

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Plankarta med tillhörande bestämmelser och beskrivning
Samrådsredogörelse
Genomförandebeskrivning
Vatten- och avloppsutredning
Markägarförteckning

PLANENS SYFTE

Planförslagets syfte är att ge planmässigt underlag för utbyggnad av mindre bostadslägenheter.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken.

LÄGE

Planområdet är beläget i södra delen av Kungsbacka tätort väster om Varbergsvägen

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Utöver tre befintliga villatomter som ingår i detaljplanen ägs marken av byggherren Eksta Bostads AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Området ingår i den antagna fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka tätort och är där redovisat för bostadsändamål.

Detaljplaner

Inom planområdet finns ej några gällande detaljplaner. Området gränsar dock i norr till gällande detaljplan H 7 från 1970.

Planprogram

Som underlag för planarbetet finns ett av kommunstyrelsen, den 18 juni 1997, godkänt planprogram. Programbeslut har senare, den 16 december 1998, kompletterats avseende byggrätter för friliggande småhus och planavgränsning. Planprogrammet anger att området skall planläggas för bostäder med inriktning mot små billiga bostäder. Området har bedömts lämpligt att innehålla ett 25-tal lägenheter.

Miljökonsekvensbeskrivning

I planprogrammet har följande bedömning gjorts av områdets naturvärden. Södra delen av Hammerö 19:1 utgörs av plan mark som till stora delar tidigare nyttjas för diverse ändamål, parkering, uppställningsplats etc. I västra delen av området har träd- och buskvegetation avröjts. Dessa delar av området har inga naturvärden av betydelse. Norra delen av Hammerö 19:1 utgörs av en mot syd sluttande bergsbrant. Vegetationen består av lövträd och busksnår. Området är sedan tidigare påverkat av vägbygge och omgivande bebyggelse.

Området har inga speciella naturvärden som kräver särskild hänsyn. Vid eventuell exploatering bör omgivande naturlig vegetation lämnas orörd. Mot bakgrund härav har behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning ej bedömts föreligga.

Radon

Enligt kommunens markradonutredning kan den norra delen av fastigheten Hammerö 19:1 (ett mindre område) beröras av område med lokala förekomster av högradonmark. Utredningen rekommenderar att man inom sådant område låter göra en undersökning för att mäta radonhalt i jordluften om där finns mer än en meter tjocka lager av åsgrus, svallgrus eller blockrik grusig-sandig morän. I annat fall bör en översiktlig kontroll av gammastrålningen i berghällar och i morän göras för att kontrollera om husen behöver byggas radonsäkert. Områdets övriga del (där marken utgörs av finsand, silt eller lera) ligger inom lågriskområde. Erforderliga kompletterande undersökningar av markradon föreslås genomföras som underlag för bygglovprövningen.

Jordbruk

Planområdet gränsar till område där jordbruk bedrivs. Detta innebär att viss störning i form av lukt vid spridning av gödsel förekommer. Denna typ av störning bedöms kunna accepteras i gränzonen mellan tätorten och angränsande jordbruksmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

Det har som underlag för planarbetet ej bedömts föreligga behov av en översiktlig geoteknisk utredning. Behovet av eventuella detaljerade utredningar får prövas i samband med bygglovprövning.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning kommer att beställas i anslutning till samrådsskedet.

Bebyggelse, bostäder

Inom planområdet finns fyra enbostadshus och ett mindre flerbostadshus innehållande fyra lägenheter.

Övrig bebyggelse

I planområdets södra del finns dels en byggnad som innehåller kontor och dels en byggnad som inrymmer småindustri.

Offentlig service

Planområdets behov av offentlig service tillgodoses inom ramen för tätortens befintliga serviceutbud.

Kommersiell service

Områdets behov av kommersiell service tillgodoses inom ramen för tätortens befintliga serviceutbud.

Gator, trafik

Området gränsar till de befintliga vägarna Hammargårdsvägen och Karlsbovägen. Befintligt vägnät kan efter vissa förbättringar användas för planområdets trafikmatning.

Kollektivtrafik

Busslinje med mycket god turtäthet trafikerar Varbergsvägen ca 200 meter öster om planområdet.

Vatten och avlopp

Områdets behov av vatten- och avloppsförsörjning kan tillgodoses via angränsande befintliga kommunala system.

FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

Den befintliga bostadsbebyggelsen föreslås kompletteras med tre nya flerbostadshus innehållande sammanlagt 24 lägenheter i form av smålägenheter med en yta av ca 50 m².

Byggnaderna får uppföras med maximalt 2 våningar. Byggnadsarean får uppgå till maximalt 220 m² exklusive balkonger, utvändiga trappor och vidhängande förråd. I den nordvästra delen av planområdet föreslås två nya byggrätter för friliggande småhus.

Planförslaget redovisar även ytterligare ett flerbostadshus med 8 lägenhet inom den del av planområdet som idag innehåller en byggnad för småindustri. För detta område anger dock planen tillfällig användning för småindustri fram till 8 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Arbetsplatser

Inom området finns en befintlig kontorsbyggnad och en byggnad för småindustri. Kontorsbyggnaden avses bibehållas och i viss omfattning byggas ut. Byggnaden som idag innehåller småindustri avses på sikt ersättas med flerbostadshus.

Lek och rekreation

Områdets behov av rekreationsområde tillgodoses dels inom parkområde i planen och dels inom angränsande skogs- och strövområden. Erforderliga ytor för närlekplatser avses anordnas inom kvartersmark.

Gator, trafik

Området trafikmatas från Varbergsvägen via Hammargårdsvägen. Planförslaget förutsätter att Hammargårdsvägens anslutning till Varbergsvägen byggs om och ges en mer trafiksäker utformning. Vidare skall siktförbättrande åtgärder vidtas i korsningen Hammargårdsvägen-Karlskogsvägen. Genomförandet av dessa åtgärder åvilar exploatören vilket kommer att regleras i det exploateringsavtal som senare upprättas.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik mot centrum tillgodoses via befintliga lokalvägar och gc-vägar väster om Varbergsvägen.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser för den tillkommande bostadsbebyggelsen är beräknat till 1,3 p-plats/lägenhet plus 0,2 p-plats/lägenhet för besökande. Parkeringsbehovet för de boende tillgodoses genom utbyggnad av nya parkeringsplatser medan behovet av besöksparkering tillgodoses genom samutnyttjande av kontorsparkeringen.

Vatten och avlopp

För att kunna ansluta allt spillvatten inom området med självfall till kommunens ledningsnät måste detta anslutas söder ut mot befintlig pumpstation. Vattenanslutningen kan ske på lämpligt ställe utefter Karlskogsvägen där erforderlig kapacitet finns.

Dagvattnet måste fördröjas inom tomtmark för att anslutning till befintlig dagvattenledning skall vara möjlig. Lämplig anslutningspunkt är mot Hammargårdsvägen i höjd med vägen till pumpstationen.

Vatten- och avloppslösningen kommer att ytterligare redovisas i en särskild utredning som upprättas efter samrådsskedet.

Värme

Områdets uppvärmning sker via befintlig värmeanläggning vid kontorsbyggnad.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

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

Ett exploateringsavtal skall följa detaljplanen.

Planavdelningen i februari 2000

Nils-Ake Hulthén

**Kommunfullmäktige har 2000-09-14 § 126
antagit detta förslag.**

Beslutet har vunnit laga kraft 2000-10-18.

Genomförandetiden slutar 2010-10-18.