



BESKRIVNING

Detaljplan för del av Tölö 4:13 m fl, i Kungsbacka tätort

BOSTÄDER PÅ TÖLÖ ÄNGAR

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planprogram
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning, GF Konsult AB, 2001 02 20
- Miljö- och kvalitetsprogram
- VA-utredning och höjdsättning, Sweco VBB Viak, 2002 05 17
- Vägtrafikbullerutredning, GF Konsult AB, 2002 04 08
- Geoteknisk undersökning, Teknisk PM Skanska, 2002 02 21

PLANENS SYFTE

I kommunens översiktliga planering ingår området som en del i ett nytt större bostadsområde norr om Hällingsjövägen. I området ska finnas en variation i både hustyper, täthet och upplåtelseform. Målet har varit att skapa en modern trädgårdsstad med tydliga gaturum och mycket grönska.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken kap 1-3.

PLANDATA

Läge

Området ligger i Kungsbacka tätort, nordost om centrum. Det är ca 2 km från Kungsbacka station och 2 km från Hede station. Direkt söder om området ligger Hällingsjövägen och Forsgårdens golfbana.

Areal

Planområdets yta är ca 14,5 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Skanska.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Kungsbacka redovisas planområdet som område för bostäder, vilket innebär att en detaljplan är förenlig med gällande översiktsplan.

Övriga planer

Planområdet ligger utanför gällande detaljplan. I väster angränsar detaljplan TP40.

Planprogram

Ett planprogram upprättades 2001 02 19. Planprogrammet utarbetades med två alternativ vad gäller sträckning för den sydligast delen av Hede ringled. Kommunstyrelsen beslutade att godkänna förslaget med vägreservat för Hede ringled i ett nordostligt läge (alltså utanför planområdet).

Kommunstyrelsen beslutade också att minst 20% av bostäderna ska upplåtas som hyresrätter.

Miljökonsekvensbeskrivning

En MKB är gjort av GF Konsult AB, daterad 2001 02 20. MKB:n grundar sig till stor del på tidigare upprättade utredningar av GF Konsult AB; "Naturvärden i Tölö-Voxlöv", 1999 12 15, "Området norr om Hällingsjövägen. Ideér kring gestaltningen av nya boendemiljöer i Kungsbacka", december 1999 och "Vägutredning. Område norr om Hällingsjövägen", Väg och Trafik, 1999 12 20.

- Ingrepp bör så långt det är möjligt undvikas i Klippebergens skogsområde, de mindre kullarna med naturbetesmarker samt den skogsbeklädda höjden.
- Biotopskyddade områden bör sparas så långt det är möjligt. Att gräva om ett rakt dike till en slingrande bäck är positivt ur miljösynpunkt.
- En kompletterande undersökning av fornlämningsbilden bör göras.
- Befintliga fornlämningar, stenmurar och andra uttryck för kulturmiljön i landskapet bör skyddas och framhävas.
- Befintliga stigar kan rustas upp.
- Vissa naturvärden kan lyftas fram och förstärkas.
- I nästa skede bör stor omsorg ägnas åt gestaltningen av området.

- Dagvattnet bör omhändertas och fördröjas lokalt.
- Spill- och dagvattenfrågorna bör ses över inom ramen för en fördjupad VA-teknisk studie.
- Uteplats/balkong orienteras från vägen alternativt bullerskyddas med lokal skärm.

Övergripande miljö- och kvalitetsprogram

Eftersom området är den första utbyggnaden av en ny stor planerad stadsdel har planarbetet föregåtts av en inledande planeringsperiod. Sedan 1998 har förvaltningarna tagit fram en bred dokumentation som lett fram till ställningstaganden i planprogrammet. Dessutom har stadsarkitektkontoret denna gång tillsammans med Skanska, exploatör för de två första planetapperna, utarbetat ett övergripande miljö- och kvalitetsprogram.

Det övergripande miljö- och kvalitetsprogrammet ska fungera som bas för att skapa en stadsdel med egen identitet och genomgående hög kvalitet. Programmet ska ses som en överenskommelse mellan kommunen och exploatörerna, där stadsdelens identitet och gestaltning säkras även om den tar många år att genomföra.

Det övergripande miljö- och kvalitetsprogrammet ska ligga till grund för efterföljande miljö- och kvalitetsprogram till varje detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består till största delen av åkermark eller vall som sluttar i huvudsak mot sydväst. Norr om planområdet tar Klippebergen vid, vilket är ett mosaikartat skogsområde med stort inslag av kala klippor. Här finns främst lövskog.

Det finns små kullar i nordväst med igenväxande ängsfragment, en del större solitära lövträd och hållmark.

På naturbetesmarkerna och i vissa igenväxande övergångsområden finns arter som är typiska för ängsmark som t ex gökärt och mandelblom. I de områden där mycket gödsel använts har ängsarterna försvunnit även från kantzonerna och istället finns hundkåx och smörblomma. På fuktängarna finns arter som älggräs och hallon. Ginsten är ett karaktäristiskt tecken framförallt kring kullen i områdets östra del.

Fornlämningar

Inom området finns två kända, registrerade fornlämningar, en boplatz med okänt utbredning och en eventuell grav. En arkeologisk specialinventering har gjorts av Riksantikvarieämbetet på ett tidigt stadium för att klargöra förutsättningarna inför detaljplaneringen. Under samrådet görs en arkeologisk utredning, beställd av exploatören.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är beställd av exploatören.

Bebyggelseområden

Bostäder

Stadsdelen ska varieras både vad gäller upplåtelseform och täthet. Minst 20% av bostäderna ska vara hyresrätter. Det ska däremot inte synas vilka bostäder som hyrs, ägs eller upplåts med bostadsrätt. Planen får maximalt innehålla 200 bostäder.

Bebyggelsen är i huvudsak i två våningar. Kring de större parkrummen och i entrérummet är det möjligt att gå upp i en tredje med en utkik, terrass eller liknande.

Tomterna är ungefär 500 kvm.

Gestaltning

Naturen har varit utgångspunkten för bebyggelsens placering. Den starka och tydliga rumsligheten är avgörande för känslan av stad. Under arbetets gång har den kallats "en modern trädgårdsstad." Området annonserar sig mot Hällingsjövägen med hus i en svag bågform som kikar ut över landskapet och mot kyrkan med radhus på tvärs hällmarkens nivåer.

Trädgårdsstaden är uppbyggd kring en central gata som utformas som en serie rum med olika karaktärer. Ett grönt entrérum i konvergerande form välkomnar närmast Hällingsjövägen. Två större parkrum omges av sammanhängande huskroppar i 2-3 våningar och binds samman av ett tredje, smalare och stramare rum. Detta stråk är trädgårdsstadens viktigaste offentliga rum.

I miljö- och kvalitetsprogrammet preciseras gestaltungsprinciper ytterligare. Här beskrivs områdets med början i de övergripande landskapskvaliteterna som ska tas till vara, dagvatten, grönstråk, parkeringarnas utformning och också gatornas möbler och husens färg.

Offentlig service

Planområdet innehåller en gruppbostad för psykiskt funktionshindrade personer. Här finns 8 lägenheter. Dessutom är två ytterligare bostäder i området reserverade som servicelägenheter.

Området innehåller också en förskola med två avdelningar.

Barn

Under hela planeringsprocessen, med början i det övergripande miljö- och kvalitetsprogrammet, har det givits plats åt sociala frågor som trygghet, trivsel, identitet och funktion. Visionen har varit att med god estetik skapa förutsättningar för sinnlighet, mångfald, upplevelser och möjlighet att känna tillhörighet och trivsel.

I planförslaget visar sig detta bland annat genom att bebyggelsen är uppdelad i enheter som är inte större än att de kan ha en egen identitet, samtidigt som det finns en stor variation i både byggnader och platsers utformning.

Trafiksäkerheten har också studerats med tanke på barnen. I området finns många häckar utmed vägarna. Då är det viktigt att dessa inte skymmer sikten för cyklar och moped. Hela området utformas som 30-miljö med slingrande gator på de oskyddade trafikanternas villkor.

De gröna ytorna har också studerats noggrant. En landskapsarkitekt, Sweco FFNS, har påbörjat planeringen av de gröna rummen. Detta fördjupas sedan i kvalitetsprogrammet. Här tas hänsyn till barnen vid val av buskar och träd (vilka är klättrvänliga, vilka har ätliga bär osv.) Här ska också lekplatsen beskrivas, liksom dagvattendammen med möjlighet att åka skridsko.

Förskolan har placerats så att tomten ansluter mot skogen.

Friytor

Naturmiljö och rekreation

Skogsområdet norr om planområdet är viktigt för det rörliga friluftslivet och för de närboende som närrekreationsområde. Både från gatorna som avslutas upp mot skogen och från de gröna stråken kan alla i området ta sig till skogen.

Landskapsarkitekten, Sweco FFNS, har påbörjat ett arbete om gestaltningen av grönområden som kommer att fördjupas i kvalitetsprogrammet. Grönområdena kan delas in i fyra huvudgrupper; parken, landskapsparken, naturparken och vegetationsridån.

Parken är huvudstråket i området och har en ordnad utformning med tydligt strukturerade ytor. Landskapsparken är området mellan Hällingsjövägen och bebyggelsen och här finns mjuka kullar med trädgångar mellan dagvattendammar. Naturparken är grönområden mellan bebyggelsegrupperna inne i området med ängsmark och fruktlingar. Vegetationsridån är planområdets avslutning mot öster.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Det är två km både till Kungsbacka station och Hede station. På Hällingsjövägen finns buss.

Gatunät

Gatorna ska upplevas som vackra och ändamålsenliga. Inne i området är gatorna slingrande och fartdämpande. Det finns en huvudgata och en sekundär gata där möjlighet finns att köra runt. Alla gator är dubbelriktade. Från huvudstråket finns kortare återvändsgator som avslutas med på olika sätt beroende på deras naturliga förutsättningar. Vissa har naturen i foden medan andra slingrar sig runt bergshälar.

Gång- och cykelvägar

Längs Hällingsjövägen finns ett större GCM-stråk som kommer att fortsätta åt öster ända till Högländavägen. I väster ansluts GCM-stråket antingen direkt till befintligt GC-stråk mot Hede, norr om Tölöleden eller också under Tölöleden, i en tunnel, för att kunna ta sig söderut längs Söderåleden.

Inne i området finns cyklar och mopeder på gatorna, medan gångtrafikanterna kan röra sig på gångvägar längs huvudgatan och i parken. Dessutom finns många "släpp" som tillåter stigar mellan husen så att det går att röra sig mellan parken och grönområdena.

Parkering

Parkeringsnormen är 2 parkeringar per bostad och 0.2 parkeringar ytterligare per bostad.

Parkeringen för huvudstråkets radhus utformas som grusade, organiskt formade rum på radhusens baksida. Här finns även möjlighet att köra in på varje tomt. Den grusade "bakgården" fungerar som en gemensam yta för de boende i radhusen och här finns även möjlighet att ha förråd eller carportar. Besöksparkeringarna för radhusen finns längs huvudgatan.

För radhusen längst i väster finns möjlighet att köra in på egen tomt med en bil, medan en står på gatan där det också finns besöksparkeringar.

Störningar

Radon

Området kring hållmarkerna i väster kan innehålla vissa områden med lokala förekomster av högradonmark, i övrigt lågriskområde.

Buller

GF konsult AB har gjort en bullerutredning baserad på planillustrationen. Här visas ett förslag till lösning där kraven framförallt på ekvivalent nivå utomhus, 55dBA uppnås. Förslaget innebär bland annat husen längs med Hällingsjövägen binds samman med ett plank och det finns öppningsbara fönster som inte vetter mot Hällingsjövägen i alla rum. Fönsterutformningen måste studeras särskilt, likaså räcken på terrasser eller balkonger. På andra våningen kan detta t ex lösas genom vinkelfönster. Skiss.

Bullret har räknats på 70km/h på Hällingsjövägen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattenavledningen inom och genom planområdet ska ske med ekologisk dagvattenhantering, där man strävar efter att upprätthålla den naturliga vattenbalansen i området och att rena dagvattnet inom området. Tekniska lösningar bör utarbetas där en balans mellan dränering och kvarhållande av vatten utformas.

VBB VIAK gör en VA- och dagvattenutredning. Dagvattnet ska omhändertas i en serie av dagvattendammar. Vissa har en öppen vattenyta medan andra är "torra dammar" som kan ta hand om vattnet vid stora regn och annars fungeras som parkytor med svagt skålade gräsytor som snabbt torkar ut. Stråket av dammar finns i gröntstråket mitt i området, där den naturliga lågpunkten finns och vidare längs Hällingsjövägen västerut till korsningen Hällingsjövägen/Söderåleden. Här går vattnet under vägen och vidare till Söderå.

Vatten och avlopp

Bostäderna ska anslutas till kommunalt VA. Brandvattenförsörjningen ska ske med konventionellt system, med ett huvudstråk längs huvudgatan in i området.

Värme

Bostäderna ska anslutas till centralortens fjärrvärmesystem. Fjärrvärmesystemet finns utbyggt i intilliggande Tölö Villastad.