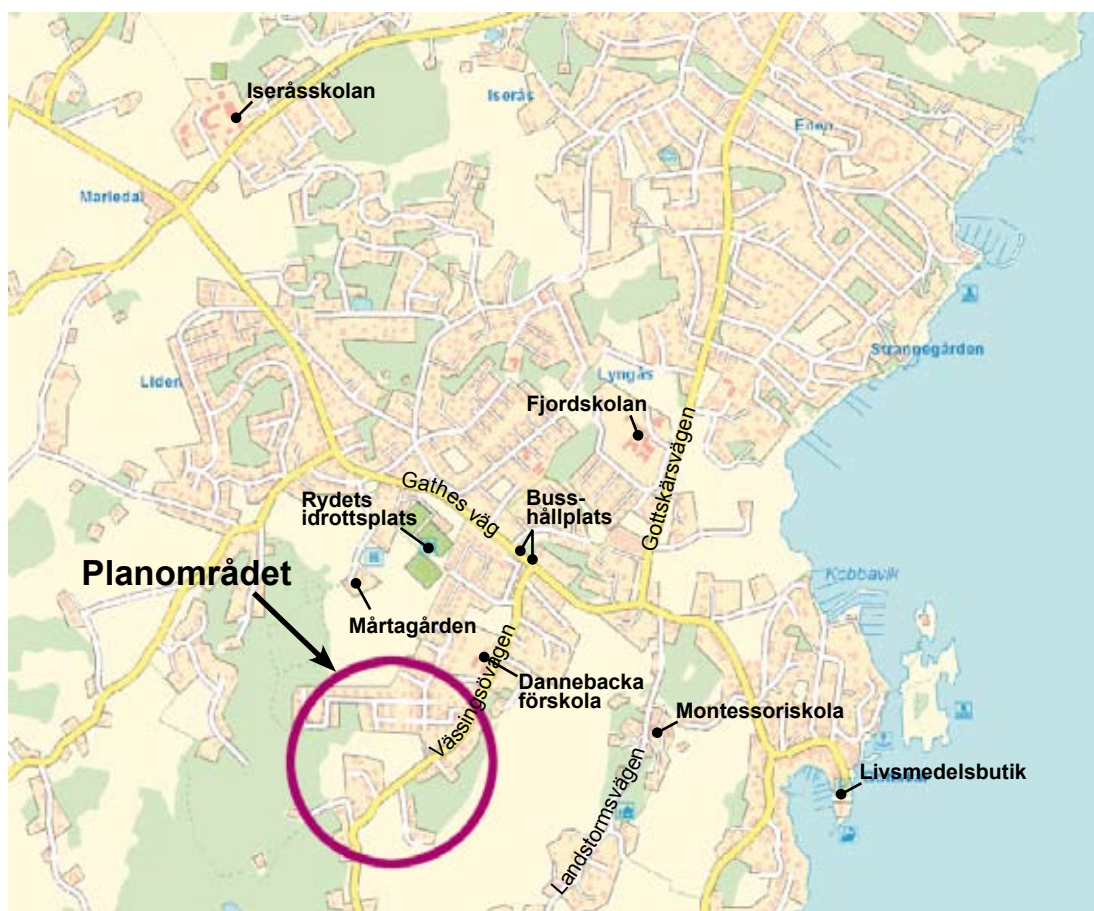




Kungsbacka



Planprogram för bostäder  
inom fastigheten Ledet 2:37 och 3:55  
i Onsala

Upprättad i november 2006, reviderad augusti 2007  
av PLANAVDELNINGEN

**P4/05.06**

**Planprogram**



# Planprogram för bostäder inom fastigheten Ledet 2:37 och 3:55 i Onsala

## **SYFTE**

Syftet med planprogrammet för Ledet 2:37 och 3:55 är att ta fram förutsättningar för 15-20 bostäder inom fastigheterna.

## **BAKGRUND**

Myresjöhus AB har i förfrågan 2005-06-29 begärt kommunens besked över möjligheterna att planlägga del av fastigheten Ledet 2:37 för bostadsändamål.

Kommunstyrelsen beslöt 2005-10-19 att ge kommundirektören i uppdrag att utarbeta planprogram för 15-20 bostäder.

I programarbetet har det konstaterats lämpligt att även ta med Ledet 3:55 i programområdet.

## **PLANPROCESSEN**

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkt och mål för planen. Planprogrammet är det första steget i planarbetet. Avsikten är att programmet ska belysa de förutsättningar som ska ligga till grund för ett detaljplanearbete.

Synpunkter på ärendet kan lämnas flera gånger under planeringsprocessen; under programsamrådet, under detaljplanesamrådet och vid utställningen av detaljplaneförslaget. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige. Planprocessen tar vanligtvis ett drygt år efter det att planprogrammet godkänts.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN**

Programområdet ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan är avsett för tätortsutveckling, vilket gör att åtgärden kan anses som förenlig med 4 kap miljöbalken.

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas ytterst marginellt av förslaget. Ett genomförande av programmet bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids

## **PLANDATA**

### **LÄGE OCH AREAL**

Planområdet är beläget utmed Vässingsövägen i södra Onsala och är ca 4,5 ha stort.

## **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Ledet 2:37 ägs idag av Kjell Carlsson och Ledet 3:55 ägs av Håkan Ivarsson. Kjell Carlsson har för avsikt att sälja marken till Myresjöhus. Även Håkan Ivarsson är positiv till att delta i planprogrammet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Området ligger enligt kommunens översiktsplan inom område för tätortsutveckling och är inte tidigare detaljplanlagt.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **NATUR OCH MILJÖ**

Planområdet består av öppen mark genomkorsat av ett underhållet dike i nord-sydlig riktning. I öst-västlig riktning löper en stenvmur. Längs stenvmuren växer träd och buskar.

Längs planområdets västra del växer lövskog. I åkermarkens kanter dominerar slån. I skogsbrynet är växer bland annat ek, björk och asp. Partier med gran har också planterats i brynet. Det behöver dock rensas från sly då det med tiden blivit svårgenomträngligt. Den stengärdesgård som löper längs brynet ligger gömd i skuggan.

Det som idag är öppen mark har varit det minst sedan 20-talet, då marken brukades av Ledets gård.

Diket bedöms inte omfattas av strandskydd eftersom det kan anses likställt med anlagt ytvatten. Däremot omfattas diket av generellt biotopskydd eftersom det är ett öppet dike i jordbruksmark.

### **KULTURMILJÖ OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE**

Norr om fastigheten ligger Torvaområdet, ett villaområde från 70-talet. Söder om gränsar ytterligare ett mindre villaområde om tio fastigheter.



Ledets gård. På fältet framför finns en fornlämning.

Ledets gård är en relativt välbevarad miljö. Norr om planområdet, längs Vässingsövägen ligger Hemvärnsgården som tidigare var skola.

### **Fornlämningar**

I området finns en fast fornlämning, en boplats, i områdets västra del.

### **REKREATION**

Längs diket löper en välanvänd gångstig.

Vid brynet i nordväst finns en möjlighet att knyta an till befintliga stigar norr ut mot bland annat Märtagården.

### **SERVICE**

Området ligger ca 3,5 km från Onsala centrum, där vårdcentral och livsmedelsbutik finns. I Gottskär ca 2 km bort finns närmsta livsmedelsbutik.

Närmaste förskola, Dannebacka förskola, ligger ca 400 m från området. Iseråskolan med åk F-5 ligger ca 3 km från planområdet. Högstadium finns på Kapareskolan ca 5,5 km från planområdet. Se karta på försättsida.

### **VÄGAR OCH KOLLEKTIVTRAFIK**

Vässingsövägen försörjer ca 350 stycken helårsboende hushåll. Hastigheten på vägen är i norra delen 30 km/h till och med 70 m efter Backenvägen därefter blir begränsningen 50 km/h. Utfarter i anslutning till programområdet är Mansåsvägen, Post Annas väg och tillfarten till Ledet 3:5.

Kollektivtrafik går på Gathes väg med närmaste hållplats Vässingsövägen. Den ligger ca 800 m från planområdet, se karta på försättsida.

### **BULLER**

Inga fastigheter bedöms i dagsläget vara bullerstörda.



Bild tagen från fornlämningsområdet i väster. Torvaområdet syns till vänster i bild.

## TEKNIK

### Vatten och avlopp samt dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till planområdet. VA-ledningar är dragna längs diket.

### Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte i närområdet.

### Radon och geoteknik

Större delen av planområdet ligger inom lågriskområde för radon. I anslutning till höjdparti i öster och samt ett område i väster finns stråk med normalriskområde för radon.

Området består av till större delen av glacial lera med små inslag av svallsediment (mellansand/grovsand/grus) samt urberg.

### El- och teleledningar

Teleledning löper längs diket. Läget anges som osäkert och är redovisat på dikets östra sida.

Luftledningar för el löper längs södra delen av diket och korsar därefter planområdets nordvästra del. En luftledning löper längs nordvästra planområdesgränsen.



## MILJÖBEDÖMNING

En miljöutredning är gjord av WSP januari 2007. Med stöd av miljöutredningen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Förslaget bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap 18§)
- Förslaget bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-området negativt.
- Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan. Planområdet är ett tidigare planlagt område för bostadsändamål. (bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar)

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att planprogrammet inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i miljöutredningen i huvudsak följas.

## **DIREKTIV TILL DETALJPLANEN**

### **VÄGAR OCH TILLFARTER**

Tillfarten till det nya området föreslås förläggas mitt för Mansåsvägen och över Ledet 3:55. Internt vägnät dras så att största möjliga hänsyn tas till gärdesgården i öst-västlig riktning.

Ledet 3:6 föreslås få ny tillfart via det nya området då nuvarande tillfart har dålig sikt. Det är också en fördel att minska antalet utfarter till Vässingsövägen på denna sträcka.

Baserat på antalet helårsboende uppskattas trafikmängden på Vässingsövägen till ca 2100 fordon/dygn. Periodvis ökar troligen trafiken till 2300 fordon/dygn. Om planområdet byggs ut skapar det ytterligare ca 90-120 fordon/dygn.

### **BEBYGGELSENS PLACERING OCH UTFORMNING**

Stengärdesgården och diket är områdets naturliga stomme. Husen läggs i grupper på var sida gärdesgård respektive dike, se programkarta. Tomtstorlekar föreslås vara liknande befintligt område i norr. Lyckan längst i väster föreslås sparas.

Tillkommande bebyggelse föreslås utformas liknande befintlig bebyggelse i norr och söder. 1-1½ våning ses som lämpligt.

### **REKREATION SAMT GÅNG- OCH CYKELVÄGAR**

Gångstigen längs diket bevaras eftersom den är ett viktigt och naturligt gångstråk. Mellan Torvaområdet och de nya bostäderna föreslås ett grusat gångstråk anläggas. Via en befintlig gärdesgård i väster med grindstenar kan man nå det gångstråk som når bland annat Mårtagården.

Torvaområdets säckgator föreslås i nya bostadsområdet övergå i gc-vägar för att binda ihop områdena.

En lekplats föreslås i anslutning till gärdesgården.

Infarten till Ledet 3:5 föreslås göras om till gc-stråk. Fastigheten föreslås istället få ny tillfart via det nya området.

### **KULTURMILJÖ**

En arkeologisk utredning krävs för de delar av fornminnesområdet i väster som föreslås bebyggas.

### **BULLER**

Gällande riktvärden för buller bedöms inte överskridas till följd av utbyggnaden.

### **VATTEN OCH AVLOPP SAMT DAGVATTEN**

Möjligheterna till ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska undersökas. Diket genom området kommer sannolikt att bli en del av dagvattenhanteringen. Vid planering av byggnaderna ska hänsyn tas till dagvattenhanteringen.

### **GEOTEKNIK**

Området bedöms som byggbart. En geoteknisk undersökning ska göras senast i samband med byggsamråd.

# PROGRAMKARTA - SKISSFÖRSLAG



-  programområde
-  nya vägar
-  nya gc-vägar
-  bostäder
-  befintliga gångstigar
-  formminnesområde

### **UPPVÄRMNING**

Eftersom området kommer att innehålla färre än 25 bostäder ska värmeförsörjning enligt Energipolitiskt handlingsprogram i första hand ske genom ett gemensamt system som försörjs med förnyelsebar energikälla. Om detta visar sig olämpligt ska i första hand individuella lösningar som använder sig av miljövänliga energikällor prövas.

Kommunen kommer inte att tillåta direktel som huvudsaklig värmekälla i nya planområden.

Idag är det möjligt att bygga hus som är energisnåla. Att bygga så bör övervägas.

Frågan om uppvärmningssätt ska utredas i samband med planläggning.

### **SOPHANTERING**

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

### **GENOMFÖRANDE**

Ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör upprättas i samband med detaljplaneläggning. Härigenom regleras bland annat exploatörens tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga ansvar av vägar, ledningar m m.

### **TIDPLAN**

Samråd över planprogrammet i februari 2007.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planprogrammet har utarbetats av Plan & Bygg i samråd med berörda förvaltningar.

Andrea Forsström, planarkitekt



Kungsbacka

**Kungsbacka kommun · Kommunstyrelsens Förvaltning**  
**434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00**  
**[kommunstyrelsen@kungsbacka.se](mailto:kommunstyrelsen@kungsbacka.se) · [www.kungsbacka.se](http://www.kungsbacka.se)**