



BESKRIVNING

Detaljplan för del av Vallby 7:12 i Fjärås

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planprogram
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (inkl. buller- och solstudier)
- Översiktlig VA-utredning, GF konsult AB 2000 06 16
- Översiktlig VA-utredning, Midtseter byggkonsult 2002 11 26, rev. 2003 03 12.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av ca 30 friliggande småhus med äganderätt.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger strax norr om nuvarande tätortsbebyggelse i Fjärås, väster om Gåsevadholmsvägen.

Areal

Planområdet är ca 6 hektar stort.

Markägoförhållanden

Onsalavillan har försäkrat sig om rätten att få köpa del av Vallby 7:12. Fastigheten är taxerad som jordbruksfastighet och är idag i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Kungsbacka (ÖP90) redovisas planområdet som område för tätortsutveckling, vilket innebär att en detaljplan är förenlig med gällande översiktsplan.

Övriga planer

Planområdet berörs ej av gällande detaljplan. Det finns ett planprogram upprättat i september 1999 och godkänt av kommunstyrelsen 2000 01 19.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen är gjord av GF konsult AB i oktober 1999. Förslag till åtgärder i miljökonsekvensbeskrivningen:

- De biotopskyddade landskapselementen (bokallé, stenmur) bör bevaras som en del av det utbyggda bostadsområdet och ges skyddsbestämmelser i planen.
- Eventuellt behövs en arkeologisk utredning
- Utbyggnaden bör planeras så att det dagvatten som uppkommer till största delen kan infiltrera i marken.
- Medvetna val av material av t ex tak, rännor, asfaltytor etc kan minska tillförseln av metaller och andra föroreningar till dagvattnet.
- Nya bostäder bör inte placeras inom zonen med mindre än 5 soltimmar.
- Bebyggelse bör ej ske inom ett område på 17 m från vägmitt i bullersynpunkt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av odlad åkermark. I sydväst gränsar området till en brant sluttning, Måbergets nordöstra sluttning. På sluttningen är det tät lövskog med främst björk. Mellan berget och åkermarken finns ett fuktigt område som avgränsas mot åkermarken av en rad bokar. Bokallén är en skyddad biotop enligt naturvårdsförordningen, liksom stenmuren.

I öster avgränsas planområdet av Gåsevadholmsvägen. På andra sidan vägen fortsätter den odlade marken. Ytterligare österut tar den stora åsen vid, som utgör hela Fjärås begränsning åt öster. Norrut tar det stora öppna odlingslandskapet vid. Planområdet ligger i den kil som Måberget och åsen bildar in mot Fjärås samhälle. Samhället tar vid i kilens spets i söder.

Arkeologi

Länsstyrelsen har samrått med Riksantikvarieämbetet UV Väst och skriver att inga kända fornlämningar finns inom planområdet, men menar att det ändå är motiverat att göra en arkeologisk utredning med tanke på områdets storlek och de närliggande fornlämningarna.

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förutsättningar är inte klarlagda. Det rekommenderas att en geoteknisk undersökning utförs. (VA-utredningen 2000 06 16.)

Bebyggelseområden

Bostäder

Området innehåller 29 småhus placerade längs svagt böjda gator i öst-västlig riktning. Längs de böjda gatorna ska en trädrad planteras liksom längs områdets avslutning mot norr. Det är viktigt att området får en avslutning mot norr som fungerar visuellt som Fjärås nya gräns mot landskapet och som fungerar som vindskydd. Samtidigt ska inte området stängas till utan träden ska tillåta utsikt och ljusinsläpp från norr.

Tomterna är 800-900 kvm. Det finns relativt mycket gemensamma gröna ytor i området, som fungerar som lektya, gångväg och samtidigt finns till för dagvattnet.

Bebyggelsen är indelad i tre huvudgrupper. Närmast Gåsevadholmsvägen placeras husen med gavlarna mot gatan. Byggnaderna här är upp till två våningar med en relativt flack takvinkel. Syftet är att få fina, smala volymer som reser sig mot gatan och inte stänger till området mot öster. Mot norr är det byggnader med sin huvudsakliga längdriktning parallell med lokalgatan, i övrigt kan husen placeras friare i området.

Service

Planområdet ligger på gångavstånd från Fjärås centrum (500m). Där finns matbutik, post, bageri, barnavårdscentral, tandvård, pizzeria, frisör, kiosk och dagis. Skolor och simhall ligger ca 1.5km från området.

Barn

I området finns två större ytor som förslagsvis kan utnyttjas som lektya/bollplan som hänger samman med skogsbrynet i sydväst. Genom området löper gång- och cykelvägen separerad från lokalgatan mellan husen. Det finns många olika sätt att röra sig runt i området.

Gång- och cykeltrafik kan ta sig till centrum och skolor genom att passera Gåsevadholmsvägen i befintlig tunnel.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Infarten till området sker på Raskens väg i korsningen mellan Raskens väg och Apelvägen.

Gång- och cykelväg finns idag från Måberget i en tunnel under Gåsevadholmsvägen och vidare till centrum och skola. Gång- och cykeltrafik från planområdet tar sig på GC-vägen inom planområdet söderut, korsar Raskens väg och tar sig mot tunneln på Apelvägen.

Kollektivtrafik

Bussar till Kungsbacka centrum (och vidare med pendeln till Göteborg) medger arbetspendling.

Parkering

Parkering skall anvisas i enlighet med kommunens gällande parkeringsnormer. Som planeringsnorm bör redovisas 2 platser/bostad plus 0.2 platser/bostad för besök. I planområdet kan alla parkera med två bilar på den egna tomten. Det finns även besöksparkeringar på ett par ställen.

Kommunfullmäktige har 2003-06-05 § 136 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-07-10.

Genomförandetiden slutar 2013-07-10.

Störningar

Buller

Nuvarande trafikmängd på Gåsevadholmsvägen är 1400 fordon/dygn. Skyltad hastighet är 50km/h. I miljökonsekvensbeskrivningen har en enkel bullerberäkning gjorts. För att klara Naturvårdsverkets riktvärden för god miljö kvalitet avseende ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad (55dBA), bör bebyggelse ej ske inom ett avstånd om 17 m från vägmitt.

I planförslaget är tomtmark 25 m från vägmitt.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En översiktlig VA-utredning gjordes av GF konsult AB 2000 06 16 och en kompletterande gjordes av Midtseter byggkonsult 2002 11 26, rev. 2003 03 12. Anslutningspunkter till det kommunala va-nätet finns i Rapsvägen och Apelvägen sydost om planområdet och i Gåsevadholmsvägen öster om planområdet (kallvatten).

Energi

Bostäderna ska anslutas till fjärrvärme. Eksta har en anläggning på Vetevägen som idag ger energi till Fjärås centrum, som kan användas även för Onsalavillans planerade område.

Dagvatten

Dagvattenavledningen ska lösas genom lokalt omhändertagande. I den översiktliga VA-utredningen 2000 06 16 bedöms förutsättningarna för infiltration som små, varför det lokala omhändertagandet får baseras på utjämning.

I utredningen från Midtseter byggkonsult 2002 11 26, rev. 2003 03 12 beskrivs hur dagvattnet löses med makadamfyllda diken i gatorna för fördröjning och perkulationsmagasin. Som extra säkerhet sänks en del av grönytan norr om Raskens väg för att fungera som uppdaämning vid extrem nederbörd. Härifrån finns ett bräddavlopp till befintlig dagvattentrumma under Raskens väg. Från planområdet leds dagvattnet till andra sidan Gåsevadholmsvägen där det släpps i befintligt dike som rensas och sänks

Avfall

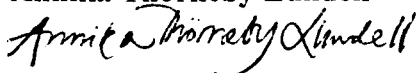
Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor skall finnas inom- och utomhus i bebyggelsen. Sophanteringen skall ske med största möjliga hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

MEDVERKANDE I PLANERINGEN

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med berörda kommunala förvaltningar.

PLANAVDELNINGEN i maj 2002, rev i april 2003.

Annika Thörneby Lundell



Birgitta Falk

