagen byggnation.

Radon

I samband med planeringen av deletapp II gjordes en radonundersökning av Mark- och Miljökontroll AB daterad 2000 10 24. Här konstaterades att berggrunden och åsgruset klassificeras som normalradonmark och husen rekommenderas att byggas i radonskyddat utförande. (enl Statens Planverks rapport 1982). Detaljplanen har försetts med en särskild planbestämmelse om att huvudbyggnader skall utföras radonsäkert om så erfordras.

Fornlämningar

En översiktlig arkeologisk utredning för hela exploateringsområdet utfördes av Riksantikvarieämbetet, UV-väst, under hösten 1998 och våren 1999. Syftet var att klarlägga om tidigare okända fornlämningar är belägna inom detaljplaneområdet. Inom det aktuella planområdet gjordes undersökning på fastigheten Ölmanäs 13:1-16:1. Inga fynd eller anläggningar påträffades.

I nordvästra delen finns en registrerad fornlämning, Raä 68. Lämningen benämns "Josefs grav" och utgörs av en "gravplats för sjömän". Denna ligger inom område för naturmark och berörs inte av exploateringen

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns idag 16 bebyggda tomter varav hälften utgörs av permanent-bebyggelse. Inom fem av fastigheterna finns möjlighet till ytterligare ca sju avstyckningar för friliggande enbostadshus. Inom fastigheten Ölmanäs 24:1 planeras 21 byggrätter. På fastigheten Ölmanäs 13:1 - 16:1 finns utrymme för fem nya tomter för friliggande småhus. Totalt rymmer området således maximalt 49 byggrätter

Antalet byggrätter inom planområdet är detsamma som i gällande detaljplan men tar mindre markyta i anspråk för exploatering.

Tomtytorna för den konventionella villabebyggelsen varierar från ca 900 m² och uppåt för att kunna anpassas till befintliga avstyckningar inom området. För de tomter som understiger 1000 m² är den maximala byggytan 200 m² och maximalt 250 m² för tomter som överstiger 1000 m².

Väster om Arturs väg föreslås enplansbebyggelse i likhet med bestämmelserna för kvarten utmed havet i de föregående utbyggnadsetapperna. För de tomter som överstiger 1500 m² (3 st) är den maximala byggnadsytan 300 m².

Centralt i området planeras 18-20 gruppbyggda småhus med mindre byggvolym för huvudbyggnader (maximalt 160 m²) och tomter (mellan ca 750-950 m²) Husen avses utformas dels som ren enplansbebyggelse dels som hus med förhöjda väggliv med inredd övervåning. Utseendemässigt är tanken att husen skall anknyta till befintlig bebyggelse angående färg och materialval.

Tillgänglighet

Några stora nivåskillnader finns inte inom planområdet. Tillgängligheten för rörelsehindrade bedöms som god.

Friytor

Rekreation

Något speciellt område för lek och rekreation inom planområdet har inte bedömts nödvändigt då det i omgivningarna finns god tillgänglighet till bland annat bad och annan rekreation i omgivningarna.

Naturmiljö

Stenmurarna utmed Stenavägen och längs med planområdets norra del har försetts med bestämmelse om bevarande.

Strandzonen bibehålles intakt.

Våtmarken norr om området påverkas inte av exploateringen

Gator och trafik

Gatunät, Gång- och cykeltrafik

Området trafikmatas från Stenavägen i två befintliga anslutningspunkter dels vid Josefs väg dels vid Sannatorpsvägen.

Arthurs väg behåller sin nuvarande sträckning.

Knipplakullevägen väster om Stenavägen, förlängs mot norr med ca 70 meter och övergår till att bli en gång- och cykelväg som förbinder områdets norra och södra delar.

Josefs väg bibehålls som tillfartsväg till områdets östra delar där huvuddelen av den nya bebyggelsen är belägen. Nya lokalgator ansluter i öst-västlig riktning.

Lokalgatan i norr mynnar i en gång- och cykelväg i den västra delen.

För att på ett smidigt sätt sammanbinda områdets nordöstra del med de västra anläggs också en gång- och cykelväg mellan Josefs väg och Knipplakullevägen väster om Stenavägen.

I övrigt ingår gång- och cykeltrafiken i det ordinarie vägnätet.

Fartdämpande åtgärder utförs på Stenavägen i anslutning till korsningen med Josefs väg. Utformning skall ske i samråd med gatukontoret Rönning av dikesenarna fram till stengärdesgårdarna utmed Stenavägen skall utföras.

Kollektivtrafik

Stenavägen trafikeras av både reguljärtrafiken och skolskjutsverksamheten. Busshållplats finns vid den södra tillfartsgatan.

Parkering

Parkering förutsätts ske inom tomtmark. Något område för enbart parkering är inte avsatt inom planområdet. Två separata parkeringsytor finns inom etappen II.

Tillfällig parkering kan ske inom vägmarskomsrådena där utrymme kommer att finns för tillfällig biluppställning.

Utfarter

Utfartsförbud föreslås utmed Stenavägen. Endast den redan bebyggda fastigheten Ölmanäs 26:1 tillåts ha direktutfart på grund av de befintliga byggnadernas placering

Störningar

I planbestämmelserna har införts en särskild bestämmelse om maxvärde för inomhusbuller Eventuella åtgärder på fasader kan bli aktuella för byggnader utmed Stenavägen.

Söder om planområdet ligger Ölmanäs säteri. På gården finns idag åtta boxplatser och fyra extraplatser för hästar. Under sommarmånaderna betar ytterligare 4-5 hästar i hagarna sydost om Stenavägen. Dessutom finns ca 40 får. I övrigt förekommer ingen djuruppfödning. Övervägande delen av den planerade nybebyggelsen ligger mer än 300 meter från djurstallarna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunens vatten - och avloppssystem. En separat översiktlig VA-utredning är upprättad av GF-konsult AB i samband med framtagande av detaljplanen.

Områdets dagvattenavledning skall ske med ekologisk dagvattenhantering. Detta kan ske genom att utforma ett trögt system med utnyttjande av tillgängliga grönytor och därefter leda bort överskottsvatten i makadamfyllda diken fram till naturliga diken och bäckar i området.

Byggnaderna förses med utkastare från husen till omgivande grönytor. Noggrann höjdsättning är viktigt av nya husgrunder och gator så att ytvatten kan ledas bort.. Längs vägarna anläggs makadamfyllda diken.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen sker enligt alternativsystemet.

El och tele

För att säkerställa områdets elförsörjning föreslås att en transformatorstation kan uppföras i anslutning till Stenavägen mellan fastigheterna 25:1 och 24:52.

Ett flertal teleledningar, kablar och luftledningar, korsar området. Några av dessa kräver omflyttning då området exploateras. Övriga förses med bestämmelse för ledningar (u-område) inom kvartermarken.

UPPHÄVANDE

Ett markområde utmed Stenavägens östra delar samt norr om Ölmanäs 24:52 föreslås upphävas. Området utmed Stenavägen har utgjort en skyddszon då tanken på en större väg genom området var aktuellt. I likhet med tidigare utbyggnads-etapper föreslås dessa områden ingå i de utmed Stenavägen angränsande fastigheterna vilket även varit önskemål från fastighetsägarna. Markområdet norr om Ölmanäs 24:52 föreslås upphävas då önskemål inkommit om att området skall kunna införlivas med fastigheten. Inom området ligger även vattenbrunnen och utmed Stenavägen infiltrationsanläggningen tillhörande 24:52. Förutsättningen är att markområdena har samma sk planstatus för att en fastighetsreglering skall kunna utföras.

Administrativa frågor

Se Genomförandebeskrivning

Detaljplanen kommer att åtföljas av ett exploateringsavtal som upprättas mellan exploatören och kommunen. Avtalet reglerar bl a de genomförandefrågor som redovisas i genomförandebeskrivningen och som inte regleras i detaljplanen eller dess bestämmelser.

Konsekvenser av planens genomförande
Se miljökonsekvensbeskrivning

Barnkonventionen

Detaljplanen har bedömts kunna uppfylla en god boendemiljö för barn

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Upprättat av Planavdelningen i april 2003


Elisabeth Granquist

**Kommunfullmäktige har 2003-10-09 § 177
antagit detta förslag.**

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-11-14.

Genomförandetiden slutar 2013-11-14.