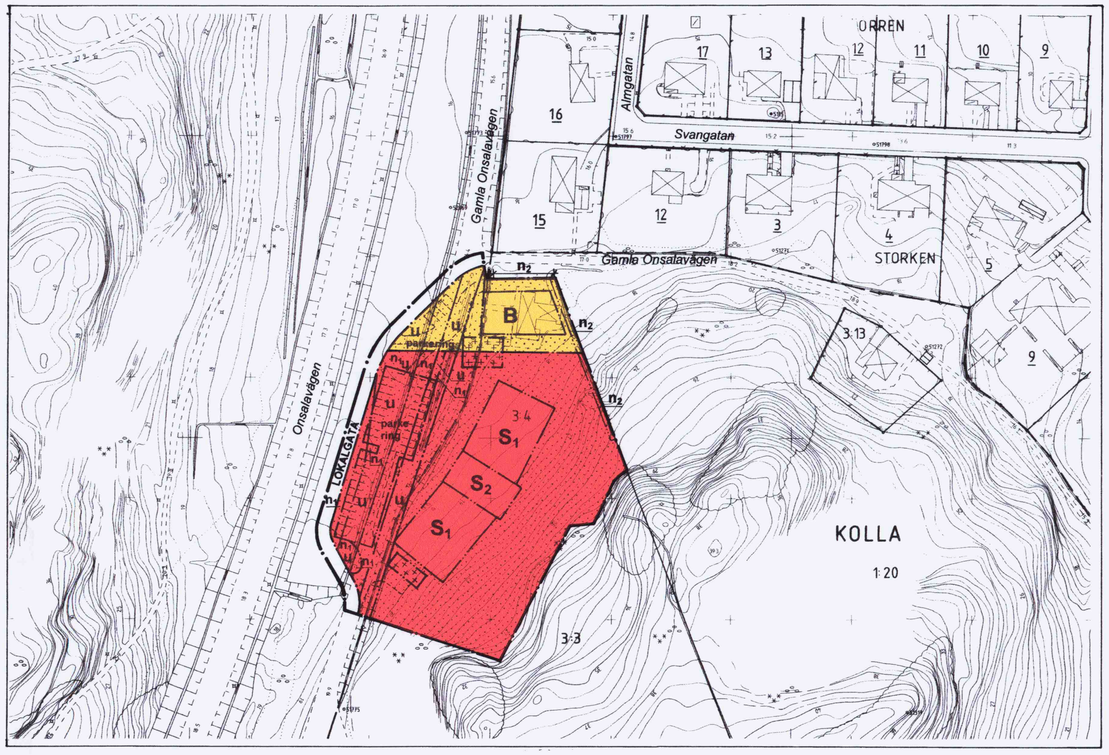
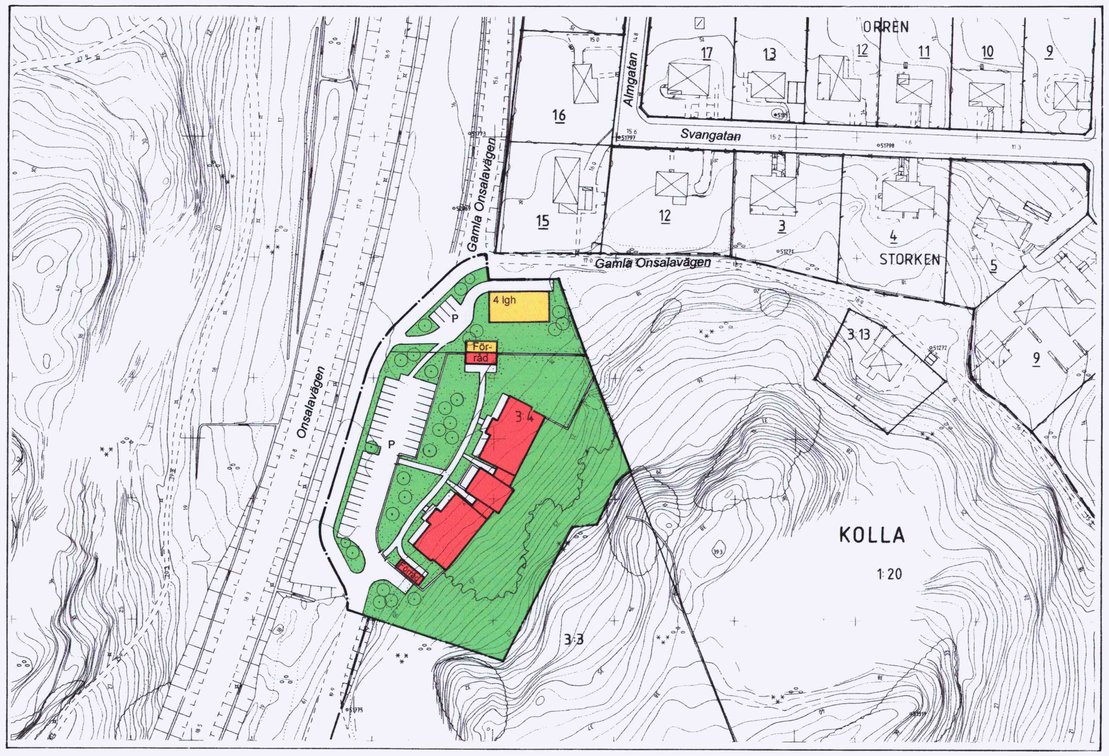
PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA



BESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- VA-utredning
- Fastighetsförteckning, separat handling

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av förskola om fyra avdelningar samt ett bostadshus med fyra lägenheter på fastigheten Kolla 3:4 och del av Kungsbacka 2:2.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken kap 3, 4 och 5. (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 och areal

Aktuell fastighet är belägen utmed Gamla Onsalavägen, söder om Västra Villastaden och norr om det nybyggda Kollaområdet. Fastigheten ligger alltså mellan två bostadsområden. Plangränsen ligger i huvudsak utmed fastighetsgräns för Kolla 3:4. Planområdet omfattar ca 0,9 ha.

Markägoförhållanden

Kolla 3:4 ägs av KB Buster. Även en mindre del av Kungsbacka 2:2 berörs av planen. I dagsläget ägs denna del av kommunen, men den avses förvärvas av KB Buster.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Området ligger i utkanten av ett grönområde i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka tätort. Ingen detaljplan finns över området.

Planförslaget bedöms rymmas inom intentionerna för den fördjupade översiktsplanen eftersom det är fråga om en allmän verksamhet som kompletterar angränsande markanvändning samt att det ligger i utkanten av grönområdet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Förslaget bedöms inte orsaka några allvarliga konsekvenser från rekreationssynpunkt då det inte förhindrar tillgängligheten till Kollaskogen. I området finns enligt bedömning heller inga viktiga naturvärden att ta hänsyn till. Behov av MKB har därför inte bedömts föreligga.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en västsluttning mellan två skogsbeklädda partier. Större delen av området består av igenväxande äng med frukträd vid det gamla boningshuset. Ytterligare några träd växer lite längre söderut på ängen. I norra delen av området en bit upp i slänten finns en jordkällare. Utkanterna av planområdet är bevuxna med höga träd.
Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkten i området är ca tio meter. Nedre delen av området är relativt flack medan övre delen sluttar kraftigt.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar

Bebyggelseområden

Bostäder

I norr gränsar området till Västra Villastaden och i söder till Kollaområdet. Västra Villastaden bebyggdes på 30-talet och är kommunalt intresse för kulturmiljövården. I området finns en blandning av en och tvåvåningshus. Kollaområdet är under uppbyggnad och kommer att bli relativt tätbebyggt med mestadels tvåvåningshus.

Det nya bostadshuset kommer att ersätta befintligt hus på Kolla 3:4. Ett lågt tvåvåningshus med flackt tak får uppföras. I denna del av Västra Villastaden är tvåvåningshus mer ovanliga, men eftersom det nya huset får stöd av bakomliggande terräng bedöms två våningar fungera. Maximalt fyra lägenheter får inrymmas i volymen.

Förskolan

De fyra avdelningarna inryms i en långsträckt enplans byggnad med ett förhöjt mittparti. Byggnaden ligger längs med höjdkurvorna och skär in i backen. För att klara goda ljusförhållanden invändigt har biutrymmen, som inte har lika stort behov av dagsljus placerats i den mörkare bakkanten. Det kan även bli aktuellt att via lanterniner ta in extra dagsljus till avdelningarna.

Tillgänglighet

Fram till köksentrén från lastzonen är marken plan. Detta är viktigt vid mattransporter. Marken är även plan från parkeringen till övriga entréer.

Lek och rekreation

Den plana delen av tomten utnyttjas som lekyta. Även den brantare delen av tomten kan utnyttjas för lek när så önskas. Området har även god kontakt med både Kollaskogen och Kungsbackaskogen.

Gator och trafik

Gator och gc-nät

Området nås från Onsalavägen via Gamla Onsalavägen. Befintlig infart i söder används som tillfart. För att förskolans parkering ska ligga i direkt anslutning till övriga förskoletomten flyttas Gamla Onsalavägen väster ut.
Gc-väg finns från Kungsbacka centrum och vidare till det nybyggda Kollaområdet.

Parkering

Förskolans parkering har 30 platser. Vid bostadshuset finns plats för en parkeringsplats per lägenhet. För att kunna samutnyttja förskolans parkering som gästparkering för bostadshuset, anordnas en smitväg till bostadshuset.

Buller

Förskolan och första plan på bostadshuset klarar enligt översiktlig bullerutredning rekommendationerna för buller.
Om balkong anordnas på andra våning på bostadshuset kommer dessa att behöva förses med bullerskydd. Sovrum bör inte orienteras mot gatan för att undvika bullerstörning.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

En VA-utredning kommer att tas fram under samrådstiden och biläggas planförslaget i utställningsskedet. Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt.

Värme

Uppvärmning skall ske med förnyelsebar energi. I kommunens energipolitiska handlingsprogram finns riktlinjer för uppvärmning av nya bostadsområden. Inom centralorten skall i princip alla nya bostäder anslutas till energibolagets fjärrvärme. Fjärrvärmenätet håller just nu på att byggas ut till området. Det är dock osäkert om utbyggnaden blir klar i tid för detta projekt.

Om fjärrvärmenätet inte blir utbyggt i tid, är det inget realistiskt alternativ att bygga en separat anläggning för detta projekt. Dock kan exempelvis bergvärme prövas som energikälla.

Genomförande

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören, KB Buster. Härigenom regleras bland annat exploatörens tekniska och ekonomiska ansvar för utbyggnad av vägar, ledningar mm.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Stadsarkitektkontorets planavdelning i samråd med berörda förvaltningar.

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för KOLLA 3:4 i Kungsbacka tätort

NY FÖRSKOLA I KOLLA

Upprättad i januari och reviderad i februari 2004
av PLANAVDELNINGEN

Andrea Forsström — Birgitta Falk

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

—·— Planområdesgräns

—·— Användningsgräns

—··— Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

B Bostäder

S Förskola

UTNYTTJANDEGRAD

B Största byggnadsarea är **200 m²**, exklusive komplementbyggnader, teknikhus, balkonger, utanpåliggande förråd och trapphus
Högst **4** lägenheter får inrymmas

S Största sammanlagda byggnadsarea är **900 m²**

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

n_1 Plantering skall anordnas. Gångväg får finnas.

n_2 Stenmuren skall bevaras

parkering Parkeringsplats skall finnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

B Högsta byggnadshöjd är **6,2 m**
Högsta nockhöjd är **7,4 m**

S_1 Högsta nockhöjd är **6,5 m**. Lägsta tillåtna taklutning är **7°**. Utöver angiven byggnads- och nockhöjd får taklanterniner anordnas till en sammanlagd maximal längd av **10,0 m** och till en maximal höjd av **1,0 m** utöver angiven nockhöjd

S_2 Högsta nockhöjd är **7,5 m**. Lägsta tillåtna taklutning är **7°**

Byggnadsteknik

B
Högsta tillåtna ljudnivå/dygn vid uteplats i anslutning till bostadshus är **55 dB(A)**
Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå/dygn inomhus är **30 dB(A)**
Högsta tillåtna maximala ljudnivå inomhus är **45 dB(A) FAST** mellan **kl 19.00 – 07.00**

S Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå/dygn inomhus är **35 dB(A)**

B,S Radonsäker husgrund skall anordnas

ILLUSTRATIONER

------- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 2009-04-01

Byggnadsnämnden har 2004-03-04 § 35 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2004-04-01.

0 20 40 60 80 100 M

SKALA 1:1000

Tp 55