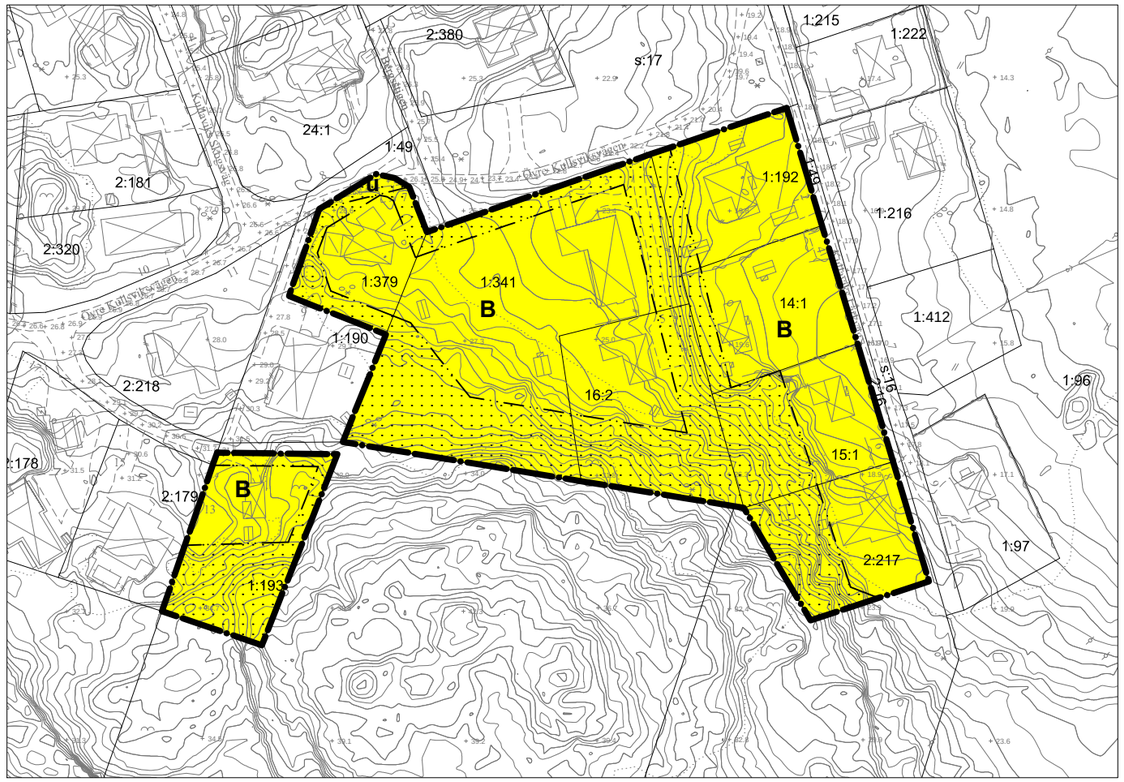


Skala 1:1000 i A1

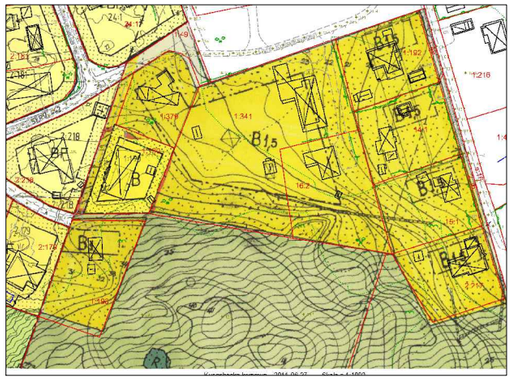
0 10 20 30 40 50 100 m

Detaljplanen är baserad på koordinatsystemet SWEREF 991200 Rh 2000

PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA



UTDRAG UR GÄLLANDE DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR
Plankarta med bestämmelser och beskrivning, markägarförteckning, separat handling

PLANUPPDRAG
Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog 2011-05-24, § 265, åt planavdelningen att revidera gällande detaljplan.

PLANENS SYFTE
Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan så att den stämmer överens med nuvarande markanvändning. Byggnadsarea samt den byggbara marken utökas så att aktuella förändringar kan tillgodoses.

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

PLANDATA
Läge och markägoförhållande
Området är beläget utmed Övre Kullsviksvägen och Kullaviks lärkväg, ca 300 m öster om Kullsvik. Fastigheterna i området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE
Översiktliga planer
Området är i kommunens antagna översiktsplan beläget inom område markerat som utvecklingsområde.

Detaljplan
Fastigheterna ingår i detaljplan S 37, fastställd 20:e oktober 1950.

Behovsbedöming enligt MKB-förordningen
För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen skall 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.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan. Planområdet är ett tidigare planlagt område för bostäder.

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.
Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap Miljöbalken. Eftersom området är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål bedöms inte heller detta påverkas negativt av planändringen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
Gällande detaljplan begränsar byggnationen till 150 m². Uthus eller annan gårdsbyggnad får bara uppföras för jordbruksändamål. Byggnaderna får uppföras med högst en våning och inte till större höjd än 4,5 m. För område beteknat B1,5 får vinden inredas till en tredjedel av vindsbottens yta. Sistnämnda planbestämmelse ersätts av en begränsning av byggnadshöjd för huvudbyggnad till 4,5 m och nockhöjd 7,5 m. Byggnadshöjd för komplementbyggnad kvarstår till 2,5 m. Byggrätternas placering på respektive tomt har justerats utifrån befintliga förhållanden.
Byggrätten utökas till maximalt 250 m², varav högst 50 m² i komplementbyggnad (garage, carport eller förråd).

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

I området finns flera fornlämningar. I samband med planering av bebyggelse inom fastigheten Släps-Kullen 1:96, öster om planområdet, genomfördes en arkeologisk förundersökning, *En stenåldersboplats på Släps-Kullen (UV väst rapport 2010:15)* . Eftersom det inom Släps-Kullen 1:96 endast påträffades ett mycket begränsat flintmaterial bedömdes det inte motiverat att genomföra ytterligare antikvariska insatser. Nu aktuellt område är sedan tidigare planlagt och utbyggt för bostadsändamål vilket inte heller motiverar att några antikvariska insatser genomförs i samband med denna ändring av detaljplan.

Inom planområdet finns rättigheter. Fastigheten Släps-kullen 16:2 har servitut för infart över fastigheten Släps-Kullen 1:341. Inom fastigheten Släps-Kullen 1:379 finns en gemensamhetsanläggning för väg. Föreslagen ändring av detaljplan påverkar inte rättigheterna.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD
Planområdet omfattas idag inte av något strandskydd. I samband med denna planändring återinträder dock det generella strandskyddet. Planförslaget innehåller som en följd av detta en bestämmelse om att strandskyddet upphör.

Till stöd för upphävandet åberopas följande skäl:
- Området har genom gällande plan och befintlig bebyggelse tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området är genom bebyggelse, vägmark och grönområde väl avskilt från området närmast strandlinjen.
- Planen innebär att den befintliga markanvändningen bibehålls.

GENOMFÖRANDE
Genomförandetiden för underliggande detalplan har gått ut. De åtgärder som blir aktuella genom planändringen berör kvartersmark där den enskilde fastighetsägaren är huvudman. Planen berör därför inte några genomförandefrågor från kommunen.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående betecknar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

I de fall där befintlig huvudbyggnad, förråd, garage eller tomtplats avviker från nedanstående bestämmelser avseende volym, placering, antal lägenheter, användning och tomtutformning då planen vinner laga kraft, betraktas detta förhållande som planenligt.

GRÄNSER

Detaljplanegräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

u — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD
Minsta storlek på fastighet är 1200 m²

Största sammanlagda byggnadsare är 250 m², varav komplementbyggnad högst 50 m².

Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet.

Huvudbyggnaden får endast innehålla en bostadslägenhet per fastighet, därutöver får en komplementbyggnad anordnas upp till halva bostadslägenhetens bruttoarea, dock högst 50 m².

Endast friliggande hus får uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras 4,0 meter respektive 2,0 meter från fastighetsgräns

Genomförandetid
Genomförandetiden är fem år från det planen vunnit laga kraft
Genomförandetiden slutar 2019-04-22

Byggnadsnämnden har 2013-11-07 § 312 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-04-22.

Detaljplan för bostäder		Antagandehandling
Släps-Kullen 2:217 m. fl. i Släps Kungsbacka kommun	Kungsbacka	Beslutsdatum / Instans Samrådsbeslut 2011-05-24 AU Antagande 2013-11-07 BN Laga kraft 2014-04-22
Upprättad i oktober 2012, reviderad oktober 2013		
Elin Johansson Verksamhetschef Plan	Karl Gustav Larsson Planarkitekt	Diarienr 2011-P035
		S37D