



BESKRIVNING

Detaljplan för del av Kolla 3:3, del 1

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planprogram
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (inkl. buller- och radonundersökning)
- Geoteknisk undersökning
- VA-utredning
- Landskapsanalys

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av ca 80 bostäder i 2-vånings radhus/parhus samt ca 70 bostäder i servicehus. Utbyggnaden ska ta tillvara områdets naturliga förutsättningar. De mest värdefulla delarna av skogsbrynet tas tillvara samtidigt som bostäderna får kontakt med naturen och utblickar där det är möjligt.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i Kolla strax söder om Kungsbacka tätort. Avståndet till Kungsbacka centrum är ca 1 km. Området ligger längs in i Kungsbackafjordens fortsättning in mot Kungsbacka.

Areal

Planområdet är ca 7 hektar stort. I söder avgränsas området av Askvägen, i öster av Onsalavägen och i norr och öster av skogen och berget i Övre Kolla.

Markägförhållanden

Aranäs KB äger Kolla 3:3.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka tätort (1994) redovisas åkermarken som område för bostäder och berget som skogs- och strövområde.

Övriga planer

Planområdet berörs ej av gällande detaljplan. Det finns ett planprogram reviderat i april 1999 och godkänt av kommunstyrelsen 1999 05 19.

Miljökonsekvensbeskrivning

En MKB upprättades inför planprogrammet för del av Kolla 3:3. Största delen av MKB:n ägnas åt området för bostäder. Här är en sammanfattning av MKB:n.

- Naturmiljön beskrivs som öppen/igenväxande åkermark och här finns inga dokumenterade naturvärden.
- En- eller tvåvåningshus bör prioriteras i området för att det stora landskapsrummet med Kungsbackafjordens förlängning in i landet tydligt kan upplevas.
- Det är viktigt att bebyggelsen inte utgör hinder att nå skogen söderifrån.
- Kulturmiljön påverkas i och med att jordbruksmark bebyggs, dock påverkas inga kända kulturmiljöer.
- Kommunal va-försörjning förutsätts, anpassade lösningar och reningsåtgärder för dagvattnet föreslås.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Södra och västra delen av området består av åkermark och nordöstra delen av skogsmark som sluttar mot söder och väster. Skogsmarken består i huvudsak av tall, björk och gran med inslag av ädellövträd. Floran består av arter som blåsippa, kruståtel, vildkaprifol, liljekonvalj och smultron.

Ett så kallat välutvecklat bryn finns utmed norra delen av skogskanten. I planen föreslås den norra delen av brynet bevaras eftersom det har ett högt värde för naturmiljön. Här finns en friliggande stengärdesgård som omfattas av biotopskyddet och en alm med stort estetiskt värde.

En utbyggnad av bostäder på åkermark kommer att förändra bilden av det gamla odlingslandskapet. Det öppna landskapsrummet kommer att förändras till viss del men höjderna i norr och öster kommer fortsatt att upplevas som tydliga rumsavgränsare.

Arkeologi

En arkeologisk utredning är gjord av Riksantikvarieämbetet. Det föreligger inget hinder för att planområdet tas i anspråk för avsett ändamål.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord av Tellstedt geoteknik AB i februari 2000. Här konstateras att lättare byggnader kan plattgrundläggas. Tyngre byggnader grundläggas på pålar. Eftersom jordlagren utgörs av tät lera finns inga naturliga förutsättningar för infiltration av dagvatten. Vid fortsatt projektering ska undersökningen kompletteras med sonderingar i anslutning till höjdpartiet. Kolvprovtagningar ska utföras inom lerområdet för en slutgiltig utformning av t ex grundläggning och restriktioner beträffande uppfyllnader och dränering. Detta bekostas av exploatören.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området innehåller radhus/parhus och ett servicehus som sammanlagt ger ca 150 bostäder.

På den öppna marken närmast Onsalavägen grupperas radhus och parhus i större kvarter. En huvudidé är att få in mycket grönska mellan husen. Husen närmast skogen placeras med gavlna mot naturen för att släppa in grönskan till gårdarna och stråken. Från grönstråken och alla tvärgatorna är det lätt att ta sig till skogen. Det är ca 80 bostäder i 2-vånings radhus. En genomsnittlig bostad är ca 100 kvm. Alla bostäder har egen trädgård.

Servicehus

Servicehuset placeras på den öppna marken lägst mot öster i området. Det är ett sammanhängande byggnad med interna gårdar och trädgårdsytor både mot skogen i norr och mot solen och utsikten i söder. Här finns 70 bostäder.

Friytor

Lek och rekreation

Den närbelägna skogen ingår i ett större skogsområde som utnyttjas som närrekreationsområde av bostadsområdena i norr och öster. Skogen beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för tätorten som ett skogs- och strövområde. För de nya bostäderna blir skogen en stor tillgång ur rekreationssynpunkt.

På västra sidan om Onsalavägen finns Kungsbackaskogen.

Naturmiljö

Det är ett större sammanhängande område i planen med bestämmelser om bevarande. Detta gäller skogsbrynet från den stora almen i norr och hela den norra delen av skogskanten med det välutvecklade brynet. Här finns också en bestämmelse om att äng ska anordnas, så att brynet kan fortsätta att fungera som bryn ur naturmiljöhänseende.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Onsalavägen är en av genomfartslederna mellan motorvägen och Kungsbacka tätort. GCM-stråket längs Onsalavägen flyttas upp på nuvarande Onsalavägen som smalnas av. I korsningen mellan Onsalavägen och Askvägen anläggs en cirkulationsplats. Söder om Askvägen fortsätter den södergående GCM-vägen sin nuvarande sträckning.

Askvägen är en lokalgata som idag är det enda som leder till Kollaområdet. I planen beskrivs hur Askvägen blir lågfartsgata förbi nya skolan, med farthinder på var sida om infarten till skolan. Längs hela Askvägen löper ny GCM-väg med en skiljeremsa för trädplantering.

Till radhusområdet finns det 2-3 lokalgator från Askvägen i nord-sydlig riktning. Dessa är kantade av träd och här finns också gatuparkering. Mellan dessa gator finns 2-3 mindre körbara tvärgator mellan kvarteren.

Kollektivtrafik

Befintliga busslinjer finns på Onsalavägen. Eventuellt kan en framtida busslinje in till Kungsbacka centrum gå på Askvägen.

Parkering

Parkering ska anvisas i enlighet med kommunens gällande parkeringsnormer. Som parkeringsnorm för flerbostadshus bör redovisas 1.7 platser/lägenhet, och för enbostadshus 2 platser/lägenhet + 0.2 platser/lägenhet för besök. Radhusen har en plats per bostad i bostadskvarteren eller som gatuparkering och resten i området för parkering närmast Onsalavägen. För servicehuset ska antalet p-platser vara 48 st. (se illustration)

Störningar

Buller

En bullerutredning har utförts av GF konsult 99 12 08. På Onsalavägen, mellan vägbanan och GCM-vägen, ska finnas ett bullerplank 1,5m högt. Detta ska också fortsätta söder om cirkulationsplatsen i minst 50m. När det gäller inomhusvärdena är det inga problem i området. Riktvärdet 55dBA för utomhusbuller klaras överallt utom för de två radhusen längst i söder. Här ska gavlarna placeras mot Onsalavägen och dessutom ska det finnas en skärm i gavellivet mot väster. Alternativt kan husen placeras längre österut.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En översiktlig VA-utredning är gjort av GF konsult AB, reviderad i juni 2000. Områdets dagvattenavledning ska ske med ekologisk dagvattenhantering. Med detta menas i första hand att vattnet ska behållas i marken i närområdet så att den lokala hydrologin förändras så lite som möjligt och en fördröjning av dagvattnet sker. Dessutom ska de naturliga reningsegenskaperna hos vegetation utnyttjas för att rena dagvattnet.

Efterson infiltrationsmöjligheterna i området är mycket begränsade föreslås ett trögt avrinningssystem där tillgängliga grönytor dräneras av makadamfylld dräneringsgravar. (Detta tröga avrinningssystem föreslås ha en specifik avrinning om 30 l/s effha.)

Överskottsvattnet föreslås avledas i ett vegetationsklätt dike utefter Askvägen innan det avleds till Kungsbackaan.

Stor omsorg ägnas åt höjdsättningen i området. Det är viktigt med rejäla fall från husen ut mot grönytorna. Takvattnet avleds med hjälp av stuprörsutkastare. De dränerande makadamdikena ordnas på tomter, utefter GC-vägar, gator och parkeringsytor. Hårdgjorda ytor avvattnas till dessa diken.

Vatten och avlopp, värme och el

Kommunalt vatten och avlopp finns inte idag utan kommer att byggas ut åt sydost. Området ska anslutas till fjärrvärmenätet. Elen gränsar idag till området i sydost. När det gäller ledningarna för VA, fjärrvärme, el och tele så kan dessa ligga under GCM-vägen norr om Askvägen. Förbi skolans parkering finns ett u-område för att binda samman stråket.

MEDVERKANDE I PLANERINGEN

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med berörda kommunala förvaltningar.

På uppdrag av projektgruppen har följande konsulter anlåtats

GF Konsult AB

Tellstedt geoteknik AB
Flygfältsbyrån

Va-utredning
Bullerundersökning
Radonundersökning
Geoteknisk utredning
Landskapsanalys

PLANAVDELNINGEN i juli 2000.

Denna beskrivning hör ihop med plan- och illustrationskarta.


Annika Thörneby Lundell


Birgitta Falk

**Kommunfullmäktige har 2001-01-18 § 4
antagit detta förslag.**

Beslutet har vunnit laga kraft 2001-02-20.

Genomförandetiden slutar 2011-02-20.