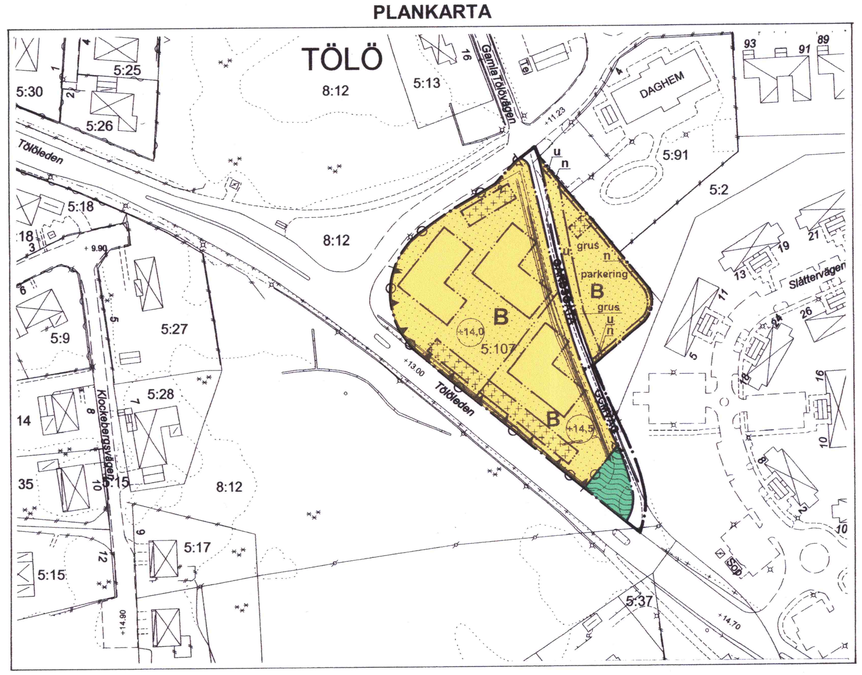
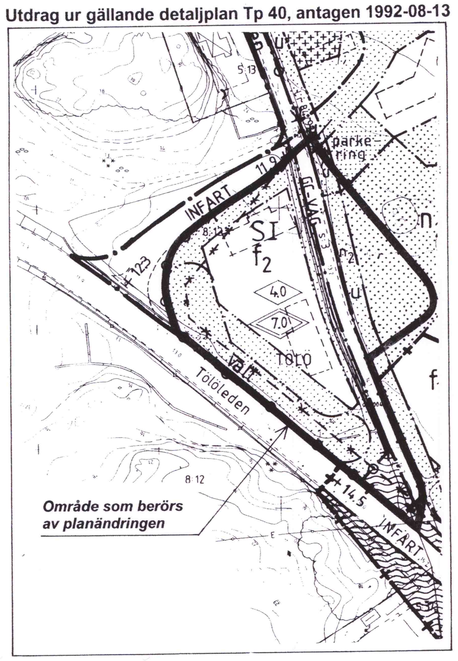
PLANKARTA

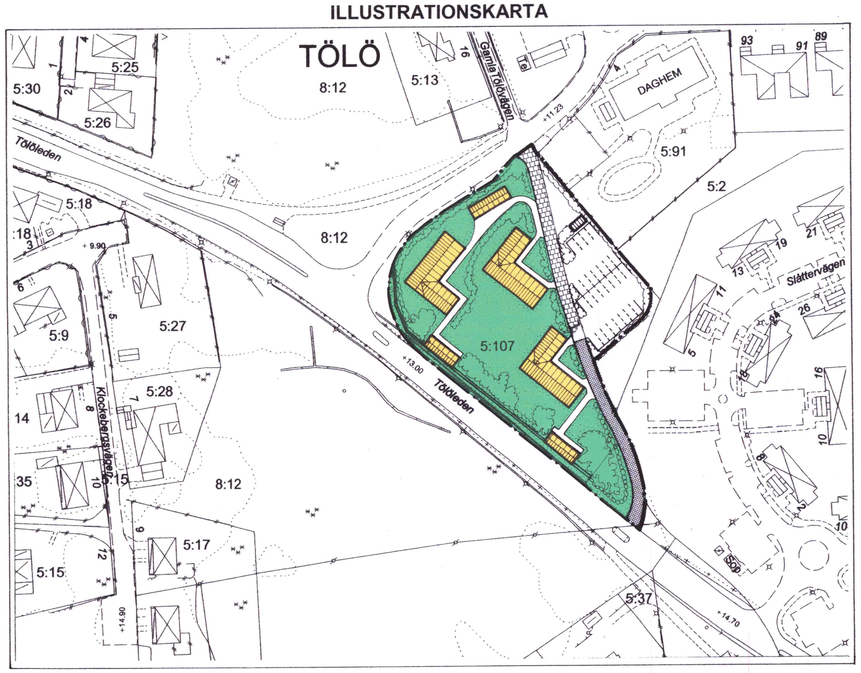


Orienteringskarta

Utdrag ur gällande detaljplan Tp 40, antagen 1992-08-13



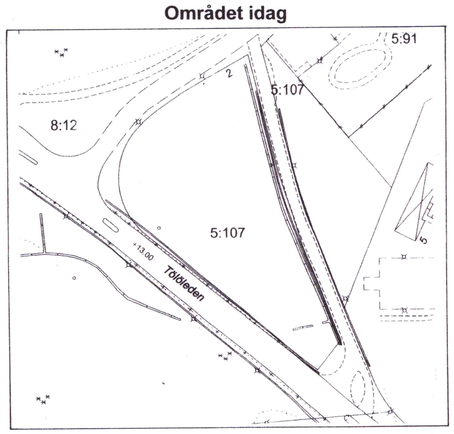
ILLUSTRATIONSKARTA



Gårdsgata

Gång-, cykel- och mopedväg

Området idag



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Programutredning
- Denna plankarta med illustration, bestämmelser och beskrivning
- Genomförandebeskrivning, separat handling
- Markägarförteckning, separat handling

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan som anger daghem till att istället innehålla bostäder.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger lite drygt 1 km norr om Kungsbacka innerstad och norr om Tölö kyrka.

Ytan på planområdet är ca 4000 m², men det skall också utredas om det kan vara lämpligt att placera något hus på angränsande mark.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs idag av Skanska.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförhållanden

Planområdet ingår i fördjupad översiktsplan för Kungsbacka tätort enligt KF beslut 1994-05-19, §87 och ligger inom plan Tp 40. Enligt dessa skulle området bebyggas med ett daghem. När Tölö Villastad byggdes ut lokaliserades daghemmet till en annan plats än den som planen anvisade. Därmed kom daghemstomten inte att utnyttjas.

Program

I en programutredning, godkänd av kommunstyrelsen 2002-05-22, föreslås att området istället bebyggs med tre BoKlok-hus.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Kommunala beslut i övrigt

2002-06-18 beslöt byggnadsnämnden att uppdraga åt stadsarkitektkontorets planavdelning att genom enkelt planförfarande revidera gällande detaljplan i enhetlighet med av kommunstyrelsen godkänd programutredning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av plan mark. Väster om planområdet finns ett skogsbevuxet höjdparti. Söder om planområdet finns ytterligare ett skogsbevuxet parti.

Arkeologi

Inom programområdet finns inga kända fornlämningar. En utredning gjordes i samband med framtagandet av Tp 40 av Riksantikvarieämbetet UV-väst under hösten 1990.

Radon

Enligt översiktlig utredning finns inom området spridda förekomster av förhöjda radonhalter. Halterna bedöms vara av en sådan omfattning att de kan lösas med tekniska åtgärder. De mätningar av radon samt förslag till eventuella åtgärder skall redovisas i samband med bygglovgivning.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning utfördes i samband med att Tp 40 togs fram av Biokonol Konsult AB 1991-03-01. Det preliminära planområdet ingick inte i undersökningen. Angränsande områden behöver dock förstärkningsåtgärder vid grundläggning av planerade byggnader. Utredningen är översiktlig och måste kompletteras vid fortsatt detaljprojektering.

Bebyggelseområden

Projektet

Bebyggelsen består av tre sk BoKlok-hus om totalt 18 lägenheter. Husens läge bestäms av att en huvudvattenledning och en fjärrvärmeledning som löper under GCM-vägen och av avstånd från Tölöleden avseende buller. Det bör undersökas om stenmuren går att återskapas inom fastigheten.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till marklägenheterna är god eftersom området består av plan mark.

Gator och trafik

GCM-väg

GCM-vägen flyttas marginellt åt nordöst och kommer i stort sett att fungera som den gör idag.

Parkering och tillfart

Tillfart till området sker via GCM-vägen och parkering anordnas nordöst om GCM-vägen.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns i direkt anslutning till området.

Störningar

Till dess att Tölö tvärled byggs ut kommer bullerskyddsåtgärder att krävas. De åtgärder som krävs är ett 1,5 m högt plank med en utsträckning enligt buller utredning 2002-08- längs Tölöleden. Vidare krävs fönster med god ljudisolering samt inglasade balkonger för de två husen närmast vägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala vatten och avloppsnätet.

Värme

Bostäderna ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas omhand och integreras på ett naturligt sätt i området.

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för TÖLÖ 5:107 i Kungsbacka tätort

Upprättad i augusti 2002 av PLANAVDELNINGEN

Reviderad i oktober 2002

Andrea Forsström

Birgitta Falk

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Endast angiven andvändning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

Naturmark

GÅRDS-GATA — Trafik på fotgängarnas villkor

GCMVÄG — Gång-, cykel- och mopedväg

Kvartersmark

B — Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 150 m²

Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n — Plantering skall anordnas

parkering — Parkeringsplats skall finnas

grus — Grusbelagd yta

+0,0 — Högsta höjd för kvartersmark

Utfart

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 m

Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 8,0m

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m

Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4,0 m

Byggnadsteknik

Bostadshus skall utformas så att maximal ljudnivå inomhus ej överstiger 30 dB(A) ekvivalentnivå/dygn och maximalt 45 dB(A) FAST mellan 19°°- 07°°.

Uteplats i anslutning till bostadshus skall anordnas så att maximal ljudnivå utomhus ej överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå/dygn och maximalt 70 dB(A).

Huvudbyggnader skall uppföras radonsäkert om så erfordras.

STÖRNINGSSKYDD

Bullerplank får anordnas. Utformning skall ske i samråd med stadsarkitektkontoret.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.
GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 2007-12-04

Byggnadsnämnden har 2002-11-07 § 180 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2002-12-04.

0 20 40 60 80 100 M

SKALA 1:1000

Tp 40 D