Byggnadsnämnden har 2003-02-06 § 36 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-03-05

GENOMFÖRANDE
Planens genomförande är reglerad i det exploateringsavtal som gäller jämsides med den av kommunfullmäktige den 7 november 2002 antagna detaljplanen för del av Tölö 4:13 m fl. I detta avtal säkerställes även relevanta delar av det ovan redovisade miljö- och kvalitetsprogrammet.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR
- Denna plankarta med bestämmelser och beskrivning
- Illustrationskarta
- Markägarförteckning, separat handling
- Genomförandebeskrivning, separat handling

Separata handlingar tillhörande den av KF den 7 nov 2002 antagna planen
- Miljökonsekvensbeskrivning, GF Konsult AB, 2001 02 20
- Miljö- och kvalitetsprogram
- VA-utredning och höjdsättning, Sweco VBB Viak, 2002 05 17
- Vägtrafikbullerutredning, GF Konsult AB, 2002 04 08
- Geoteknisk undersökning, Teknisk PM Skanska, 2002 02 21

PLANENS SYFTE
I kommunens översiktliga planering ingår området som en del i ett nytt större bostadsområde norr om Hällingsjövägen. Målet har varit att skapa en modern trädgårdsstad med tydliga gaturum och mycket grönska. Denna planreviderings syfte är anpassa detaljplanen för första etapputbyggnaden. Bostäderna runt kullen har studerats mer noggrant avseende hustyper, bostadsytor och behovet av carportar.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN
Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken.

PLANDATA
Läge och ägoförhållanden
Området ligger i Kungsbacka tätort, nordost om centrum. Det är ca 2 km från Kungsbacka station och 2 km från Hede station. Direkt söder om området ligger Hällingsjövägen och Forsgårdens golfbana. Marken ägs av Skanska.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Översiktliga planer
I översiktsplanen för Kungsbacka redovisas planområdet som område för bostäder.

Detaljplan
Planområdet ingår i den 2002-11-07 antagna detaljplanen

Miljökonsekvensbeskrivning
En MKB finns för den antagna planen, gjord av GF Konsult AB, daterad 2001 02 20

Miljö- och kvalitetsprogram
Under våren 2001 antogs ett övergripande miljö- och kvalitetsprogram för området norr om Hällingsjövägen för samordning och styrning av utbyggnadsprocesserna. För varje detaljplan inom området tas sedan ett fördjupad miljö- och kvalitetsprogram fram där gestaltningsprinciper preciseras. Till den antagna detaljplanen finns ett miljö- och kvalitetsprogram som blir en del i granskningsunderlaget för byggnadsnämnden även för denna plan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
Mark och vegetation
Planområdet består till största delen av åkermark eller vall som sluttar i huvudsak mot sydväst.

Geotekniska förhållanden
En geoteknisk undersökning gjordes i februari 2002. (Se separat handling tillhörande den antagna detaljplanen)

Bostäder
Området ska varieras både vad gäller upplåtelseform och täthet. Bebyggelsen är i huvudsak i två våningar. Kring de större parkrummen och i entrérummet är det möjligt att gå upp i en tredje med en utkik, terrass eller liknande.

Naturen har varit utgångspunkten för bebyggelsens placering. Området annonserar sig mot Hällingsjövägen med hus i en svag bågform som kikar ut över landskapet och mot kyrkan med radhus på tvärs hällmarkens nivåer.

Naturmiljö och rekreation
Skogsområdet norr om planområdet är viktigt för det rörliga friluftslivet och för de närboende som närrekreationsområde. Miljö- och kvalitetsprogrammet behandlar gestaltning av grönområden i planen.

Gator och trafik
Gatorna ska upplevas som vackra och ändamålsenliga. Inne i området är gatorna slingrande och fartdämpande. Alla gator är dubbelriktade. I området finns cyklar och mopeder på gatorna, medan gångtrafikanterna kan röra sig på gångvägar längs lokalgatan. Dessutom finns mång "släpp" som tillåter stigar mellan husen så att det går att röra sig mellan parken och grönområdena.

Parkering
Parkeringsnormen är 2 parkeringar per bostad och 0.2 parkeringar ytterligare per bostad. För radhusen längst i väster finns möjlighet att köra in på egen tomt via en gemensam kilformad gårdsplan. De fristående husen kör in direkt från lokalgatan.

Radon
Hällmarken kan innehålla vissa områden med lokala förekomster av högradonmark.

Buller
GF konsult AB har gjort en bullerutredning baserad på planillustrationen tillhörande den antagna detaljplanen. Här visas ett förslag till lösning där kraven framförallt på ekvivalent nivå utomhus, 55dBA uppnås. Förslaget innebär bland annat att husen längs med Hällingsjövägen binds samman med ett plank och det finns öppningsbara fönster som inte vetter mot Hällingsjövägen i alla rum. Fönsterutformningen måste studeras särskilt, likaså räcken på terrasser eller balkonger. På andra våningen kan detta t ex lösas genom vinkelfönster.

Dagvatten
SWECO VBB VIAK har gjort en VA-utredning där dagvatten- och VA-hanteringen redovisas. Utmed Hällingsjövägen och Söderåleden ska en öppen dagvattenavledning finnas och inom området en "trög" hantering av dagvattnet. Direktanslutning till ledningar undviks, istället ska vattnet ges möjlighet att rinna över infiltrationsvänliga ytor. Höjdsättningen inom området är viktig; inga instängda partier får skapas, byggnader placeras högt och markytan luta ut från byggnaden.

Vatten, avlopp och värme
Bostäderna ska anslutas till kommunalt VA. Brandvattenförsörjningen ska ske med konventionellt system. Bostäderna ska anslutas till centralortens fjärrvärmesystem. Fjärrvärmen finns utbyggd i intilliggande Tölö Villastad.

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av TÖLÖ 4:13 m fl i Kungsbacka tätort

BOSTÄDER PÅ TÖLÖ ÄNGAR

Upprättad i november 2002 av PLANAVDELNINGEN

Reviderad i januari 2003

Annika Thörneby Lundell
Annika Thörneby Lundell

Birgitta Falk
Birgitta Falk

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR
- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK
Allmän plats
- PARK — Anlagd park

Kvartersmark
- B — Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
- n_1 — Markytan skall möjliggöra omhändertagande av dagvatten
- n_2 — Marken skall vara tillgänglig för underhållsarbete på fasader

UTNYTTJANDEGRAD
- e_1 000 — Största sammanlagda byggnadsarea i m^2 inom området exkl garage carport, teknikhus, balkonger, utanpåliggande förråd, trapphus.
- e_2 000 — Största sammanlagda bruttoarea i m^2 inom området exkl garage, carport, teknikhus, balkonger, utanpåliggande förråd, trapphus.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader (garage, uthus etc)
- g — Gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE
Mark och vegetation
- lokalgata — Lokaltrafik
- gc-väg — Gång- och cykelväg
- gång — Gångväg

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering
- B_4 — Byggnad skall placeras utefter förgårdsmark
- $B_{4,5}$ — Huvudbyggnad får placeras minst 1,5 m från gräns mot grannfastighet; Garage skall placeras minst 6,0 m från gata

Bebyggelsen skall placeras och utformas i huvudsak enligt illustrationskartan

Utformning
- $B_{1,2}$ — Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,0 m; Största taklutning är 22°
- B_3 — Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 11,0 m; Största taklutning är 22°
- $B_{4,5}$ — Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,0 m; Största taklutning är 27°; 35% av byggnadsarean för varje byggnad får ha en nockhöjd på 11,0 m

Utseende
- f — Fasader mot parken skall ha övervägande ljusa färger (dock ej pasteller)

Byggnadsteknik
Byggnad skall utföras radonsäkert resp radonskyddat om så erfordras

STÖRNINGSSKYDD
Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå utomhus vid fasad är 55 dBA.
Småskalig eldning förbjudet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.
GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR **2013-03-05.**

Ändrad lovplikt, lov med villkor
I samband med byggsamråd skall särskild bullerutredning redovisas som visar hur planens krav på bullerskydd klaras.

0 20 40 60 80 100 m

SKALA 1:1000

Tp 53 A