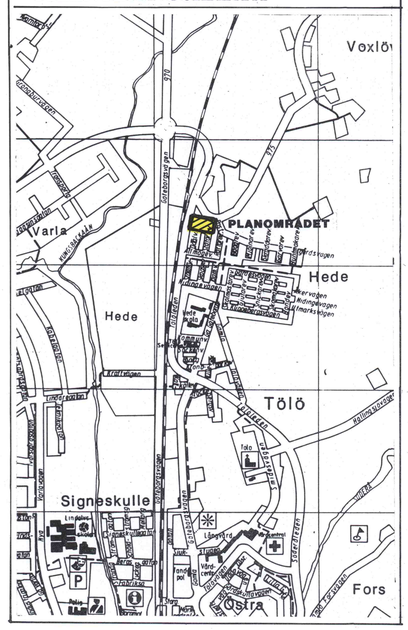
ORIENTERINGSKARTA



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för del av fastigheterna Hede 3:17,3:18 och 3:19 m fl i Kungsbacka centralort, D 138.

1. INLEDNING

Planens syfte är att ge möjlighet till en koncentrerad lokalisering av de "byggrätter" som finns på de två fastigheterna Hede 3:17 och 3:18. Genom ett markbyte med kommunens fastighet Hede 3:19 tillskapas denna möjlighet samtidigt som kommunen genom bytet förvärvar merparten av Hede 3:18, som markreserv för kommande utbyggnad av matargata.
Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Markägare

Hede 3:17 och 3:18 är i privat ägo. Övrig ingående mark ägs av kommunen.

2.2 Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall komma att antagas och vinna laga kraft under 1998. Planen får en genomförandetid om fem år.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Fastighetsbildning

I upprättat förslag till exploateringsavtal har träffats en preliminär överenskommelse om ett markbyte, med innebörd att del av Hede 3:19 överförs till exploateringsfastigheten Hede 3:17 medan den mark inom Hede 3:17 och 3:18, som inte utgör tomtmark enligt planförslaget och enligt angränsande detaljplan, överförs till Hede 3:19. Kommunen initierar den fastighetsbildning som krävs för genomförande av markbytet.

3.2 Servitut

För att trygga rätten att nedlägga och bibehålla allmänna VA-ledningar inom kvartersmark skall servitutsavtal tecknas mellan kommunen och markägaren.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 VA-ledningar, lokalgata, bullervall

Fastigheterna ligger inom kommunens va-verksamhetsområde. Kommunen kommer att upprätta förbindelsepunkter vid tomtgräns. En separat va-utredning har upprättats av Gatukontoret. Kommunen skall även färdigställa bullervall längs Tölöleden.
Det ankommer på exploatören att bygga ut lokalgata i enlighet med detaljplaneförslaget, varefter denna gata tas över till drift av kommunen

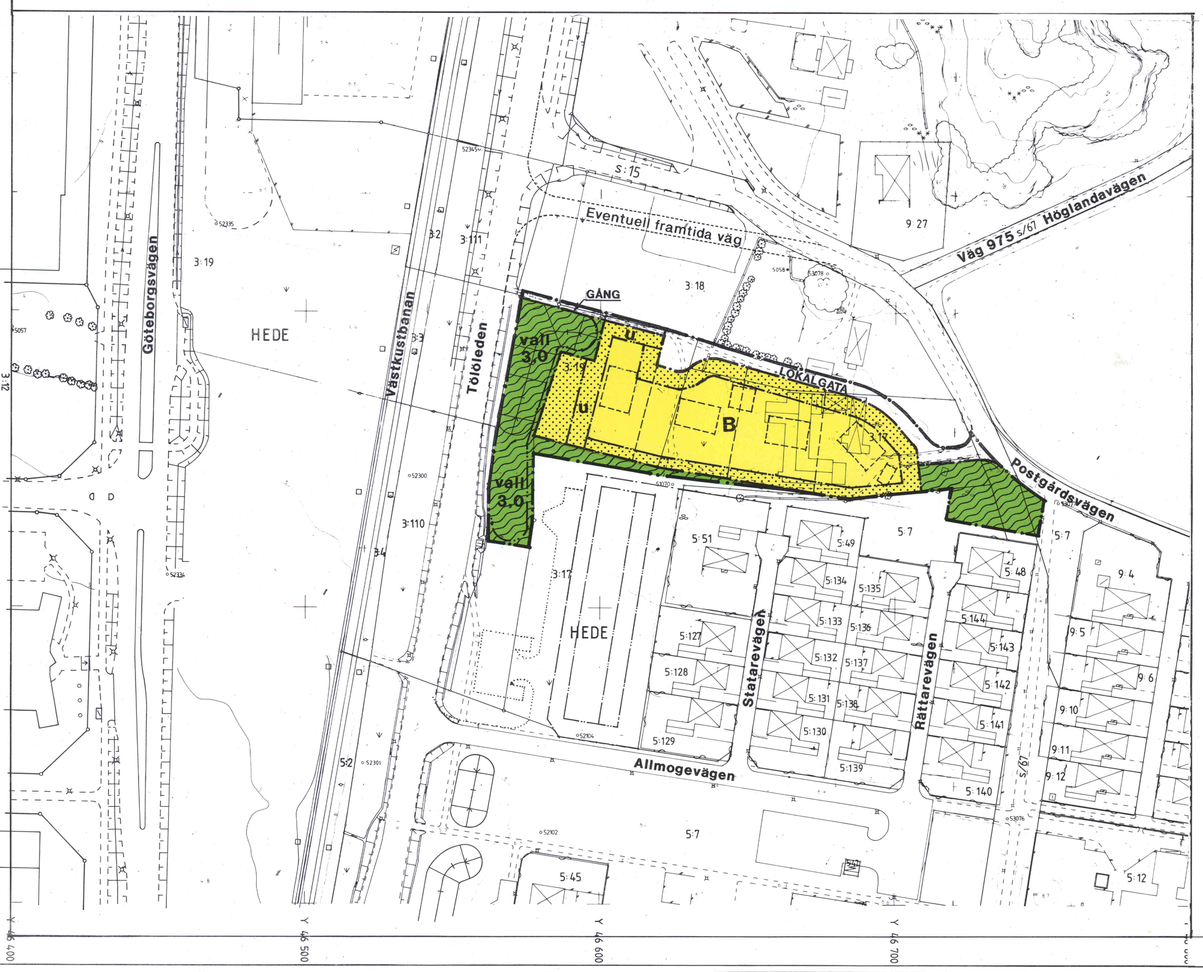
5. EKONOMISKA FRÅGOR

Det markbyte som skall genomföras regleras genom en överenskommelse om fastighetsreglering som träffas mellan kommunen och ägarna av Hede 3:17 och 3:18. Mellan exploatören och Kungsbacka kommun skall ett exploateringsavtal upprättas, varigenom kommunens kostnader för planarbete mm regleras.

MARK- OCH BOSTADSKONTORET

Rolf Enskog

PLANKARTA



BESKRIVNING

Planhandlingar
* Beskrivning
* Bestämmelser
* Plankarta

* Genomförandebeskrivning
* Trafikbullerutredning
* Va-utredning
* Markägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra fyra nya enbostadshus.

PLANDATA
Läge, areal, markägoförhållanden
Planområdet är beläget ca 2,5 km norr om Kungsbacka centrum, mellan Tölöleden och Postgårdsvägen. Arealen är 0,75 ha. Marken är i både i privat (Hede'3:17, 3:18) och kommunal ägo (Hede 3:19).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Översiktliga planer
Området ligger inom Kungsbacka centralorts tätortsutvecklingsområde enligt kommunens översiktsplan. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka centralort, antagen 1994-05-19, är området utlagt som område för i huvudsak bostäder.

Detaljplan
Detaljplan gäller endast i områdets sydvästra del, plan T12 fastställd 71-10-19. Området redovisas i denna som parkmark. Detta är även fortsättningsvis avsatt som naturområde men med uppfyllnad av en bullervall.

Program och miljökonsekvensbeskrivning
Området är en fortsättning på ett befintligt bostadsområde. I dess östra del finns ett boningshus och en ladugård som skall ersättas med två nya enfamiljshus. Den planerade nybebyggelsen med totalt fyra enbostadshus anses därför inte vara av så stor betydelse och medföra sådan omgivningspåverkan att planprogram och miljökonsekvensbeskrivning har ansetts nödvändiga.

Kommunala beslut i övrigt
Kommunstyrelsen beslutade 1997-10-22, § 221, att hemställa hos byggnadsnämnden att vidta erforderliga planåtgärder inom fastigheterna Hede 3:17 och 3:18.

Byggnadsnämnden beslutade 1997-12-04 § 246, att planavdelningen skall upprätta planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
Området kan indelas i två karaktärer. Den västra delen utgörs av öppen ogräsbevuxen mark med en befintlig bullervall utmed Tölöleden. Den östra delen består av en kringbyggd gräsbevuxen gård med boningshus och ladugård i dåligt skick. En mindre trädgård med fruktträd samt en del större träd och buskar.
Inom naturområdet utmed Postvägen ligger en befintlig mellanortskabel av riksintresse samt en längspänningsledning.
Några kända fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelse
Området föreslås bebyggas med fyra stycken enbostadshus i maximalt 1½ plan. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 850 - 1100 m^2.

Tillgängligheten i området är god då området inte har några större nivåskillnader.

Gator och trafik
Fastigheterna avses att trafikmatas med en 4,5 meter bred och ca 120 meter lång lokalgata från Postvägen i öster.

Störningar
En bullerutredning är utförd av GF Konsult AB 1998-03-30. Denna är beräknad på både vägtrafikbuller från Tölöleden och Höglandavägen samt tågtrafikbuller från Västkustbanan. Riktvärderna för vägtrafiken klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Tågtrafikbullret kan inte klaras helt utan bullerskyddsåtgärder. Riktvärderna för ekvivalent och maximal ljudnivå klaras med normala treglasfönster.

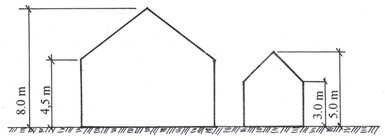
Ljudnivåerna på uteplats klaras genom att dessa orienteras från vägen eller glasas in.

En förlängning av den befintliga bullervallen mot söder till en höjd av 3,0 meter skall utföras.

Teknisk försörjning
Fastigheterna skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsystem. En separat va-utredning har upprättats av Gatukontoret.

Administrativa frågor
Se genomförandebeskrivning

Byggnadsnämnden har 1999-02-04 § 25 antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 1999-03-05.



Maximal husutformning som ryms inom ramen för planbestämmelserna

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheterna HEDE 3:17, 3:18 och 3:19 m fl i Kungsbacka centralort

Upprättad i september 1998 och reviderad i december 1998 av Planavdelningen

Nils-Åke Hulthén

Elisabeth Granquist

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns.
Användningsgräns.
Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK
Allmänna platser

Naturområde som underhålles.

LOKALGATA — Lokaltrafik.

GÅNG — Gångväg 2 meter bred.

Kvartersmark

B — Bostäder.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

vall 3,0 — Bullervall, minsta höjd i meter.

UTNYTTJANDEGRAD

B

Minsta tomtstorlek är 800 m^2.

Största sammanlagda byggnadsarea är 250 m^2 därav friliggande komplementbyggnad högst 50 m^2 för tomter som *överstiger* 1000 m^2.

Största sammanlagda byggnadsarea är 200 m^2 därav friliggande komplementbyggnad högst 50 m^2 för tomter som *understiger* 1000 m^2.

Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom varje tomt.

Endast en bostadslägenhet per fastighet.
Därutöver får en komplementbostad anordnas upp till halva bostadslägenhetens bruttoarea (BTA) dock högst 50 m^2.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering

B

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,o meter från gräns mot grannfastighet

Komplementbyggnad skall placeras minst 2,o meter från gräns mot grannfastighet eller i fastighetsgräns under förutsättning att sammanbyggnad sker med motsvarande byggnad på angränsande fastighet.

Utformning

B

Endast friliggande hus.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,o meter.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,o meter.
Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5,o meter.

Byggnadsteknik

B — Byggnad skall utformas så att maximal ljudnivå inomhus ej överstiger 30 dB(A) ekvivalentnivå/dygn och maximalt 45 dB(A) FAST mellan kl 19.oo och 07.oo.

STÖRNINGSSKYDD

vall 3,0 — Bullervall.
Höjd i meter relativt omgivande mark.

B — Uteplatser placeras och utformas så att den maximala ekvivalenta ljudnivån ej överstiger 55 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden slutar 2004-03-05

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
SKALA

Tp 48