



KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för LERBERG 16:5 m fl i Anneberg, Älvsåker - BOSTÄDER ÖSTER OM KUNGSBACKAÅN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- * plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- * illustrationskarta, skala 1:1000
- * planbeskrivning, denna handling
- * genomförandebeskrivning

Dessutom ingår följande handlingar i detaljplanen:

- * planprogram
- * Länsstyrelsens samrådsyttrande
- * samrådsredogörelse
- * fastighetsförteckning
- * miljökonsekvensbeskrivning
- * geoteknisk utredning
- * va-utredning
- * trafikbullerutredning
- * vägutredning

PLANENS SYFTE

Planen skall möjliggöra att ca 135 lägenheter, varav ca 22 villor, kan uppföras inom gångavstånd från Annebergs station.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 300 m nordost om Annebergs pendeltågsstation. Till Kungsbacka centrum är det ca 6 km via väg 970 (Göteborgsvägen).

Området ligger centralt i Anneberg. Planavgränsningen följer Kungsbackaån i väster och Alafors kyrkväg i norr och öster.

Areal

Planområdet omfattar ca 8,6 ha varav ca 6,4 ha redovisas som kvartersmark för bostadsändamål.

Markägförhållanden

Exploateringsområdet ägs av A-hus AB. Marken väster om Kungsbackaan, där ny tillfartsväg planeras, ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I en fördjupad översiktsplan, Öp 031, upprättad 1992, redovisas fastigheten Lerberg 16:5 såsom avsedd för bostadsbebyggelse. Området finns också redovisat för bostadsändamål i en tidigare områdesplan för Skårby-Lerberg. Den antogs av kommunfullmäktige i februari 1984.

Övriga ställningstaganden

Området är tidigare inte detaljplanelagt.

I gällande bostadsförsörjningsprogram, anges att utbyggnaden skall påbörjas 1994.

Ett planprogram upprättat i april 1992 godkändes 1992-05-21 av kommunstyrelsen. Byggnadsnämnden beslöt herefter att upprätta planförslag för det aktuella området (1992-09-03, § 266).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Översiktlig planstruktur

Annebergs och Älvsåkers samhällen står i enlighet med den fördjupade översiktsplanen inför en utveckling mot en allt större befolkningsmängd. Utbyggnadsområden redovisas med en omfattning som innebär att ca 2.000 personer kan komma att bo i Anneberg/Älvsåker i framtiden.

Pendeltågtrafiken mellan Göteborg och Kungsbacka medför förbättrade resebetingelser varvid ett boende i Anneberg bedöms mer attraktivt.

Natur

Planområdet består av brukad odlingsmark som sluttar svagt från höjdryggarna i öster ner mot Kungsbackaån som utgör områdets lågpunkt.

På ömse sidor av åfåran finns strandbrinkar med vegetationsinslag av lövträd, såsom ask och pil. Dessa partier med vegetation avses bibehållas som naturmark i förslaget till detaljplan. Detaljplanen anvisar därför en planteringszon närmast ån för att bibehålla förutsättningarna för fiskebeståndet i Kungsbackaån.

Vid högvatten kan enligt va-utredningen åstränderna översvämmas. Naturområdet utgör härvid en skyddszon fram till föreslagna bebyggelse.

En miljökonsekvensbeskrivning redovisas separat i planhandlingarna.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (1993-09-27) redovisar områdets marklager. Stabilitetsberäkningar visar att tillfredställande säkerhet erhålles då en zon närmast ån lämnas obebyggt.

Nuvarande marklinje bör bibehållas så att belastningarna på jorden begränsas. Vid en väl anpassad höjdsättning kan lätta byggnader plattgrundläggas.

Området betecknas som ett lågriskområde från radonsynpunkt i den markradonutredning som Miljö- och hälsoskyddskontoret utarbetade 1988.

Erosionsskydd bör anläggas vid strandbrinken, på i planen anvisad delsträcka.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

Strandskydd

Kring Kungsbackaån finns ett strandskydd på 100 meter. Avsikten är att behålla strandskyddet inom naturmarken ner mot ån medan det föreslås upphävas inom kvartersmark efter ansökan till och beslut i Länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

I anslutning till området finns ett 20-tal enbostadshus lokaliserade. De ligger högre upp på bergssidan med utsikt över dalgången samt utmed Alafors kyrkväg vilken tillika utgör planområdesgräns.

Planen redovisar ca 135 lägenheter varav 22 stycken villor. Bostadshusen varierar mellan 1 och 2 våningar, och föreslås grupperas i kringbyggda kvartersstrukturer där tät bebyggelse med hyresrätt samverkar kring gårdsmiljöer med gruppbyggda villor.

Bostadshus, förrådsbyggnader och carportar utgör tillsammans med plank den helhet av arkitekturen som eftersträvas i en varierad och ombonad bebyggelse. Variation i hushöjd, takvinklar och detaljutformning skapar de förutsättningar som krävs för en trivsam boendemiljö. Grupperingen medför lugna intima gårdar som kontrasterar mot de allmänna gaturummen. Uteplatser kan anordnas åt flera väderstreck.

Skissförslaget på nästa sida visar lägenheter och bostadsgrupper med en- och tvåvåningshus lokaliserade i anslutning till de villatomter som föreslås lngs en del av Alafors kyrkväg.

På nästa skiss visas ett försök att anpassa enfamiljshusen till befintliga nivåförhållanden. Det är ett sluttningshus med halvtrappa mellan vardagsrumsdelen och husets entré, kök m m.

Den lägenhetsfördelning som diskuteras innehåller en variation mellan 2 RoK och 4RoK.

Bebyggelsen har planerats för ca:	40% 2RoK
	30% 3RoK
	30% 4RoK

Exploateringen som föreslås i detaljplanen motsvarar ca 21 lgh/ha kvartersmark. Därvid blir exploateringsstätheten jämförbar med senast utbyggda detaljplanen på Lerberg 14:2.

Bostadsbebyggelsen inom kvarteren är maximerad till en bruttoarea för varje kvarter, vilket anges på plankartan. Bruttoarean är beräknad enligt illustrerad bebyggelse.

En kvarterslokal för gemensamma aktiviteter föreslås inom områdets södra del.

Service

Inom exploateringsområdet föreslås ingen nybyggnation för offentlig eller kommersiell service.

Skola och förskola finns ca 300 m öster om planområdet. Utbyggnad av skolan är aktuell.

Dagligvaruservice finns vid centrum av Anneberg invid pendeltågstationen. I översiktsplanen redovisas utvecklingsmöjligheter för ytterligare centrumbebyggelse.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till bostäderna i området kan göras mycket god. Övervägande delen av lägenheterna kommer att ha direkt markkontakt med möjlighet till egen uteplats.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht föreligger ej.

Friytor

I anslutning till bebyggelsen i norr har ett område för lek och bollspel redovisats.

Småbarnslekplatser anordnas inom varje bostadskvarter skyddade från biltrafik.

Längs ån skall naturmarken bevaras och eventuellt delvis gallras och nyplanteras. En promenadväg gör naturmarken tillgänglig och underlättar kontakten med ån.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelvägar

Nybyggnadsområdet skall trafikmatas från väg 981, Annebergsvägen, via en ny tillfartsgata över ängsmarken på åns västra sida.

En bro kommer att uppföras över Kungsbackaån och utgöra entré till området. Huvudgatan leder upp mot befintlig bebyggelse. Gatan föreslås med 5,5 m tvärsektion samt med en separat gång- och cykelväg skild från bilgatan med en trädplanterad grön remsa. Övriga allmänna gator planeras med ett breddmått på 4,5 m. Se vägutredningen.

Vid några punkter mitt på huvudgatan föreslås körbanan beläggas med stenmaterial för att dels miljömässigt markera vägkorsning samt fungera i fartdämpande syfte.

Inom kvartersmark leder entrégator fram till parkeringstorg med markbeläggning av sten. Smala bygator (3 m), gemensamma för gång- och cykeltrafik samt för enstaka bilar tar vid efter p-torget och leder fram till bostäder med enskild parkering.

Gång- och cykeltrafik leds via ett flertal stråk genom bebyggelsen till målpunkter inom och i anslutning till området. Den nya bron över Kungsbackaån är avsedd att uppföras med en gemensam gång- och cykelbana. Gc-väg anlägges ytterligare ca 350 m mot pendeltågsstation.

För att förbättra befintlig gångväg mot skolan behövs bl a beläggning och belysning fram till angränsande planområde ca 300 m österut.

Invid ån anläggs en strandpromenad som i framtiden föreslås kunna binda samman Annebergs centrala delar. Strandpromenaden anslutes norrut till Alafors kyrkväg som inom planområdets norra del redovisas som gc-väg. Anledningen till att del av Alafors kyrkväg föreslås förändrad till gc-väg är främst av två skäl. Det är dels av trafiksäkerhetsskäl, dels att befintliga fastigheter får ny utfart söderut.

Kollektivtrafik

Pendeltågsstationen ligger inom gångavstånd från området. Lokaltrafiken håller god turtäthet mot Kungsbacka respektive Göteborg.

Bussar trafikerar väg 980, Älvsåkersvägen.

Parkering

Vid gemensam biluppställning redovisas i planen 1,6 bilplatser/lägenhet. Enskild uppställning invid respektive bostadsentré medger generellt att två bilar samtidigt kan uppställas.

STÖRNINGAR

Buller

Trafikbullerutredning (1993-09-20) ingår i planhandlingarna. Mätningar har utförts på platsen och prognosticerade värden redovisas.

Beräkningarna visar att en dämpning av bullerspridning från järnvägens godstransporter är att rekommendera. Ett plank eller vall alldeles invid spårsträckningen uppskattas ge erforderligt skydd för att gällande riktlinjer skall underskridas.

För villagruppen i norra delen av området har en bestämmelse införts i planen för att säkerställa att uteplatser skyddas från buller orsakad av järnvägstrafiken.

Rökgaser

Ca 300 m söder om planområdet ligger en snickerifabrik. Uppvärmning av anläggningen sker genom oljeeldning och eldning av fasta bränslen.

Fabrikens utsläpp av rökgaser kan bedömmas påverka omgivningen vid tidpunkt då inversion förekommer.

Uppvärmningssystemet studerades 1985 av Miljö- och hälsoskyddskontoret och resultaten redovisades i en rapport daterad 1986-03-25. Det konstaterades härvid att verksamheten vållade olägenheter i omgivningen, men att utsläppen ej överskred Naturvårdsverkets uppställda riktvärden.

Två år senare förbättrades anläggningen genom att en ny fastbränslepanna installerades. Miljö- och hälsoskyddskontoret utfärdade rekommendationer beträffande tillvägagångssättet vid förbränning av fasta bränslen. Men anmälningar om störande rökgasutsläpp har dock inkommit till Miljö- och hälsoskyddsnämnden även efter den nya panninstallationen.

Ibland förekommer fortfarande rökgasnedslag i dalgången. Problemen har dock minskat.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga huvudledningar för vatten och spillvatten anslutes där områdets angränsning sker mot väg 981. Pumpstation föreslås lokaliseras invid bron över Kungsbackaån där den skall uppföras som en del av parkeringsanläggningen.

Dagvatten leds från området till Kungsbackaån enligt VA-utredning (1993-09-20) som biläggs detaljplaneförslaget.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen konstateras att utsläpp av dagvatten inte medför miljömässiga negativa konsekvenser jämfört med nuvarande förhållanden då näringsläckage förmodas nå åvattnet från odlingsmarken.

Värme

Uppvärmning avses ske med vattenburen elvärme utformade som individuella system för varje lägenhet. Härigenom undviks förhöjda utsläppsmängder i luften. Enskilda anläggningar för uppvärmning medelst braskamin eller liknande bör ej tillåtas pga risken för kvarstannande luftföroreningar vid inversionstillfällen.

Ett uppvärmningsalternativ som energibolaget undersöker är en biobränslebaserad panncentral nära snickerifabriken. Tanken är att den skall leverera värme till bostäder och snickerifabrik. Härigenom ersätts nuvarande panncentral vid snickerifabriken med ett miljövänligare alternativ.

El

Två transformatorstationer har redovisats i planen. Härvid erhålles tillräcklig elkapacitet. Anläggningarna skall uppföras i anslutning till de garage/carportar dit de lokaliseras och utformats lika de samma.

Tele

U-område i detaljplanen garanterar tillgänglighet till befintlig telekabel vars funktion skall bibehållas.

Avfall

Sophantering genom källsortering anordnas med individuella lösningar för enbostadshusen och med gemensamma soprum för hyresrätterna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Vattendom

Erosionsskydd i Kungsbackaån samt vägbro betraktas sannolikt som vattenföretag i vattenlagens mening. Om så är fallet söks tillstånd hos Vattendomstolen i Vänersborg. Tillstånd erfordras om det inte är uppenbart att anläggningarna kan utföras utan olägenheter ur allmän eller enskild synpunkt. Den som utför anläggning bär också ansvar för eventuell ansökan om vattendom.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har bedrivits i samarbete mellan byggherre och dennes konsulter samt tjänstemän från kommunens berörda förvaltningar

Kjell Ingård	Gatukontoret
Lars Björkman	Gatukontorets trafikavdelning
Rolf Enskog	Mark- och Bostadskontoret
Bertil Samuelsson	Mark- och Bostadskontoret
Knut Fredriksson	Miljö- och Hälsoskyddskontoret
Dan Björkman	Stadsarkitektkontoret
Gustaf Gunnesby	GF Teknisk försörjning
Erland Kjellsson	GF Väg och trafik
Martin Linfred	GF Geoteknik
Ebbe Spjuth	GF Väg och trafik

Detaljplanen är upprättad av Planavdelningen i Kungsbacka kommun i samarbete med BOS Arkitekter AB, Göteborg.

Kungsbacka i april 1994



Kenneth Lundholm
Planarkitekt
Kungsbacka kommun

Hans Jönsson
Arkitekt
BOS Arkitekter AB

1994-10-06

Redaktionell komplettering under rubriken "Värme" på sidan 7.

Kommunfullmäktige har 1995-09-14 § 128 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 1995-10-13.

Genomförandetiden slutar 2005-10-13.