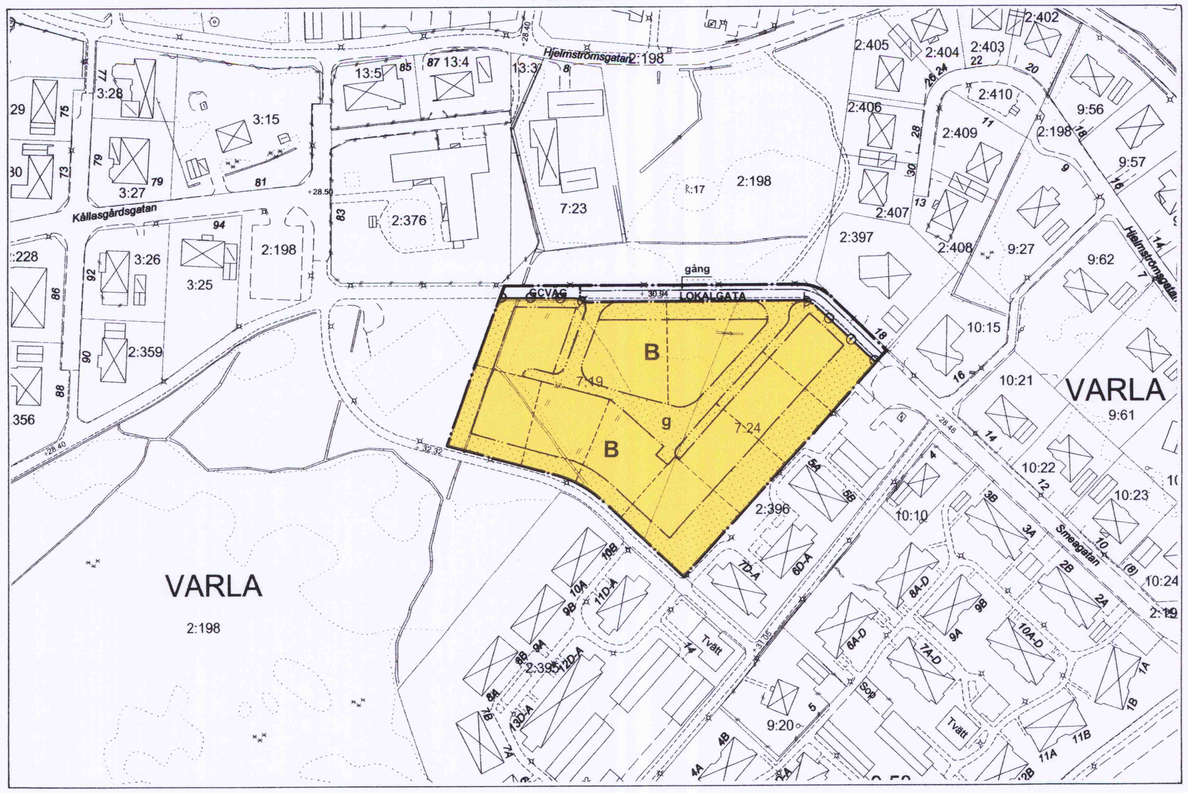
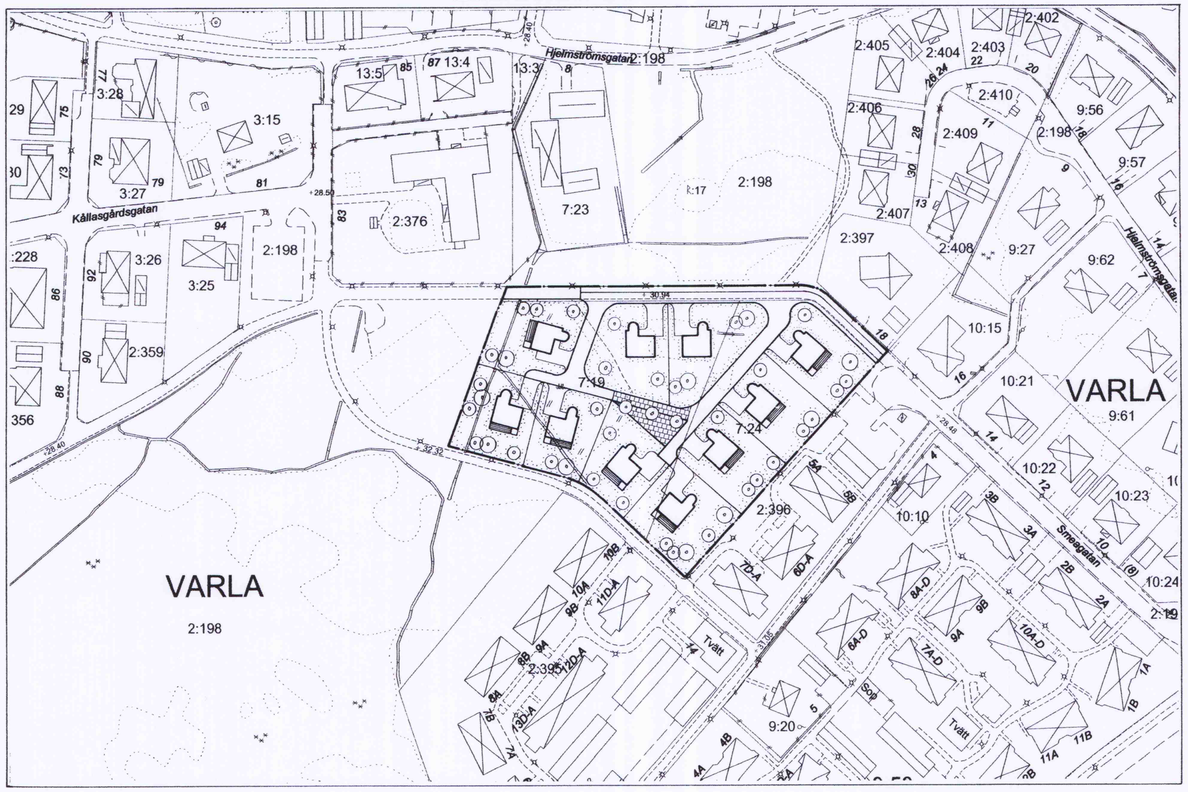
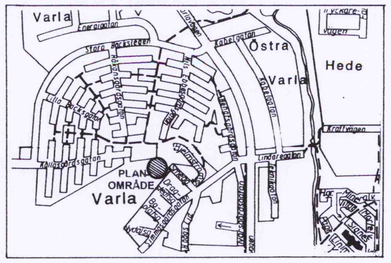
PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA



ORIENTERINGSKARTA



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR
Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planprogram
- Denna plankarta med bestämmelser och beskrivning
- Översiktlig VA-utredning, 2002 05 29
- Markägarförteckning, se separat handling

PLANENS SYFTE
Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan som anger skoländamål till att istället innehålla bostäder.

PLANDATA
Läge och areal
Planområdet är beläget på Varlaplatån, ca 2 km nordväst om Kungsbacka centrum. Området är ca 1 ha stort.

Markägoförhållanden
Området ägs av AB Onsalavillan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Planförhållanden
I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka centralort, antagen av kommunfullmäktige 1994, är området redovisat som område för allmänt ändamål. För området finns en gällande detaljplan, Tp 36 från 1989 som anger skolområde på det aktuella området.

Program
I ett planprogram, godkänt av kommunstyrelsen 2000-10-18, föreslås att området istället bebyggs med gruppbyggda småhus, radhus eller parhus som ska anpassas till områdets topografi och till omgivande bebyggelse.

Miljökonsekvensbeskrivning
Genom att områdets markanvändning tidigare prövats i detaljplan har behov av miljökonsekvensbeskrivning inte bedömts finnas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
Natur
Mark och vegetation
Områdets södra del är relativt plan. En platå i mitten av området övergår i en norrslutning i områdets norra delar. Marken består av öppen gräs- och ängsmark med inslag av buskar. Tidigare har marken troligen varit betad eller brukad men nu har den börjat växa igen.

Arkeologi
Området är undersökt av UV-Väst och det finns inga hinder för byggnation.

Radon
Området gränsar till mark med förhöjda radonhalter. Innan området byggs, ska en markradonunderökning göras.

Geoteknik
En översiktlig geoteknisk utredning gjordes i samband med Tp 36, GF Konsult 1987-11-05. Här gjordes bedömningen att byggnader upp till två våningar kan grundläggas på plattor eller torpargrund. Utredningen är översiktlig och måste kompletteras vid fortsatt detaljprojektering.

Bebyggelseområden
Projektet
Bebyggelsen består av 10 fristående gruppbyggda villor i två våningar. Villorna placeras utefter en kvartersgata i en slinga in från lokalgatan som också är en bussgata. Två villor är suterränghus och dessa angörs från bussgatan, de andra från kvartergatan. Kvartersgatans mellersta del är smalare och här finns också möjlighet till en mindre gemensam platsbildning. Platsen kan utformas som en lekplats eller vara en enkel hårdgjord yta med några träd i fonden av infartsgatan. De enskilda tomterna är minst 600kvm och garagen placeras i huvudbyggnaden.

Gator och trafik
Hela området angörs från Smeagatan. Fram till och med planområdets västra del blir bussgatan även bilväg. Väster om planområdet kommer även fortsättningsvis Smea-gatans förlängning att vara bussgata. Det är viktigt att sikten för de två utfarterna mot Smeagatan är god eftersom den förutom bussgata också är cykel- och mopedväg.

Befintliga GC-vägar leder fram till området från samtliga väderstreck.

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp
En översiktlig VA-utredning är gjord av MBK Midseter Bygg Konsult, 2002-05-29. Befintliga ledningar finns i tillräckliga dimensioner i Smeagatan, sydost om området.

Värme
Bostäderna ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

Dagvatten
Dagvattnet ska tas om hand och integreras på ett naturligt sätt i området.

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för VARLA 7:19 och 7:24 i Kungsbacka tätort

BOSTÄDER PÅ VARLAPLATÅN

Upprättad i juni 2002 Reviderad i oktober 2002
av PLANAVDELNINGEN

Annika Thörneby Lundell — Birgitta Falk

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

LOKALGATA Lokaltrafik
GCVÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gång Gångväg

UTNYTTJANDEGRAD

Minsta tomtstorlek är 600 m^2

Största byggnadsarea per fastighet är 135 m^2

Endast en bostadslägenhet per fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE
Utfart

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering

Byggnad skall placeras minst 4,0 m från grannfastighet

Byggnad skall placeras utmed förgårdsmark eller minst 3,0 m från gata

Utformning

Högsta nockhöjd är 7,5 m

Största taklutning är 15°

Utseende
Byggnaderna skall ha ljusa kulörer

Byggnadsteknik
Byggnad skall utföras radonsäkert resp radonskyddat om så erfordras

ILLUSTRATIONER

-------- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.
GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR **2008-03-31.**

Byggnadsnämnden har 2002-12-05 § 208 antagit detta förslag.

Förslaget har genom länsstyrelsens beslut vunnit laga kraft 2003-03-31.

0 20 40 60 80 100 M

SKALA 1:1000

Tp 36 B