



Kungsbacka

Detaljplan för nytt seniorbostadsområde samt äldreboende inom fastigheterna Vicka 1:19 och s:3 i Onsala

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Bestämmelser
- Illustrationskarta

Övrigt framtaget material

- Miljöutredning (vid upprättandet kallad miljökonsekvensbeskrivning), GF Konsult 2003-01-28
- Väg- och trafikutredning, GF Konsult 2004-10-08
- Arkeologisk utredning, UV Väst 2005:21
- Översiktlig VA-utredning, MPB markprojekteringsbyrån syd AB 2006-03-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att genom ändring av gällande detaljplan tillgodose aktuellt behov av seniorbostäder och ett äldreboende i Onsala.

I samband med planändringen tillskapas även två tomter för friliggande småhus.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

En utbyggnad kan ses som tätortsutveckling, varför ingen konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB föreligger. Ett mindre grönområde, som sannolikt omfattas av 3 kap 6 § MB, kommer dock delvis att tas i anspråk för bebyggelsen. Detta kompenseras genom att behålla en annan del av planområdet, tidigare planlagd som kvartersmark, som grönområde.

I området kommer en fjärrvärmeanläggning eldad med pellets att anläggas. Gällande miljö kvalitetsnormer, mkn, för utomhusluft bedöms inte överskridas då området har god marginal till mkn samt att nya anläggningar har god förmåga att rena rökgaser. Konflikt med 5 kap MB föreligger således inte.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget 1,7 km norr om Onsala kyrka, strax väster om Onsalavägen. I nordväst avgränsas planområdet av Västra Tallbackevägen och i nordost av Ekelöws väg. I sydost utgör Vickavägen delvis en gräns såsom Apelrödsvägen i sydväst. Planområdet är ca 4,5 ha stort och är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Kungsbacka kommun öp-90 redovisas området som område inom vilket tätortsutveckling tillåts.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan O 112 är från 1969. Där är större delen av Vicka 1:19 angett som kollektivt bostadsområde. Området får inte delas upp i tomtplatser och det får uppföras högst 25 lägenheter i en våning och med en största höjd av 4,6 m. En mindre del i sydöstra delen är parkmark med förordnande enligt § 113. Även den samfälliga marken inom Vicka s:3 är parkmark.

Bostadsförsörjningsprogram

Planområdet finns med i kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 2004-2006 med beräknad byggstart 2005.

Planprogram

Ett planprogram för Vicka 1:19 gällande 25 seniorbostäder och 30 äldreboendestäder antogs 2004-04-21 av kommunstyrelsen. När planprogrammet antogs tillades att även samfälligheten Vicka s:3 skulle ingå i planområdet samt att två tomter för friliggande småhus skulle tillskapas inom planområdet.

Efter en väg- och trafikutredning (GF Konsult 2004-10-08) och samråd med berörda grannar föreslogs planprogrammet revideras avseende tillfartens placering. Förslaget var att flytta den från Apelrödsvägen till att gå via fastigheten Vicka s:3 till Vickavägen. Det reviderade planprogrammet antogs av kommunstyrelsen 2005-02-23.

Kommunala beslut i övrigt

Nämnden för Äldreomsorg beslutade 2005-05-12 att antalet äldreboendeplatser ska vara 40 st. Nämnden för Plan & Bygg gav 2005-04-13 planavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

I planprogramsskedet har en miljöutredning (då kallad miljökonsekvensbeskrivning) upprättats av GF Konsult AB 2003-01-28. Miljöutredningen inriktar sig på de lokala fysiska miljöeffekter som planprogrammet ger upphov till.

Eftersom fjärrvärmeanläggningen tillkommit i ett senare skede av planprocessen behandlar inte miljöutredningen miljökonsekvenserna för fjärrvärmeanläggningen. De redovisas istället i planbeskrivningen under rubriken Konsekvenser av planens genomförande.

Med miljöutredningen som underlag har en behovsbedömning gjorts för detaljplanen för att ta reda på om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning för verksamheter som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap.18§)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område på ett betydande sätt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan (MKB-förordningen).

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdets norra del består av relativt gles, äldre tallskog med inslag av yngre björk, ek och tall. Fältskiktet består av bl.a. blåbär, ljung och stensöta. I området ligger ett antal resterande husgrunder från stugor från 1950-talet utspridda.

I anslutning till husgrunderna finns öppna gräsytor som sannolikt utgör rester av trädgårdar. Området korsas av en del stigar. I nordost ligger ett fåtal bostadshus.

I söder och väster övergår tallskogen successivt till en tätare, lövdominerad skog av främst yngre ek, bok och hassel. Inslaget av äldre lövträd är dock relativt stort och här växer även enstaka äldre tall. Området är bitvis fuktigt.

Lövskogen gränsar i söder till ett fåtal bostadshus, en mindre telecentral samt ett öppet, utfyllt område. Övervuxna schaktslänter vittnar om ett tidigare grustag.

I områdets västligaste del (korsningen Ekelöws väg-Apelrödsvägen) finns ett öppet, gräsbevuxet område samt enstaka äldre ekar.

Planområdet har inga tidigare dokumenterade naturvärden. Området omges av bostäder och vägar och har sannolikt inget värde som spridningsområde för djur och växter. Dock hyser delar av området ett lokalt naturvärde. Om utbyggnaden utformas så att stora delar av lövskogsområdet och ett stort antal solitära tallar bevaras, bedöms påverkan på naturmiljön bli liten till måttlig.

Markbeskaffenhet

Berggrunden i området består av ögongranit. Dominerande jordarter inom programområdet är morän, sand och grus. Genom planområdets norra del går en moränrygg.

Med den jordartsammansättning som finns i området, dvs. främst morän, kan det finnas risk för höga radonhalter. Byggnaderna rekommenderas därför byggas i radonskyddat utförande. Detaljplanen har försetts med en särskild planbestämmelse

om att huvudbyggnader ska utföras radonsäkert om så erfordras. En markradonundersökning bör utföras och redovisas innan bygglov medges.

Någon geoteknisk undersökning har inte bedömts vara erforderlig i planskedet utan ska utföras i samband med detaljprojekteringen.

Fornlämningar

Under detaljplanearbetet har arkeologiska utredningar visat att fornlämningar finns inom planområdet. Innan området kan tas i anspråk för byggnation måste dessa vara slutundersökta och slutdokumenterade.

Bebyggelseområden

Bostäder

I detaljplanens norra del föreslås byggrätter för 28 st seniorbostäder. Kungsbacka kommun har formulerat följande kriterier för seniorbostäder:

- Upplåts som bostadsrätt eller hyresrätt. Dels för att underlätta gemenskap och dels för att säkra att boendet förblir ett seniorboende
- Området ska ha nära till kommersiell service via gång- och cykelstråk
- Området ska ha nära till kollektivtrafik
- I området ska gemensamma vistelseytor utomhus samt gemensamhetslokal finnas
- Bostäder ska vara enplans. Om bostäderna är i flera plan ska hiss finnas
- Alla utrymmen ska vara tilltagna så att man även kan ta sig fram med rullstol
- Dörröppningar ska vara breda och sakna trösklar så att man även kan ta sig fram med rullstol

Med anledning av ovanstående och med hänsyn till landskapsbilden i området har seniorbostäderna getts en maximalt tillåten nockhöjd av 6 m.

I planområdets mellersta del föreslås ett äldreboende med cirka 40 platser, fördelat på två plan. Huvudingång föreslås på byggnadens nordöstra sida. I sydväst vetter byggnaden mot en park, där den närmsta delen tillhör äldreboendet och övrig yta är gemensamt grönområde för alla boende i området.

Närheten till äldreboendet gör att en gemensamhetslokal i seniorbostadsområdet inte bedöms som nödvändig.

Utöver seniorbostäderna och äldreboendet ger detaljplanen utrymme för 2 st byggrätter för friliggande småhus i planområdets södra del. Byggrätterna föreslås en maximalt tillåten byggnadsarea av 250 m², varav maximalt 50 m² får utgöras av komplementbyggnad, en maximal byggnadshöjd av 4,0 m och en maximal nockhöjd av 7,0 m.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är kringbyggt av bostäder. Nära planområdet finns en pizzeria och en databutik och inom planområdet finns en miljöstation. I Onsala kyrkby, ca 1,7 km från planområdet, finns vårdcentral, apotek, kyrka, post, mataffär, frisör och en handfull småbutiker.

Tillgänglighet

I planområdets södra och västra del är marken förhållandevis plan. Nivåskillnaden mellan infarten till planområdet i söder och äldreboendet i planområdets mitt resulterar i en lutning på endast 2 %. Tillgängligheten på marken inom denna del av planområdet bedöms vara mycket god.

Från äldreboendet och upp mot seniorbostäderna ökar lutningen till mellan 3-5 %, där dock endast en kortare sträcka längst i norr har en lutning på 5 %. Möjligtvis kan en lättare utplaningsåtgärd för lokalgatan vara nödvändig här. Höjdsättningen av byggnaderna och marken bör ske med stor omsorg för att öka tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Tillgängligheten till busshållplats kommer att säkerställas genom anordnande av gångväg från planområdets infart samt genom ett nytt övergångsställe.

Byggnadskultur och gestaltning

Den omkringliggande bebyggelsen består i huvudsak av villor, de flesta tillkomna efter 1937. Husen varierar i höjd och utformning och området tillskrivs ingen karaktäristisk arkitektonisk stil.

Inga kulturhistoriskt intressanta byggnader eller områden anses påverkas av utbyggnaden.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet är luftigt planerat och bebyggelsen placerad med hänsyn till mark och vegetation. Mellan husen finns utrymme för grönska att flyta in. Seniorbostäderna kommer att ha tillgång till egna små trädgårdar. Äldreboendet har tillgång till ett eget grönområde. Ett gemensamt grönområde, tillgängligt såväl för boende innanför som utanför planområdet, planeras även i planområdets västra del.

Cirka 300 m från planområdet finns naturområden som kan användas som rekreations- och strövområde för de boende.

Naturmiljö

En viss del parkmark i gällande plan 0 112 föreslås omfördelas i planförslaget, från mitten av Vicka s:3 till Vicka 1:19 sydvästra del. Detta då Vicka 1:19 sydvästra del bedöms ha större rekreations- och naturvärde för allmänheten än den befintliga delen parkmark inom Vicka s:3. Denna del föreslås istället ianspråkta för tillfarten till området samt för två byggrätter för friliggande småhus.

Det viktigt att så många träd som möjligt bevaras vid utbyggnaden av planförslaget, framför allt de äldre träden. Grupper av äldre tallar bör bevaras i de norra delarna.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området kommer att trafikmatas från en ny lokalgata som leder in i området från korsningen Vickavägen-Onsalavägen. Den nya lokalgatan kommer att utformas som en genomgående gata som Vickavägen ansluter till. Avsikten är att reducera genomfartstrafik på Vickavägen.

I samband med utbyggnaden kommer korsningen Vickavägen-Onsalavägen att rätas upp, ett nytt övergångsställe kommer att anläggas och siktförhållandena väster om Onsalavägen kommer att åtgärdas. Siktförbättringsåtgärderna möjliggörs genom viss justering av Vicka 1:15 och 1:68 fastighetsgränser mot Onsalavägen, varpå även en ny gångväg till busshållplatsen kommer att kunna anläggas.

Vägområdet för den nya lokalgatan ska ha en totalbredd av 6 m. Därav ska minst 4,5 m utgöras av en asfalterad körbana samt en gång- och cykelbana som även kan användas vid möte.

Från den nya lokalgatan kommer nya tillfarter till fastigheterna Vicka 1:68 och 1:69 att anordnas. Tillfarten till Vicka 1:68 är i dagsläget trafikfarlig och Vicka 1:69 har ingen alls.

Vändplatserna i seniorbostadsområdet ska ha en diameter av 12 m, så att transportfordon kan backvända.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Onsalavägen. Avståndet till busshållplatsen varierar mellan 200 - 450 m. Avgångar sker både mot Kungsbacka och mot Onsala med mera.

Parkering och utfarter

Samtliga fastigheter inom planområdet angörs från den nya lokalgatan. Även fastigheterna Vicka 1:68 och 1:69, som inte omfattas av detaljplanen, kommer att angöras från den nya lokalgatan.

All parkering sker inom den egna fastigheten. I seniorbostadsområdet samt inom de två byggrätterna för friliggande småhus ska 2,2 parkeringsplatser/enhet finnas, varav minst 1 parkeringsplats direkt vid varje hus.

Vid äldreboendet föreslås en större parkering med minst 30 platser för både boende, personal och gäster. Det ska även finnas minst 3 st parkeringsplatser för handikappfordon inom 25 m från entrén.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ska anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Detta finns utbyggt längs de vägar som omger området.

Dagvatten ska infiltreras eller fördröjas i magasin. Dagvattenmagasinen föreslås ligga i planområdets sydvästra del där lågpunkten finns. Magasinen föreslås avtappas via munstycksbrunn till en avbördande dagvattenledning. Ledningen leds sedan via Träskstigen mot befintligt öppet dike till Björs mosse som recipient.

Ytvatten från vägar föreslås ledas till längsgående underjordiska makadamfyllda L.O.D.-magasin under rännal. Detta förutsätter relativt plana förhållanden med minimalt längsfall på gata.

Takvatten från stuprör mot lokalgatan föreslås avledas i slutna ledningar för att undvika svallis och halkolyckor. Ledningarna ansluts till ovanstående L.O.D.-magasin där vattnet ska fördröjas.

Takvatten från stuprör mot trädgårdsrelaterade ytor/naturmark föreslås släppas på mark via en ca 2,0 m lång rännal eller naturstensmottagare i markytan.

Dagvattenbildningen föreslås minimeras genom användande av genomsläppliga markbeläggningar och genom att behålla så mycket som möjligt av gräsytor och annan naturmark i området.

En grundlig VA-utredning ska göras i detaljprojekteringsskedet.

Värme

Uppvärmning kommer att ske genom en egen fjärrvärmeanläggning som ska drivas med förnyelsebar energikälla. Riksbyggen är huvudman för fjärrvärmeanläggningen. Fjärrvärmeanläggningen föreslås placeras mellan äldreboendet och parkeringen, med en maximal byggnadshöjd av 6,0 m och en maximalnockhöjd av 20,0 m för byggnadsdel (skorsten). Fjärrvärmeanläggningens skorsten bör dock vara minst 18 m hög för att undvika luftföroreningar

Val av värmesystem kommer att regleras i det exploateringsavtal som kommer att upprättas innan planens antagande.

Ei

Det finns ett utbyggt elnät i anslutning till planområdet.

Avfall

Hushållsavfall kommer att hämtas vid varje enhet. För sortering av övrigt avfall hänvisas till miljöstationen vid planområdets tillfart.

Administrativa frågor

Detaljplanen får en genomförandetid på 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen kommer att åtföljas av ett exploateringsavtal. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

Med stöd av miljöutredningen och Förvaltningen för Miljö & Hälsa bedöms konsekvenserna av den föreslagna bostadsutbyggnaden totalt sett som små till måttliga. Detaljplanen har i möjligaste mån utformats enligt de rekommendationer som miljöutredningen och Förvaltningen för Miljö & Hälsa ger.

Ur en lokal lufthygienisk synvinkel bedöms utsläppen från fjärrvärmeanläggningen, som ska eldas med pellets, inte bli ohälsosamma eller störande. Med dagens teknik kan rökgaser från fjärrvärmeanläggningen renas effektivt från stoff och kolväten. En skorstenshöjd av 18 m bedöms vara tillräcklig för att sprida de föroreningar som kvarstår. Fjärrvärmeanläggningen har placerats så att den blir minst störande i området.

Övrigt

I samband med antagande av föreslagen detaljplan upphävs berörda delar av gällande detaljplan O 112 från 1969.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, Riksbyggen och Creacon HKAB. Utredningar är gjorda av GF Konsult AB, UV Väst och MPB markprojekteringsbyrån syd AB.

Upprättad av planavdelningen i februari 2006 och reviderad i maj 2006



Helena Dahl
Planarkitekt

Kommunfullmäktige har 2006-08-17 § 107 antagit detta förslag.

Förslaget har genom länsstyrelsens beslut vunnit laga kraft 2006-11-06.

Genomförandetiden slutar 2016-11-06