

Utställningshandling

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för

LERBERG 14:2 M FL

i Älvsåker

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget, som är avsett för utställning enligt PBL 5:23, består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser

Till förslaget hör:

- illustrationsplan i skala 1:1000
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar är:

- program
- vägutredning
- trafikbullerutredning
- geoteknisk utredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till uppförande av ca 150 lägenheter i form av marklägenheter (radhus och tvåvånings flerbostadshus med egen ingång) och villor. Planområdet, som idag utgörs av åkermark, utnyttjas för villor i den norra delen, marklägenheter med framkörning till respektive lägenhet i den mellersta delen samt marklägenheter med gemensam biluppställning i den sydöstra delen. I området inryms även servicelägenheter med områdeslokal samt ett lägenhetsdaghem (2 avd) för områdets eget behov.

PLANDATA

Läge och omfattning

Området är centralt beläget i Älvsåker, öster om befintlig bebyggelse och söder om väg 980 (Älvsåkersvägen). Planen har avgränsats mot gällande planer i norr och väster, mot Lillån i öster samt längs aktuella fastighetsgränser i söder och nordost.

Planområdet omfattar ca 14,4 ha varav ca 8,0 ha redovisas som kvartersmark för bostadsändamål.

Markägarförhållanden

Fastigheten Lerberg 14:2, som utgör den huvudsakliga delen som är avsedd att exploateras, ägs av Hallands Entreprenad AB. Fastigheten Lerberg 5:12 berörs av norra delen av villagruppen. Fastigheten avses att förvärvas av Hallands Entreprenad AB. En principöverenskommelse har träffats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Kommunfullmäktige antog i februari 1984 en översiktsplan för Skårby - Lerberg. I planen redovisas planområdet som åkermark. Planen bedöms idag som inaktuell.

För att bibehålla och förbättra servicenivån för de boende i Älvsåker är det angeläget att ny bebyggelse kommer till stånd. Kollektivtrafik med buss finns idag och inom en nära framtid kommer det beslutade dubbelspåret på Väst kustbanan att vara utfört. Härigenom ges goda förutsättningar för resor till arbetsplatser i Göteborg-Mölndal-Kungsbacka. I samband med att dubbelspåret byggs ut kommer även en ny planskild korsning med järnvägen till stånd liksom en ny anslutning till väg 970.

Arbetet med kommunomfattande översiktsplan pågår. I det förslag till översiktsplan 90 som är på samråd redovisas planområdet som område inom vilket tätortsutveckling får ske.

Detaljplaner

Planområdet gränsar i väster till en byggnadsplan för Lerberg 2:18 m fl, fastställd 1963-03-07 (Ä5), samt i norr till en byggnadsplan för Lerberg 1:6 och 5:12 m fl, fastställd 1987-09-08 (Ä13).

Program för detaljplan

För detaljplanen finns ett program upprättat i maj 1989, godkänt av kommunstyrelsen 1989-06-21. Byggnadsnämnden beslöt härfter att uppdra åt planavdelningen att upprätta planförslag för det aktuella området (1989-08-03, § 385). I uppdraget skall särskilt ingå att studera planavgränsning och trafikmiljö.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1990-94, antaget av kommunfullmäktige 1990-02-08, redovisas en utbyggnad med 40 lägenheter årligen under perioden 1991-93 (flerfamiljshus, småhus; hyresrätt, bostadsrätt).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området utgörs av åkermark utan vegetation. I öster finns en delvis öppen ravin utmed Lillån.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts och dokumenterats i ett utlåtande över geoteknisk undersökning, GF-Geoteknik, 1989-03-07. Detta har kompletterats med ett utlåtande dat 1990-10-04.

Det övre markskiktet utgörs av mulljord som är lerig och siltig. Härunder finns torrskorpelera och finkornig friktionsjord som har en mäktighet av ca 1,5-2 m. Under de fastare ytlagren finns lera till ett djup av ca 10-15 m i väster och 30-45 m ned mot ån.

Möjlighet finns att grundlägga lätta byggnader med platt- eller torpargrundläggning. Med hänsyn till eventuella sättningar skall en höjdsättning av området så långt möjligt ske nära nuvarande marknivåer.

Stabiliteten är idag tillfredsställande för området. För att bibehålla en tillfredsställande stabilitet även efter utbyggnad av området måste en obelastad zon lämnas närmast ån (n_3 på plankartan). Erosionsskydd förordas i Lillåns åkrökar för att motverka risken för lokala skred (läget redovisas på plankartan).

Se vidare geotekniskt utlåtande angående markdisposition, grundläggning, höjdsättning, markarbeten m m.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade.

Bostäder

Området föreslås bebyggas med ca 150 lägenheter, varav 21 villor och resterande marklägenheter (par-, rad- eller tvåvånings flerbostadshus med egen entré). Bebyggelsen har grupperats i tre delar för att få en uppdelning i delområden som är anpassad till skalan i Älvsåkers samhälle.

I norr redovisas en villagrupp. Denna grupp annonserar området mot Älvsåkersvägen och Lerbergsvägens norra del. Den samspelar även med den äldre villabebyggelsen väster om Lerbergsvägen.

Det mellersta partiet föreslås utformas som gatu- eller grändmiljöer, där förutsättning ges för att köra bil fram till respektive husentré på de gåendes villkor. Bebyggelsen kan ges karaktär av trädgårdsstad. Den valda utformningen ger en lugn och prydlig fasad mot Lerbergsvägen och ett enkelt och fast planmönster i övrigt. Hustyperna är i huvudsak parhus, kopplade med carportar. Ett antal små flerbostadshus är tänkbara att inordna i miljön.

De södra och sydöstra delarna föreslås i huvudsak utformas som marklägenheter grupperade kring stråk och gårdar och med gemensamma, mindre parkeringsplatser (ca 20 platser per parkering). Här blandas par-, rad- och små flerbostadshus.

I den sydvästra bostadsgruppen har bl a illustrerats 10 servicelägenheter och en områdeslokal. Alternativt kan servicelägenheterna fördelas på

fler näraliggande bostadsgrupper. Områdeslokalen kan med fördel samutnyttjas som kvarterslokal.

I den innersta delen av bostadsbebyggelsen redovisas ett tänkt läge för ett lägenhetsdaghem för områdets eget behov (2 avd). Om daghemmet avser att betjäna ett större upptagningsområde bör ett mer trafikorienterat läge väljas.

Planbestämmelsen B har utformats så att inga begränsningar ges vid val av läge för servicelägenheter, områdeslokal eller lägenhetsdaghem. Större daghem än 2 avd bör dock ej medges inom B-beteckningen.

För bebyggelsens utformning har eftersträivats en småskalighet som väl anpassar sig till miljön i Älvsåker. Smala gator och småskaliga gårdsrum kan ge vindskyddade, barnvänliga utemiljöer. Husen har i huvudsak orienterats så att mycket goda solförhållanden erbjuds. Mot söder har bebyggelsen delats in i tre grupper med en lugn avslutning ut mot det öppna landskapet. I planen föreskrivs en plantering på kvartersmark för att få en lämplig gräns mot det öppna landskapet.

Med redovisat antal marklägenheter erhålls ett nettoexploateringstal om ca 21 lgh/ha (lägenheter per hektar).

I hyres/bostadsrättsdelarna föreslås en lägenhetsfördelning om

20% 2 rok	ca 25 lgh	} ca 525 re
40% 3 rok	ca 50 lgh	
40% 4 rok	ca 50 lgh	

Detta motsvarar ett nettoexploateringstal i aktuella delar om ca 90 re/ha (rumsenheter per hektar).

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola finns ca 400 m norr om planområdet.

Dagligvaruservice finns vid centrum där även utvecklingsmöjligheter finns för centrumändamål.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till bostäder och lokaler i området kan göras mycket god. Vissa lägenheter kommer dock att ligga en trappa upp (20-25 lgh).

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht föreligger ej.

Lek och rekreation

Småbarnslekplatser förutsätts anordnas som små enheter i bostädernas entrémiljöer. En kvarterslekplats föreslås anläggas tillsammans med en öppen "boll- och lekäng" i planområdets södra del. Kvarterslekplatsen kan samordnas med utrymmen för daghemmets behov. En mindre kvarterslekplats redovisas även inom villagruppen.

Naturmiljö

Ravinlandskapet avses bevaras som naturmark. Vissa insatser kan krävas för att hålla ravinen öppen på ett tilltalande sätt. En gångstig utmed Lillån kan anläggas och utgör då en kvalitet för de boende i och utanför planområdet.

Även Lillån ingår i NATUR-beteckningen. En särskild beteckning som vattenområde har bedömts som onödig. En planbestämmelse om erosions-skydd har införts.

Även söder om väg 980 och väster om väg 975 redovisas viss naturmark. Områdena bör omfattas av viss skötsel för att ge angränsande områden och vägmiljöerna ett visst mått av trevnad. Inom områdena förutsätts erforderliga gång- och cykelvägar kunna anordnas. Väster om väg 975 mittemot den södra entrégatan föreslås en skyddsplantering för att förhindra störande ljus från bilar som kör ut från området.

I nordost redovisas ett område för odling inom NATUR-beteckningen. Avsikten är att delar av området skall kunna användas som odlingslotter. Alternativt kan området användas som vall som slås.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikmatas från Lerbergsvägen (huvudgata) via två lokalgator i väst-östlig riktning. För villabebyggelsen anordnas en lokalgata i form av en slinga. I övrigt sker all trafik på kvartersmark enligt ovan redovisade lösningar (se under bostäder).

Gång- och cykeltrafiken leds via de interna stråken upp mot gc-vägnätet vid korsningen väg 975 - väg 980 och mot angränsande lokalgata i sydväst. Inom vägområdet för H-GATA ryms en framtida allmän gång- och cykelväg om ytterligare bebyggelse blir aktuell söder om planområdet.

I planen finns utrymme för en framtida gångtunnel mot skolan. Med planerade åtgärder i korsningen (refuger, övergångsställen, smalare körfält m m) har en tunnel inte bedömts som nödvändig, även om trafiken ökar till 4000-5000 f/åmd på Älvåkersvägen (väg 980). Erforderliga åtgärder i korsningen kan utföras inom ramen för gällande plan.

Vägstandard m m redovisas i vägutredning (GF-Väg- och Trafik, 1990-10-04).

Parkering

Vid gemensam biluppställning har redovisats 1,4 bilplats/lgh, vilket är något över den planeringsnorm som kommunen har antagit (12,3 pl per 1000 m² bruttoarea). I övrigt redovisas 2,0 bilplatser/lgh samt vissa besöksplatser.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns utmed väg 980 omedelbart norr om planområdet. Hållplats för lokaltrafiken på järnväg kommer att finnas ca 700 m väster om planområdet.

Störningar

Beräkningar har utförts avseende buller från Lerbergsvägen och Älvåkersvägen. Dessa beräkningar har legat till grund för redovisad planutformning (se vidare trafikbullerutredning, GF-Väg och Trafik, 1990-10-04).

Efter samrådsskedet har avståndet från bebyggelsen till väg 980 utökats till ca 50 m, vilket medger en godtagbar nivå utanför fönster även i ett andra plan. För att få lämpliga uteplatser medges en utbyggnad i ett plan intill ca 45 m från väggmitt.

Vatten/avlopp och dagvatten

Befintliga ledningar för spillvatten och vatten finns norr och väster om området. Planområdet avses anslutas till systemen i norr. Spillvattnet från området leds med självfall till en pumpstation i planområdets östra del. Därifrån pumpas avloppet upp till den aktuella anslutningspunkten.

Dagvatten från området föreslås avledas till Lillån. Miljö- och hälsoskyddskontoret har påtalat att eventuella möjligheter att infiltrera dagvatten bör tillvaratas. Marken består av lera varför infiltration ej kan tillämpas.

Den föreslagna utformningen beskrivs närmare i den VA-utredning som följer planförslaget (Gf-Teknisk försörjning, 1990-10-04).

Värme

Uppvärmning avses ske med vattenburen elvärme utformade som individuella system för varje lägenhet. Alternativt kan området anslutas till en värmecentral i det fall kommunen väljer att uppföra en sådan, exempelvis norr om väg 980.

Elförsörjning

En öst-västlig luftledning (10 kV) passar områdets norra del. Den avses läggas i kabel. Erforderligt utrymme finns i planen.

Utrymme för erforderlig transformatorstation har inordnats i ett av de redovisade garageparkeringsområdena (se illustrationskartan). Slutligt läge avgörs under projekteringsskedet i samråd mellan eldistributör och exploatören.

Tele

Utefter Älvsåkersvägens södra sida finns en mellanortskabel. Den berörs ej av föreslagen utbyggnad.

Avfall

Sophanteringen förutsätts anordnas med individuella lösningar i villa-gruppen och den mellersta gruppen samt med gemensamma soprum vid parkeringsplatserna för den södra bebyggelsen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från den dag då den vinner laga kraft.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Detta motiveras av att angränsande planer är byggnadsplaner (se vidare i genomförandebeskrivningen).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet bedrivs på uppdrag av Hallands Entreprenad AB.

Geoteknik:	Martin Lindfred, Konsultföretaget GF
Väg och trafik:	Ebbe Spjuth, Konsultföretaget GF
Buller:	Anna-Lenna Frennborn, Konsultföretaget GF
VA-utredning:	Bertil Israelsson, Konsultföretaget GF
Genomförandebeskrivning:	Björn Marklund, Kungsbacka kommun
Husarkitekt:	Hans Jonsson, Arkitektgruppen AB
Planarkitekt:	Göran Berg, Konsultföretaget GF

Kungsbacka och Göteborg i oktober 1990



Kenneth Lundholm
Planavdelningen



Bo Aronsson
GF-Arkitekter

REVIDERING:

Sedan detaljplanen varit utställd har gångväg redovisats längs Lerbergsvägen inom hela planområdet. Dessutom har också väg-område redovisats till avloppspumpstation.

Kungsbacka och Göteborg januari 1991



Kenneth Lundholm
Planavdelningen



Bo Aronsson
GF-Arkitekter

Kommunfullmäktige har 1991-05-16 § 73 antagit detta förslag
Beslutet har vunnit laga kraft 1991-06-17
Genomförandetiden slutar 2001-06-17