



UTSTÄLLNINGSHANDLING

**Detaljplan för fastigheten KUNGSBACKA 2:14 (fd lantmäteritomten)
i Kungsbacka tätort**

HANDLINGAR

Samrådsförslaget omfattas av följande handlingar:

- * planbeskrivning (denna handling)
- * plan- och illustrationskarta
- * miljökonsekvensbeskrivning
- * genomförandebeskrivning
- * samrådsredogörelse
- * markägarförteckning (separat handling)

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att precisera och i viss omfattning omfördela byggrätter för bostadsändamål enligt gällande detaljplaner.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

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

PLANDATA

Läge

Området är beläget inom Västra villastaden, strax väster om innerstaden.

Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 1,4 ha.

Ägoförhållanden

Fastigheten Kungsbacka 2:14 är i privat ägo. Kungsbacka kommun äger fastigheten Kungsbacka 2:2 som till viss del berörs av planförslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Planområdet omfattas av antagen fördjupad översiktsplan för Kungsbacka centralort.

Detaljplaner

Planförslaget berör gällande detaljplan nr 4, Del av Kolla och Biskopslyckan, fastställd den 2 maj 1930 och detaljplan nr 24, Område söder om Kungsgatan, fastställd den 20 maj 1949.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas för bostadsändamål. Den sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga mer än 1/3 av tomtarean, förgårdsmark oräknad. Högsta fasadhöjd anges till 7,5 meter med 2 våningar.

Bostadsförsörjningsprogram

Planområdet ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram och är där redovisat att innehålla ca 25 lägenheter.

Planprogram

Till grund för planförslaget finns ett planprogram upprättat i november 1996 och godkänt av byggnadsnämnden den 29 april 1997. I byggnadsnämndens beslut har områdets maximala bruttoarea för bostäderna preciserats att uppgå till maximalt 2800 m² baserad på i planprogrammet redovisad fördelning av en- och tvåplansbyggnader.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget åtföljs av en särskild MKB upprättad av GF Konsult AB den 18 juni 1997. Miljökonsekvenserna har beskrivits utifrån följande tre utgångspunkter:

*** Nollalternativet**

ingen utbyggnad sker

*** Gällande detaljplan**

utbyggnad sker enligt gällande detaljplan

*** Planprogrammet**

utbyggnad sker enligt planprogrammet

Utifrån alternativavgränsningen redovisas följande slutsatser avseende miljökonsekvenserna.

Nollalternativet innebär att någon utbyggnad inte sker och att nuvarande förhållanden består.

Gällande plan innebär att befintlig byggnads kulturhistoriska värde inte ges stöd för bevarande. Ädellövstråden på Brushanen 1 avverkas. För naturmiljön i övrigt och rekreationsförhållanden medför detta alternativ små konsekvenser eftersom naturmarken/parkmarken i väst och nordväst inte tas i anspråk för bebyggelse.

Planprogrammet innebär att befintlig byggnads kulturhistoriska värde bevaras genom att byggnaden ges en ny funktion.

Träden på Brushanen 1 kan knappast heller i detta alternativ bevaras. Vidare sker intrång i natur- och rekreationsmiljön, bl a delar av ädellövträdbeståndet och brynzonen, genom att

naturmark/parkmark i väst och nordväst tas i anspråk för bebyggelse. Sett i relation till det angränsande skogsområdets omfattning är dock intrånget begränsat.

Slutligen bör en reflektion från resurssynpunkt göras. Samhället skall sträva mot uppbyggnad av långsiktigt hållbara lösningar i alla olika avseenden. Sett från en sådan synpunkt medför planprogrammets förslag övervägande positiva effekter jämfört med exploatering av ett mer externt beläget område:

- * Lägenheter på bekvämt gång- och cykelavstånd till daghem, skola och centrum minskar behovet av biltransporter.
- * Anslutningsmöjligheter till befintliga tekniska försörjningssystem (värme, VA, el och trafik) innebär mindre resursförbrukning jämfört med om dessa måste byggas ut.

Utgående från ovanstående punkter och sett från ett allmänt intresse bedöms planprogrammets förslag innebära god resurshushållning. Detta är centrala aspekter i kommunens Agenda 21-arbete.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Den del av planområdet som avses bebyggas utgörs idag av tomtmark kring den befintliga byggnaden bestående av en nästan plan gräsmatta med sammanlagt ett tjugotal lövträd och fruktträd. Tomtmarken övergår i väster i kraftig lövskog i anslutning till ett större befintligt naturområde.

Geoteknik, markradon.

En detaljerad geoteknisk utredning kommer att genomföras i samband med områdets fortsatta projektering. I anslutning till denna utredning skall även eventuell förekomst av markradon undersökas.

Fornlämningar

Förekomsten av eventuella fornlämningar inom området kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig byggnad. Byggnaden uppfördes ursprungligen som radiostation och stod klar 1925. Under senare år har byggnaden använts som kontor och inrymt lantmäteriet. Byggnaden som har ett kulturhistoriskt värde föreslås bevaras och ges en skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Service

Planområdet har genom det centrala läget tillgång till det kommersiella och offentliga serviceutbudet i centrumområdet.

Friytor

Planområdets tillgång till lek och rekreation är väl tillgodosett inom angränsande park- och naturområden.

Gator och trafik

Området gränsar till befintligt vägsystem inom området. Nu aktuell planändring medför ej några förändringar inom vägsystemet.

Teknisk försörjning

Planområdet gränsar till befintligt ledningsnät för vatten och avlopp och fjärrvärmeledningar.

FÖRÄNDRINGAR

Natur och rekreation

Utöver befintliga träd inom kvarteret påverkas ädellövbeståndet väster om kvarteret samt området av brynkaraktär i nordväst. Ingreppet innebär inte att något från ekologisk synpunkt viktigt grönstråk bryts. Med hänsyn till att intrånget sker inom en mindre del av ett större skogsområde bedöms påverkan vara begränsad.

Planförslaget innebär att den visuella kontakten med skogsområdet väsentligen förloras. Detta föreslås dock kompenseras av att en gångförbindelse skapas västerut till skogsområdet via planområdet.

Bebyggelse

Områdets exploateringsgrad har prövats utifrån byggnadsnämndens programbeslut innebärande en maximal bruttoarea av 2800 m². I den fortsatta planprocessen har bruttoarean dock begränsats till 2650 m² exklusive carportar, uthus och förråd.

Bebyggelsen har grupperats utifrån att befintlig byggnad skall bevaras och i möjligaste mån även framledes kunna upplevas från omgivande områden. Till följd härav har den nya bebyggelsen förskjutits så långt västerut som möjligt. Detta innebär att trädgårdsmarken framför den befintliga byggnaden i viss utsträckning kan bibehållas. De nya byggnaderna närmast Kollavägen föreslås utformas som enplanshus i syfte att framhäva den befintliga byggnaden. Utöver dessa enplansbyggnader föreslås åtta byggnadskroppar i två våningar. Byggnadskropparna har i volym anpassats till angränsande befintlig bebyggelse. Detaljplanen kommer även att innehålla bestämmelse om maximal byggnadsarea för varje byggnad.

Som tidigare redovisats kommer befintlig byggnad att i planen förses med skyddsbestämmelse. Planförslaget innehåller en bestämmelse som möjliggör alternativ användning av den befintliga byggnaden för kontorsändamål.

Gator och trafik

Planområdet ansluts till befintligt vägnät via två anslutningar till Kollavägen. Gång- och cykeltrafiken ansluts till befintligt gc-vägsystem.

Parkering

Områdets behov av parkeringsplatser tillgodoses inom kvartersmark. Parkeringsbehovet är dimensionerat för 1,7 platser/lägenhet. Planförslaget är utformat med en biluppställningsplats i anslutning till varje lägenhet.

Lek

Områdets behov av lekplatser tillgodoses inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till befintliga va-ledningar inom angränsande område.

Värme

Bebyggelsen skall anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

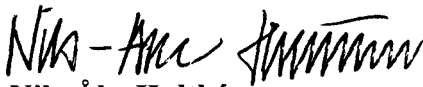
Avfall

Husen skall utrustas med utrymme för källsortering av avfall. Möjligheten för kompostering av organiskt nedbrytbart hushållsavfall bör utredas i den fortsatta projekteringen.

Medverkande

Planförslaget är upprättat utifrån en situationsplan som är utarbetad av Arkitekterna Krook & Tjäder AB i samråd med exploatören AB Borätt och berörda kommunala förvaltningar.

PLANA VDELNINGEN i januari 1998 Reviderad i april 1998.


Nils-Åke Hulthén


Birgitta Falk

Kommunfullmäktige har 1998-06-17 § 129 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 1998-11-26.

Genomförandetiden slutar 2008-11-26.