



Kungsbacka



Planprogram för bostäder inom fastigheten Kolla 5:6 m fl i Kungsbacka stad

INNEHÅLL:
Planprogram
Miljöutredning
Geoteknisk undersökning

Upprättad i januari 2007
av PLANAVDELNINGEN

P1/04.02

PLANPROGRAM

Samråd:
27 februari -27 mars 2007

PLANPROGRAM FÖR BOSTÄDER I KOLLA STADSDEL, KUNGSBACKA STAD

SYFTE

Syftet med planprogrammet för Kolla 5:6 m fl är att ta fram förutsättningar för att kunna utveckla stadsdelen Kolla. Området bedöms preliminärt rymma ca 800 bostäder varav en tredjedel ska upplåtas med hyresrätt. Dessutom har kommunens förvaltningar önskemål om skola, förskolor, idrottshall och gruppboheter för handikappomsorgen.

BAKGRUND

Kolla stadsdel har sedan länge funnits med i kommunens fysiska planering som en blivande större stadsdel. Området finns med som ett kommande utbyggnadsområde för främst bostäder i den fördjupade översiktsplanen från 1994.

I dokumentet ”Mål för bostadsbyggande 2006-2010”, antaget av kommunfullmäktige i maj 2006, finns Kolla med som ett av de områden som ska bebyggas de kommande fem åren.

Kommunfullmäktige beslutade 2006 10 12 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att upprätta planprogram för fortsatt utbyggnad av stadsdelen Kolla.

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.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i Kolla och avgränsas av Onsalavägen, Askvägen, Inlagsleden och Kungsbackaån. Området är ca 30 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken ägs av tre parter: Kommunen, Aranäs KB och JM AB. Kommunen äger fastigheterna Kolla 5:5-5:7, Aranäs KB äger Kolla 3:3 och JM AB äger Kolla 5:2. En samfällighet, S:8, finns inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I koncept till samrådshandling för ny ”Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad” finns Kolla med som ett nytt bostadsområde med ca 800 bostäder. Här utvecklas Kungsbacka kommuns vision när det gäller hur staden ska gestaltas. Det innebär bland annat att ny bebyggelse ska utformas tätare och mer stadsligt än tidigare. Rutnätsstaden lyfts fram som exempel på en struktur som främjar ett rikt stadsliv. Möjlighet till verksamhet och service ska finnas i utvalda knutpunkter eller stråk.

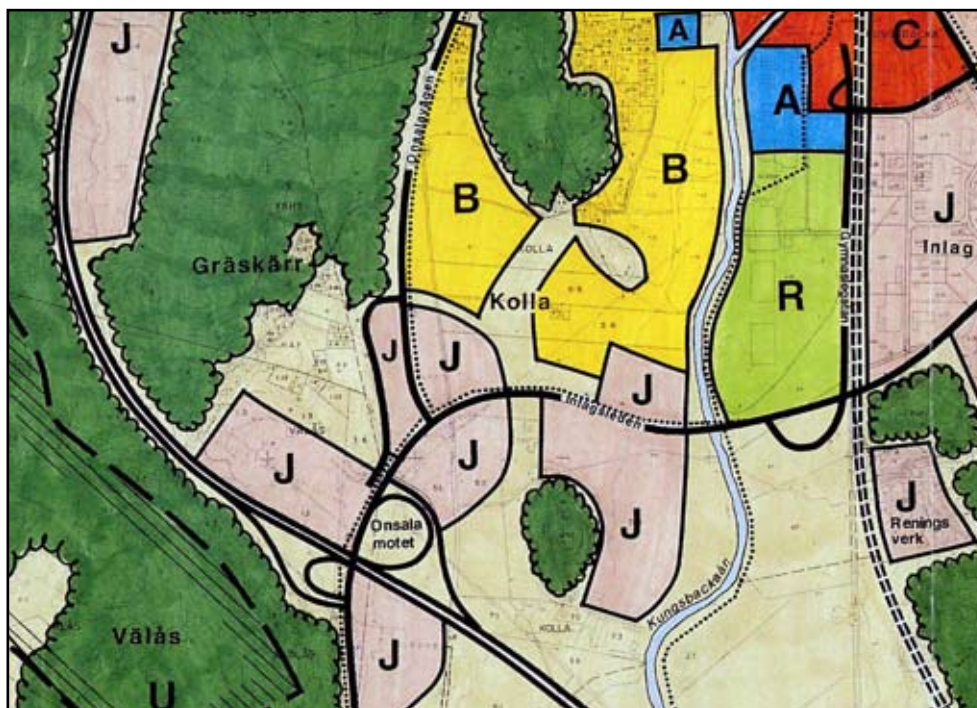
I gällande fördjupad översiktsplan, från 1994, är planområdet avsatt för bostäder och område för industri/handel/hantverk samt bibehållen markanvändning. Området kring Onsalamotet utgör ett av kommunens framtida sammanhållande verksamhetsområde. Tillgängligheten gör att det passar bra med transportintensiv verksamhet här.

MÅL FÖR BOSTADSBYGGANDE

En vidare utveckling av Kolla stadsdel är en viktig del i kommunens aktuella bostadsförsörjningsplanering och finns med i dokumentet ”Mål för bostadsbyggnad 2006-2010”, antaget av kommunfullmäktige i maj 2006.

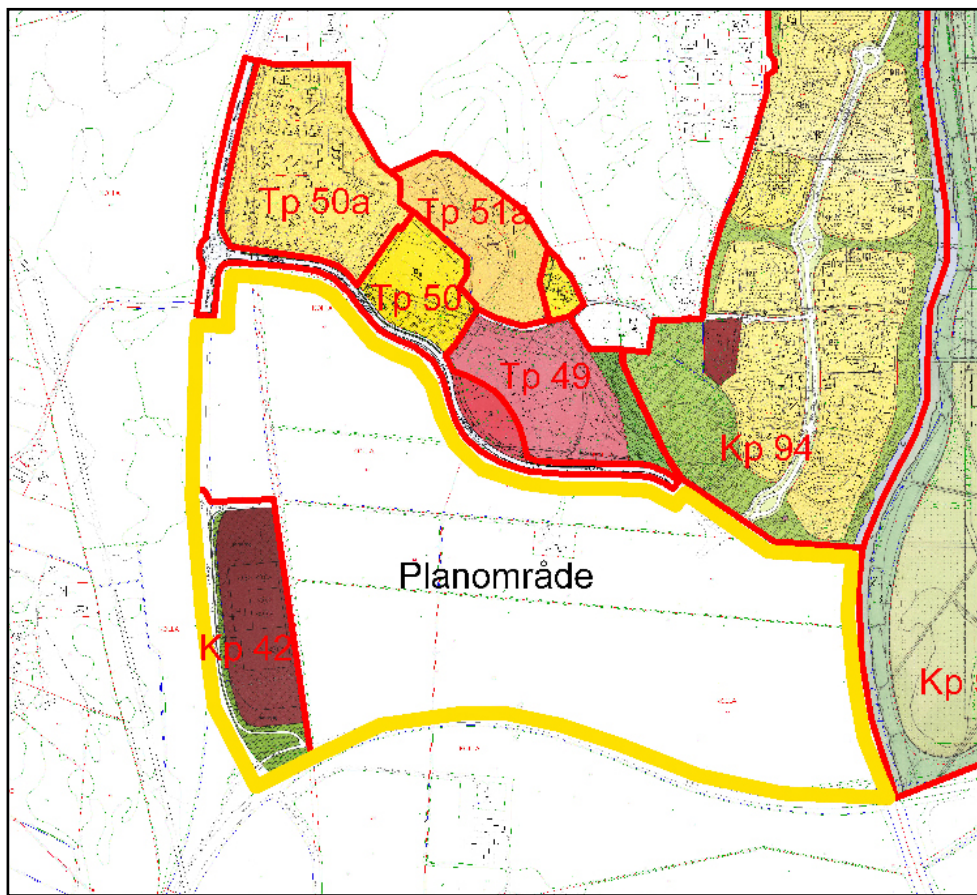
PLANPROGRAMSUPPDRAG

Kommunfullmäktige beslutade 2006 10 12 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att upprätta planprogram för fortsatt utbyggnad av stadsdelen Kolla.



Gällande fördjupade översiktsplan från 1994

GÄLLANDE DETALJPLANER



AVSIKTFÖRKLARING

Samtidigt med programuppdraget godkändes en avsiktsförklaring som reglerar formerna för exploatering och genomförande av stadsdelen. Denna avsiktsförklaring är undertecknad av de tre parterna, markägarna. Syftet med avsiktsförklaringen är bland annat att det ska finnas en gemensam syn på den övergripande gestaltningen.

I avsiktsförklaringen beskrivs att stadsdelen har mycket goda förutsättningar att utformas enligt Kungsbacka kommuns vision. Den nya bebyggelsen ska utformas mer stadslikt och högre än tidigare. Stadsplaneringen ska präglas av variation och en getaltning som har en djärv arkitektur. Det ska finnas en variation i bostadsutbudet med olika bostadsstorlekar och upplåtelseformer. Minst en tredjedel av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, och återstående två tredjedelar med en blandning av bostadsrätt och äganderätt.

PARALLELLT UPPDRAG

För att skapa en gemensam övergripande struktur för utbyggnaden har parallella arkitektuppdrag genomförts. Fyra arkitektkontor deltog i det parallella uppdraget. En utvärdering av förslagen genomfördes i mars 2006 och i utvärderingen deltog Aranäs, JM och kommunen (den senare med en bred sammansatt grupp från olika förvaltningar). Ur de olika förslagen har det bästa sorterats ut och lagts till grund för en planstruktur som utgör utgångspunkt för den fortsatta planprocessen.(se bild nästa sida).

Strukturen bygger på ett överordnat rutnätsmönster med två huvudstråk i nord-sydlig riktning. Ett mellan Askvägen och Inlagsleden och ett mellan Yggdrasilsvägen och Inlagsleden. Dessa sammanbinds av ett sekundärt stråk i öst-västlig riktning som ansluter till Onsalavägen.

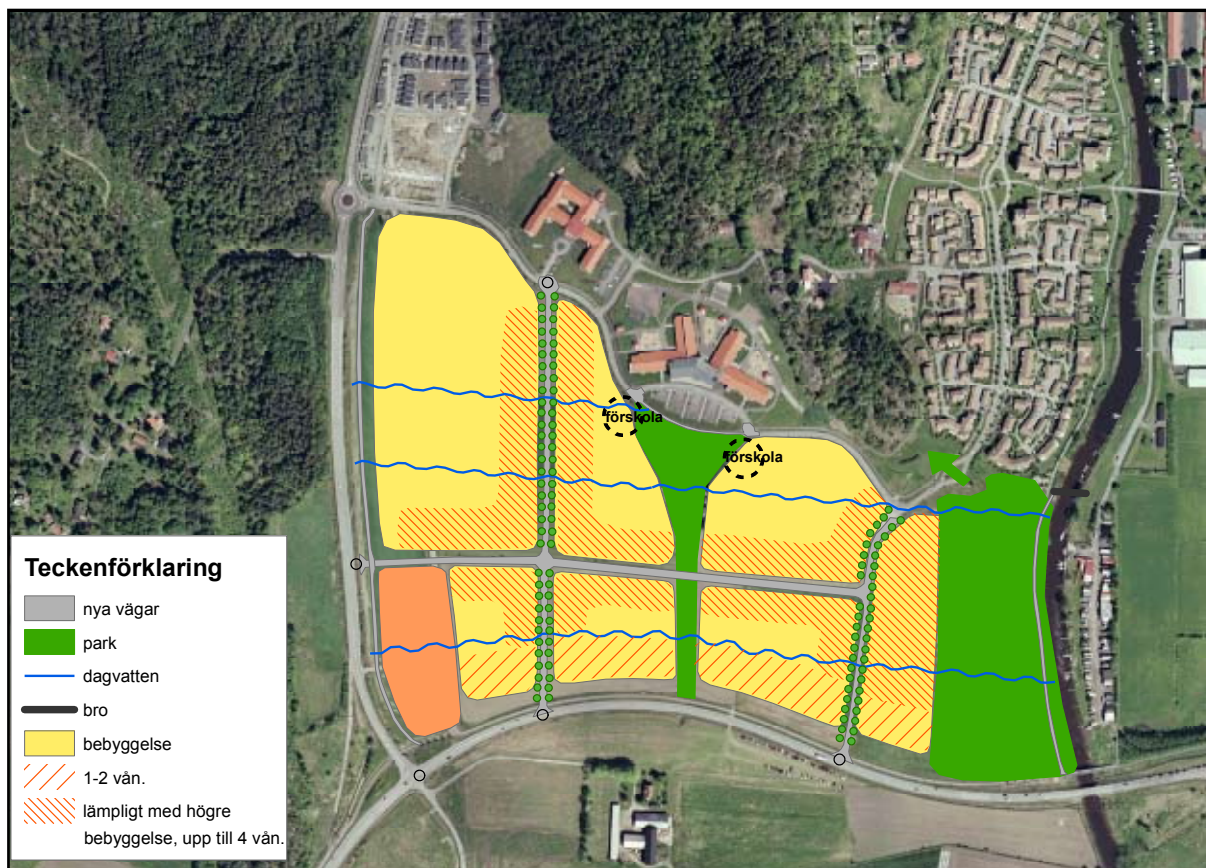
Området söder om skolan föreslås bli en central park med utblick mot Kollaberget. Närmast Kungsbackaån föreslås ett större parkområde som blir en del av en övergripande grönstruktur längs ån.

Med hänsyn till bullerstörningar från Inlagsleden föreslås byggnadshöjden närmast leden begränsas till 1-2 våningar. Kring huvudgatorna och mor parken vid ån föreslås en tätare och högre bebyggelse, upp till fyra våningar.

Förvaltningen för skola/förskola önskar en utbyggnad av förskoleverksamheten som täcker mer än den nya stadsdelens behov. Förskolorna kan med fördel placeras i anslutning till parken och integreras i bostadsbebyggelsen.

Omhändertagandet av dagvattnet föreslås hanteras genom ett medvetet helhetsgrepp och ska på ett naturligt sätt inarbetas i gestaltningen av området. Den övergripande planstrukturen redovisar ett antal dagvattenståk.

Förslagen från de fyra arkitektkontoren innehåller en mängd olika och spännande kvartersgestaltningar som kommer att utgöra en idébank vid områdets vidare utformning.



Resultatet av utvärderingen av de parallella uppdragen blev denna planstruktur.

FÖRUTSÄTTNINGAR

LANDSKAP

Området är ett storskaligt odlingslandskap. I väster finns en tydlig rumslig avgränsning i Kungsbackaskogens höjd, och i norr finns Kollaskogen som ger stöd åt befintlig bebyggelse. I söder avgränsas området av Inlagsleden. Det flacka åkerlandskapet fortsätter dock även söder om Inlagsleden ända ner till Kungsbackafjorden. Kollaberget sticker upp mitt i det flacka landskapet stax söder om Inlagsleden. E6 ligger endast 500 m från området, som kommer att bli den del av Kungsbacka som kommer att upplevas direkt från motorvägen.

NATUR OCH MILJÖ

Fram till idag har området varit aktivt odlad åkermark, som delats upp i olika åkrar av stenmurar, öppna diken och mindre vägar. I anslutning till en mur och ett dike finns enstaka som björk, al och en del gräs- och örtvegetation.

Längs ån finns också enstaka träd, men mestadels arter som bladvass. På åns östra sida ligger en småbåtshamn. På vintern läggs många båtar upp här för vinterförvaring.



*Kungsbackaån från bron vid Inlagsleden.
I bakgrunden skymtar nuvarande Kollaområdet
nedanför Kollaskogen.*



*Ett storskaligt landskap.
Inlagsleden till vänster och Kollaskolan till höger. I
fonden Kungsbackaskogen.*

REKREATION

Norr om området finns Kollaskogen som används för lek och promenader, både av de som bor angränsande områden och barnen på Kollaskolan. Väster om Onsalavägen finns Kungsbackaskogen. Det är ett välanvänt område med ett välutvecklat stignät och anlagda spår i den norra delen. Längs Kungsbackaån finns idag inte möjlighet till rekreation på östra sidan. Strandzonen är smal och sluttar brant ned mot ån.

Ett mål i arbetet med den fördjupade översiktsplanen är att kunna ta sig till fots mellan olika naturområden. Kungsbackaån lyfts särskilt fram som ett lättillgängligt park- och rekreationsområde. Att binda samman grönområdet längs ån med både Kollaskogen och Kungsbackaskogen ses som önskvärt. Kungsbackaån har också viss rekreativ värde för båtliv och fiske.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Centralt i området ligger ett bostadshus omgiven av en trädgård. Norr om området ligger Kollaskolan och Kolla äldreboende. Det är relativt stora byggnader som placerats vid foten av Kollaskogen. Bakom äldreboendet ligger femvånings punkthus i skogsbrynet, Kolla backe.

Närmast Onsalavägen ligger Smekalles äng som byggdes i början av 2000-talet. Det är ett relativt homogent område bestående bostadsrätter i kedjehus och fristående hus. Det är ljusa nyfunkishus i två våningar.

Den första etappen av Kolla byggdes i början av 90-talet. Här är en blandning av hyresrätter och äganderätter i varierade höjder, upp till fem våningar. En lite slingrande gata leder genom hela området och de flesta husen är i två våningar och byggda så de vänder sig in mot gemensamma gårdar. Här finns mycket rött tegel med inslag av trä och puts.



Kollaskolan



Kolla äldreboende



Smekalles äng



Kolla backe



Nuvarande Kolla stadsdel



Från Onsalavägen

VÄGAR OCH KOLLEKTIVTRAFIK

På Inlagsleden finns idag 13 500 fordon/dag och på Onsalavägen 7000 fordon/dag. I dessa siffror är utbyggnaden av Kolla medräknad.

Idag trafikeras Askvägen med buss varje halvtimme i högtrafik. Busslinjen är en ringlinje som utgår ifrån Kungsbacka station och kör västerut på Askvägen. I lågtrafik (fem turer/dag) trafikeras Askvägen av en servicelinje i bägge riktningarna. På Askvägen finns idag tre hållplatser; Kollaskolan, Kolla äldreboende och Sagas väg. Från Onsala kommer skolbussar till Kollaskolan.

ÖVERSVÄMNINGS- OCH SÄTTNINGSRISK

Området är beläget på nivåer mellan +1,0 m och +6,0 m och sluttar svagt ner mot Kungsbackaån. Eftersom området ligger så lågt och är så flackt finns risk för översvämning.

SMHI har gjort särskilda studier över översvämningsrisken i Kungsbacka, (Översvämningskartering 2006 10 17). Nivåerna har också studerats i samband med översvämningen i december 2006. Särskilt höga vattenstånd (upp till +1,7 m) kan uppstå längst in i fjorden vid högvattenstånd i havet (100 års återkomsttid) samtidigt med sydliga vindar. I Kungsbackaån vid Kollaområdet ger detta en högsta nivå på +2,0 m.

Befintliga marknivåer i områdets östra del är +1-2 m. En utbyggnad av bostäder här skulle kräva en höjning av markytan för att förhindra översvämnningar. Men all belastning som påförs markytan kommer att leda till långtidsbundna sättningar, varför utfyllnader kommer att kräva grundförstärkning. I anslutning till ån finns risk för skred i samband med exploatering.

En geoteknisk utredning gjordes av GF Konsult AB 2005 01 11 och följdes upp med en undersökning beträffande stabilitet 2005 06 22. Resultatet visar att totalstabiliteten närmast ån är tillfredsställande om belastningsrestriktioner följs. Dessa restriktioner innebär en belastningsfri zon 0-50 m från ån. Ingen uppfyllnad får påföras marken inom denna zon. Detta område ska nyttjas som naturmark.

Väster om denna belastningsfria zon kan uppfyllnader göras med ett par decimeter. De sättningar som då uppstår anses acceptabla. Utöver detta rekommenderas totalkompensation genom uppfyllnad med lättklinker eller cellplast.

I områdets västra delar kan lätta byggnader grundläggas med platta på mark. För större byggnader samt för de byggnader som planeras närmast ån rekommenderas grundförstärkning med K/C-pelare. Utöver att K/C-pelarna förebygger sättningsproblem, bidrar de till att områdets stabilitet förbättras.

Enligt de geotekniska undersökningarna finns det ingen kvicklera i området. Därmed är tendensen för att ett skred ska fortplanta sig bakåt, in i bebyggelsen, relativt liten.

DAGVATTEN

Ytavvattningen från området sker via öppna diken till Kungsbackaån och vidare ut i Kungsbackafjorden. Vid en utbyggnad bör dagvatten avledas till ån via flera dagvattensystem för att inte få ett koncentrerat utlopp till ån. Dagvattensystemen bör fördröja och rena dagvattnet. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande genom infiltration är begränsade eftersom det är så tät lera i området. Höjdsättningen av nya byggnader är viktig eftersom det är viktigt att byggnaderna inte påverkas av dämning från ån via dagvattensystemen.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns idag i Askvägen, i ett stråk söderut i områdets västra del och norr om Inlagsleden.

FORNLÄMNINGAR

Den norra delen av området (Kolla 3:3 och Kolla 5:5) har varit föremål för arkeologiska utredningar. Då påträffades två fornlämningsområden; vid Kolla backe och vid Kollaskolan. I de södra delarna kan utredningen komma att behöva kompletteras.

BEHOVSBEDÖMNING

Med stöd av miljöutredningen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets 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, sina befintliga värden eller typen av påverkan.

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



Miljöutredning

Miljöutredning

En miljöutredning togs fram av GF konsult AB 2005 02 10. Här följer en sammanfattning av rekommendationerna:

Stenmurar och diken bör om möjligt sparas vid en utbyggnad. Befintliga diken kan grävas om och ges ett mer slingrande förlopp. Plantering av lövträd kring diken kan öka deras naturvärde. Att spara stenmurar och diken har även en poäng rent upplevelsemässigt.

En bred zon bör sparas närmast ån ur rekreationssynpunkt. Även inne i området bör mindre grönområden skapas för närrekreation. Detta är även av värde för naturmiljön och fastläggande av föroreningar och från stabilitetssynpunkt.

Utformningen av hur området upplevs från Onsalavägen respektive Inlagsleden bör ägnas omsorg. En väl genomtänkt grönstruktur bör utformas bland annat för att binda ihop området med befintliga områden.

Dagvattnet ska tas om han lokalt i området genom exempelvis dammar/våtmarker. Dagvattenbildning kan minimeras genom att behålla så mycket som möjligt av naturmark i området. Byggnader bör anläggas på nivåer som inte påverkas av dämning från Kungsbackaån via dagvattensystem.

Riktvärden för vägtafikbuller överskrids inte under förutsättning att avstånden redovisade i miljöutredningen inte underskrids.

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas ytterst marginellt. Miljökvalitetsnormerna överskrids inte.

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. Även när det gäller jordbruksmarken i området har kommunen i princip tagit ställning till att en exploatering är möjlig enligt 3 kap. Luftföroreningshalterna bedöms påverkas ytterst marginellt vid genomförande av planprogrammet (se Miljöutredning, kallad MKB, 2005 02 10).

PROGRAMFÖRSLAG

BEBYGGELSENS UTFORMNING

Området bedöms kunna innehålla ca 800 bostäder, förskolor och en skola. Det ska också skapas möjligheter för olika slag av verksamheter, såsom livsmedelshandel. Bostäderna ska fördelas mellan hyresrätt, bostadsrätt och gruppbyggd äganderätt, där en tredjedel är hyresrätt. Det ställs stora krav på god framförhållning avseende sociala strukturer och arbetet med tillhörighet och trygghet.



En bullerskärm kan se ut som en häck

Ny entré till Kungsbacka

Det ställs stora krav på gestaltningen av området. Under lång tid framöver kommer den nya bebyggelsen vara det första man möter när man närmar sig Kungsbacka från söder. Det blir ett nytt "stadsbryn" som medvetet måste gestaltas.

Det är viktigt att bullerskärmar längs Inlagsleden och Onsalavägen inte är för höga. Exempelvis kan bullerskärmen utformas som en häck som är så låg att den går att se över. Husen ska synas när man åker förbi!

Det nya bostadsområdet kommer i framtiden att ligga granne med en nytt verksamhetsområde kring Onsalamotet. Ett nytt verksamhetsområde kommer troligtvis att bestå av en relativt storskalig bebyggelse. Det nya bostadsområdet bör därför utformas så att verksamhetsområdet inte "tar över". Det finns utrymme för en arkitektur som har en egen karaktär.

Stadsliv med möjlighet till möten

En stadsmässig karaktär ska eftersträvas. Detta ska bland annat ske genom att stor vikt läggs vid utformningen av gator, torg och andra offentliga rum. De offentliga rummen ska ge möjligheter att mötas. Rutnätsstaden är ett klassiskt exempel på en struktur som främjar ett rikt stadsliv. Här placeras byggnader i gatuliv och entréer vänds ut mot gatan.

Högre bebyggelse i vissa stråk

När vi vill bygga stadsmässigt i Kungsbacka kan det vara lagom att blanda lägre bebyggelse på 2-3 våningar, med 4-5 våningar på vissa platser. Den högre bebyggelsen kan koncentreras kring vissa utvalda punkter eller stråk. I dessa stråk ska möjlighet finnas till verksamheter och service (exempelvis, närlivs, fotvård, frisör och förskolor). Även om det skulle vara svårt att se ett underlag för någon specifik verksamhet just nu, är det troligt att det kommer med tiden.

PARKERNAS UTFORMNING

Det finns två större parkområden, den centrala parken och åparken. Åparken hänger ihop med det överkripande parkstråket längs hela Kungsbackaån. Genom åparken får den nya stadsdelen en naturlig koppling till det befintliga Kolla, Västra villastaden och centrala Kungsbacka. I åparken ska dagvattnet slutligen renas innan det når Kungsbackaån.

Från den centrala parken har man utblick mot Kollaberget i söder. Denna park kommer främst att utnyttjas för den nya stadsdelens närrökreation. Det är viktigt att båda parker har goda kommunikationer mellan varandra och till Kollaskogen och Kungsbackaskogen.

TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

Området ska byggas i BoTryggt05s anda. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Stadsdelen har behov av närverksamhet för att bli levande under stor del av dygnet. Allmänna ytor ska vara så möjliga att överskåda från flera håll och vara trevliga att vistas i. Viktigt är att fritidsverksamhet för ungdomar finns på plats från början.

Ett bostadsområde har större möjligheter till kontinuitet om det finns möjlighet till kvarboende. Då behövs valfrihet i boendet över livsryckeln. Det ska finnas en blandning i boendet; hyresrätter, bostadsrätter, eget ägande och också små bostäder likaväl som stora.

KOMMUNAL SERVICE

Seniorboende

I Kolla stadsdel ska det finnas möjlighet till seniorboende. Seniorbostäder placeras ofta i en byggnad tillsammans med gemensamhetslokaler av olika slag, men de kan också integreras i övrig bebyggelse. De kan exempelvis placeras i bottenvåningen på övrig bostadsbebyggelse. Blandbebyggelse är att föredra framför kategoribygnation. Viktigt är att seniorbostäderna har nära till service, kollektivtrafik och bra promenadstråk.

Gruppboende för handikappomsorgen

Det ska finnas insprängda lägenheter i området för människor med särskilda behov. Det behövs 10-20 bostäder, som dock är väl samlade. Dessa hyrs sedan av kommunen.

Förskola

Förskolan behöver ca 12 avdelningar som förslagsvis delas upp på tre förskolor med fyra avdelningar i varje. Förskolan kan med fördel placeras i anslutning till den centrala parken för att kunna nyttja lekplatser och i anslutning till äldreboende/seniorboende för att kunna samutnyttja kök.

Kommunen ska äga marken för förskola och skola.

Skola/idrottshall

Skolan ska utökas från ca 5000 kvm till ca 8000 kvm. Alla särskoleelever ska gå på Kollaskolan och alla lokaler ska vara anpassade för dessa elevers behov. Utbyggnaden av skolan behöver placeras i direkt anslutning till nuvarande Kollaskolan.

Som komplement till skolan önskas en idrottshall. Denna idrottshall ska även användas på kvällstid för andra aktiviteter. På östra sidan av Kungsbackaån finns ett stråk av fritidsanläggningar med ishall, simhall och bollplaner. En ny gång- och cykelbro över ån i Askvägens förlängning gör att tillgängligheten till dessa fritidsanläggningar blir mycket god. En eventuell samordning mellan skolan och fritidsområdet bör beslutas innan detaljplanarbetet påbörjas.

Fritid

En näridrottsplats ska finnas i området. Denna ska kunna användas till många olika aktiviteter och vara fri från organiserad tävlingsverksamhet. Totalt bör minst en yta om 40x70 m avsättas. Näridrottsplatsen kan med fördel placeras integrerat i området och i närheten av skolan.

Förvaltningen för fritid önskar en fritidsgård.



En näridrottsplats kan innehålla en arena för spontanidrott.....



....och en hinderbana med stockar och stenar

VÄGAR, TILLFARTER OCH GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

De parallella uppdragen har gett en vägstruktur som är en förutsättning i det fortsatta planarbetet. Den bygger på ett överordnat rutnätsmönster med två huvudstråk i nord-sydlig riktning. Ett mellan Askvägen och Inlagsleden och ett mellan Yggdrasilsvägen och Inlagsleden. Dessa sammanbinds av ett sekundärt stråk i öst-västlig riktning som ansluter till Onsalavägen.

Askvägen stängs av vid skolan för all trafik utom kollektivtrafik. Gång- och cykelvägnätet kompletteras med en ny bro över Kungsbackaån.

PARKERING

I Kungsbacka ska det avsättas 2,0 bilplatser per bostad med undantag för hyresrätterna där 1,5 plats per bostad kan accepteras. I första hand ska bilplatserna finnas längs gatorna och i mindre enheter nära den egna bostaden.

KOLLEKTIVTRAFIK

Förslaget är att kollektivtrafiken genom området fortsatt kommer att gå på Askvägen.

Idag går bussarna från Onsala på Inlagsleden (varje kvart). Dessa bussar skulle kunna stanna på Inlagsleden om nya hållplatser byggs. Då behövs även en GC-port under Inlagsleden.

BULLER

Det behövs en bullerskärm längs Inlagsleden och en längs Onsalavägen. I miljöutredningen finns beräkningar gjorda för bägge dessa vägar. Minsta avstånd till bostäder beror på om hastigheten är 50 eller 70 km/h och hur hög en skärm är. För att få en låg skärm är det i programförslaget bebyggelse på 1-2 våningar närmast Inlagsleden.

DAGVATTEN

Det ska finnas ett helhetsgrepp där dagvattnet på ett naturligt sätt inarbetas i gestaltningen av området. Den övergripande planstrukturen redovisar ett antal dagvattenståk. Lokalisering och utformning av dagvattensystem bör studeras närmare i en separat VA-utredning i samband med detaljplan.



VATTEN OCH SPILLVATTEN

Området ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattensystem.

RISKBEDÖMNING ÖVERSVÄMNING OCH SÄTTNINGAR

Den geotekniska utredningen visar att det inte är möjligt att bygga närmare än 50 meter. Här ska vara naturmark, en helt belastningsfri zon. Detta var en förutsättning redan inför det tidigare parallella uppdraget. Som en följd av utvärderingen utökades avståndet till 80 meter för att trygga byggnationen mot sättningar med god marginal. Denna zon är alltså fri från bebyggelse och uppfyllnader. I den belastningsfria zonen kan dock gång- och cykelväg anläggas.

Resultatet av studierna över översvämningsriskerna visade att Kungsbackaån vid Kollaområdet kan få en nivå på +2,0 m. Förslaget är att i detaljplanen sätta en lägsta höjd på färdigt golv till +2,5 m.

En sammantagen bedömning är att med de ovan beskrivna åtgärder på golvhöjder och avstånd till ån så klarar både översvämnings- och sättningsrisk med god marginal.

UPPVÄRMNING

Området ska anslutas till Kungsbacka stads fjärrvärmesystem. En målsättning för stadsdelens är att bygga så energisnåla hus som möjligt.

SOPHANTERING

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

GENOMFÖRANDE

I planprogrammet visas en övergripande planstruktur som är ett resultat av parallella uppdrag från 2005.

Detaljplanarbetet kommer att inledas med att ta fram en mer detaljerad planstruktur som kompletteras med ett gestaltungsprogram. Utgången av detta arbete med en detaljerad planstruktur får också visa om det är lämpligt med en eller flera detaljplaner.

TIDPLAN

Samråd över planprogrammet kommer att hållas i mars/april 2007. Planprogrammet förväntas bli antaget under sommaren 2007.

Parallellt med planprogramprocessen påbörjas arbetet med en detaljerad planstruktur. Eftersom dessa två processer sker samtidigt finns möjlighet att påbörja detaljplaneprocessen under hösten 2007.

En (eller flera) formella detaljplaner tas fram. Detaljplaneprocessen tar vanligtvis drygt ett år.

Utbyggnaden av området kommer att byggas ut etappvis under en 5-8-årsperiod.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planprogrammet har utarbetats av Plan och bygg i samråd med berörda förvaltningar.

Annika Thörneby, planarkitekt

