



Kungsbacka

Detaljplan för ny stadsdel inom Södercentrum 2 och 3 m fl, Kungsbacka stad

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningssprogram Södercentrum, juni 2006
- Gestaltningssprogram Park Södercentrum, Ramböll maj 2006

Övrigt framtaget material

- Gestaltningssprogram
- Väg- och tågtrafikbulerutredning, GF konsult AB, 06 04 03
- Översiktlig VA-utredning, GF konsult AB, 06 03 30
- Geoteknisk utredning: PM beträffande stabilitet GF konsult AB, 06 05 02

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa möjlighet för en ny stadsdel omedelbart söder om Kungsbacka Innerstad. Målet är att stadsdelen ska bygga vidare på den befintliga strukturen i Innerstadens skala och kvartersstorlekar, men med en bebyggelse som ges ett samtida uttryck. Planen innehåller fyra kvarter med byggnader och infrastruktur som knyter ihop Aranäsgymnasiet och teatern med Innerstaden.

Den nya bebyggelsen ska innehålla ca 330 bostäder. Sockelvåningarna kan användas till butiker, verksamheter eller utbildningslokaler. I ett av de fyra kvarteren ska bostäderna upplåtas med hyresrätt, i de andra tre med bostadsrätt.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

En byggnation bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 3 eller 4 kap miljöbalken utan ses som tätortsutveckling på redan ianspråktagen mark.

När det gäller miljökvalitetsnormer (5 kap MB) är det utomhusluften på Vallgatan som möjligtvis närmar sig gränsvärdet. Bedömningen har gjorts att trafiken från planområdet huvudsakligen kommer att ta sig via Hantverksgatan till Varbergsvägen alt. söderut till Inlagsleden och alltså inte passera Vallgatan. Luftkvaliteten och hur den påverkas av trafikflödena i hela staden tas upp i det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget strax söder om Lindens torg i Kungsbacka Innerstad och är ca 8 hektar. Alla berörda fastigheter ägs av kommunen; Södercentrum 2 och 3, Inlagsby 1 och Kungsbacka 4:6. Solidhus i Kungsbacka AB kommer att köpa marken för de fyra bostadskvarteren när planen vunnit laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka tätort, antagen 1994, är områdets markanvändning centrumfunktioner och skola. I arbetet med att ta fram en samråds-handling för en ny, reviderad upplaga av fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad beskrivs hela planområdet som område för centrumfunktioner.

Detaljplaner

Inom planområdet finns flera äldre detaljplaner. K58, K62 och K71 är alla från 70-talet och innehåller områden som allmänt ändamål (skola), centrumbebyggelse och parkering. Kp102 är från 1995 när Lindens torg kom till.

Bostadsförsörjningsprogram

Planområdet finns med i kommunens Mål för bostadsbyggande 2006-2010. Här beskrivs hur hela den nya stadsdelen (alla etapper) har en kapacitet på ca 500 bostäder och att en utbyggnad planeras med start 2006/2007.

Planprogram och gestaltningsprogram

Kommunfullmäktige beslutade 2002 04 11 om den nya stadsdelens genomförande och att utformningen ska ske i enlighet med förslag från Wingårdh Arkitektkontor. Förslaget från Wingårdh bearbetades tillsammans med förvaltningarna till ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet sammanfattas under rubriken gestaltning.

I mars 2005 beslutade kommunfullmäktige att kommunen i egen regi bygger ut nödvändig infrastruktur och att detta ska finansieras av de intäkter som markförsäljningen av bostäderna genererar. Ett planprogram antogs av kommunstyrelsen 2005 08 17. Planprogrammet och gestaltningsprogrammet fanns med som underlag inför markförsäljningen.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

I planprogrammet har detaljplanen inte bedömts kräva någon miljökonsekvensbeskrivning eftersom den förändrade markanvändningen föreslås inom ett område med redan ianspråktagen mark. De tidigare gällande detaljplanerna innehåller infrastruktur, mark för centrumbebyggelse, park och parkering.

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning för verksamheter som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap.18§)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område på ett betydande sätt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan. (MKB-förordningen) Planområdet är ett område med tidigare ianspråktagen mark och dessutom tidigare planlagt med samma användning som i nytt planförslag.

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

De föreslagna bostadskvarteren placeras på mark som tidigare tillhörde gymnasieskolan. Här finns ingen vegetation. Längs ån planeras en park som bygger vidare på den nya parken väster om gymnasieskolan. Ett förslag tas fram som visar hur den nya parken längs ån ska se ut och även parkmarken längs järnvägen. Detta beskrivs i utställningshandlingen.

Längs alla gator i stadsdelen finns träd tillsammans med kantstensparkering. Mellan vissa husfasader och gatumarken finns förträdgårdar på kvartermark.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram av GF konsult AB, 2006 05 02. Undersökningen visar på jordlager med kohesionsjord till stora djup och relativt stor spridning när det gäller skjuvhållfasthet.. När det gäller stabiliteten är den tillfredställande för bostäderna men något låg i området närmast Kungsbackaån och Söderå. Här behövs någon form av grundförstärkning, t ex avschaktning i kombination med utläggning av erosionsskydd.

Risk för skred/höga vattenstånd

Kungsbacka kommun har definierat lägsta färdiga golvnivå till +2,4m för att undvika risk för översvämning vid högvatten.

Bebyggelseområden

Bostäder, handel och kontor

De fyra kvarteren innehåller drygt 300 bostäder. I ett av de fyra kvarteren ska bostäderna upplåtas som hyresrätter, de övriga som bostadsrätter. I gatuplan i alla kvarter finns lokaler för exempelvis handel eller kontor. Här kan även utbildningslokaler inrymmas, t ex en förskola. Innehållet i bottenvåningarna ska kunna vara flexibelt över tiden.

Från våning två och uppåt ska det finnas bostäder. Lägenhetsfördelningen uppskattas till 40% 2 Rok, 43% 3 Rok och 17% större lägenheter som bostadsrätter. När det gäller hyresrätterna är det 56% 2 Rok, 33% 3 Rok och 11% större lägenheter.

Offentlig och kommersiell service

Läget i direkt anslutning till Innerstaden gör att det är gångavstånd till i stort sett all den kommersiella och offentliga servicen som Kungsbacka har att erbjuda. Det är också gångavstånd till resecentrum och hela kommunens utbud av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Lokalerna i husens bottenvåning ligger i markplan. Här kan butiker och kontor lätt nås. Entréer nås både från gata i markplan, från gårdarna via hiss och direkt från parkeringsgarage. Parkering kan ske i garage eller som kantstensparkering utmed alla gator.

Barn

Bostadsgårdarna ska ges en omsorgsfull gestaltning där det finns gröna ytor, plats för fikapauser och ytor för småbarnslek. Ett par av bostadsgårdarna ligger i direkt anslutning till parken som är en "närpark" närmast bebyggelsen med bl a sittplater och lekskulpturer. I planområdets norra del, i Kyrkogatans förlängning, finns en större lekplats på allmän plats. Platsen utformas för att passa både yngre och äldre barn. För de yngre föreslås en lekplats med bl a klätterlek, sandgropar och gungor. Denna del är inhägnad med häck och staket med grind. Se gestaltungsprogram Park, maj 2006.

Gestaltning

Det gestaltungsprogram som togs fram i samband med planprogrammet har legat till grund för arbetet med detaljplanen. Till denna detaljplan hör "Gestaltungsprogram Södercentrum, juni 2006" och "Gestaltungsprogram Park, Ramböll maj 2006". Gestaltungsprogrammen förtydligar och fördjupar intentionerna i detaljplanen.

Stadsdelen bygger vidare på den befintliga strukturen i Innerstaden. Det är rutnätstad med ungefär samma kvartersstorlekar som tidigare. Antalet våningar varierar mellan fem och sju. Den översta våningen utförs som vindsvåning för att ge kvarteren en skala som ansluter till Innerstaden. Den nedersta våningen är en sockelvåning mot gatan. Mot gårdarna är våningsantalet en våning lägre eftersom gårdarna ligger ovanpå parkeringsgaraget, som ligger i markplan. Parkeringsgaragen får inte placeras ut mot fasad.

Husen ska gestaltas med en modernistisk och stadsmässig arkitektur. Husen ska t ex ha små djup, stora fönsterytor och ljusa fasader. Balkongerna mot gårdarna ska vara generösa i sina mått, medan det mot gatorna i huvudsak ska finnas franska balkonger.

Entréerna nås från gatan för att skapa förutsättningar för ett livfullt gaturum, men utförs genomgående mot gården (dock med en nivåskillnad). Fasaderna i markplan mot gatan utformas så att de ger ett öppet och offentlig intryck. Framför vissa gatufasader finns förträdgårdar.

Friytor

Lek och rekreation

Gestaltningssprogram Park som bifogas detaljplanen beskriver utformningen av parken närmast Kungsbackaån, mötesplatsen/lekplatsen i planområdets norra del, grönstråket längs järnvägen och parkeringarna längs järnvägen. Temat som påbörjats i parken vid gymnasiet fortsätter norrut. Parken ska vara tillgänglig för alla i staden och hänger samman med hela Kungsbackaåns promenad- och rekreationsstråk.

I planområdets norra del, i Kyrkogatans förlängning, finns en större lekplats på allmän plats. Här ryms platser för både barn, ungdomar och vuxna. I korsningen mellan väg och järnväg finns en vacker perennpark. För de yngre föreslås en lekplats med bl a klätterlek, sandgropar och gungor. Denna del är inhägnad med häck och staket med grind. De äldre ungdomarna får en asfaltplan med sittplatser att samlas kring och plats för spontanidrott. Närmare ån föreslås en hinderbana.

Längs järnvägen finns stadsdelens andra större grönstråk. Här föreslås samma tema som i parken längs ån. Gräsytor med täta rader av stamträd i olika långa rader som bildar ett mönster och ett spel mellan täta och öppna vyer. I gestaltningssprogram Park finns angivet vilka avstånd som gäller för plantering nära järnvägen. Det ska även finnas ett staket mot järnvägen längs med hela grönstråket.

Naturmiljö

Till Kollaskogen är det ca 1 km. Här finns skog för promenader och lek.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

I planen ingår den huvudgata som förbinder gymnasiet med Lindens torg. I planen ingår även ny anslutningsväg från gymnasiet till området, en rondell med ny anslutning under järnvägen till Hantverksgatan och Varbersvägen samt ytterligare en allé från rondellen mot Åhlénshuset. Trädkantade gator bildar stommen i stadsdelens rutnät. Alla gator i stadsdelen är körbara. Genom omsorg om utformningen av gatubeläggning, korsningar och planteringar hålls hastigheten nere. Alla gatu-sektioner finns med på plankartan.

Ett huvudstråk för gång- och cykeltrafiken kommer från Innerstaden, över gångbron vid Söderå, och fortsätter genom kvarteren rakt mot skolans entré. Ett annat stråk kommer från Hantverksgatan under järnvägen och ansluter till de nya kvarteren.

Parkering och utfarter

Cykelparkering finns för skolans behov framför Aranäsgymnasiet och inom kvartersmark i markplan på varje kvarter.

Bilparkering finns dels under varje kvarter, i garage i markplan, dels på större parkeringsytor öster om kvarteren. Längs alla gator finns också kantstensparkering.

Ut- och infart till parkeringsgaragen under kvarteren sker från den lokalgata som går i öst-västlig riktning mellan kvarteren.

Störningar

Buller

En väg- och tågtrafikbullerutredning har tagits fram av GF konsult AB, reviderad senast 2006 09 13. Här beskrivs de två bullerkällorna, vägtrafiken och tågtrafiken, var för sig. När ljudnivån på en sida är 55-65 dBA bör man eftersträva en tyst sida (dvs med en ekvivalent ljudnivå om 45 dBA eller lägre). Bullerutredningen räknar på både med och utan skärmande byggnader, dvs de byggnader som förväntas komma i nästa etapp. Vid den senaste revideringen av utredningen räknades även på värdena med en skärm längs järnvägen. Då klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus m a p tågbullret. Flertalet boningsrum ska placeras så att de får åtminstone ett öppningsbart fönster mot tyst sida. En ytterligare utredning kan behöva göras för att exakt studera en bullerskärms placering och utförande i byggsamrådet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

En översiktlig VA-utredning har gjorts av GF Konsult AB, 2006 03 28. Vattnet kommer från befintliga ledningar i Nygatan och Lilla Hantverksgatan. Konventionell brandvattenförsörjning bör kunna tillgodoses. En brandpost föreslås ordnas på lämpligt ställe någonstans längs ledningen mellan de fyra kvarteren.

Spillvattnet leds idag till en pumpstation väster om de nya kvarteren. Denna ska flyttas till ett läge längre söderut med hänsyn till lukt och buller. En ny självfallsledning kommer att byggas mellan den gamla stationen till den nya. Pumpstationen pumpar spillvattnet till Hammargårds reningsverk.

Dagvattenavledningen från området sker via ett större stråk västerut till Kungsbackaan och tre mindre stråk i nordväst till Söderå. Dagvatten från de bägge större parkeringsplatserna och en del gatumark i öster föreslås avledas via ledningar till en oljeavskiljare för rening innan vattnet släpps ut.

Värme

Bostäderna värmeförsörjs genom anslutning till stadens fjärrvärmenät.

Avfall

All sophantering sker från den lokalgata mellan kvarteren som går i öst-västlig riktning. Till varje kvarter finns soprum som nås från gatan.

Administrativa frågor

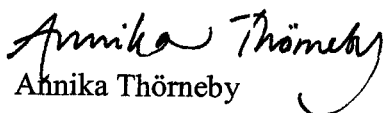
Detaljplanen får en genomförandetid på fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen kommer att åtföljas av ett exploateringsavtal. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar deltagit, liksom Solidhus AB och Liljewall Arkitekter. Utredningar är gjorda av GF Konsult AB och Ramböll.

Upprättad av planavdelningen i juni 2006

Reviderad i september 2006


Annika Thörneby

Planarkitekt

**Kommunfullmäktige har 2006-11-09 § 169
antagit detta förslag.**

Beslutet har vunnit laga kraft 2006-12-15.

Genomförandetiden slutar 2016-12-15.