

Detaljplan för

VÄSTRA HAMMERÖ, ETAPP II

Hammerö 6:1 m fl

Kungsbacka kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- * planbeskrivning (denna handling)
- * genomförandebeskrivning
- * plankarta, skala 1:1000 med bestämmelser
- * illustrationskarta skala 1:1000
- o utlåtande (efter utställning)

Övriga handlingar

- * samrådsredogörelse
- * Länsstyrelsen samrådsyttrande
- * fastighetsförteckning
- * VA-utredning (översiktlig)
- * geoteknisk utredning (översiktlig)
- * arkitekt PM (underlag för totalentreprenadtävling)
- * mark PM (rambeskrivning)
- * vegetationsinventering (översiktlig)
- * arkeologisk utredning
- * program för detaljplan Västra Hammerö etapp II

PLANENS SYFTE

Området planläggs för en fortsatt utbyggnad av Hammeröområdet med bostäder.

Planområdet består av en kuperad väst-nordvästsluttning huvudsakligen skogbevuxen. I söder gränsar ett småhusområde. I planområdets västra del finns ett 15-tal friliggande småhus, omväxlande äldre och nyare hus, flera i väl terränganpassade lägen. Förtätning och komplettering kan tillföra kommunen ca 25 tomtplatser för småhus. En utbyggnad av flerfamiljshus kan skapa utrymme för ca 200 lägenheter.

Inom området planeras tomt för daghem och gruppbostad.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget ca 1,5 km söder om centrala Kungsbacka utefter Varbergsvägen. Området gränsar i norr mot planerad bostadsbebyggelse inom V Hammerö etapp I och i söder mot enbostadshusen vid Hamréns väg. Varbergsvägen utgör gräns i öster och i väster gränsar ett naturmarksområde.

Areal

Planområdets areal är ca 17,5 ha.

Markägarförhållanden

Marken är tillövertvägande delen i kommunens ägo. Förutom befintliga friliggande hus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En områdesplan upprättades 1982 för Västra Hammerö. Alternativ trafikföring och bebyggelseutformning redovisades senare i februari 1984. Detta utgjorde grunden för det program avseende detaljplanearbetet för Västra Hammerö som förelåg 1986.

Detaljplaner

Det finns tre angränsande detaljplaner. En (H7) omfattar de befintliga husen kring Hamréns väg och Ullmans väg. Den andra (KP90) gäller för den första utbyggnadsetappen med bostäder i området och antogs av KF 1989-06-09 § 132, med undantag för ett område avsett för en gc-tunnel. Den tredje (KP91) är den del av Hammeröområdet som avsatts för industriändamål och som vann laga kraft 1988-12-01.

Inom det föreslagna planområdet finns dessutom två äldre detaljplaner (mindre avstyckningsplaner).

Bostadsförsörjningsprogram

Kungsbacka kommuns bostadsförsörjningsprogram för 1989-93, antaget av KF 1988-12-15, anger för Västra Hammerö, etapp II, HSB och Stiftelsen Hyresbostäder som byggherre för 100 + 100 lägenheter i flerfamiljshus. Samt för kommunens tomtkö, 20 + 20 tomter för styckebyggda småhus.

Program för planområdet

Program för planarbetet har upprättats av plankontoret i augusti 1988. Programmet redovisar ett innehåll omfattande ca 245 lägenheter, inklusive befintliga villor. Programmet anger följande fördelning på upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar:

Upplåtelseform:	hyresrätt:	100 lgh
	bostadsrätt:	100 lgh
	<u>äganderätt:</u>	<u>45 lgh</u>
	totalt:	245 lgh

Lägenhetsstorlekar: (avser hyres- och bostadsrättsdelarna)

2 Rok eller mindre	ca 40%
3 Rok	ca 30%
<u>4 rok</u>	<u>ca 30%</u>
totalt:	100%

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 1988 beslutat om markanvisning i området. HSB respektive Stiftelsen Hyresbostäder skall i området få uppföra vardera 100 lgh.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Flera tidigare utredningar har dokumenterat områdets kvalitéer. Studier av topografi, vegetation, vind och solförhållanden har visat att området har ett mycket bra lokalklimat.

Marken består till största delen av ett kuperat bergsområde med hållmarker, vilka är beväxta med lövträd och barrskogsvegetation. Områdets högsta del är beläget ca 50 meter över havet. Området sluttar mot väst och nordväst ner till ca 30 resp 25 meter över havet. I öster, vid befintligt bebyggelseområde, finns en kraftig nivåskillnad ned till 25-30 meter över havet. Även inom höjdområdet finns mer eller mindre uttalade sluttningar och branta partier som bidrar till områdets karaktär. Genom den skisserade utbyggnaden inom området kommer delar av naturmarken och vegetationen att beröras. Utformningen medger dock en god terränganpassning och därmed förutsättningar att bibehålla terrängens karaktärsdrag. Befintlig vegetation får tas om hand i huvudsak inom kvartersmark. Genom planens och kvarterens avgränsning sparas viktiga vegetationspartier i väster mot bl a reningsverket, mot söder samt de högsta delarna i öster. Här avses även ett område med ekar kunnas bibehållas på allmän plats.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av Konsultföretaget GF under 1989. Kompletterande geotekniska undersökningar kommer att ske vid detaljprojektering av byggnaderna och VA-anläggningar.

För området är en markradonutredning utförd i Kungsbacka kommun: Markradonutredning (Sveriges Geologiska AB, Miljö och hälsoskyddskontoret, april 1988). Berggrunden består av sura-intermediösa gnejser. Gammastrålningen är i allmänhet 8-10 μ R/h, men risk för radioaktiva pegmatitgångar finns. Vid grundläggningsarbeten bör därför varje berggrund kontrolleras med gammamätare.

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet UV Väst har genomfört en arkeologisk utredning inom området. En förundersökning kommer att bli nödvändig i områdets sydöstliga del, (enligt markering på särskild karta) vilket avses exploateras för småhus-tomter, för att fastslå en eventuell boplatstyp och omfattning. Se vidare UV Väst utredning 89:7.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget inrymmer ca 235 lägenheter varav ca 200 i flerbostadshus och 30-35 som villor. Av dessa är 14 befintliga. Huvudelen av den tillkommande bebyggelsen utgörs av HSB:s respektive Stiftelsen Hyresbostäder ca 100 lägenheter vardera. Dessa har föreslagits utmed uppsamlingsgatans norra och västra delar på så sätt att terrängen naturligt delar upp bebyggelsen i 4-5 grupper. Avsikten är att bebyggelsen skall utformas som tvåvånings marklägenheter (rad-eller parhus) i samspel med 3-4 vånings punkthus med hiss. En tänkt fördelning mellan hustyperna redovisas i illustrationen. Av denna framgår även intentionen att låta bebyggelsen markera entrén till området och även i övrigt grupperas så att den tyngre bebyggelsen ger stadga åt grupperna.

Redovisad bebyggelse kan ges en god terränganpassning om den utformas med suterrängvåningar eller socklar på sådant sätt att nivåförhållandena tas upp.

För de större husen, 4 vån, är det särskilt angeläget att beakta skalan på bebyggelsen. Det kan vara lämpligt att utforma dessa hus trappade så att endast en viss del når full höjd.

I den illustrerade bebyggelsen kan programmets krav på lägenhetsstorlekar inrymmas. Erforderliga komplement som gemensamhetslokaler, tvättstugor, hobbyrum m m kan anordnas inom respektive delområde. I anslutning till Varbergsvägen och villabebyggelsen på höjdområdets östra del föreslås en komplettering med 20 villor. De befintliga villatomterna (14 fastigheter) kan i vissa fall delas. Härigenom torde ytterligare 4-5 villor kunna tillkomma.

Gruppbestäder kan anordnas dels på egen tomt intill naturområdet i områdets högsta del, dels integrerat i flerbostadshusområdet. Alternativt kan ytterligare en tomt diskuteras i områdets nordöstra del, nära infarten till området och busshållplatsen vid föreslagen butikstomt. Denna senare tomt, kan annars lämpa sig för en mindre grupphusbebyggelse inrymmande 6-10 hus. Bebyggelsen kan utformas så att en skyddad inre gård erhålls mot sydväst.

Offentlig service

Området kommer att betjänas av Hammeröskolan som är belägen öster om planområdet.

Inom planområdet föreslås att ett daghem med två avdelningar anordnas på egen tomt om ca 3.000 m². Ett lägenhetsdaghem innehållande två avdelningar placeras på markplan i bostadsbebyggelsen med angränsande lekplats. Två grupp-bostäder för glömska, äldre om vardera 6 platser kan anordnas i området. En av dessa kan integreras flerbostadsbebyggelsen och en planeras på egen tomt.

För omsorgsförvaltningens distriktsavdelning i Kungsbacka finns möjlighet att dels integrera behovet av 2 x 5 lägenheter med gemensamhetsutrymme, i planerade flerbostadshus eller alternativt upplåta en tomt för en fristående byggnad.

Kommersiell service

En tomt för butik redovisas intill Varbergsvägen i norra delen av området. I övrigt är området hänvisat till den kommersiella servicen i Kungsbacka centrum med omnejd.

Tillgängligheten

Tillgängligheten för handikappade kan göras god förutsatt att kvartersmark och tillkommande bebyggelse utformas på ett lämpligt sätt. Befintlig väg till villabebyggelserna på höjdpartiets östra del är mycket brant varför ny anslutningsväg föreslås.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort och har skyddsrumspflicht. Vid projektering skall anmälan och förfrågan för skyddsrumsbeked inlämnas till byggnadsnämnden.

Friytor

Lek och rekreation

Direkt norr om planområdet finns bollplaner planerade. Avstånd från planområdets centrala del är ca 400 m. I anslutning till flerbostadshusen anordnas lektyr. En särskild kvarterslekplats skall anordnas på naturmarkområde.

Naturmiljö

I södra delen av planområdet sparas befintlig vegetation som naturmark.

Längs den genomgående huvudgatan föreslås att träd planteras mellan körbana och gcm-väg.

Mellan bebyggelse grupperna kan den befintliga vegetationen tas tillvara och kompletteras för att bevara ett fint lokalklimat och tilltalande avgränsningar mellan bebyggelsegrupperna i sig och mellan bebyggelsen och naturmarken.

I nordvästra hörnet, föreslås en stor skogsridda sparas som skydd mot luktstötar från reningsverket vid nordvästliga vindar. På områdets höjdpåsar nära befintliga villor i söder finns ett vacker, uppvuxet bestånd av ekar som sparas.

Gator och trafik

Gatu-, gång-, cykeltrafik

Området ansluts till Varbergsvägen vid Blåklintsvägen. En lokalgata/uppsamlingsgata leder genom området. Från denna gata leder lokalgator in i flerbostadshusområdets övre västra del, till daghemmet och villaområdet. Stora delar av flerbostadshusområdena nås direkt från uppsamlingsgatan.

Befintliga villor på höjdområdets östra del ansluts till den föreslagna uppsamlingsgatan. Den befintliga lokalgatan avslutas med en vändplan i sin södra del för att hindra rundkörning och onödig trafikbelastning. Parallellt med Varbergsvägen anläggs en lokalgatan till befintliga villor. Denna samordnas med gcm-trafiken längs Varbergsvägen.

En gcm-väg föreslås parallellt med uppsamlingsgatan och ansluts till planlagt system norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Busstrafik trafikerar Varbergsvägen. Busshållplatsen finns omedelbart intill uppsamlingsgatans anslutning till denna väg.

Parkering, angöring och utfart

Parkering föreslås ske på gemensamma parkeringsanläggningar vid respektive angöring till flerbostadshusen. Dessa bör anläggas i mindre enheter. Parkeringsplatserna skall dimensioneras enligt kommunens parkeringsnorm, dvs 12,3 platser/1 000 m² bruttoarea i flerbostadshusen (planeringsnorm). Vid tomter för friliggande enbostadshus skall anordnas plats för två bilar per tomt. Gångavstånd mellan parkering och bostad bör ej överskrida 75 m, men i undantagsfall kan upp till 125 m accepteras.

Störningar

Luft-lukt

Planområdet är beläget nära befintliga anläggningar som fjärrvärmeverk och reningsverk. I en miljöutredning, daterad 1985-06-04 (VBB) har anläggningarnas miljöpåverkan belysts närmare med hänsyn till utsläpp till omgivningsluften. I denna konstateras att vid vissa ogynnsamma driftsförhållanden kan lukt komma att kännas "nära anläggningen". I planen har föreslagits en avgränsning i väster som gör det möjligt att bibehålla ett skyddande skogsbestånd mot väster och västliga vindar.

Vägtrafikbuller

Området berörs av vägtrafikbuller från Varbergsvägen. Enligt en bullerutredning, upprättad 1985-06-04 (VBB), kan tvåvåningsbebyggelse anordnas 70 meter från vägmitt utan särskild åtgärd. Envåningsbebyggelse kan på samma sätt anordnas intill 45 meter från vägmitt. Uteplats kan anordnas intill 23 meter från vägmitt (65dBA, avstegsfall befintlig väg).

I planen har eftersträövats en god miljö för de utmed vägen boende. Byggnadsrätten föreslås därför dras 45 meter från vägmitt, där undantag medges för befintliga hus. Med en planbestämmelse anges att husutformningen bör ske med särskild hänsyn till bullret (t ex genom lägenhetslösning, bullerdämpning i fasad m m). Härigenom kan för nytillkommande bebyggelse eller befintlig bebyggelse genom ombyggnad, säkras en god miljö.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp har studerats preliminärt. Området går att ansluta till planerade system i norr utan att pumpning av avloppsvattnet erfordras. Ett område i söder kommer att behöva anslutas till avloppsnätet i Hamréns väg.

För vattendistributionen erfordras tryckstegring för de högst belägna partierna.

Värme

Området avses anslutas till kommunens fjärrvärmenät, med undantag för den glesare bebyggelsen (villor, ev gruppbostad).

El

Behovet av transformatorstationer kommer att beaktas i detaljprojekteringen.

Avfall

Kungsbacka kommun skall i enlighet med beslut i KF 1989-02-09 införa källsortering av sopor. Sophanteringen skall ske med största möjliga hänsyn till miljön och största möjliga mängd energi och material skall återvinnas. Varje enskilt hushåll skall sortera sina sopor i glas, batterier, matavfall och papper. Västra Hammerö har av kommunen utsetts som första område där källsortering skall tillämpas.

Administrativa frågor

Genomförande

Genomförandet beskrivs närmare i en genomförandebeskrivningen. Avsikten är att HSB och Stiftelsen Hyresbostäder skall låta uppföra föreslagen flerbostadshusbebyggelse m m efter en totalentreprenadupphandling. Ansvars- och kostnadsfördelning gentemot kommunen kommer att regleras i avtal.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Förutom fastigheter i enskild ägo, avsedda för styckebebyggda småhus, som ges en genomförandetid på 15 år.

Huvudman

Kommunen kommer att vara huvudman för de allmänna platserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Planen har upprättats på stadsarkitektkontorets planavdelning efter beslut i byggnadsnämnden 1989-02-09.

Arbetet har bedrivits i en projektgrupp bestående av representanter från exploatören och kommunen.

Från kommunens sida ansvarar planarkitekt Börje Nilsson. I övrigt har tjänstemän från fastighets-, fritids-, gatu-, social-, stadsarkitekt- och trafikkontoren medverkat.

Projektledare har varit Ingemar Lundgren HSB.

Gatu- och va-utredningar har utförts för kommunen av GF-Väg och trafik resp GF-Teknisk försörjning genom ingenjör Ebbe Spjuth och ingenjör Christer Casselgård.

Planförfattare är GF-Samhällsplanering genom arkitekt SAR Bo Aronsson och arkitekt Peter Junker.

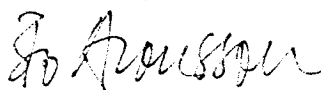
Kungsbacka i december 1990. Reviderad i februari 1991.

Stadsarkitektkontorets
planavdelning



Börje Nilsson
Arkitekt SAR

GF-Arkitekter
Samhällsplanering



Bo Aronsson
Arkitekt SAR

Kommunfullmäktige har 91-03-14 §33 antagit detta förslag
Beslutet har vunnit laga kraft 91-04-11.
Genomförandetiden slutar 96-04-11 resp. 2006-04-11.