



Kungsbacka



KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten

ÅSA 4:143 m fl

i Åsa

Område för seniorbostäder

INNEHÅLL

Beskrivning Bestämmelser

Plankarta Illustrationskarta

Genomförandebeskrivning

Gestaltningssprogram

Upprättad i juni 2009 och reviderad i oktober 2009
av Planavdelningen

Öp 88

Antagandehandling

Innehåll

BESKRIVNING	sid
PLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL	1
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN	1
PLANDATA	1
Läge, Areal	1
Markägoförhållanden	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Översiktliga planer, Detaljplaner, Program, Miljöbedömning	2
Kommunala beslut i övrigt	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
Natur	3
Bebyggelse, mark och vegetation	3
Geotekniska förhållanden, Förorenad mark, Radon, Fornlämningar	4
Bebyggelse	4
Bostäder	4
Offentlig och kommersiell service, Tillgänglighet	5
Friytor	5
Gator och trafik	5
Gatunät, gång – och cykeltrafik	5
Kollektivtrafik, Parkering, Utfart	6
Störningar	6
Vägtrafikbuller	6
Teknisk försörjning	6
Vatten och avlopp, Brandvattenförsörjning, El, Fibernät, Värme, Avfall	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	7
MEDVERKANDE I PLANFÖRSLAGET	7
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	
GESTALTNINGSPROGRAM	
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	
SAMRÅDSYTTRANDE	
PLANKARTA	
ILLUSTRATIONSKARTA	

Öp 88

Antagandehandling



KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten ÅSA 4:143 m fl i Åsa

OMRÅDE FÖR BOSTÄDER

BESKRIVNING

Handlingar

Beskrivning Bestämmelser
Plankarta Illustrationskarta
Genomförandebeskrivning
Gestaltningssprogram
Miljöbedömning
(Fd Miljökonsekvensbeskrivning, 2002)
Bullerutredning
Geoteknisk utredning
Markägarförteckning



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra 35 - 40 bostäder för seniorboende i marklägenheter. Föreliggande planförslag redovisar 38 bostäder. Husen avses att byggas i radhusform samt en fristående gemensamhetslokal och gemensamma ytor för utevistelse.

Till detaljplanen hör ett gestaltningssprogram som ska ligga till grund för bygglovgivningen. Detta redovisar bland annat byggnaders utformning och färgsättning samt hur gaturum, markbearbetning och planteringar ska utföras inom området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP MB (Miljöbalken)

Föreslagen förändring har bedömts vara förenlig 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

Läge

Området är beläget väster om Varbergsvägen, väg nr 939, och söder om Åsa Gårdsskola.

Areal

Arealen är ca 2,0 ha

Markägoförhållanden

Fastigheten Åsa 4:143 ägs idag av kommunen. Den del av fastigheten som utgörs av kvartersmark enligt detaljplaneförslaget ska säljas till JM AB enligt upprättat ramavtal. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 2008-08-12, § 120. Fastigheten Åsa 4:3 är i privat ägo.

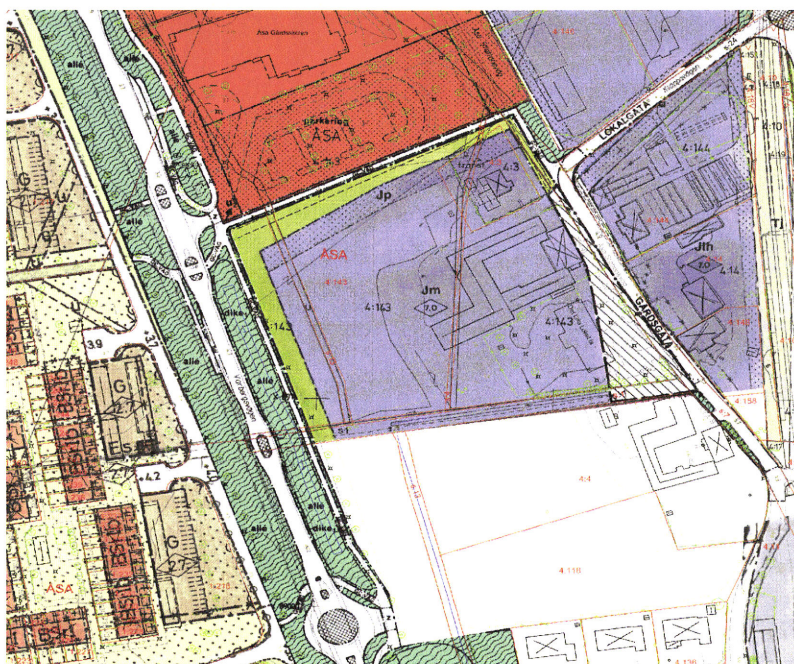
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen i april 2006. Området ingår där i Åsas utvecklingsområde.

Detaljplaner

För större delen av området gäller idag en detaljplan, Ö 58, fastställd 1978-12-12. Området är där avsatt till småindustriändamål.



Gällande planer

Program för planområdet

Ett program upprättades för området i januari och reviderades i september 2003. Programmet godkändes av kommunstyrelsen den 24 september 2003. Programmet innehåller det nu aktuella bostadsområdet och den nyligen uppförda Åsa Gårdsskola, ombyggnaden av Varbergsvägen samt ett nu färdigställt dagvattenmagasin söder om det nu aktuella området.

Miljöbedömning (Miljökonsekvensbeskrivning, 2002-10-23)

Under hösten 2002 gjordes en miljöbedömning (miljökonsekvensbeskrivning) för programområdet av GF konsult AB. Denna ligger till grund för områdets förutsättningar. Då det under åren har hänt en del nybyggnation runt det nu aktuella området kommer även en checklista att upprättas för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2008-08-19, § 129, att hemställa hos byggnadsnämnden att utarbeta förslag till detaljplan för den del av planprogrammet som berör bostadsområdet.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2008-09-16, § 462, att uppdra åt Planavdelningen att upprätta detaljplan enligt kommunstyrelsens beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Bebyggelse, mark och vegetation

I området utmed Åsa Stationsväg i finns en privat fastighet, Åsa 4:3, med ett friliggande enbostadshus. Söder därom ett bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader, vilka är i dåligt skick, samt en förskola. Den privata fastigheten kommer att ingå i det planerade nya bostadsområdet. Förskolan som har ett tillfälligt bygglov kommer att flyttas medan övrig bebyggelse ska tas bort.

Den övrig delen av området består av igenväxande åkermark.

I den sydöstra delen löper en ca 60 meter lång mer eller mindre raserad stengärdesgård. Utmed denna finns även en trädridå. Den östligaste delen av muren kommer att rustas upp och bevaras medan övrig del föreslås flyttas till de tomter som kommer att ligga utmed Åsa Stationsväg. Trädridån utmed den del av stenmuren som ska sparas bör i möjligaste mån bevaras.



Området idag

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd i maj 2008 av GF konsult AB.
(Se separat handling)

Översiktlig sammanfattning

De naturliga jordlagren utgörs under det ytliga mulljordskiktet av torrskorpelera till ca 1 meters djup.

I områdets västra delar underlagras torrskorpeleran gytta till mellan ca 2 och 3,5 meters djup. Gytta underlagras av lera / siltig lera ovan ett friktionsjordlager på berg. Djup till fast botten varierar inom området mellan 18 och 25 meter. Stabiliserad vattenyta uppmättes vid provtagningarna mellan 1,3 och 2,0 meters djup. I några punkter var det torrt till 3,0 meters djup.

Varje belastning som påförs markytan kommer att ge upphov till långtidsbundna sättningar. Grundläggning av bostadshus rekommenderas att utföras med stödpålning till fast botten. Kontrollprogram bör upprättas med avseende på rörelsemätningar innan påslagning påbörjas. Helt fristående lättare byggnader, såsom garage och förråd kan utföras med total lastkompensation med hjälp av lättare massor.

Uppfyllnader inom kvartersmark ska minimeras för att undvika långtidsbundna sättningar. Ledningar till grundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark. För att förhindra framtida grundvattenavsänkning som orsakar sättningar bör ledningsgravar utföras med strömningsavskärande fyllning.

Dagvatten måste omhändertas på grund av att jorden utgörs av täta jordlager. Det finns inte någon möjlighet till infiltration av ytvatten inom området.

Det ytliga mulljordskiktet ska schaktas bort innan byggnation.

Besiktning av omkringliggande hus och mark ska ske före och efter pålning.

Förorenad mark

Den befintliga gården som ska rivas har tidigare inrymt bl a bilverkstad. Det kan innebära att marken är förorenad. Detaljplanen förses med bestämmelse om att miljöteknisk undersökning ska göras innan byggnation sker i området.

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Bebyggelse

Bostäder

Området omfattar enligt illustrationskartan 38 seniorbostäder i form av radhus samt en därtill hörande gemensamhetslokal. Seniorbostäder ska utformas och anpassas till äldres behov. En målsättning är att undvika bostadsanpassning i efterhand.

För området har upprättats ett gestaltungsprogram som redovisar byggnadernas utformning med material och färgsättning, gaturummets utformning och de

gemensamma grönyternas utförande. Programmet följer detaljplanen som ett dokument som regleras i exploateringsavtalet och ska ligga till grund för bygglovgivningen.

Mot gatan föreslås att byggnaderna får en dämpad färgskala. Varje byggnadsvolym får samma kulör på hela fasaden mot gatan. Mot trädgårdar och gemensamma grönytor ges fasaderna en kontrasterande gestaltning med en ljus fasad.

Bostäderna ska uppföras med energieffektiva hus.

För den befintliga bostadsfastigheten i nordost föreslås att tomtytan utökas mot norr och öster.

Offentlig och kommersiell service

Till den kommersiella servicen med bl a mataffär, post och bankkuttag söder om området finns en separat gång- och cykelväg. Avståndet är cirka 500 meter. Ytterligare 2-300 meter söder ut ligger ett bageri och andra kommersiella verksamheter.

Även till vårdcentralen, som ligger väster om området, går en separat gång- och cykelväg. Sträckan är cirka 750 meter.

Tillgänglighet

Området som inte har några märkbara höjdskillnader är mycket lättillgängligt och lämpar sig därför väl till ett seniorboende.

Friytor

Inom området föreslås två gemensamma grönytor samt en gemensamhetslokal. I anslutning till denna finns uteplats för gemensam tillvaro samt plats för iordningsställande av exempelvis en bouleplan. De gemensamma grönyterna nås via gångstigar från omgivande gator.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Området ska trafikmatas från Varbergsvägen. En ny väganslutning byggs i den befintliga rondellen, söder om området.

Två gator leder in i bostadsområdet från infartsgatan. Gaturummen ska upplevas som intima och småskaliga och utformas som gångfartsgator med en asfaltbelagd yta till en bredd av 4,5 meter. Där gaturummet kräver en större bredd då t ex att carportar finns i anslutning till bostadsbyggnaden tillkommer en hårdgjord yta på upp till 2,5 meter. För att slippa vändplatser inom området tillämpas rundkörning vid behov.

Fastigheten Åsa 4:3 angörs som idag från Åsa Stationsväg via en blivande gångväg som leder in i det nya bostadsområdet. Mark som får tas i anspråk för tillfart är betecknad med y₁ på plankartan. Fastigheten Åsa 4:4 angörs från Åsa Stationsväg inom samfälligheten S:1. Fastigheten kan även fortsättningsvis använda ett fyra meter brett område inom S:1 som in och utfart till fastigheten. Denna del av S:1 ingår inte i detaljplanen.

En gångväg löper utmed lokalgatans norra del. Denna ansluter sedan till en separat gång-och cykelväg mot Åsa Stationsväg. I övrigt anläggs inga separata gångstråk utan gatorna utformas som s k gångfartsgator.

Även gaturummets utformning ingår i gestaltungsprogrammet.

Kollektivtrafik

Åsa har en väl utvecklad kollektivtrafik. Antalet turer under vardagar mellan Åsa och Kungsbacka är 27 turer i vardera riktningen. Anslutningsbussar till Varberg angör vid Frillesåsskolan och är 18 turer i vardera riktningen under vardagar. Befintliga busshållplatser ligger utmed Varbergsvägen i nära anslutning till det planerade bostadsområdet.

Parkering, utfart

Till samtliga bostäder hör en uppställningsplats för bil i carport antingen i direktanslutning till bostaden eller i gemensamma längor. Carportar i anslutning till den enskilda byggnaden får inte omvandlas till garage. Härutöver ska det beredas möjlighet till ytterligare 0,5 p-platser/bostad. Dessutom finns möjlighet till extra parkering i parkområdet utmed gatan som leder in i området.

Utfart från området kommer endast att tillåtas via lokalgatan mot Varbergsvägen. Endast de befintliga fastigheterna Åsa 4:3 och 4:4 tillåts att som idag ha utfarter mot Åsa Stationsväg.

Störningar

En vägbullerutredning har upprättats i januari 2009 av WSP Akustik i Göteborg i januari 2009. Beräkningarna är gjorda utmed Varbergsvägen. Avsikten är att inte uppföra långa bullerplank eller bullervallar i området. För de två gavlarna utmed Varbergsvägen överskrids riktvärdet med 1-2 dB(A).. Husen har därefter flyttats 1-2 meter mot öster från Varbergsvägen. De mindre fönster som föreslås i gavelfasaden ska dämpa 30dB(A). Mellan förrådsbyggnaden och bostadshuset uppförs ett plank för att få en bra utemiljö. Radhusens långsidor har ljudnivåer som understiger riktvärdena

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Någon översiktlig vatten och avloppsutredning för detta område har inte upprättats då området kan kopplas till kommunens befintliga vatten- och avloppsnät utan några speciella åtgärder. Ledningar ligger i omedelbar anslutning till området.

Allt dagvatten kommer att ledas till det nyligen anlagda perkolationsdiket utmed Varbergsvägen. Infiltration av ytvatten inom området går inte att utföra då jorden består av täta jordlager. Infiltration i perkolationsdiket har bedömts fullt tillräckligt

Brandvattenförsörjning

Två brandposter ligger utmed Åsa Stationsväg. En ligger i korsningen med Gamla Kläppavägen samt en i områdets sydöstligaste del. Dessutom finns en brandpost omedelbart väster om Varbergsvägen. En ny brandpost ska anläggas utmed områdets södra gräns enligt önskemål från räddningstjänsten.

EI

Vid behov får transformatorstation uppföras inom området. Exakt läge prövas i samband med bygglovgivningen.

Fibernet

I samband med områdets utbyggnad ska området förses med kanalisation för framdragning av fiber till varje bostad.

Värme

Området ska värmas upp med förnyelsebara energikällor. Anslutning kan ske till fjärrvärmeverket som ligger 200 meter nordost om området.

Avfallshantering

Plats för sophantering kan anordnas på två platser i området. Dessa anläggs lämpligen i anslutning till parkeringarna i de gemensamma grönytorna.

Administrativa frågor**Genomförande**

Till planen hör en separat genomförande beskrivning.

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

Det gestaltungsprogram som ska ligga till grund för bygglovgivningen följer planförslaget och antas i samband med detaljplanen.

Ett exploateringsavtal ska upprättas och antas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Medverkande i planförslaget

I framtagandet av detaljplanen har deltagit tjänstemän från Mark & Bostad, Miljö & Hälsoskydd, Teknik, Plan & Bygg samt Kub Arkitekter i Göteborg, 02-landskap i Göteborg och JM AB.

Upprättad i juni 2009
av Planavdelningen

Elisabeth Graugust
Elisabeth Granquist

Tillhör i oktober 2009 reviderad plankarta och illustrationskarta.

**Kommunfullmäktige har 2010-02-09, § 12, antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 2010-03-16.**

Genomförandetiden slutar 2020-03-16.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för del av fastigheten Åsa 4:143 m fl i Åsa, område för bostäder, D 657.

1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägare

Planförslaget berör fastigheterna Åsa 4:3, 4:143 och 5:248. Åsa 4:3 är i privat ägo. Kommunen äger 4:143 och 5:248. Ramavtal har slutits mellan kommunen och JM AB (exploatören) med innebörd att denne förvärvar all kvartermark inom detaljplaneförslaget förutom Åsa 4:3 och den mark som blir tillgänglig för eventuell utökning av denna fastighet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall komma att antagas med beslut som vinner laga kraft under 2009. Planen får en genomförandetid omfattande tio år.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansökan har gjorts till lantmäteriet om överföring till kommunens fastighet Åsa 4:143 av den samfällda marken s:4 och s:13, som erfordras för att bilda den blivande tomtmarken för bebyggelsen. När beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft kommer ansökan om avstyckning mm att göras. Detaljplaneförslaget innebär möjlighet till fastighetsreglering för utökning av Åsa 4:3 i dess nordvästra del.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Bostadsområdet ges anslutning till Varbergsvägen på ny anslutningsväg. Utförandet av denna skall bekostas av exploatören, som också skall bekosta