

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planprogram
- Denna plankarta med bestämmelser och beskrivning
- Översiktlig VA-utredning, 2002 05 29
- Markägarförteckning, se separat handling

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan som anger skoländamål till att istället innehålla bostäder.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på Varlaplatån, ca 2 km nordväst om Kungsbacka centrum. Området är ca 1 ha stort.

Markägarförhållanden

Området ägs av AB Onsalavillan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförhållanden

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka centralort, antagen av kommunfullmäktige 1994, är området redovisat som område för allmänt ändamål. För området finns en gällande detaljplan, Tp 36 från 1989 som anger skolområde på det aktuella området.

Program

I ett planprogram, godkänt av kommunstyrelsen 2000-10-18, föreslås att området istället bebyggs med gruppbyggda småhus, radhus eller parhus som ska anpassas till områdets topografi och till omgivande bebyggelse.

Miljökonsekvensbeskrivning

Genom att områdets markanvändning tidigare prövats i detaljplan har behov av miljökonsekvensbeskrivning inte bedömts finnas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Områdets södra del är relativt plan. En platå i mitten av området övergår i en norrslutning i områdets norra delar. Marken består av öppen gräs- och ängsmark med inslag av buskar. Tidigare har marken troligen varit betad eller brukad men nu har den börjat växa igen.

Arkeologi

Området är undersökt av UV-Väst och det finns inga hinder för byggnation.

Radon

Området gränsar till mark med förhöjda radonhalter. Innan området byggs, ska en markradonunderökning göras.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning gjordes i samband med Tp 36, GF Konsult 1987-11-05. Här gjordes bedömningen att byggnader upp till två våningar kan grundläggas på plattor eller torpargrund. Utredningen är översiktlig och måste kompletteras vid fortsatt detaljprojektering.

Bebyggelseområden

Projektet

Bebyggelsen består av 10 fristående gruppbyggda villor i två våningar. Villorna placeras utefter en kvartersgata i en slinga in från lokalgatan som också är en bussgata. Två villor är suterränghus och dessa angörs från bussgatan, de andra från kvartergatan. Kvartersgatans mellersta del är smalare och här finns också möjlighet till en mindre gemensam platsbildning. Platsen kan utformas som en lekplats eller vara en enkel hårdgjord yta med några träd i fonden av infartsgatan. De enskilda tomterna är minst 600kvm och garagen placeras i huvudbyggnaden.

Gator och trafik

Hela området angörs från Smeagatan. Fram till och med planområdets västra del blir bussgatan även bilväg. Väster om planområdet kommer även fortsättningsvis Smea-gatans förlängning att vara bussgata. Det är viktigt att sikten för de två utfarterna mot Smeagatan är god eftersom den förutom bussgata också är cykel- och mopedväg.

Befintliga GC-vägar leder fram till området från samtliga väderstreck.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En översiktlig VA-utredning är gjord av MBK Midseter Bygg Konsult, 2002-05-29. Befintliga ledningar finns i tillräckliga dimensioner i Smeagatan, sydost om området.

Värme

Bostäderna ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas om hand och integreras på ett naturligt sätt i området.