

Antagandehandling

VP 83



Kungsbacka

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheterna

VALLDA-LUNDEN 2:5 och VÄLÅS 6:5

iVallda

NYTT BOSTADSOMRÅDE

samt

UPPHÄVANDE för del av detaljplan V16 (fastställd 1947 06 09)

BESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Bestämmelser
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Markägarförteckning

Utredningar

- Miljökonsekvensbeskrivning
- VA-utredning
- Vägtrafikbullerutredning
- Vägutredning
- PM ang eldning i braskaminer
- Energiutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar bland annat till att genom omfördelning av byggrätter inom gällande detaljplan bättre anpassa bebyggelsen till dagens krav på miljö och anpassning till naturförutsättningarna i området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN (MB)

Föreslagen förändring 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

Läge och areal

Planområdet är beläget i Forsbäcksområdet ca 5 km söder om Kungsbacka tätort och omfattar ca 9,5 ha bostäder, grönområden och vägar samt ett upphävande av gällande detaljplan på ca 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan ingår området i Onsala tätortutvecklingsområdet.

Detaljplaner och förordnanden

För området finns en gällande detaljplan V16 (avstyckningsplan) fastställd 1947 06 09.

Då gällande detaljplan är en sk avstyckningsplan råder strandskydd för vissa delar av området, dels inom 300-meters zonen från havet, dels möjligen utmed diket i områdets norra del. Ansökan om upphävande av strandskyddet inom den blivande kvartersmarken kommer att göras i samband med antagandet av detaljplanen.

Bostadsförsörjningsprogram

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

Program

Något program för området har inte bedömts nödvändigt då det redan finns en gällande detaljplan över området.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En miljökonsekvensbeskrivning inklusive solstudier över området har upprättats av GF KONSULT AB 2003 10 07.

Detaljplaneförslaget har därefter upprättats efter de rekommendationer som konsekvensbeskrivningen redovisar för att tillvara så mycket som möjligt av naturmiljön och den blivande boendemiljön i området.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämndens arbetsutskott behandlade 2002 01 22, §50, en ansökan om planändring för att modernisera gällande avstyckningsplan. Med hänsyn till att den gällande planen innehåller ett stort antal byggrätter beslöt arbetsutskottet att med tillstyrkan överlämna framställan till kommunstyrelsen för beslut om planändring.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade ärendet 2002 03 12, § 110.

Byggnadsnämnden beslutade 2002 06 06, § 105, att uppdra åt stadsarkitektkontorets planavdelning att revidera gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består av åkermark, delvis öppen betesmark en skogsbevuxen höjd samt en äldre gård som omges av en trädgård med träd värda att bevara samt en igenväxande äppelträdgård. Den skogsbevuxna kullen är i öster bevuxen med en lövdominerad blandskog medan de högre delarna utgörs av tall och enbuskar. I dess västra del växer ett glest och skräpigt bestånd med gran som gränsar till åkermarken. Den västra delen av planområdet utgörs av åkermark. Denna

genomkorsas av en väg (Walls väg) som kantas av ett dike. Sydost om åkermarken ligger kuperad betesmark som i dagsläget utnyttjas som hästhage. Denna består av öppna gräsytor, hållmarker med enbuskar, ett mindre bestånd av planterad gran samt en del blandskog. Längs vägen som avgränsar betesmarken växer klibbal i form av en ensidig allé. Området omges av småhusområden och i sydväst av ett skogsbevuxet höjdområde. I norr avgränsas området till ett större dike som sannolikt är en omgrävd bäck.

Åkermarken har i sig inga högre naturvärden men ett värde som en del av odlingslandskapet. Betesmarken med sin variationsrikedom, brynzonen längs området västra del, trädgården med äldre lövträd och diket med omgivande trädriddåer anses vara värdefulla delområden.

Detaljplaneförslaget har utformats så långt som möjligt med denna bakgrund och med förutsättningen att 35 nya villatomter skall rymmas inom området.

Geotekniska förhållanden, Radon

I väster består området av glacial lera och i öster sand. Höjdpartiet och betesmarksdelarna består av urberg med inget eller ett tunt lager av jord.

Någon geoteknisk undersökning är inte gjord i området utan kommer att utföras i samband med detaljprojekteringen.

Området ligger inom låg - normalriskområde för radon.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning kommer att utföras i området under 2004.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den tillkommande bebyggelsen på 35 hus är främst placerad inom området för den gamla åkermarken för att spara annan form av naturområden så mycket som möjligt.

Bostäderna är uppdelade i **tre** bebyggelseområden för friliggande småhus i olika utförande.

I den låglänta terrängen i sydost, i korsningen mellan Fasanvägen och Walls väg, finns trebyggrätter i form av enplans hus (3,5 meters byggnadshöjd och 6,0 meters nockhöjd) med möjlighet till ett souterränghus i dess sydvästra del där terrängen medger detta. Området närmast korsningen är bullerstört från Onsalavägen och har inte ansetts lämpligt för byggnation utan bullerskärmar enligt utförd bullerutredning. (GF KONSULT AB 2003 12 19) Området är därför föreslaget som naturområde.

På höjdområdet i väster, söder om Walls väg, finns 20 byggrätter uppdelade på fem kvarter med varierande utförande och hushöjder på byggnationen.

I dess östra del föreslås fyra hus i en våning (maximalt 3,5 meters byggnadshöjd, 6,0 meters nockhöjd) då dessa ligger på höjdryggen som sluttar ner mot Onsala-fjorden

I den sydöstra delen finns möjlighet till fyra enfamiljshus som kan uppföras i två våningar (maximalt 5,5 meters byggnadshöjd, 8,5 meters nockhöjd) då det här finns stöd i terrängen för en något högre bebyggelse.

De övriga 12 husen kan uppföras med förhöjda väggliv till en byggnadshöjd av 4,5 meter och 7.5 meters nockhöjd.

På området norr om Walls väg föreslås maximalt 12 byggrätter varav 9 på åkermarken. De fem husen närmast den befintliga bebyggelsen får en maximal byggnadshöjd av 4,5 meter och maximal nockhöjd av 6,5 meter. De övriga fyra husen i kvarteret får en byggnadshöjd av 4,5 meter och en nockhöjd på 7,5 meter.

De tre byggrätterna i skogbrynet kan bebyggas med hus till en byggnadshöjd av 5,5 meter och nockhöjd 7,5 meter då det även här finns stöd i terrängen för en högre bebyggelse. Denna delen av skogen är dessutom mycket risig och en uppfräschning i området kan då komma till stånd.

Runt den befintliga gamla gården föreslås en avstyckning som bostadsfastighet på ca 4000 m². Denna fastigheten får sedan inte delas. Inom den föreslagna tomten ingår de träd som är bevaransvärda enligt MKB:n. Området norr, öster och söder om fastigheten där bl a den gamla äppelträdgården ligger föreslås att upphävas. I den gällande detaljplanen finns här utrymme för bostäder och ett vägområde på det befintliga diket i norr. Området är dessutom bullerstört från Onsalavägen.

De flesta tomterna i området uppgår till minst 1000 m². I vissa fall kan någon tomt bli mindre pga terrängförhållanden eller andra orsaker. Därför är varje kvartersdel försedd med maximalt antal tomter i stället för en minsta tomtyta.

Den föreslagna bebyggelsen i sydväst har förlagts så långt från den skogsklädda höjden i väster som möjligt för att få bättre solförhållanden i denna delen av området.

Offentlig och Kommersiell service

För service hänvisas till Kungsbacka tätort

Tillgänglighet

Nivåskillnaden på 10 meter i området är mellan Fasanvägen och där nybebyggelsen börjar i den västra delen. Den befintlig vägen, Walls väg, kommer att byggas om och få betydligt bättre lutningsförhållanden än i dagsläget. Väl inne i respektive bostadsområde finns inte några större nivåskillnader och tillgängligheten bedöms som god.

Friytor

Lek och rekreation,

De flesta områden som är naturområden går att använda som strövområde och lek för de boende. Ett plant område redovisas i sydväst som lämpligt för en mer organiserad lek- och samvaroplatz.

Naturmiljö

Området runt diket i norr bevaras som naturområde och används också som dagvattendike. Befintligt dike utmed Walls väg skall även fortsättningsvis användas som dagvattendike men kräver vissa justeringar för att det skall fungera på ett tillfredsställande sätt.

Befintliga stenmurar kommer att kunna bevaras.

Gator och trafik

Gatunät, gång - och cykeltrafik

Området trafikmatas från Onsalavägen via Fasanvägen och Wall väg.

Walls väg som har en dålig standard både vad gäller lutningar, sikt och bredd byggs om och kommer att få en bredd av totalt 6,5 meter och en maximal lutning av 7,5 %

Inom vägområdet ryms 4,5 meter körbana och 1,5 meters bred gångbana på vägens norra sida samt 0,25 meter stödremsa på varje sida. I korsningen med Fasanvägen anläggs ett hinder så att trafiken mynnar ut på Fasanvägen på ett trafiksäkrare sätt. I fyrvägs korsningarna till bostadsområdena utförs någon form av farthinder exempelvis minirondeller.

Bostadsgatorna får en totalbredd av 6,0 meter varav 4,5 meter består av hårdgjorda körytor och resten utgörs av gräsbevuxna makadamfyllda diken för dagvattenavrinningen.

Gångbanan ansluter till Fasanvägen och den befintliga gångpassagen till busshållplatserna på Onsalavägen.

En gångväg föreslås mellan Walls väg och Trädgårdsvägen i norr. I gällande detaljplan är denna sträckan utlagd som vägområde men detta är inte längre aktuellt

Från Berggrens väg söder om planområdet finns möjlighet till gångförbindelse med det nya bostadsområdet.

Utförandet av vägar, gångvägar och gångbana skall ske i samråd med kommunens Tekniska förvaltning samt berörda samfällighetsföreningar.

Utfarter, Parkering,

Utöver redovisade väganlutningar till Walls väg finns möjlighet för direktanslutning för tre tillkommande fastigheter. I övrigt råder utfartsförbud på Walls väg.

De tre tomterna i sydost trafikmatas från Fasanvägen.

Någon allmän parkering finns inte redovisad för området. All parkering skall ske inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Onsalavägen med ca 30 turer per dag till Kungsbacka under vardagar. Avståndet till hållplatsen från de planerade bostäderna varierar mellan 100 – 500 meter

Störningar

Vägtrafikbuller

En vägtrafikbullerutredning är framtagen av GF KONSULT AB 2003 12 19.

Utredningen omfattar beräknat buller från Onsalavägen. Detaljplanen har utformats utifrån de anvisningar som utredningen redovisar. Detta innebär att en tilltänkt byggrätt i hörnet Fasanvägen – Onsalavägen har flyttas till annan del i området och att byggnaderna i östra delen endast bebyggas med enplanshus.

Vidare har rekommendationer kommit från kommunens Miljö- och hälsoskydds-förvaltning om att bostadshus inte bör ligga närmare vägmitt på Walls väg än 15,0 meter. Planförslaget har utformats därefter.

Eldning i braskamin

Då frågan om lämpligheten att elda i braskamin har diskuterats har en studie över området gjorts av GF KONSULT AB 2003 12 17. Slutsatsen i denna utredning är att områdets västra och nordvästra del inte är lämpliga för eldning i braskaminer.

För att undvika framtida problem med eldning införs en särskild bestämmelse om att braskaminer inte får installeras i området.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Området ska anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. En översiktlig VA-utredning är upprättad av GF KONSULT AB 2003 12 19.

Befintliga spillvatten- och vattenledningar finns väster om planområdet och går via den norrgående delen av Walls väg till dikesfäran i norr för att sedan följa denna fram till Onsalavägen. Nya ledningar anläggs i de planerade bostadsgatorna och ansluter till det befintliga nätet. De tre östliga husen ansluter till befintliga ledningar i Fasanvägen.

Områdets dagvattenavledning skall ske med ekologisk dagvattenhantering.

Infiltrationsmöjligheterna i området är mycket begränsade. Dagvattenhanteringen föreslås ske genom att utforma ett trögt avrinningssystem med utnyttjande av tillgängliga grönytor, kompletterat med hålrumsmagasin och bortledning av överskottsvatten i gräsbevuxna diken.

Förslag till utformning av området. Byggnaderna förses med utkastare till ränndalar med mycket god lutning ut från husen till grönytor. Inga kantstenar längs vägar och gc-vägar, istället anläggs skålförmade, makadamfyllda, gräsbeklädda diken med dräneringsledning. Under parkerings- och grönytor kan kompletterande hålrums-magasin med strypt utlopp utföras. Grönytorna utformas om möjligt svagt skålförmade så att ytvatten från hårdgjorda ytor kan ledas ut på dem. Brunnar i lågpunkterna.

Mycket viktigt är att höjdsättningen ägnas stor omsorg. Det är också angeläget med rejäla fall från husen ut mot grönytorna.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen utförs enligt det konventionella systemet. En ny huvudbrandpost föreslås på den befintliga huvudvattenledningen vid det västliga fyrväskorset (Walls väg 36)

El

För att klara elförsörjningen måste en nätstation uppföras centralt i området. På plankarta och illustrationskartan redovisas transformatorstationens ungefärliga läge inom den södra delen i området. Stationen får uppföras inom naturområdet. Utformningen bör anpassas till den övriga planerade bebyggelsen.

Värme

En energiutredning har utförts för att klarlägga hur uppvärmningen kan ske för området. Fyra alternativ har utretts. Fjärrvärme är inte aktuellt då området ligger för långt från befintligt fjärrvärmenät. De tre övriga är 1. frånluftsvärmepump, 2. frånluftsvärmepump i kombination med jordvärme och 3. bergvärme. Störst energiförbrukning har alternativ 1 och minst alternativ 3 medan investeringskostnaderna är det omvända. (En mer detaljerad beskrivning finns i utredningen.) Områdets uppvärmning med det lämpligaste värmepumpsystemet regleras i exploateringsavtalet

UPPHÄVANDE

I sambandet med antagande av en ny detaljplan upphävs ett område på ca 1,6 ha i östra delen vilket tidigare var avsett för bostäder. Området är i dagsläget inte aktuellt för någon byggnation.

Administrativa frågor

Planen får en genomförandetid på tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanen kommer att åtföljas av ett exploateringsavtal

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

Jämförs planförslaget med den gällande detaljplanen innebär det lika stor exploatering inom området.

Ett anpassat planförslag där flertalet av områdets naturvärden kan sparas är bättre ur natur – och landskapsbildssynpunkt än ett genomförande av gällande detaljplan.

Se miljökonsekvensbeskrivning

MEDVERKANDE I PLANARBETET.

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar,

NCC Boende, Mats Abrahamssons arkitektkontor.

Utredningar är utförda av GF konsult AB.

Upprättat av Planavdelningen i maj 2004 och reviderad i september 2004.


Elisabeth Granquist

Kommunfullmäktige har 2005-01-13 § 7
antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2005-02-17.

Genomförandetiden slutar 2015-02-17.