

## KUNGSBACKA KOMMUN

Ändring av detaljplanen för  
ÖLMANÄS 8:92 m fl  
(f d Örmanäs 8:8)  
inom Gårda Bryggaområdet, Ölmevalla.  
Avser planbenämning och planbestämmelser

## P L A N B E S K R I V N I N G

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- \* gällande plankarta, skala 1:2000 (ändringar införda)
- \* planbeskrivning
- \* planbestämmelser
- \* fastighetskarta, skala 1:4000
- \* markägarförteckning
- \* VA-utredning
- \* genomförandebeskrivning
- \* samrådsredogörelse (bifogas senare)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen avser gällande detaljplan med benämningen Örmanäs 8:8 i Ölmevalla socken, godkänd 1944-04-15 som avstyckningsplan, föreslås ändras.

Förslaget innebär:

- \* att planens benämning ändrats
- \* att planbestämmelser upprättats
- \* att plankartan kompletterats med planbestämmelser och beteckningar.

För planens nya benämning tillämpas nu gängse beteckningar för tätorten och berörda fastigheter.

Planbestämmelser har upprättats för att förse planen med de föreskrifter som enligt PBL skall utgöra beståndsdel i detaljplanen. Bestämmelserna har anpassats till nu aktuellt utbyggnadsläge inom planområdet och tätorten i övrigt. Därvid eftersträvas att åstadkomma enhetliga föreskrifter för markanvändning och byggande inom tätortsområdet vid Gårda brygga.

Gällande plankarta har bibehållits med avseende på redovisade gränser för planområdet och markanvändning. Kompletteringen avser text och beteckningar som införts i kartan i överensstämmelse med föreslagna ändringar av planbestämmelserna och anvisningarna för upprättande av detaljplaner enligt PBL.

#### PLANDATA

Planområdet tillhör tätbebyggelseområdet vid Gårda brygga i Ölmevalla.

Följande gällande detaljplaner gränsar till planområdet:

- \* Örmanäs 13:1...24:1 (plan nr Ö 21)
- \* Ölmanäs 8:6, 8:10, 8:51 (plan nr Ö 30)

#### STÄLLNINGSTAGANDEN

Området vid Gårda brygga har ett naturskönt läge nära omtäckta badstränder och båthamn. Sedan decennier har det varit attraktivt för det rörliga friluftslivet och fritidsboende. För detta ändamål har området reserverats i Kungsbacka kommuns Översiktsplan (generalplan) för kustområdet. Planen har 1977-03-10 antagits av kommunen.

Gårda Bryggaområdets utbyggnad regleras nu genom ett flertal detaljplaner, de flesta av äldre datum. Föreskrifter om tomtens utnyttjande för bostadsbebyggelse varierar från plan till plan. I några detaljplaner saknas dessa föreskrifter helt.

Denna plansituation har resulterat i områdets utbyggnad med stora fritidshus. Många används nu för helårsboende.

Försörjning av Gårda Bryggaområdet med vatten och avlopp har ordnats av de enskilda fastighetsägarna. Det finns många olika VA-system som ogynnsamt belastar områdets fysiska miljö. Med anledning av områdets dåliga sanitära förhållande har kommunen beslutat att genomföra en VA-sanering och ansluta avloppsledningarna till reningsverket i Åsa beläget cirka 1,5 km söder om Gårda Bryggaområdet. Som en följd av VA-utbyggnaden har kommunen beslutat att utbyggnad av årsbostäder skall vara möjligt inom området. Detta ställningstagande ligger till grund för nu aktuell planöversyn.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Tomter och bebyggelse

Planområdets kvartersmark används i princip i överensstämmelse med gällande plan.

Områdets avstyckade tomter utnyttjas nu på följande sätt:

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| * bebyggda tomter                | 4        |
| * obebyggda tomter               | <u>0</u> |
| * totalt antal bebyggbara tomter | 4        |

Den föreslagna planändringen berör ej kvartersmarkens befintliga användning för bostadsändamål och kvarterens begränsningar så som dessa redovisas på gällande plankarta, dock har allmän platsmark utökats för vändplats i norra ändan av lokalgatan. Vid tomtavstyckning har lämnats utrymme för denna plats. I övrigt berör planändringen enbart kvartersmarkens utnyttjande, bebyggelsens placering och byggnaders utformning.

Enligt föreslagna bestämmelser för den för utbyggnad av tomt tillåtna byggnadsarean uppgå till sammanlagt 200 kvadratmeter, varav 40 kvadratmeter får upptagas för uthus och liknande. Därmed underlättas planområdets vidare utbyggnad med helårsbostäder som skall kunna ske efter områdets anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

I övrigt har de föreslagna bestämmelser anpassats efter den placering, utformning och det utförande av bebyggelsen som är gängse för planområdet och Gårda Bryggaområdet i övrigt.

### Friytor

På gällande plankarta med rutnät och PARK markerat område har reserverats för anläggande av gång- och cykelväg samt som skydd mot störningar från fordons- trafik på intill planområdet belägen huvudgata.

### Gator och trafik

Samtliga gator inom planområdet har bibehållits oförändrade. Gatorna skall vara utbyggda för planområdets försörjning med all slags trafik.

### Teknisk försörjning

Fastigheterna försörjs nu individuellt med vatten och avlopp. För Gårda Bryggområdet planerat kommunalt vatten- och avloppsnät kommer även att omfatta planområdet. Se bifogad VA-utredning.

### Administrativa frågor

Genomförandetid för planen har begränsats till 5 år. Denna begränsning är anpassad till behov av framtida handlingsfrihet för kommunen vid genomförande av standardförbättrande åtgärder inom och i anslutning till planområdet. Dessa kan bli erforderliga till följd av förväntad ökning av helårsboendet inom Gårda Bryggområdet. Genomförandetiden avser att gälla från och med att VA-nätet är utbyggt.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser men ansvarar som huvudman för VA-ledningssystemet.

### Ändringar i plankartan (sammanfattning)

Gällande plankarta har kompletterats resp. ändrats i följande punkter:

- \* Ny beteckning för planområdesgräns
- \* B, infört som beteckning för kvartersmarkens användning för bostäder
- \* L-GATA, infört som beteckning för gata som ingår i lokalnätet
- \* PARK, infört som beteckning för parkområde och skyddszon.

PLANKONTORET i april 1988

Siegfried Huber

Nils-Ake Hulthén

Kommunfullmäktige har 89-06-08 § 151 antagit detta förslag

Beslutet har vunnit laga kraft 89-07-07

Genomförandetiden börjar 92-01-01 och slutar 96-12-31