



Kungsbacka

Detaljplan för nytt seniorbostadsområde inom fastigheterna Kyvik 5:265 och 5:297 i Släp

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Bestämmelser
- Illustrationskarta

Övrigt framtaget material

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, geoinventering samt belysning av dagvattenfrågan, GF Konsult 2005-06-08
- Vägtrafikbullerutredning, GF Konsult 2005-10-03
- Översiktlig VA-utredning till detaljplan, GF Konsult 2006-06-26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att genom ändring av gällande detaljplan tillgodose aktuellt behov av seniorbostäder i Kullavik.

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

Utbyggnaden kan ses som tätortsutveckling, varför ingen konflikt med bestämmelserna i 3 och 4 kap MB föreligger. En bebyggelsekomplettering med 30 bostäder och en gemensamhetslokal bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna i 5 kap MB överskrids.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget 250 m öster om Kullaviks centrum, direkt norr om Kullaviksvägen. Planområdet avgränsas i väster och i norr av Kullaviks Skolväg och i öster av Änghagavägen.

Planområdet är ca 1,5 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 tillåtes.

Detaljplaner och förordnanden

I gällande detaljplan s84 från 1974 är området planlagt för allmänt ändamål.

Byggnader får uppföras till en största höjd av 7 m.

Här låg tidigare Kullaviksskolan innan den flyttades år 2000.

Bostadsförsörjningsprogram

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

Planprogram

Ett planprogram för Kyvik 5:265 och 5:297 gällande 30-40 nya bostäder antogs 2001-10-17 av kommunstyrelsen.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

I planprogrammet har detaljplanen inte bedömts kräva någon miljökonsekvensbeskrivning eftersom den förändrade markanvändningen föreslås inom ett område med redan ianspråktagen mark. Den tidigare gällande detaljplanen innehöll mark för allmänt ändamål (skola) och infrastruktur.

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts 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). Planområdet är ett område med tidigare ianspråktagen mark. Föreslagen omvandling av markanvändningen från skolverksamhet till ett mindre område med bostadsbebyggelse bedöms snarare minska miljöpåverkan.

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

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige gav i beslut, 2003-03-11, programdirektiv inför detaljpaneläggning av Kyvik 5:265 och 5:297. Direktivet innehöll bland annat ett förtydligande när det gäller bostädernas inriktning. Bostadsområdet ska bestå av så kallade seniorbostäder och upplåtas som bostadsrätt.

Nämnden för Plan & Bygg gav 2004-06-15 planavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet är begränsad då markytan till större delen är hårdgjord sedan tidigare användning. Utmed Kullaviksvägen finns buskage och utmed Skolvägen en allé av yngre björk, men i princip finns den befintliga vegetationen på de angränsande bostadstomterna.

Markbeskaffenhet

En översiktlig geoteknisk kartering av området har utförts i samband med en miljöteknisk markundersökning. Undersökningarna visar att jordlagerföljden utgörs av mulljord, alternativt fyllnadsjord (0-0,5 m) ovan torrskorpelera ned till mellan 0,2-2,0 m, följt av lera med varierande mäktighet. Sannolikt förekommer kvicklera. Leran inom närområden är något överkonsoliderad, vilket innebär att små belastningar ger upphov till måttliga sättningar.

I samband med den miljötekniska markundersökningen påträffades inslag av tegel och betong i fyllnadsjorden. En del armerade betongfundament påträffades också. En del bottenplattor från de tidigare skolbyggnaderna finns kvar. Mellan dessa finns grus-, gräs- och asfaltytor. Undersökningen har inte visat någon indikation på förekomst av eventuella misstänkta föroreningar.

En grundlig geoteknisk undersökning ska utföras i samband med detaljprojekteringen.

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning utgör planområdet lågriskområde för radon. Förekomster av lokala uranförlöjningar i berggrunden kan dock förekomma. Detaljplanen har därför försetts med en särskild planbestämmelse om att huvudbyggnader ska utföras radonsäkert om så erfordras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Då marken redan är hårdgjord sedan tidigare användning har någon arkeologisk utredning inte bedömts som erforderlig.

Bebyggelseområden

Bostäder

I detaljplanen föreslås byggrätter för 29 st seniorbostäder samt en gemensamhetslokal. 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 har seniorbostäderna och gemensamhetslokalen getts en maximalt tillåten byggnadshöjd av 3,5 m och en nockhöjd av 6,0 m.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är kringbyggt av bostäder. I Kullaviks centrum, ca 300 m från planområdet, finns tandvård, mataffär, postombud och kyrka. Strax intill planområdet finns en förskola.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet är mycket god. Marken är i det närmaste plan och det finns en separat gång- och cykelväg längs Kullaviksvägen från planområdet till Kullaviks centrum, cirka 300 m västerut, där servicefunktioner finns. Gång- och cykelvägen längs Kullaviksvägen ska även förlängas österut i samband med planens genomförande.

Byggnadskultur och gestaltning

Inga kulturhistoriskt intressanta byggnader eller områden anses påverkas av utbyggnaden.

Den omkringliggande bebyggelsen består till största delen av villor. Vanligast förekommande är en – tvåvåningshus på tomter mellan 700 – 1500 m². En successiv framväxt har medfört en mycket varierande bebyggelseutformning samt något ostrukturerade tillfartsförhållanden.

Friytor

Lek och rekreation

Majoriteten av seniorbostäderna kommer att ha förhållandevis små egna trädgårdar då detta kräver mindre skötsel och underhåll. För att ändå erbjuda en möjlighet till växtodling och rekreation och för att främja gemenskapen i seniorbostadsområdet planeras ett gemensamt parkområde vid seniorbostadsområdets gemensamhetslokal, i planområdets västra del.

Naturmiljö

I direkt anslutning till planområdet, söder om Kullaviksvägen, finns ett stort naturområde. Andra större rekreationsområden finns bland annat öster om planområdet på cirka 500 m avstånd. Säröbanan, som är ett populärt rekreationsstråk för fotgängare och cyklister, ligger strax norr om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området kommer att trafikmatas från en ny lokalgata som leder in i området från korsningen Änghagavägen-Kullaviksvägen.

I samband med utbyggnaden kommer siktforhållandena österut i korsningen Änghagavägen-Kullaviksvägen att förbättras. Detta sker dels genom röjning av vegetation, dels genom att den befintliga gång- och cykelvägen från Kullaviks centrum kommer att förlängas österut längs Kullaviksvägen. Förlängningen finns

redan med i gällande detaljplan s84. Ett genomförande av utbyggnaden ska säkerställas i exploateringsavtalet.

Den nya lokalgatan får en totalbredd av 5,5 m. Därav utgörs 4,0 m av en asfalterad körbana och 1,5 m av en stensatt gång- och cykelbana som även kan användas vid möte.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Kullaviksvägen. Avgångar sker både mot Kungsbacka och mot Göteborg. Närmaste busshållplats finns i direkt utanför planområdet.

Parkering och utfarter

Samtliga enheter inom planområdet angörs från den nya lokalgatan.

Det ska finnas 2,2 parkeringsplatser/enhet, varav minst en parkeringsplats i direkt anslutning till bostaden. Övriga parkeringsplatser tillskapas inom den egna fastigheten. Den intilliggande förskolans besöksparkering kan dock med fördel samutnyttjas de tider förskolan inte behöver den.

Störningar

Vägrafikbuller

Kullaviksvägens trafik ger upphov till bullerstörningar som påverkar placeringen av de planerade bostäderna. En beräkning av bullernivåerna visar att det, utan bulleråtgärder, krävs relativt stora avstånd mellan Kullaviksvägen och bostädernas fasad för att klara gällande riktvärden. Redan med en lägre bullerskärm på 1,2 m kan bullerstörningarna minskas. En sådan bullerskärm kan ges karaktären av en bevuxen mur eller ett trädgårdsstaket.

Detaljplanen har försetts med en särskild planbestämmelse om att högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå utomhus vid fasad är 55 dBA och vid uteplats 70 dBA.

Utformning av bullerskydd ska ske i samråd med Plan & Bygg.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

En översiktlig VA-utredning har gjorts (GF Konsult 2006-06-26). Området ska anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Detta finns redan utbyggt längs de vägar som omger området samt på tomtmark, dels i några fastighetsgränser men även rakt över planområdet. Eventuellt kan viss ledningssträckor inom planområdet behövas läggas om.

Områdets dagvattenavledning ska ske med ekologisk dagvattenhantering. Detta kan exempelvis ske genom fördröjningsmagasin som kan ta hand om vattnet innan det når Kyviksbäcken och havet. Då jorden till stora delar består av lera kan det bli svårt att infiltrera dagvattnet, men det kan finnas en del infiltrationsmöjligheter i friktionslager nära bergspartierna vid planområdets östra delar. En noggrannare geoteknisk undersökning får visa på infiltrationsmöjligheter och hantering av dränering av husgrunder m.m.

För fördröjning och avledning av dagvatten från bostadsområdet föreslås i den översiktliga VA-utredningen att makadamdiken med dräneringsledning i botten

byggs ut under gatorna inom området. Dagvatten från gatan avleds då via veck eller kantstenar och rännstensbrunnar till makadamgraven. Takvatten från byggnaderna avleds via dagvattenservis till makadamdiket. Makadamdikena avleder dagvattnet mot områdets sydvästra del där de övergår i en ny ledning som leder till en befintlig dagvattenledning längs Kullaviksvägen.

Dagvattenbildningen föreslås även minimeras genom användande av genomsläppliga markbeläggningar och genom att återställa så mycket som möjligt av gräsytor och annan naturmark i området. Särskilda lösningar för dagvattnets transport från hustak, rännor och asfalterade ytor etc. bör studeras.

Det föreslås även förberedas för en anslutning av framtida dagvattenanläggningar för avvattning av Kullaviks Skolväg och sex fastigheter längs gatan norr om planområdet.

En grundlig VA-utredning ska göras i detaljprojekteringsskedet.

Värme

Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme från en befintlig fjärrvärmecentral i centrala Kullavik. Troligtvis kommer en undercentral finnas i varje enhet. Val av värmesystem kommer att regleras i det exploateringsavtal som kommer att upprättas innan planens antagande.

El

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 i Kullaviks centrum.

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

En omvandling av markanvändningen från skolverksamhet till ett mindre område med bostadsbebyggelse bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Antalet bostadshus som föreslås är begränsat, 29 st samt en gemensamhetslokal, och marken är påverkad av verksamheter sedan tidigare.

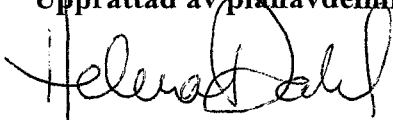
Övrigt

I samband med antagande av föreslagen detaljplan upphävs den berörda delen av gällande detaljplan s84 från 1974.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, Riksbyggen och Atrio Arkitekter Jönköping AB. Utredningar är gjorda av GF Konsult AB.

Upprättad av planavdelningen i juni 2006



Helena Dahl
Planarkitekt

Kommunfullmäktige har 2007-01-18 § 9 antagit detta förslag.

Förslaget har genom länsstyrelsens beslut vunnit laga kraft 2007-06-29.

Genomförandetiden slutar 2017-06-29.