



KUNGSBACKA KOMMUN

D 458

Detaljplan för del av fastigheterna

KÖPSTADEN 6:3, 6:4 och 7:5

i Onsala

Förskola och bostäder

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta Illustrationskarta

Bestämmelser Beskrivning

Genomförandebeskrivning

Markägarförteckning

Kompletterande VA-utredning

Beträffande Miljökonsekvensbeskrivning, Översiktlig VA-utredning
och Geoteknisk utredning se handlingar till detaljplan Op 174

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att kunna uppföra en förskola med fyra avdelningar och 25 bostäder i gruppbyggda småhus samt fem friliggande enbostadshus.

Större delen av detaljplanen ingår i det sedan tidigare planerade bostadsområdet för Köpstaden 6:4. Önskemål har inkommit om att kunna uppföra en förskola i området. Till följd av detta måste en förskjutning av bostadsområdet ske mot nordost.

FÖRENLIGT MED 3, 4, OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Föreslagen förändring och utvidgning av gällande detaljplan har bedömts vara förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. (3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap. Miljökvalitetsnormer)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Onsala, norr om Presseskolan och nordost om Skällaredsvägen. Avståndet till Kungsbacka centralort är ca 7,5 km och till Onsala Kyrkby ca 3 km.

Areal

Arealen är ca 3 ha

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan är området beläget inom Onsala tätortsutvecklingsområde.

Detaljplaner

För del av området gäller detaljplan Op 174 som vann laga kraft 2002 05 16. Denna redovisar 28 byggrätter för bostäder.

Program och miljökonsekvensbeskrivning

Inför upprättande av den gällande detaljplanen upprättades program och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för området. I MKB:n gjordes bedömningen att en utbyggnad av området inte får några större konsekvenser beträffande kulturmiljö, rekreation, dagvatten och naturresurser och att miljökvalitetsnormen kommer att klaras. Då program och MKB så nyligen upprättats och att en detaljplan nu gäller för större delen av området har det inte ansetts nödvändigt med ytterligare klargöranden om lokaliseringen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2003 08 20, § 188, att nödvändiga planåtgärder skall vidtas för att möjliggöra en förskola innehållande fyra avdelningar inom det aktuella området.

Byggnadsnämnden beslutade 2003 09 04, §154, att uppdra åt Planavdelningen att genom enkelt planförfarande revidera gällande detaljplan och att planen inte kommer att antas förrän hyresavtal tecknats mellan kommunen och byggherren.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken utgörs av ett låglänt och delvis sankt område. För två ha av området som omfattas av den nu gällande detaljplanen har marken röjts inför den tilltänkta bostadsutbyggnaden. Inom fastigheterna Köpstaden 6:3 och 7:5 består området av tät blandskog och sly. Ett dike går genom området. Detta måste grävas om och kommer att ingå i dagvattenhanteringen för området. Gränsen mellan Köpstaden 6:3 och 6:4 utgörs av en delvis raserad stenmur.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utförd 1989 konstaterar att hela området är byggbart.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder och förskola

Två tredjedelar av området ingår sedan tidigare i ett större planerat bostadsområde omfattande bostäder i gruppbebyggelse och några friliggande småhus.

Föreliggande detaljplaneförslag redovisar en förskola med fyra avdelningar, 25 gruppbyggda småhus och fem fristående villor.

För att få en variation av bebyggelse och bostadsstorlekar kommer grupphusen att uppföras fristående, som parhus, samt i radhusform. Byggnationen föreslås 1, 1½ och 2 våningar. Fasaderna är tänkta att utföras i trä. Tre villatomter är inplanerade norr om Uttervägen bakom förskolan och två tomter söder om vägen inom fastigheterna Köpstaden 6:3 och 7:5.

I den västligaste del, vid infarten till området, föreslås uppförande av en förskola med fyra avdelningar. Byggnaden bör placeras inom fastighetens östra del så att utevistelse med lektyr kan erhållas inom tomtens västra delar.

Offentlig och kommersiell service

Omedelbart söder om området har nyligen Presseskolan byggts ut till att omfatta en F-9 skola samt en idrottshall. Inom ca 500 meters avstånd finns ytterligare två förskolor med fyra avdelningar per enhet.

I övrigt hänvisas till den befintliga servisen i Onsala och Kungsbacka tätort

Tillgänglighet

Tillgängligheten bedöms som god då det inte finns några större nivåskillnader inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Inom grupphusbebyggelsen planeras en yta på ca 750 m² för lek och samvaro. Söder om Uttervägen är sedan tidigare inplanerat ett större område för samma ändamål gemensamt för hela bostadsområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikmatningen till området sker från Skällaredsvägen. Anslutningen som ligger mitt emot Moränvägen och skall utföras som en rondell enligt tidigare beslut. Lokalgatan, Uttervägen, som leder in i området kommer att utformas som en lågfartsgata. På ömse sidor föreslås häck- och trädplanteringar.

Förskolan placeras nära Skällaredsvägen så att den ökande trafikmängden inte ska verka störande på den övriga planerade bebyggelsen. Skolan kommer att angöras från två tillfarter. Dels en för den allmänna trafiken med en större parkeringsplats dels för skolans godsmottagningen. Antalet större fordon förväntas inte bli mer än två per dag. Denna infart kommer även att vara gemensam för de tre planerade villorna öster om förskolan.

Inom gruppbebyggelsen innebär kvarterets och husens utformning att bilarna får framkörning och parkering intill den egna fastigheten. Då biltrafik blandas med gång- och cykeltrafik skall det ske på fotgängarnas villkor. Detta ställer krav på varierad markbehandling och utformning av gaturummet. Utformning och materialval skall ske i samråd med gatukontoret.

Körvägar för Räddningstjänsten anordnas i erforderlig omfattning.

Gång- och cykeltrafik

En separat väg för gång- och cykeltrafiken utmed Uttervägens södra del är sedan tidigare planerad och får nu en fortsättning mot nordost. Denna ansluter till den befintliga gc-vägen längs Skällaredsvägen vilken leder till det övergripande gc-nätet utmed Onsalavägen.

Även en gc-väg är planerad från Uttervägen genom det kommande lek- och rekreationsområdet fram till Övre Tångvägen.

Parkering

Inom förskolans område krävs utrymme för 30 p-platser för att tillgodose behovet för fyra avdelningar.

För bostäderna erfordras 2,2 parkeringar per bostad. Med föreslagen utformning av bebyggelsen ryms två platser inom varje fastighet och ytterligare fem extraplatser ryms på de gemensamma hårdgjorda ytorna inom kvarteret.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Onsalavägen ca 600 meter söder om området.

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning har tidigare framtagits av kommunens Miljö- och Hälsoskyddskontor. Detaljplanen har utformats utifrån de anvisningar som utredningen redovisar.

Ett minsta avstånd för byggnation av bostadshus mot den befintliga fjärrvärmeanläggningen finns angivet på detaljplanekartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppssystem. En översiktlig VA-utredning har tidigare upprättats i samband med upprättandet av den nu gällande detaljplanen. En komplettering till denna finns upprättad i samband med den nu aktuella planrevideringen.

Områdets dagvattenavledning ska ske med ekologisk dagvattenhantering. Detta sker genom avledning till Säckabäcken efter fördröjning i de lokala systemen inom området. Hårdgjorda ytor avvattnas till makadammdiken på tomter, utmed gång- och cykelvägar, gator etc.

Diket ges delvis en ny sträckning för att anpassas till planområdets utformning och utförs som flacka gräsbevuxna diken med en största släntlutning av 1:3. Även träd och buskar skall planteras i dessa. För delar av området är detta redan genomfört i enlighet med den nu gällande detaljplanen.

Mycket viktigt är att höjdsättningen av bebyggelsen ägnas stor omsorg med rejäla fall från husen mot grönyterna.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen utförs enligt alternativsystemet.

Värme

Området skall uppvärmas med fjärrvärme från den befintliga anläggningen norr om förskoletomten.

El

Luftledningar gränsar till områdets nordvästra del och mellan fastigheterna Köpstaden 6:3 och 6:4. I samband med exploateringen skall dessa omvandlas till kablar. Transformatorstationer får anläggas inom exploateringsområdet.

Avfall

Gemensam sophantering föreslås med särskilda sophus strategiskt placerade i området.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna såsom vägar och grönområden.

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

En separat genomförandebeskrivning finns upprättad till planförslaget.

Detaljplanen åtföljs av ett exploateringsavtal.

Detaljplanen kommer ej att antas förrän hyresavtal tecknats mellan kommunen och byggherren.

Planförslaget har upprättats i samråd med berörda kommunala förvaltningar, Liljewall arkitekter ab samt byggföretaget JM.

Planavdelningen i oktober 2003


Elisabeth Granquist

**Byggnadsnämnden har 2006-03-02 § 56
antagit detta förslag.**

**Förslaget har genom regeringens beslut
vunnit laga kraft 2007-03-01.**

Genomförandetiden slutar 2017-03-01.