

PLANBESKRIVNING

TP53 a

HANDLINGAR

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

Separata handlingar tillhörande den av KF den 7 nov 2002 antagna planen

- Miljökonsekvensbeskrivning, GF Konsult AB, 2001 02 20
- Miljö- och kvalitetsprogram
- VA-utredning och höjdsättning, Sweco VBB Viak, 2002 05 17
- Vägtrafikbulerutredning, 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. Målet har varit att skapa en modern trädgårdsstad med tydliga gaturum och mycket grönska. Denna planreviderings syfte är anpassa detaljplanen för första etapputbyggnaden. Bostäderna runt kullen har studerats mer noggrant avseende hustyper, bostadsytor och behovet av carportar.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken.

PLANDATA

Läge och ägoförhållanden

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. Marken ägs av Skanska.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Kungsbacka redovisas planområdet som område för bostäder.

Detaljplan

Planområdet ingår i den 2002-11-07 antagna detaljplanen

Miljökonsekvensbeskrivning

En MKB finns för den antagna planen, gjord av GF Konsult AB, daterad 2001 02 20

Miljö- och kvalitetsprogram

Under våren 2001 antogs ett övergripande miljö- och kvalitetsprogram för området norr om Hällingsjövägen för samordning och styrning av utbyggnadsprocesserna. För varje detaljplan inom området tas sedan ett fördjupad miljö- och kvalitetsprogram fram där gestaltungsprinciper preciseras. Till den antagna detaljplanen finns ett miljö- och kvalitetsprogram som blir en del i granskningsunderlaget för byggnadsnämnden även för denna plan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av åkermark eller vall som sluttar i huvudsak mot sydväst.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes i februari 2002. (Se separat handling tillhörande den antagna detaljplanen)

Bostäder

Området ska varieras både vad gäller upplåtelseform och täthet. 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.

Naturen har varit utgångspunkten för bebyggelsens placering. 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.

Naturmiljö och rekreation

Skogsområdet norr om planområdet är viktigt för det rörliga friluftslivet och för de närboende som närrekreationsområde. Miljö- och kvalitetsprogrammet behandlar gestaltning av grönområden i planen.

Gator och trafik

Gatorna ska upplevas som vackra och ändamålsenliga. Inne i området är gatorna slingrande och fartdämpande. Alla gator är dubbelriktade. I området finns cyklar och mopeder på gatorna, medan gångtrafikanterna kan röra sig på gångvägar längs lokalgatan. 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. För radhusen längst i väster finns möjlighet att köra in på egen tomt via en gemensam kilformad gårdsplan. De fristående husen kör in direkt från lokalgatan.

Radon

Hällmarken kan innehålla vissa områden med lokala förekomster av högradonmark.

Buller

GF konsult AB har gjort en bullerutredning baserad på planillustrationen tillhörande den antagna detaljplanen. Här visas ett förslag till lösning där kraven framförallt på ekvivalent nivå utomhus, 55dBA uppnås. Förslaget innebär bland annat att 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.

Dagvatten

SWECO VBB VIAK har gjort en VA-utredning där dagvatten- och VA-hanteringen redovisas. Utmed Hällingsjövägen och Söderåleden ska en öppen dagvattenavledning finnas och inom området en "trög" hantering av dagvattnet. Direktanslutning till ledningar undviks, istället ska vattnet ges möjlighet att rinna över infiltrationsvänliga ytor. Höjdsättningen inom området är viktig; inga instängda partier får skapas, byggnader placeras högt och markytan luta ut från byggnaden.

Vatten, avlopp och värme

Bostäderna ska anslutas till kommunalt VA. Brandvattenförsörjningen ska ske med konventionellt system. Bostäderna ska anslutas till centralortens fjärrvärmesystem. Fjärrvärmesystem finns utbyggd i intilliggande Tölö Villastad.