

KUNGSBACKA KOMMUN

Förslag till ändring i och utvidgning
av detaljplanerna för Varla och Hede
industriområden omfattande fastigheten
HEDE 5:7 m fl

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Planförslaget omfattas av följande handlingar:

- * Plankarta, skala 1:1000
- * Beskrivning
- * Bestämmelser
- * Fastighetsförteckning
- * VA-utredning
- * Geoteknisk utredning
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse

PLANDATA

Planområdet omfattar cirka 25 ha och är beläget två km norr om Kungsbacka centrum. Området begränsas i öster av väg E6.15, i söder och sydväst av ianspråktagen industrimark, i nordväst av Kungsbackaån och i norr av delvis ianspråktagen industrimark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGARBefintliga planer

Planförslaget överensstämmer liksom gällande plan med den i tidigare översiktligt planarbete - dispositionsplan för Varla, Hede och Tölöby, upprättad 1966 - föreslagna markanvändningen.

Planförslaget innebär en omfattande ändring i detaljplanen för HEDE INDUSTRIOMRÅDE, fastställd 1973 06 05, avseende trafikmatning och områdesindelning. Förslaget gränsar till och innebär också en mindre ändring i detaljplanen för VARLA INDUSTRIOMRÅDE, fastställd 1973 06 05.

I nordväst gränsar planförslaget till detaljplanen för VARLA INDUSTRIOMRÅDE, NORRA DELEN, fastställd 1975 05 28.

Strandskydd enligt § 15 NVL gäller för Kungsbackaåns strandpartier.

Befintliga markförhållanden

Planområdet upptas av plan åker- och ängsmark. Vegetation, värdefull för landskapsbilden, finns endast vid bostadsfastigheten 3:12, som omges av relativt höga lövträd.

Grundförhållanden redovisas i särskild utredning.

Befintliga VA-ledningar redovisas i en särskild VA-utredning.

Kungsbacka kommun äger huvudparten av marken inom planområdet. En mindre del i söder, fastigheten 1:54, ägs av Elanders Boktryckeri AB.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget avser att anpassa området till aktuella önskemål och behov av exploaterbar industri-
mark.

Planförslaget har tidigare även omfattat ett område öster om väg E6.15. Med hänsyn till delvis nya förutsättningar inom detta avseende etablering har byggnadsnämnden beslutat att detta område skall utgå ur planförslaget och behandlas som en separat plan.

Områdets disposition

Utefter E6.15 föreslås ett ca 80 meter brett tomtband för mindre servicetomter. I planområdets västra del föreslås två större industri-
kvarter som omfattar en areal på sammanlagt ca 10 ha.

Det föreslagna tomtbandet utefter väg E6.15 föreslås i huvudsak utnyttjas för verksamheter med behov av bl a annonsläge och med behov av tomtytor på mellan 3.500 kvm - 6.500 kvm.

De större kvarteren i områdets västra del föreslås i huvudsak för verksamheter med krav på större tomtytor, planförslaget möjliggör dock anläggandet av transporttytor på kvartersmark som möjliggör även uppdelning av mindre tomter.

I planområdets södra del förutsättes att en fastighetsreglering kommer i stånd mellan Elanders Boktryckeri AB och kommunen i syfte att åstadkomma en rationell fastighetsindelning. Planförslaget möjliggör även en nordlig väkanslutning till Elanders fastighet.

Bebyggelse

Ett riktvärde för bebyggelsens omfattning föreslås vara maximalt 1/4 av tomtytan, detta riktvärde fastlägges ej i planbestämmelserna utan skall ses som en riktlinje vid byggnadslovsprövningen. Bebyggelsens höjd har i planförslaget maximerats till 10 meter för de större kvarteren i områdets västra del och till 8,0 meter för övriga bebyggelseområden. Vid byggnadslovsprövningen inom kvarteren närmast väg E6.15 skall bebyggelsens utformning mot vägen särskilt beaktas.

Landskapsbild - markbehandling

Kulturbygden norr om Kungsbacka utgör en öppen och vacker landskapsbild. Bebyggelse till den höjd detaljplanen utvisar kommer ej att ändra eller dölja omgivande landskapssilhuetter. När dalgången vid genomförandet av planförslaget exploateras med industribebyggelse medför detta dock en markant förändring av närmiljön. Det är därför viktigt att enskilda byggnader omsorgsfullt anpassas till landskapet i volym, form, färg och i samspelet mellan byggnad och planteringar.

I planförslaget redovisade parkområden utgörs dels av skyddsområden mellan industrimark och övrig markanvändning och dels av områden avsedda för rekreation och promenadstråk. Skyddsområdena utgörs dels av parkmark där kommunen är huvudman och del av skyddsområden på kvartersmark där aktuella fastighetsägare blir huvudmän.

Utformningen av skyddsområdena på kvartersmark prövas och samordnas med byggnadslovsprövningen.

Inom parkområdena där kommunen är huvudman avses i första hand befintlig jordbruksmark användas till gräsytor med inslag av vegetation i syfte att er hålla karaktären av öppet parkområde. Vidare föreslås området planteras så att vegetationen utgör blickfång i den förändrade landskapsbilden.

Det har i planarbete ej bedömts föreligga behov att i dagsläget redovisa bollplaner, tennisbanor etc inom parkområdena. Ett eventuellt framtida behov av sådana anläggningar kan framledes tillgodoses genom en relativt enkel lovprövning.

Planförslaget innebär att delar av gällande strand-skyddsområde tas i anspråk för industrimark. Den föreslagna begränsningen är en avvägning mellan fri-luftsintresset och ett ekonomiskt och plantekniskt utnyttjande av markområdet. Ett genomförande av föreslagna planteringsåtgärder utmed Kungsbackaån kommer att förstärka intrycket av ett parkstråk. Föreslagna GC-vägar ökar samtidigt tillgängligheten.

Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas från en punkt på E6.15 ca 80 meter norr om föreslagen anslutning i gällande detaljplan. Tillfarten samordnas för områdena på ömse sidor om riksvägen. Servicetomterna nås från en med E6.15 parallell industrigata, som förlängts till Elanders Boktryckeri's fastighet. Gatan föreslås utföras med 7,0 m körbana, 2,0 m gångbana och 2,5 m vägren för korttids parkering och angöring.

Anslutningsgatan till väg E6.15 föreslås utföras med 7 m körbana och med 2 m gångbana på båda sidor.

Parkering för såväl anställda som besökande förutsätts ordnas på tomtmark.

För gång- och cykeltrafiken föreslås två huvudstråk. Det ena utefter E6.15 ger kontakt med Kungsbackas centrum. Det andra i östvästlig riktning förbinder planområdet via gångportar under E6.15 och järnvägen med bostadsområden i öster. I väster leder detta stråk via en bro över Kungsbackaån dels mot norra delen av Varlaområdet, dels mot Bofa Kabel AB. Utmed Kungsbackaån föreslås också en gång- och cykelväg, som från planområdet leder in mot Kungsbacka centrum.

Busshållplats ordnas vid korsningen mellan E6.15 och det öst-västliga gångstråket. I avvaktan på att detta GC-stråk byggs ut kan den norra bussfickan fungera tillsammans med en provisorisk bussficka norr om tillfartsvägen till Kungsbacka Bilcentrum.

Teknisk försörjning

Principplan för vatten- och avlopp har upprättats och redovisas i den separata VA-utredningen.

Transformatorstationer avses att efter behov bli anlagda på industri- eller parkmark i samband med industrietablering, då antal och läge närmare kan bestämmas.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort, behovet av skyddsrumspplatser får utredas och tillgodoses successivt i samband med byggnadslovsprövningen.

PLANGENOMFÖRANDE

Plangenomförandet åvilar i huvudsak kommunen och redovisas i en särskilt upprättad genomförande-beskrivning som bilägges planförslaget.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetet ägt rum med SJ, länsstyrelsen, vägverket och berörda fastighetsägare.

För samråden redovisas närmare i bilagd samrådsredogörelse.

Upprättad av
PLANKONTORET i mars 1988

Tillhör i juli 1988 reviderad plankarta

 
Siegfried Huber Nils-Ake Hulthén

Kommunfullmäktige har 89-01-12 § 3 antagit detta förslag

Beslutet har vunnit laga kraft 89-02-10

Planens genomförandetid slutar 10 februari 1999.