

Beskrivning tillhörande

D 130

Förslag till stadsplan för
VARLA 2:9 m fl
Kungsbacka kommun
Hallands län

BEFINTLIGA FÖR
FÖRHÅLLANDEN

Läge

Planområdet är beläget ca 1,5 km norr om Kungsbacka centrum. Området gränsar i väster till motorvägen E6, i norr till Arendalsvägen, i öster till Varlavägen och i söder till ett småhusområde. Planområdet omfattar ca 21 ha.

Gällande planer

Inom området finns inga gällande detaljplaner. Planområdet gränsar i söder till stadsplan för Varla II, innehållande bostäder, fastställd 1975-03-07 samt i öster till stadsplanerna för Varla Industriområde, norra delen fastställd 1975-05-28 och för Varla Industriområde fastställd 1973-06-05.

Topografi och vegetation

Marken inom planområdet består i huvudsak av plan åkermark. I östra delen av området ligger en trädbevuxen kulle, som höjer sig ca 10 m över omgivande mark. Även i sydöstra delen av området finns en mindre, trädbevuxen kulle. Genom områdets norra del flyter ett mindre vattendrag, Hallabäcken.

Markägoförhållanden

Marken är i huvudsak i Kungsbacka kommuns ägo.

Befintlig bebyggelse

På det större höjdpartiet inom området finns ett mindre fritidshus. Omedelbart söder om planområdet planeras bostäder i fastställd detaljplan.

Fornlämningar

Inom området finns inga fornlämningar eller kulturminnesmärken.

Befintliga vägar

Området gränsar till motorväg E6, i väster. Norr om området går en primärled, Arendalsvägen. En eventuell utbyggnad av trafikplatsen nordväst om området redovisas. I öster gränsar området till en sekundärled, Varlavägen, som planeras utbyggd till fyra filer. Söder om området planeras en matargata för bostadsområdet i söder. Genom området går en mindre väg från Varlavägen fram till motorvägen där den är avskuren.

Vatten och avlopp

Befintligt VA-nät finns ca 200 m sydost om planområdet. Vidare pågår utbyggnad av VA-nät inom planerat industriområde omedelbart öster om Varlavägen. En VA-utredning för det nu aktuella planområdet upprättas av Kungsbacka kommun.

Högspanningsledning

I planområdets norra del, utefter vattendraget finns en 130 kV högspanningsledning som skall bibehållas i sin nuvarande sträckning.

Grundförhållanden

En översiktlig grundundersökning har utförts för området. Denna visar att området består av torrskorpegyttja till ett djup av ca 1,0 m, därunder av lösare gyttja med skalrester till ca 5,0 m djup. Under dessa lager finns löslera som vilar på friktionsjord. Från fastmarkspartiet i nordöst ökar djupen snabbt mot väster. Vid västra områdesgränsen har djup på mellan 25 och 30 m uppmätts. Totalstabiliteten inom området är betryggande.

PLANFÖRSLAGET

Översiktlig planering

Områdets framtida markanvändning som industriområde har tidigare prövats i generalplan för Kungsbacka och angränsande delar av Tölö upp-

rättad 1962 och i dispositionsplan för Varla, Hede och Tölöby upprättad 1966.

Parallellt med detaljplanearbetet för Varla 2:9 m fl pågår arbete med områdesplan för Borgås. Områdesplanen anvisar mark för industri, bostäder, service, rekreation m m inom ett område mellan E6 och Annebergsvägen söder om Sandsjöbacka-reservatet. Varla 2:9 m fl är den sydligaste delen av detta planområde. Enligt områdesplanen ligger Varla 2:9 m fl inom första utbyggnadsetappen inom Borgåsområdet och bedöms i första hand vara lämpligt för tillverkningsindustri, transportföretag och lagerverksamhet. Östra delen av Varla 2:9 m fl längs Varlavägen föreslås utnyttjat för serviceverksamhet. Industriområdet avgränsas till området söder om den befintliga kraftledningen, delen norr om kraftledningen föreslås som rekreationsområde.

Disposition av planområdet

I stadsplaneförslaget föreslås att större delen av planområdet utnyttjas för industri och småindustri. I nordvästra delen av området planerar ett företag att uppföra nya anläggningar för produktion och försäljning av öppna spisar. Planområdet markeras i förslaget, med undantag av ett huvudgatunät, som byggnadskvarter. Gator kan sedan vid behov byggas inom kvarteren.

I planområdets norra del har planen anpassats till den befintliga kraftledningen. Ett skyddsområde (Jpel) avgränsar kraftledningsområdet mot industriområdet. Bäckens i områdets norra del föreslås omgrävd till ett läge norr om kraftledningen parallellt med denna.

Området norr om kraftledningen fram till Arendalsvägen kan i enlighet med områdesplanen utnyttjas som rekreationsområde. För att säkerställa trafikmatning till detta område, föreslås i matargatornas förlängning mark reserverad som parkmark för en eventuell framtida förlängning av gatorna.

De trädbevuxna kullarna inom planområdets östra del föreslås bevarade som parkområden.

Trafik

Området föreslås i sin helhet trafikmatat genom en infart från matargatan söder om området.

Ett gång- och cykelstråk från bostadsområdet söder om planområdet ansluter via en tunnel under matargatan till industriområdet. Gång- och cykelstråket föreslås följa parallellt med matargatorna enligt illustrationsplanen. Planområdets gång- och cykelstråk är även genom en planskild korsning med Varlavägen anslutet till det primära gång- och cykelstråket öster om Varlavägen. Detta primära gång- och cykelstråk förbinder Kungsbacka centrum med tätortens norra delar.

Mopedtrafiken föreslås hänvisad till gator för biltrafik inom området.

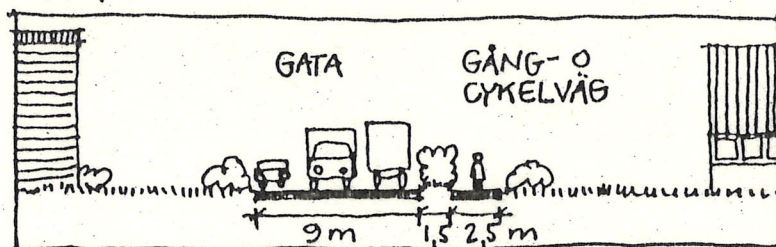
Busshållplats planeras vid matargatan söder om området i anslutning till gång- och cykeltunneln under matargatan.

Parkering för anställda och besökare föreslås ordnad inom respektive industritomt. För 75 % av de anställda bör parkeringsmöjlighet anordnas.

En antagen sysselsättning av 20 á 25 personer/1 000 m² vy ligger till grund för de parkeringsytor, som redovisas i illustrationen.

Den föreslagna gatusektionen för matargatorna i området framgår av figur 1. Gatans bredd föreslås vara 9 m för att möjliggöra tillfällig uppställning av lastbilar längs gatan. Vändplatserna är dimensionerade med hänsyn till att en tung lastbil ska kunna vända utan att backa. Mellan gatan och gångvägen har en buskplantering illustrerats.

FIGUR 1



De entrégator som i ett senare skede kan anläggas föreslås få en sektion bestående av en 9 m bred gata med en 1,5 m bred trottoar på ena sidan.

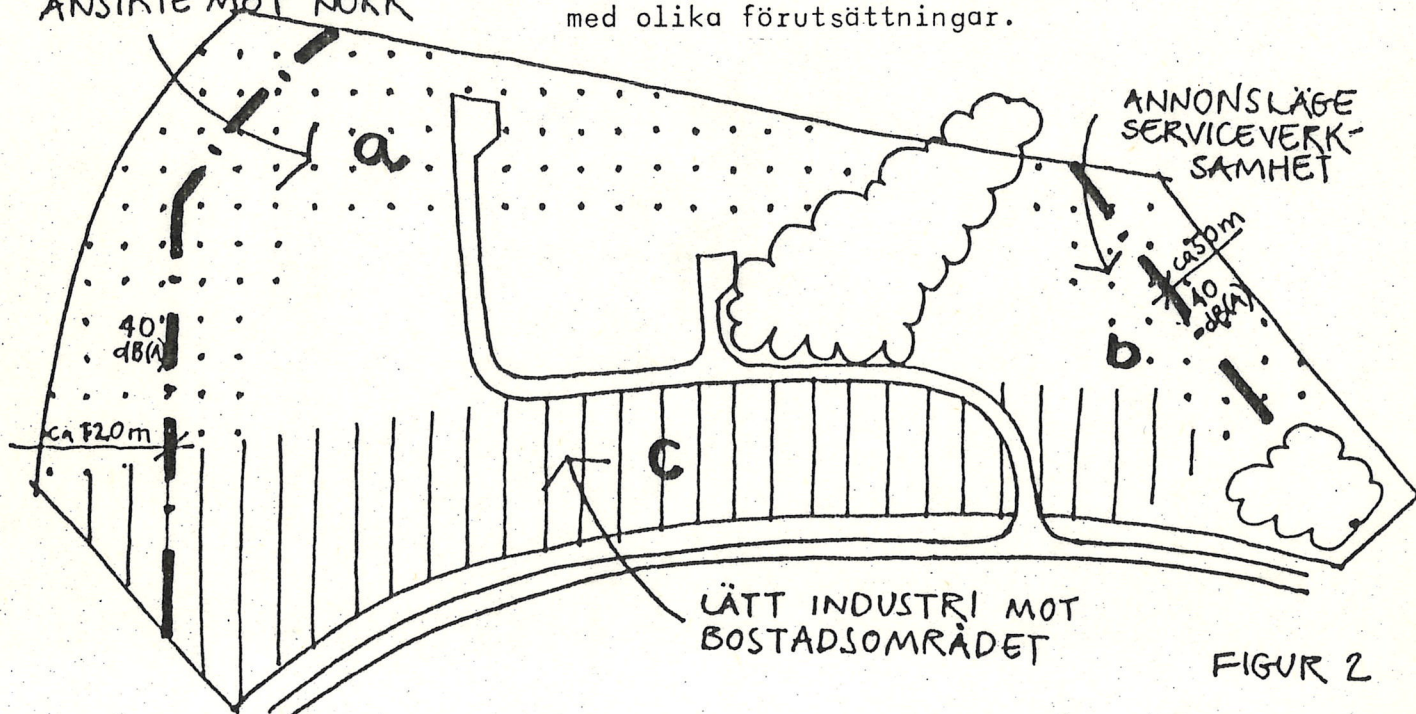
Trafikbuller

I förslag till områdesplan för Borgås har trafikmängderna på E6, Arendalsvägen och Varlavägen år 1990 uppskattats. Det trafikbuller dessa trafikmängder alstrar redovisas i figur 2. Av figuren framgår att kontorsbyggnader på ett avstånd från motorvägen som understiger ca 120 m bör förses med isolerande fönsterglas. Det planterade grönområdet (Jp) längs motorvägen är på grund av trafikbuller ej lämpligt som rekreativsområde.

Lokalisering inom området

Vid lokalisering av olika verksamheter inom området bör hänsyn tas till verksamhetens art, påverkan på omgivningen etc. Figur 2 visar området indelat i zoner, lämpade för industrier med olika förutsättningar.

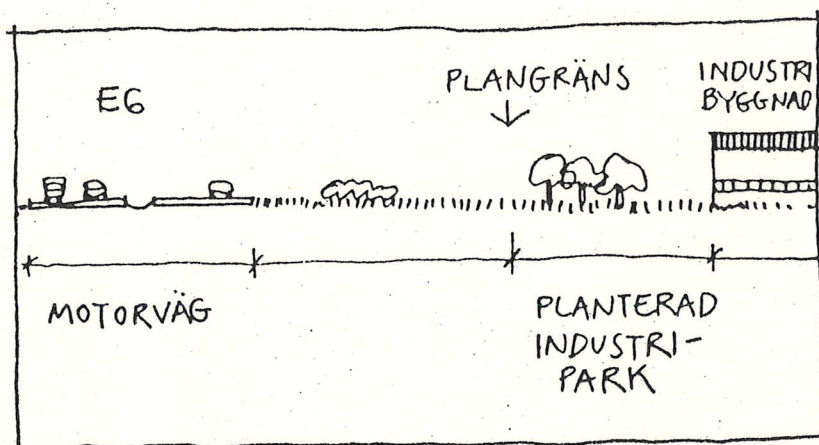
ANNONSLÄGE, KUNGSBACKAS
ANSIKTE MOT NORR



FIGUR 2

- a) zonen mot motorvägen i väster och mot Arendulsvägen i norr.

Områdets nordvästra delar är de första delarna av Kungsbacka tätort som möter en bilist som kommer norrifrån. Det är viktigt att omsorgen om områdets ansikte utåt i första hand läggs på denna zon. Genom att industribyggnaderna förläggs med sina kontors- och försäljningsdelar utåt motorvägen och lastning och upplag in emot området samt att ett planterat industri-parksområde (Jp) anläggs längs motorvägen bör industriområdet få en enhetlig och välordnad karaktär. Denna del av industriområdet har ett utmärkt annonsläge och lämpar sig väl för produktion kombinerad med försäljning av t ex båtar, maskiner, inredningsdetaljer m m (figur 3).

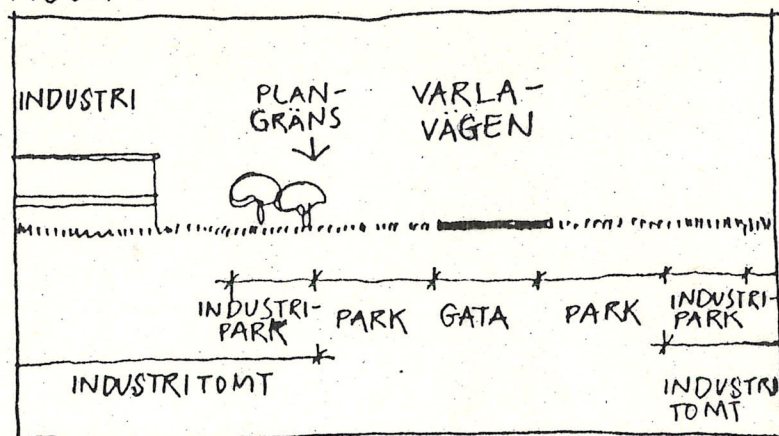


FIGUR 3

- b) zonen mot Varlavägen i öster

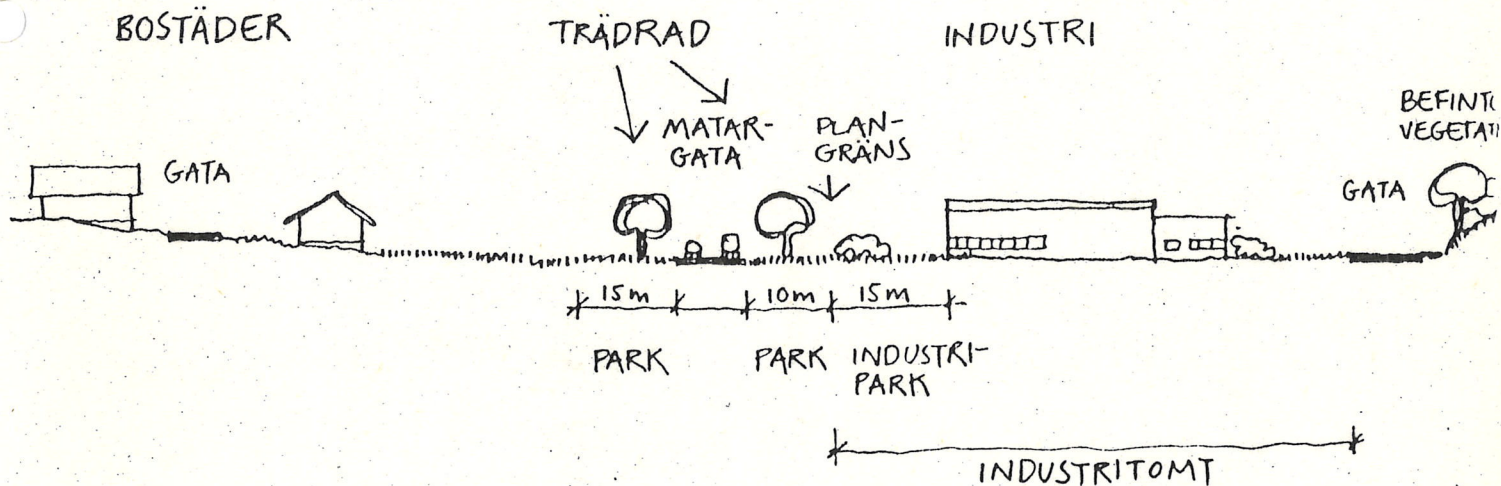
Även inom denna zon bör särskild omsorg på områdets ansikte utåt läggas. Industribyggnaderna föreslås placerade utan plank eller staket mot en planterad parkzon längs Varlavägen. Det goda annonsläget i denna zon kan i enlighet med områdesplanen utnyttjas för serviceverksamhet som försäljning eller t ex för en bilvårdsanläggning (figur 4).

FIGUR 4



c) zonen mot bostadsområdet i söder

Inom denna zon bör största vikt läggas vid verksamheternas art med hänsyn till störande inverkan på bostadsområdet söder om industriområdet. I denna zon föreslås lättare industri. Hushöjden föreslås här begränsad till 8 m. För att industriområdets fasad mot bostadsområdet ska upplevas välordnat har trädplanteringar på båda sidor om bostadsgatan illustrerats. Ett planterat industriparkområde (Jp) föreslås som gräns mot bostadsområdet i söder. Industribyggnaderna föreslås här placerade i direkt anslutning till Jp-området utan plank eller staket framför (figur 5).



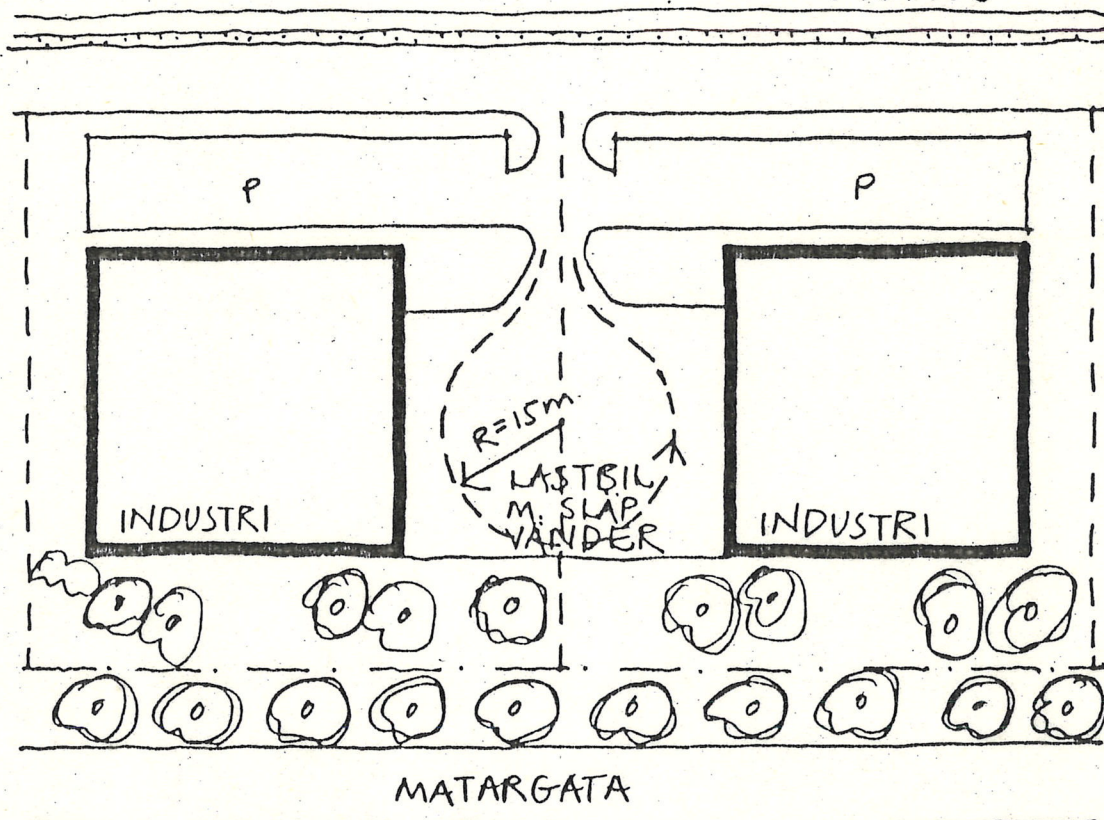
FIGUR 5

Genom att samordna angöring och orientera industribyggnaderna med inlustningszonerna parvis mot varandra kan störningspunkterna reduceras och en tilltalande fasad mot söder erhållas. Anordnandet av en gemensam vändplats för stora lastbilar kan genomföras med hjälp av servitutbestämmelser för de intilliggande tomterna (figur 6).

GÅNGVÄG
GATA

FIGUR 6

INDUSTRI-
PARK
PARK



Grundläggning

Belastningsökningar, som förorsakas av t ex uppfyllnader, byggnader eller grundvattensänkning, medför sättningar. Med hänsyn till sättningsriskerna inom området skall uppfyllnader undvikas. Grundläggning av såväl bärande konstruktioner som golv bör utföras med stödpålar. Invid den västra områdesgränsen är djupen så stora att grundläggning med kohesionspålar möjligen kan ifrågakomma. Resultat av grundundersökningen framgår av särskild PM.

Ledningar

Vatten- och avloppsfrågans ordnande inom planområdet utreds av Kungsbacka kommun och redovisas i en särskild PM.

Befintlig 130 kV kraftledning genom området föreslås bibehållen i sin nuvarande sträckning.

Befintlig teleledning i områdets sydöstra del föreslås flyttad till parkmark sydost om ledningen.

Transformatorstationer

Två stycken transformatorstationer föreslås.

Läget för dessa har utretts i samråd med Yngeredsfors Kraft AB.

Samråd

Samråd med länsstyrelsen i Hallands län i enlighet med § 14 BS. Inga erinringar mot planen framfördes.

Markägarsamråd. Industriområdets utformning mot bostadsområdet i söder diskuterades. Betydelsen av plantering längs matargatan i söder framhölls.

Samråd med Yngeredsfors Kraft AB angående skyddsområde söder om befintlig kraftledning samt placering av transformatorstationer.

Samråd med Televerket angående befintliga ledningar i området. Beslöts att vid behov flytta befintliga ledningar i områdets södra del.

Stadsplanetat

Planområde

21,0 ha

Vägmark

1,1 "

Parkmark

2,2 "

Småindustri

7,6 "

Industri

9,0 "

16,6

Kraftledningsstråk

1,1 "

Göteborg i april 1976

White Arkitekter AB

*Christian Ström*Christian Ström
Arkitekt SAR*Malin Häggdahl*Malin Häggdahl
Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Kungsbacka beslut 1976-08-12, §151, betygar

Lars E. Billton
Lars E. Billton
Sekreterare