



KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för fastigheten NEDRE ÖGÄRDET 2:5 m fl i Fjärås

NYTT BOSTADSOMRÅDE

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- * plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- * illustrationskarta, skala 1:1000
- * planbeskrivning (denna handling)
- * genomförandebeskrivning
- * samrådsyttrande

Dessutom ingår följande handlingar i detaljplanen

- * fastighetsförteckning
- * arkeologisk utredning
- * geoteknisk utredning samt radonundersökning
- * bullerutredning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggnation av lägenheter för uthyrning samt 4 villor.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget centralt i Fjärås samhälle. I söder gränsar området till Klövervägen, i väster till Fjärås Eneväg, i norr till befintligt småhusområde samt i öster till en större parkeringsplats.

Areal

Planområdets areal är ca 2,2 ha.

Markägoförhållanden

Marken i området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan redovisas området som tätortsutveckling inom Fjärås kommundel.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Fj8, fastställd 1974-08-03. Fastigheten Nedre Ögärdet 2:5 är där redovisad som handelsträdgård. Denna verksamhet är numera nedlagd.

Program för området

Planprogram för området är upprättat i oktober 1992 och godkänt av kommunstyrelsen 1992-11-25, § 319. Programförutsättningarna har därefter ändrats i samråd med kommunledningskontoret. Antalet lägenheter har ökat från 30 till 40 stycken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området sluttar relativt kraftigt mot väster. Höjdskillnaden är 15 meter på 200 meter och är mest markerad i den östra delen av området.

Marken i området har tidigare använts som handelsträdgård. Vegetation finns enbart i den östra delen.

Geoteknik och markradon

En geoteknisk- och markradonundersökning för området har gjorts under 1992 av VBB Viak AB.

Resultatet visar att jorden överst består av mulljord till 1 meters djup. Därunder växellagrad lera, silt och sand till ett djup av 6-20 meter. Härunder följer fast lagrad morän eller berg. Lagringstätheten hos silten och sanden varierar mellan lös och halvfast. Leran är lös till halvfast.

Detta innebär att en- och tvåvåningshus kan uppföras på platta. Grundvattennivåer är uppmätta 1,5 - 2,0 meter under markytan.

Mätningarna av markradon visar varierande radonhalter i jordluften mellan 16.000 - 43.000 Bq/m³. Värdena indikerar att bostäderna skall utföras radonskyddade.

Arkeologisk utredning

Riksantikvarieämbetet, UV-Väst har i augusti 1992 gjort en arkeologisk förundersökning i området. Resultatet av denna visar att inga fortsatta arkeologiska utredningar behövs inför områdets utbyggnad.

Bebyggelseområden **Bostäder**

Planen redovisar 40 lägenheter i tre suterränghus och sju 1½-planshus med villakarakter. Eftersom lägenhetsfördelningen anpassas till aktuell efterfrågan kan en något annorlunda fördelning bli aktuell vid detaljprojekteringen.

Planbestämmelserna redovisar en maximal byggnadsarea per byggnad och en största bruttoarea för byggnation.

I områdets östra delar är fyra villatomter inlagda.

Lägenheterna är grupperade utmed enkelsidiga bostadsgator och möjliggör framkörning till varje hus. Parkeringsplatser finns i anslutning till bostadshusen.

Service

Fjärås samhälle är väl försörjt med offentlig service. I planområdets närhet finns både låg-, mellan- och högstadieskolor. Tre daghem med totalt 7 avdelningar samt 2 fritidshem ligger inom 400 meter avstånd. Sim- och idrottshall samt bibliotek finns inom 250 meter från området.

Även den kommersiella servicen är väl utbyggd i Fjärås.

Fjärås centrum som ligger på ett avstånd av 450 meter innehåller livsmedelsaffär, kiosk, bageri, blomsteraffär, pizzeria, frisersalong och post.

I centrumområdet finns även distriktssköterska och tandklinik.

Tillgänglighet

Områdets läge i en relativt stark sluttning ställer krav på omsorgsfulla detaljstudier avseende tillgängligheten för rörelsehindrade.

Planområdets övergripande utformning med bilangöring till lägenheterna innebär att en hög tillgänglighet för rörelsehindrade möjliggörs.

I samband med detaljprojekteringen och bygglovprövningen skall utformning av lokalgator, gator och entrétyr utformas så att tillgängligheten för rörelsehindrade beaktas så långt som möjligt.

Friytor

Lek och rekreation

Småbarnslekplats skall anordnas på kvartersmarken i områdets centrala del.

Öster om planområdet finns ett större allmänt fritidsområde som bl a innehåller bollplaner, motionsspår och tennisbanor.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, parkering

Planområdet matas via Fjärås Eneväg. Områdets interna trafikmatning utgörs av en matargata på kvartersmark som går i öst-västlig riktning som avslutas med en vändplan i anslutning till villorna. Från matargatan utgår mindre enkelsidiga bostadsgator som angör flerfamiljshusen.

Matargatan föreslås utföras med en sektion av 5,0 meters körbana kompletterad med 1,5 meter bred gångväg fram till och med den östligaste infarten till flerfamiljshusen. Därefter minskas gatubredden till 4,0 meter utan gångväg.

Gångvägar mot Klövervägen finns i anslutning till bostadsgatorna.

Utformning av matargatan och bostadsgatorna skall ske i samband med detaljprojektering av bebyggelsen i samråd med bygglovavdelning och gatukontor.

Grundläggande för utformningen av gatorna är att dessa utformas på fotgängarnas och bebyggelsemiljöns villkor.

Områdets behov av parkeringsplatser tillgodoses genom carportar och öppna parkeringsplatser utefter bostadsgatorna. Övrig parkering tillgodoses med gemensam parkering vid infarten till området. Utrymme skall finnas för 2 p-platser per lägenhet. Planens utformning medför att plank, i förekommande fall, uppförs som skydd mellan parkeringsplats och uteplats.

Områdets utformning innebär att lägenheterna har en mycket god biltillgänglighet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Klövervägen i direktanslutning till området samt i Fjärås centrum.

Störningar

En preliminär bullerstudie har utförts av Miljö- och hälsoskyddskontoret för att klargöra eventuella störningar från Klövervägen.

Klövervägen utmed planområdet trafikeras av 1.000 fordon/dygn.

Detta är i huvudsak trafik till skola, bibliotek, dag- och fritidshemmet, sim- och idrottshallen samt fritidsområdet.

Bullervärdena indikerar att bostadshusen skall utformas så att maximala ljudnivåer inomhus ej överstiger 30dB(A) ekvivalentnivå/dygn och maximalt 45 dB(A) FAST mellan kl 19.00-07.00. Sovrum bör ej ligga utmed Klövervägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Området anslutes till kommunens vatten- och avloppssystem.

Värme

Området skall anslutas till en befintlig värmecentral 350 meter nordväst om området.

El och tele

Området kan anslutas till befintlig transformatorstation söder om Klövervägen.

Befintliga teleledningar finns i anslutning till området.

Avfall

Sophanteringen i området skall enligt beslut i fullmäktige ske genom källsortering av sopor i glas, papper, matavfall och batterier. Utrymmen för källsortering skall finnas i lägenheterna samt i anslutning till trapphus eller storsoprum.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

I övrigt se genomförandebeskrivningen.

SAMRÅD

Markägarsamråd har ägt rum den 21 oktober 1993 samt den 15 maj 1995. Se samrådsredogörelse.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN
Projektadministration

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med representanter för samtliga berörda kommunala förvaltningar. Parallellt har projekteringsarbetet bedrivits av byggherrens konsulter.

Ansvariga tjänstemän i kommunen:

Planutformning
Elisabeth Granquist
Nils-Åke Hulthén

Planavdelningen
Planavdelningen

Bullerberäkningar
Jonny Flink

Miljö- och Hälsoskyddskontoret

Trafikfrågor
Lars Björkman

Gatukontoret

Vatten och avlopp
Kjell Ingård

Gatukontoret

Mark- och bostadsfrågor
Karin Frykberg

Mark- och Bostadskontoret

PLANAVALDELNINGEN i oktober 1995

Tillhör i december 1995 reviderad plankarta. (Benämningen totalhöjd ändrad till nockhöjd).

Nils-Åke Hulthén



Elisabeth Granquist

Kommunfullmäktige har 1996-03-14 § 49 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 1996-04-12.

Genomförandetiden slutar 2006-04-12.