



BESKRIVNING

Detaljplan för del av Kolla 3:3

BOSTÄDER I KOLLA, PUNKTHUS

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

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

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av ca 50-60 bostäder i små punkthus. 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 längst in i Kungsbackafjordens fortsättning in mot Kungsbacka.

Areal

Planområdet är ca 3 hektar stort. I söder gränsar området till servicehuset i Kolla 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. Här är en sammanfattning av MKB:n när det gäller området för punkthusen.

- En exploatering som kryper upp i brynet och skogen tar bort de naturvärden som är förknippade med skogsbrynet. Det finns också ett värde i ett sammanhängande bryn.
- Byggnader som vandrar in i naturmarken och upp i bergskanten förändrar bilden av skogsbrynet som idag utgör en tydlig gräns mot åkermarken.
- Om man väljer att bygga in i naturmarken bör de zoner som domineras av barrväxter bebyggas i första hand.
- Det är viktigt att bebyggelsen inte utgör hinder att nå skogen söderifrån.
- Kommunal va-försörjning förutsätts, anpassade lösningar och reningsåtgärder för dagvattnet föreslås.
- Öppna diken och källor är biotopskyddat.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består 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 blåsippra, kruståtel, vildkaprifol, liljekonvalj och smultron.

I skogsbrynet finns vackra tallar som sparas med hänsyn till landskapsbilden. Små punkthus placeras i slutningen. Bakom husen reser sig berget och skogen och skapar en fond till huskropparna. Förutom tallarna finns här vide, slån, olvon och björnbär.

Södra delen av skogskanten saknar utvecklat bryn och består av gles asp och björk. Här bevaras det öppna diket. Längst i öster i planområdet finns hållmarker med enemark som är vackra och bör sparas med hänsyn till landskapsbilden.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har gjorts av Riksantikvarieämbetet, UV Väst. Den visade att det fanns lämningar efter en stenåldersboplats i skogen. UV Väst har sedan gjort en förundersökning för att konstatera fynd från tre olika förhistoriska perioder. En slutundersökning är aktuell på ett ca 2000 kvadratmeter stort område.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord av Tellstedt geoteknik AB i februari 2000. Vid fortsatt projektering ska undersökningen kompletteras med sonderingar i anslutning till höjdpartiet. Detta bekostas av exploatören.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området innehåller små punkthus som ger ca 50-60 bostäder.

I den södra delen av skogen placeras sex små punkthus innanför skogsbrynet. Dessa placeras varsamt i naturen. Det är viktigt att punkthusen har små mått, framförallt breddmått, och att mellanrummen mellan husen blir tillräckligt stora för att låta naturen få plats emellan. Detta regleras i planbestämmelserna. Punkthusen är i 3-4 våningar med en indragen takvåning. Naturen och utsikt över Kungsbackafjorden från de översta våningarna ger bostäderna särskilda kvaliteter. Här finns 50-60 bostäder beroende på lägenhetsstorlekar. En genomsnittlig bostad är 85 kvm.

Friytor

Lek och rekreation

Den berörda 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. Utbyggnaden medför att rekreationsområdet minskar något till ytan och att stigsystemet förändras.

För de nya bostäderna blir skogen en stor tillgång ur rekreationssynpunkt. Det finns vackra sparade partier med delvis nya grusade stigar och vildare skog längre upp i skogen (utanför planområdet). Det finns också gott om bra lekskog med fast mark och stora träd som lämnar marken relativt öppen.

Naturmiljö

Det finns ett större sammanhängande område i planen med bestämmelser om bevarande. Hällmarkskullen längst i öster bevaras också liksom det öppna området framför det mest välutvecklade skogsbrynet i mitten av området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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.

Från Askvägen finns en uppfart mellan skolan och servicehuset. Denna ansluter till nuvarande Smekalles väg och leder dessutom vidare till punkthusen.

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 för besök. Punkthusen har en plats per bostad uppe mellan husen. Parkeringarna för punkthusen kan kompletteras genom ett samutnyttjande med parkeringarna för servicehus och skola.

Störningar

Radon

GF konsult har utfört en markradonundersökning i området för punkthusen. Marken i öster klassas som normalradonmark vilket innebär att bostäder ska uppföras radonskyddat. De punkthus som ligger längst i väster ska utföras radonsäkert eftersom detta område klassas som högradonmark.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En översiktlig VA-utredning är gjort av GF konsult AB i december 1999. 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.

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.

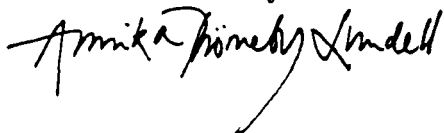
MEDVERKANDE I PLANERINGEN

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med berörda kommunala förvaltningar. På uppdrag av projektgruppen har följande konsulter anlitats: White arkitekter för illustration, GF konsult AB för radonundersökning, Tellsteds geoteknik AB och Flygfältsbyrån för landskapsanalys

PLANAVIDDELNINGEN i november 2000.

Denna beskrivning hör ihop med plan- och illustrationskarta.

Annika Thörneby Lundell



Kommunfullmäktige har 2001-08-16 § 155 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2001-09-21.

Genomförandetiden slutar 2011-09-21.

Birgitta Falk

