

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Programutredning
- Denna plankarta med illustration, bestämmelser och beskrivning
- Genomförandebeskrivning, separat handling
- Markägarförteckning, separat handling

## PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan som anger daghem till att istället innehålla bostäder.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet ligger lite drygt 1 km norr om Kungsbacka innerstad och norr om Tölö kyrka.

Ytan på planområdet är ca 4000 m<sup>2</sup>, men det skall också utredas om det kan vara lämpligt att placera något hus på angränsande mark.

### Markägoförhållanden

Planområdet ägs idag av Skanska.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planförhållanden

Planområdet ingår i fördjupad översiktsplan för Kungsbacka tätort enligt KF beslut 1994-05-19, §87 och ligger inom plan Tp 40. Enligt dessa skulle området bebyggas med ett daghem. När Tölö Villastad byggdes ut lokaliserades daghemmet till en annan plats än den som planen anvisade. Därmed kom daghemstomten inte att utnyttjas.

### Program

I en programutredning, godkänd av kommunstyrelsen 2002-05-22, föreslås att området istället bebyggs med tre BoKlok-hus.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Genom att områdets markanvändning tidigare har prövats i detaljplan har behov av miljökonsekvensbeskrivning inte bedömts finnas.

### Kommunala beslut i övrigt

2002-06-18 beslöt byggnadsnämnden att uppdraga åt stadsarkitektkontorets planavdelning att genom enkelt planförfarande revidera gällande detaljplan i enhetlighet med av kommunstyrelsen godkänd programutredning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består av plan mark. Väster om planområdet finns ett skogsbevuxet höjdparti. Söder om planområdet finns ytterligare ett skogsbevuxet parti.

### Arkeologi

Inom programområdet finns inga kända fornlämningar. En utredning gjordes i samband med framtagandet av Tp 40 av Riksantikvarieämbetet UV-väst under hösten 1990.

## **Radon**

Enligt översiktlig utredning finns inom området spridda förekomster av förhöjda radonhalter. Halterna bedöms vara av en sådan omfattning att de kan lösas med tekniska åtgärder. De mätningar av radon samt förslag till eventuella åtgärder skall redovisas i samband med bygglovgivning.

## **Geoteknik**

Geoteknisk undersökning utfördes i samband med att Tp 40 togs fram av Biokonol Konsult AB 1991-03-01. Det preliminära planområdet ingick inte i undersökningen. Angränsande områden behöver dock förstärkningsåtgärder vid grundläggning av planerade byggnader. Utredningen är översiktlig och måste kompletteras vid fortsatt detaljprojektering.

## **Bebyggelseområden**

### **Projektet**

Bebyggelsen består av tre sk BoKlok-hus om totalt 18 lägenheter. Husens läge bestäms av att en huvudvattenledning och en fjärrvärmeledning som löper under GCM-vägen och av avstånd från Tölöleden avseende buller. Det bör undersökas om stenmuren går att återskapas inom fastigheten.

## **Tillgänglighet**

Tillgänglighet till marklägenheterna är god eftersom området består av plan mark.

## **Gator och trafik**

### **GCM-väg**

GCM-vägen flyttas marginellt åt nordöst och kommer i stort sett att fungera som den gör idag.

## **Parkering och tillfart**

Tillfart till området sker via GCM-vägen och parkering anordnas nordöst om GCM-vägen.

## **Kollektivtrafik**

Bussförbindelse finns i direkt anslutning till området.

## **Störningar**

Till dess att Tölö tvärlid byggs ut kommer bullerskyddsåtgärder att krävas. De åtgärder som krävs är ett 1,5 m högt plank med en utsträckning enligt buller utredning 2002-08- längs Tölöleden. Vidare krävs fönster med god ljudisolering samt inglasade balkonger för de två husen närmast vägen.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Området ansluts till det kommunala vatten och avlopps nätet.

### **Värme**

Bostäderna ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

## **Dagvatten**

Dagvattnet ska tas omhand och integreras på ett naturligt sätt i området.