



Detaljplan för bostäder vid Tingberget i Kungsbacka stad

Upprättad i januari 2015, reviderad i mars 2016 och juli 2016,
laga kraft 2017-11-21

2011/P014

Granskningshandling:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Länsstyrelsens granskningsyttrande

Övriga handlingar:

- Miljöutredning, Norconsult oktober 2012
- Solstudie, Liljewall 2012-11-26
- Bullerutredning, Norconsult januari 2015
- Komplettering av bullerutredning, Norconsult december 2015
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2014-11-20

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka

eller

pbplan@kungsbacka.se

Upplysningar om planprogrammet lämnas av:

Andrea Ericsson 0300-83 42 24

Daniel Josefson 0300-83 42 68

Detaljplan för bostäder på Tingberget

Sammanfattning

Bostadsområdet Tingberget ligger centralt i Kungsbacka och består av 290 hyresbostäder fördelade på sju hus i fyra våningar vid Drottninggatan och Guldgubbegatan. Byggnaderna är uppförda tidigt 1960-tal och ägs av Aranäs AB. Bostadsområdet är i stort behov av omfattande upprustning och renovering.

I samband med den kommande renoveringen vill fastighetsägaren pröva möjligheten att bygga på tre av de befintliga husen i ytterligare två våningar samt komplettera området med tre nya hus mot Kungsgatan. De hus som inte byggs på kommer att renoveras och får i detaljplanen varsamhetsbestämmelser. De hus som byggs på ska i så stor utsträckning som möjligt behålla ursprunglig karaktär. Därför får även de varsamhetsbestämmelser. Påbyggnaden ska anpassas till det befintliga arkitektoniska uttrycket men samtidigt ha en tydlig egen modern profil.



Förutsättningar och förändringar

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad av tre av de sju befintliga husen med ytterligare två våningar samt att både renoverade och påbyggda hus behåller sin karaktär. Vidare ska tre nya hus med parkeringsdäck under i områdets södra del mot Kungsgatan möjliggöras. Efter på- och nybyggnad ska området fortfarande uppfattas som en helhet med rötterna i det tidiga 60-talets kvalitetsarkitektur.

I samband med planläggningen får en befintlig kiosk som idag ligger på parkmark en byggrätt.

För att klara parkeringsbehov till bostadsområdet kommer nya parkeringsplatser skapas vid Skogskapellet snett över gatan. Marken ägs av kommunen och ligger utom plan, vilken den också i fortsättningen kommer att göra.

Läge, storlek och markägförhållanden

Planområdet ligger i Kungsbacka stads västra del, cirka en kilometer från resecentrum, innerstaden och Kungsmässan. Kungsbackaskogen, där elljusspår ligger cirka 500 meter bort. Området är cirka 3,7 hektar stort och avgränsas i söder av Kungsgatan och av Guldgubbegatan i väster och i öster av en skogsbeklädd bergsknalle, ett mindre skogsparti och en skogsglänta. I norr ligger en öppen gräsyta med gångväg.

De bebyggda delarna och merparten av parkeringsytorna inom planområdet ägs av Aranäs AB, se blå områden på karta på motstående sida. Övriga områden ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer, detaljplaner och bostadsförsörjningsprogram

Området ligger inom Kungsbacka stads fördjupade översiktsplan (2009) markerat som befintligt bostadsområde. Området omfattas av detaljplanerna K35 från 1959 och till K73 från 1979.

Enligt *Mål för bostadsbyggande 2014–2020* ska det varje år byggas 250–300 nya bostäder i Kungsbacka stad.

Planprogram

Kommunstyrelsen beslutade 2013-05-21 § 116 att godkänna planprogrammet *Direktiv till fortsatt planarbete, april 2013* som underlag för planläggning av Tingberget och hemställde hos byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med godkänt planprogram.

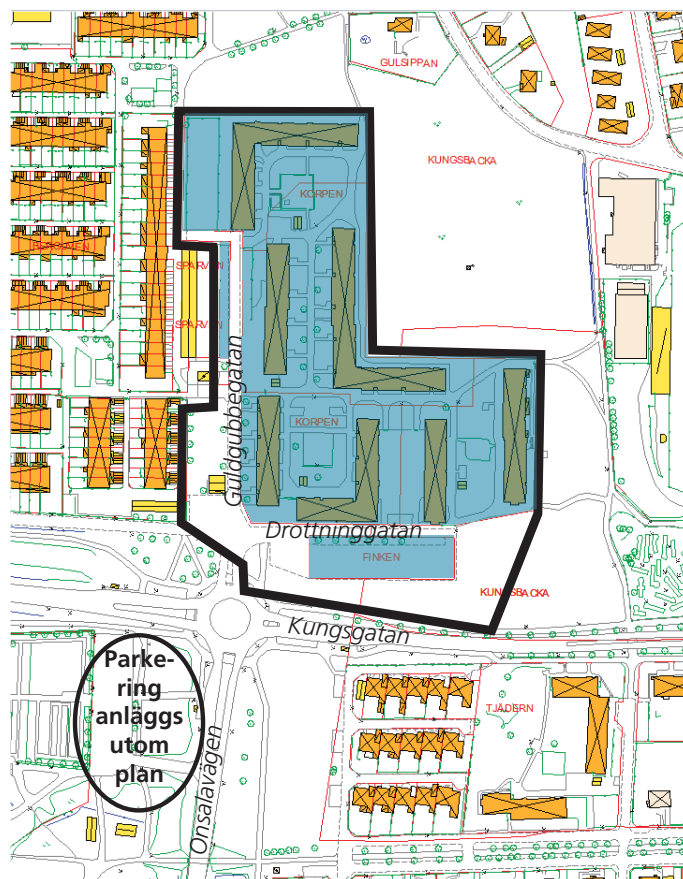
Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2013-09-05 § 257 att uppdra åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för Tingberget för att möjliggöra påbyggnad på hälften av bostadshusen samt nya bostäder mellan nuvarande bostadsbestånd och Kungsgatan. Detaljplanen kommer att uppföras i enlighet med godkänt planprogram *Direktiv till fortsatt planarbete, april 2013*. Detaljplanen upprättas då erforderliga avtal tecknats.

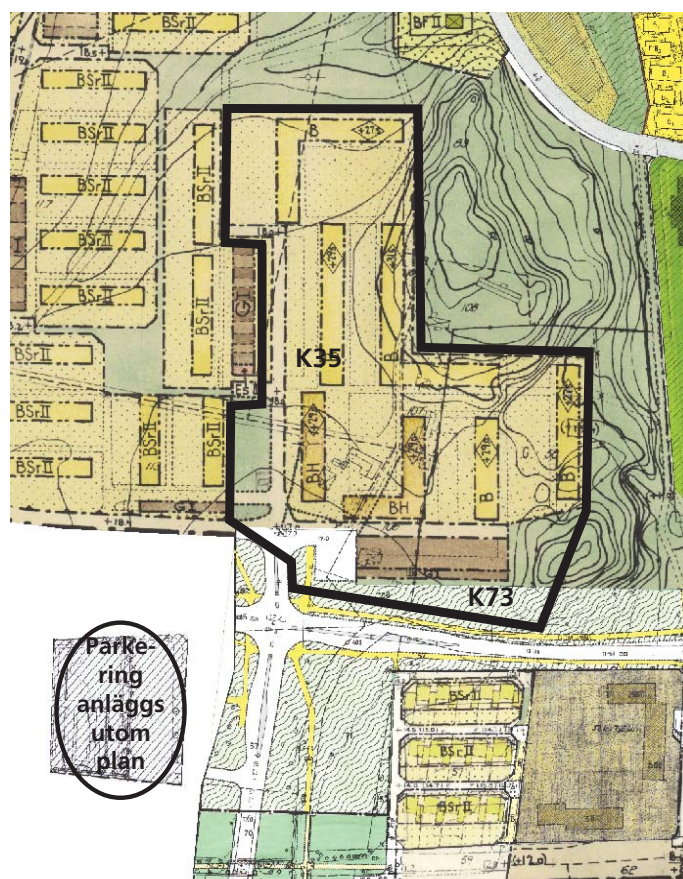
Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-18 § 57 att godkänna principavtal mellan Aranäs AB och kommunen avseende genomförande av byggnation och marköverlåtelse. Avtalet undertecknades av Aranäs AB 2014-01-07.

Markägoförhållanden

Blått = Aranäs AB
Vitt = kommunen



Gällande detaljplaner



Natur

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet består av exploaterad mark med byggnader, hårdgjorda ytor och gräsytor med en del inplanterade träd. Öster om planområdet finns ett mindre skogsområde med öppna hållmarkspartier. Den rödlistade fågelarten Tornseglare häckar i området. Planen säkerställer dess fortsatta häckningsmöjligheter inom området då den reglerar att taktäckning också i fortsättningen blir tvåkupigt taktegel.

Utbyggnaden kommer att ske successivt, det vill säga häcknings- och boplatser kommer att finnas även under byggtiden. Det är också möjligt att uppföra tillfälliga häcknings- och boplatser. Bilden intill visar ett exempel. Ombyggnadsarbeten bör anpassas till tornseglarens häckningstider.



Exempel på fågelholk för tornseglare

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har tagits fram *Teknisk PM Geoteknik, 2014-11-20 Norconsult*.

Nivåerna inom planområdet varierar mellan cirka +17 och cirka +22, där de högsta nivåerna påträffas inom planområdets östra och de lägsta inom dess södra del. Markytan i anslutning till delområdets norra samt västra del är tämligen plant och ligger i stora delar mellan cirka +15 och cirka +19 meter. I anslutning till hela delområdets östra del förekommer berg i dagen.

De naturliga jordlagren består överst av organiskt material/mulljord med en mäktighet av cirka 0,2-0,4 meter. Under det organiska jordskiktet följer fyllning/torrskorpelera med en mäktighet av cirka 1 meter. Därunder förekommer lera med mäktighet på cirka 5-18 meter. Dess vattenkvot varierar mellan cirka 35-50 procent och konflytgränsen mellan cirka 55-60 procent. Leran vilar på ett tunt lager friktionsjord.

I östra delen av planområdet finns berg i dagen eller nära i dagen där djup till fast botten är cirka en meter. I västra delen är djup till fast botten cirka 20 meter.

Radon

Tingberget ligger inom ett högriskområde för radon vilket medför att nya bostäder ska byggas radonsäkert. Rekommendationen är att de nya bostäderna uppfyller ett strängare gränsvärde på 100 Bq/m³. Radonhalten i de befintliga bostäderna bör också mätas och redovisas i samband med renovering.

Fornlämningar

I planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden och friytor

Tingberget idag

Tingberget ligger centralt i Kungsbacka med drygt en kilometer till resecentrum och ett stort och varierat utbud av affärer såväl i innerstaden som i Kungsmässan. Området har Tingbergsskolan som närmaste granne och till Varlaskolan är det cirka 500 meter.

Tingberget är ett mycket omtyckt område med låga hyror och ett högt kvarboende, där många engagerar sig i sin närmiljö med väl uppbyggda sociala nätverk. Befolkningsstrukturen visar att det i området bor något fler äldre än i kommunen i stort. Idag, 2014, bor cirka 420 personer i Tingberget. Omkring en fjärdedel av invånarna är ålderspensionärer jämfört med cirka en femtedel i Kungsbacka stad och kommunen som helhet.

Andelen 20-34-åringar är också betydligt högre än både snittet i kommunen och Kungsbacka stad, vilket är positivt då denna grupp jämfört med riket ligger lågt i Kungsbacka.

Inom området finns en närlivsbutik, en blomsteraffär, frisör och ett gatukök.

Ålder	Antal	Ting-berget	Kba stad	Kom-mun
0-5	19	4%	7%	8%
6-15	36	9%	11%	14%
16-19	19	5%	5%	5%
20-34	117	28%	19%	14%
35-49	65	15%	20%	22%
50-64	50	12%	17%	18%
65-79	78	19%	16%	15%
80-84	21	5%	3%	2%
85-89	12	3%	2%	1%
90-99	0	0%	1%	0%
100-w	0	0%	0%	0%

Befolkningstabell

Byggnadskultur och gestaltning

Tingberget är utpekad som ett klass C-område i *Bebyggelseinventeringsrapport, 2009 Länsstyrelsen*. Klass C är byggnader eller bebyggelse av kulturhistoriskt värde, där ofta den miljöskapande egenskapen är framträdande.

Tingberget omfattas av sju smala lamellhus med ljusa lägenheter. Fyra av dem är solitärer och tre har L-formad plan, vilket skapar de för området karaktäristiska gårdsbildningarna. Husen ligger i ett lätt kuperat område med omgivande grönska i öster och norr. Byggnaderna har också till stor del anpassats efter terrängen och ligger således på varierande höjder, vilket både speglar 1940- och 50-talens strävan efter terränganpassning samt lummiga och generösa utomhusmiljöer. Området mellan byggnaderna är bilfritt, även det ett resultat av 1950-talets trafiksepareringstankar i stadsplaneringen. Inom området finns två butiker, båda mot Kungsgatan i söder. I 1950-talets bostadsområden var närbutikerna ett viktigt inslag i grannskapsmiljön. I Tingberget har detta poängterats genom att de hus där affärslokaler ligger har fått extra bearbetad gestaltning.

Arkitektoniskt präglas Tingbergets bostadsområde av en hög materialkänsla, enhetlighet med variationsrikedom och omsorgsfullt utformade detaljer. Detta speglas i balkongernas utformning, med sinuskorrugerade kopparplåtsfronter, vilka ofta är genombrutna av smidesgaller. Balkongernas möte med fasaden varierar; vissa balkonger är djupare indragna än andra, vilket bidrar till varje byggnads egna uttryck. Andra exempel är entrépartierna: vissa ligger djupt inne i huskroppen och är beklädda med olika stenmaterial eller mosaik, medan andra entrépartier är i liv med fasad. Fasaderna präglas av gult fasadtegel, där en effektfull kontrastverkan uppnås genom att vissa gavlar putsats eller målats vita, röda eller gröna.



Balkongfronter av sinuskorrugerad plåt i koppar

I vinkelbyggnaden i norr finns även ett snedställt, smalt parti som putsats rött. Fasaderna bjuder på ytterligare variation genom att en del partier är indragna. Vissa fönsterpartier har fått murade omfattningar, en detalj som vittnar om hantverksmässig kvalitet. Många fönster är ursprungliga, med nätta vitmålade träbågar. De flacka tegelklädda sadeltaken valmas av mot gavlarna och har en utskjutande takfot. Takens nätta utformning bidrar till att lätta upp de annars tunga byggnaderna.



Bevarandevärda entréer

Utbyggnad av Tingberget

Antalet bostäder i Tingberget kommer att öka från 286 till 422 lägenheter. Tio av de nya bostäderna kommer att vara servicelägenheter om 40-45 kvm vardera samt ytterligare en lägenhet om cirka 80 kvm för samvaro/personal.

Påbyggnad och renovering

Större delen av det ursprungliga Tingberget kommer att renoveras och tre av de sju befintliga byggnaderna byggs på med två plan. Påbyggnaden ger 82 nya bostäder och 133 lägenheter kommer att tillgänglighetsanpassas och förses med hissar. 153 lägenheter kommer att renoveras. Endast mindre justeringar av lägenhetsstorlekar och planlösning kommer att ske i syfte att uppfylla tillgänglighetskraven. Hus 11B i öster ska byggas på. Idag har huset både entréer åt väster och öster. I samband med påbyggnaden kommer alla entréer att vändas åt väster. För att komma in i rätt nivå behöver huset kompletteras med en uppbyggnad av mark för att nå entrén. Byggrätten har justerats för detta ändamål.

På gårdarna i området kommer nya byggnader för gemensam tvättstuga att uppföras. De nya komplementbyggnaderna kommer att uppföras med sedum på taket. Stor hänsyn till trygghet kommer att tas vid byggnadernas utformning. Cykelförråd kommer också i fortsättningen att finnas i husens källare. Tillbyggda hus kompletteras med fler cykelparkeringar på gårdarna.

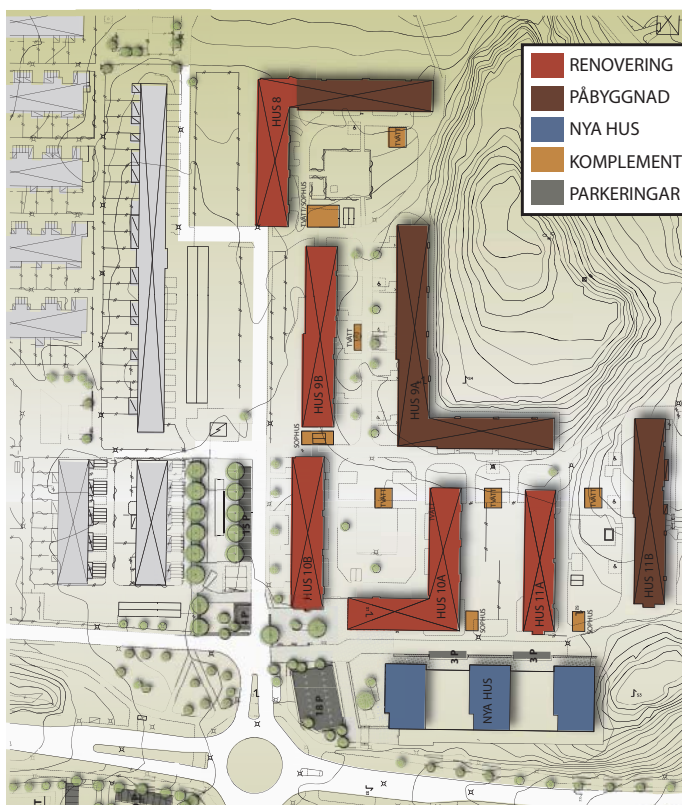
Nya punkthus längs Kungsgatan

Förslaget innehåller också ett tillskott med 54 nya bostäder. Dessa byggs på platsen för markparkeringarna mellan Kungsgatan och Drottninggatan, söder om området. Av de tre punkthusen ligger det högsta huset längst österut och det lägsta mot torget. Det högsta huset samspelar väl med de påbyggda husen och huset närmast torget är lägst för att ge torget en intimare skala.

Ett parkeringsgarage i två plan med ett plan under mark kommer att byggas sammanhängande under de tre punkthusen för att klara del av det parkeringsbehov de nya bostäderna genererar. Det kommer att finnas plats för cyklar både i husens bottenvåning och i närheten av entréerna.

Torget

Entrétorget får en tydligare utformning där det ges möjlighet för fler verksamheter i entréplan av det västra punkthuset. Det mer påkostade huset vid torget kommer även i fortsättningen att synas från Kungsgatan. En mindre parkeringsplats anläggs där de som har ärenden till de olika verksamheterna runt torget kan parkera.



	153 renoverade lgh
	82 påbyggda lgh
	133 tillgänglighetsanpassade lgh i påbyggda hus
+	54 nya lgh i punkthus
totalt	422 bostäder vid Tingberget

Historisk bakgrund

Redan i början på 1930-talet inleddes arbetet från statligt håll för att lösa bostadsfrågan; Sverige hade då Europas lägsta boendestandard och det var dags att någon tog det övergripande ansvaret. I slutet på 1940-talet formulerades så den svenska bostadspolitikens sociala mål: att hela svenska folket skulle förses med goda och hygieniska bostäder till rimliga priser. Kommunerna fick större rättigheter och skyldigheter genom exempelvis byggnadslagen och byggnadsstadgan från 1947, vilket bland annat innebar att kommunerna ansvarade för bostadsbyggnadsprogram. Genom generalplanen som instrument kunde kommunerna beräkna och styra den framtida utbyggnaden. Bostadsstyrelsen som inrättades 1948 ansvarade för de statliga normerna och för godkännande av lån. Kvalitetskrav på utformning och konstruktion var knutna till lånen och 1954 sammanställdes byggnormerna i skriften God bostad. Till exempel fanns det funktionskrav på möblerbarhet och utrymmesstandard. Byggnormerna spelade en stor roll i det svenska bostadsbyggandet ända fram till 1990-talet och har på så vis bidragit till en hög bostadsstandard, även ur ett internationellt perspektiv.

1955 infördes lånetaket, vilket innebar att byggherrarna själva fick stå för överkostnaderna. Syftet var att hålla nere produktionskostnaderna, även om många oroade sig för att det skulle innebära eftergifter för kvaliteten i husens arkitektoniska utförande. Till en början påverkade inte lånetaket arkitekturen mer än att det inte gick att bygga alltför påkostat. I Tingberget, uppfört under det tidiga 1960-talet, speglas detta i balkongfronternas kopparplåt, vilka tydligt vittnar om en fortsatt omsorg om detaljer.

Bara ett par år efter Tingbergets färdigställande 1963 kom slutbetänkandet på den nya bostadsbyggnadsutredning som tillsattes 1959: Höjd bostadsstandard (SOU 1965:32). Där fastslogs att en miljon lägenheter skulle uppföras de närmaste tio åren, vilket blev grunden för det så kallade miljonprogrammet som sedan löpte från 1965 till 1974. Då rationaliserades byggandet, vilket innebar färdiga fasadelement som fasadtegel istället för murade fasader. Man slutade även att terränganpassa husen och plangjorde istället marken. Tingberget kan därför sägas spegla en brytpunkt mellan det mer hantverksmässiga 1950-talet och det 1960- och 70-tal som kom att handla om ett rationaliserat och mekaniserat byggande.

Friytor, rekreation och lek

Tingberget ligger på andra sidan Kungsgatan från Kungsbackaskogen med motionsspår och möjlighet till rekreation. Strax öster om Tingberget ligger ett av Kungsbackas idrottsområden med Tingbergshallen och Tingbergsvallen för både inomhus- och utomhusidrott.

I anslutning till planområdet finns vissa rekreativvärden i det lilla skogsområdet nordost om bostäderna, med en del mindre stigar som utnyttjas för promenader och lek. På bostadsområdets innergårdar finns idag, tre lekplatser för småbarnslek.

Även om bostadsområdet blir betydligt större så finns mycket goda förutsättningar för lek och närrekreation för de boende.



Lekplats på Tingberget

Tillgänglighet och trygghet

Dagens 286 bostäder har mycket låg tillgänglighet för funktionsnedsatta. Endast någon eller några bostäder kan anses vara tillgängliga. Efter utbyggnaden blir de 133 lägenheter som ligger i de hus som ska byggas på fullt tillgängliga. De 82 nya lägenheterna i de påbyggda husen och de 54 nya lägenheterna i punkthusen kommer alla givetvis att bli fullt tillgängliga. Totalt i området kommer omkring 64 procent av bostäderna att vara fullt tillgängliga.

Garagebyggnader ses normalt som otrygga, men tack vare bostäderna ovanpå minskar risken för otrygghet. Gemensamma lokaler som nya tvättstugor byggs med god insyn och gårdar kommer också i fortsättningen att vara överblickbara.

Parkeringen vid Skogskapellet kommer att ligga utom plan men ägs av kommunen. Det är kommunens avsikt att se till att parkering och omgivande gång- och cykelvägar har god belysning och är överblickbara.

I samband med utbyggnad kommer gång- och cykelvägar runt området att rustas upp och på sina ställen få bättre belysning.

Gator och trafik

Trafikföring

Planområdet har ett bra läge i förhållande till det övergripande trafiksystemet i centrala Kungsbacka stad, till regionala transportleder som Säröleden/Väg 158 och väg E6 samt till gång- och cykelvägar mot Onsala och Vallda. Det övergripande trafiksystemet påverkas enbart marginellt gällande gång-, cykel- och biltrafik av Tingbergets utbyggnad.

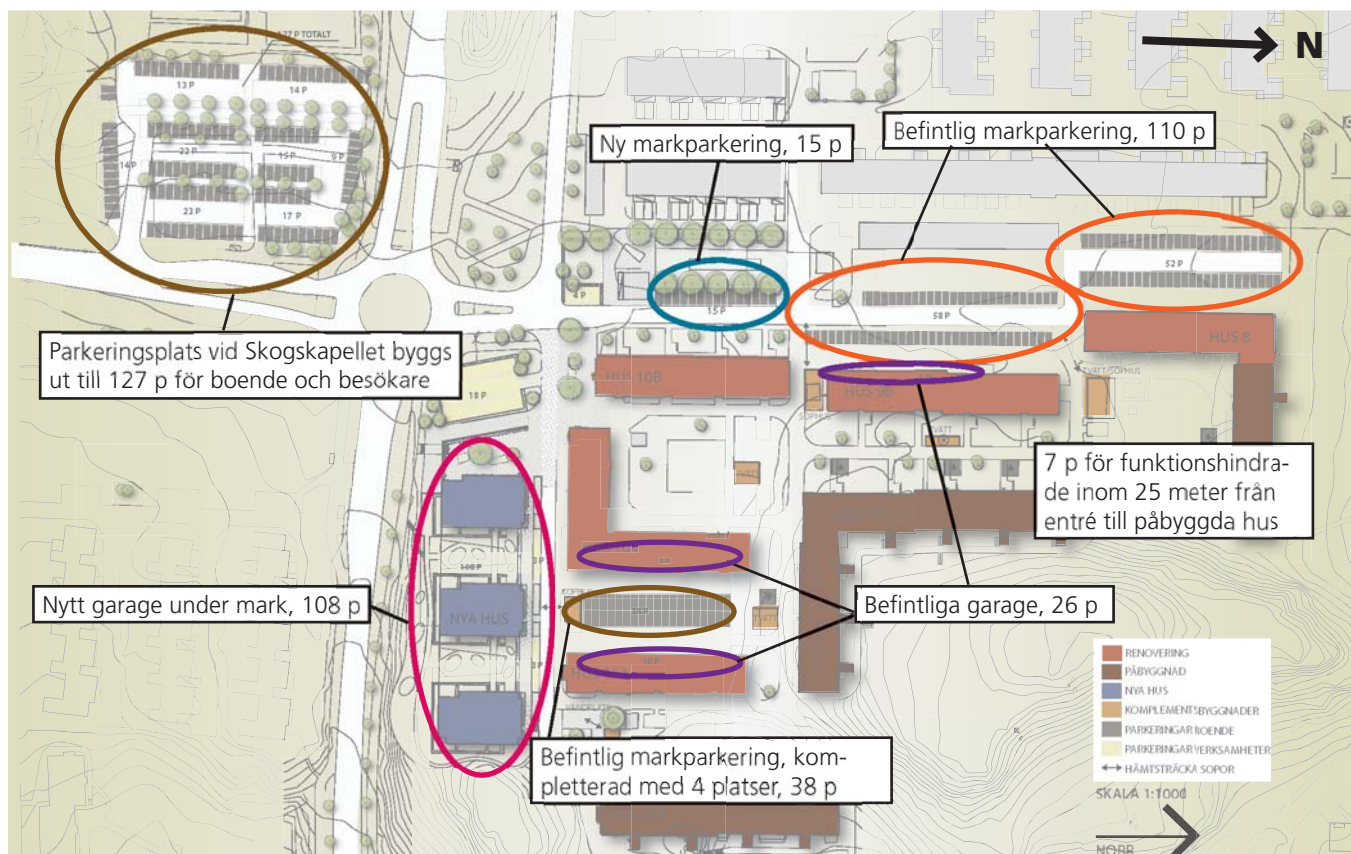
Biltrafiken till området matas från Kungsgatan i söder via Guldgubbegatan. Trafik till området består av varuleveranser, besökare till affärer och gatuköket samt boende.

Till befintliga parkering som ligger direkt öster om hus 9B, se skiss nedan, backar vissa bilar ut över trottoaren vid Guldgubbegatan och vissa backar ut på ytan mellan parkeringar och garage. Nu föreslås alla bilar backa mot ytan mellan hus och parkering. Två in- och utfarter till ytan är möjliga. Ett utfartsförbud har lagts mot trottoaren.

Parkering

Tingberget är tidstypiskt uppbyggt med bilfria gårdar. Tillgång till parkering för de boende är idag låg i jämförelse med många andra områden i Kungsbacka kommun. Idag har bostadsområdet otillräckligt med parkeringar, endast 0,83 platser per bostad, vilket gör att boende parkerar på gratisparkeringar i närområdet.

Eftersom byggherren genom i principavtalet förbundit sig att erbjuda fullgott alternativ till transport med bil, [se bilaga sist i planbeskrivningen](#), har parkeringsbehovet efter utbyggnad uppskattats till en bil per bostad på parkeringar som kan samutnyttjas. De alternativ till bil som enligt avtal kommer att erbjudas är bilpool om minst två platser, säkra och attraktiva cykelparkeringar samt trygga och attraktiva gång- och cykelstråk till centrum och resecentrum.



Ny och befintlig parkering inom området

Under de tre punkthusen kommer ett parkeringsdäck i två plan om 108 platser att byggas ut. Dessa kommer att kunna hyras av boende i området. Eftersom dessa platser inte kan samnyttjas gäller för parkeringshuset 1,1 parkeringsplats per lägenhet som parkeringstal.

Parkeringen vid entrétorget, vid korvkiosken och längsparkeringar vid Drottninggatan kommer att vara avsedda för besökande till verksamheter och de som jobbar inom området. I övrigt kommer alla markparkeringar inom området att vara boendeparkeringar, det vill säga i princip kommer inga "öronmärkta" markparkeringar att finnas.

Parkeringen vid Skogskapellet kommer att byggas ut och innehålla 127 platser som samordnas mellan boende på Tingberget och besökande till Skogskapellet. Parkeringen byggs ut successivt med 45 platser till att börja med. En följd av det avtal om parkeringsavlösen som ska tecknas mellan kommunen och exploatören är att det inte finns några säkerställda parkeringsplatser för bostäder som tillkommer efter att genomförandetiden löpt ut.

Sammanlagt kommer omkring 430 platser att finnas att tillgå som parkeringar för boende inklusive platser för funktionshindrade.

I området kommer det att finnas plats för två cyklar per bostad. Platserna är både i cykelförråd och i platser med och utan tak.

Gång- och cykel

Huvudled för cykel går vid Kungsgatan, men det finns flera sätt att röra sig i området. En gång- och cykelväg på kvartersmark kommer att bli allmän gång- och cykelväg i samband med denna planläggning. Detta för att bättre knyta samman det allmänna gång- och cykelnätet.

Standarden på vissa gång- och cykelvägar är inte så hög och ett par partier upplevs som otrygga och mörka. Dessa kommer att rustas upp i samband med byggnation. [Se bilaga sist i planbeskrivningen](#), för att se vilka som behöver rustas upp.

Kollektivtrafik

Tingberget är väl försörjt med kollektivtrafik. Strax söder om området finns en busshållplats med stopp för flera busslinjer. Resecentrum är en viktig knutpunkt för både tåg och buss, finns på drygt en kilometers gångavstånd från planområdet.



Rondellen vid Kungsgatan

Störningar

Buller

Området är redan idag delvis bullerstört. De planerade nya bostäderna mot Kungsgatan är de mest utsatta och ett av de påbyggda husen får bullervärden som kräver att avstegsprincipen tillämpas. De nya punkthusen har en bullerdämpande effekt på de befintliga hus längs Kungsgatan. En bullerutredning har tagits fram för området.

Risker och säkerhet

Räddningstjänstens stegfordon används vid utrymning av påbyggda hus och nya punkthus.

Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området är idag försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Kapacitet finns för den föreslagna utbyggnaden. Om tryckstegring krävs efter påbyggnad är det fastighetsägaren som ombesörjer detta internt.

Brandposter finns i direkt anslutning till området. Området bedöms ha tillräcklig brandvattenförsörjning.

Dagvatten

Dagvatten betraktas enligt miljöbalken som avloppsvatten och bör fördröjas och renas så nära källan som möjligt. På gårdarna finns relativt stora öppna grönytor. De nya komplementbyggnaderna kommer att få sedumtak, vilket minskar uppkomsten av takvatten.

Nya parkeringsytor och ombyggda parkeringsytor avses förse med oljeavskiljare och möjliggör fördröjning. Fastighetsägaren ansvarar för att detta görs. Nytt garage under hus förse med oljeavskiljare och kopplas på spillvattennätet.

En anmälan om dagvattenanläggning ska inkomma till Miljö & Hälsoskydd, så att villkor och försiktighetsåtgärder kan meddelas tidigt i processen.



Miljöbild, gångväg i området

Uppvärmning

Kommunen har som ambition att verka för att nya bostäder utformas energieffektivt. Ombyggnaden av befintliga bostäder kommer att ge mycket stora energivinster. Området är anslutet till fjärrvärme och de nya bostäderna avses anslutas.

Ledningar

Tele

Skanova har anläggningar för telekommunikation i området. Skanovas ledningar i Drottninggatan kommer delvis att hamna på kvartersmark, torg. För dessa ledningar läggs ett u-område in.

EI

E.on har ett befintligt elnät inom området. E.ons ledningar passerar förbi kiosken som i denna plan ligger på kvartersmark, centrumområde. Här läggs ett u-område in.

En eventuell ny transformatorstation föreslås läggas antingen i parkmark i områdets sydöstra del eller i mitten av vändslungan i område markerat med n_6 . **Om ny transformatorstation krävs behöver byggrätt för sådan ges.**

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns inom området och ligger i ledningsrätt. De nya punkthusen är placerade på denna ledningsrätt. Både ledningar och ledningsrätt behöver flyttas väster om garagedfarten. De föreslås läggas inom parkmark och över den kommunala samlade parkeringen. På nämnda parkering har ett u-område lagts in för ledningarna.

Avfall

Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Det ska finnas möjlighet till fastighetsnära insamling av källsorterat avfall. Samtliga soprum ska vara tillgängliga från gatuplan och dimensioneras enligt Avfall Sveriges rapport 2009 "Handbok för avfallsutrymme"

I detaljplanen har hänsyn tagits till svängradier och framkomlighet för sopbilar. Sopbilen kommer att kunna vända i vändslunga delvis på kvartersmark. Personbilar kan vända på allmän platsmark. Möjliga lösningar för området har studerats men soprummens exakta läge fastslås i bygglovsskedet. Renhållningsavdelningen på Teknik ska medverka i bygglovsskedet i syfte att påverka utformning och placering.

Gestaltungsprinciper

- Process med gestaltungs möten
- Befintlig bebyggelse är utgångspunkten
- Varsanhetsbestämmelser för renoverade och påbyggda hus
- Torgytan och entrén till området - gestaltungsprinciper
- Gårdar och övrig grönska - gestaltungsprinciper
- Renovering - gestaltungsprinciper
- Påbyggnad - gestaltungsprinciper
- Punkthusen - gestaltungsprinciper

Gestaltningsprinciper

Process med gestaltningsmöten

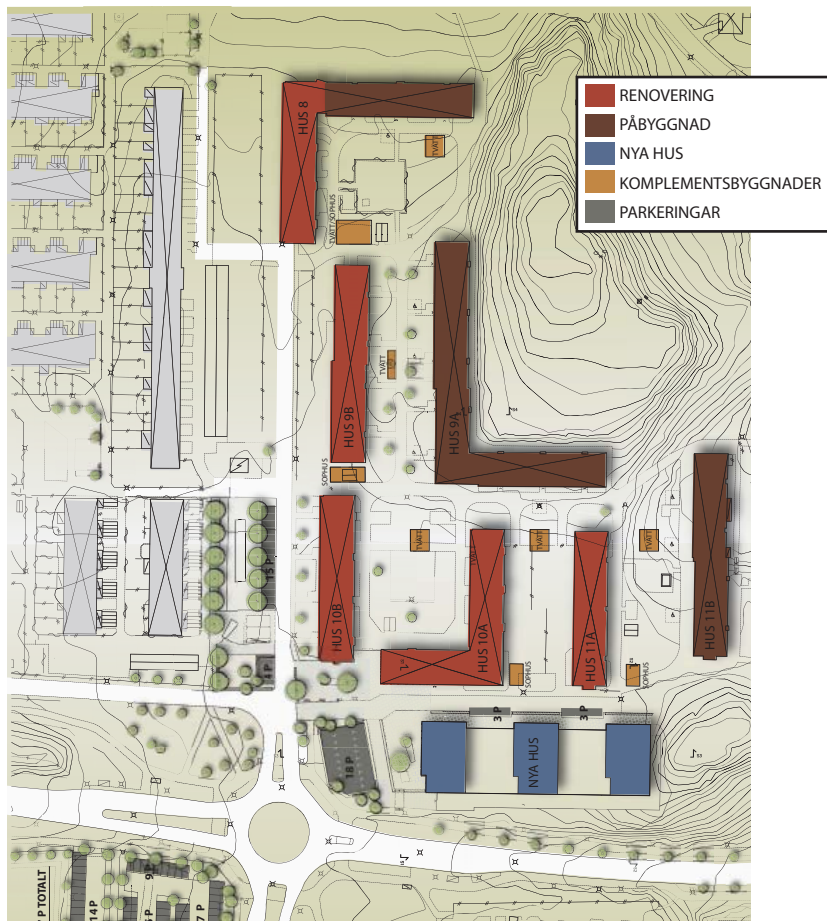
Inför bygglov ska minst ett gestaltningsmöte hållas. Representanter från bygglov, plan, kommunstyrelsens förvaltning, teknik och byggherren bjuds in till mötet. På mötet presenterar byggherren ett **skissförslag** i syfte att tidigt kunna åtgärda eventuella brister och lyfta fram styrkor. Skissen ska vara gjord med nybyggnadskarta och uppdaterad gatuprojektering som grund. Nedanstående gestaltningsprinciper ska följas.

Befintlig bebyggelse är utgångspunkten

Förtätning kan fungera väl i detta centrumnära område, men för att värna områdets höga kvalitet och kulturhistoriska värde har gestaltningsprinciper tagits fram inför utformningen i bygglovskedet.

Infarten till Kungsbacka stad från Tingberget ner till korsningen Kungsgatan/Varlavägen är som en tidsresa från 1950- och 1960-tal, se motstående sida. Det är viktigt att den tidstypiska karaktären i det ursprungliga området bevaras och är fortsatt synlig från Kungsgatan.

Området består av tre delar: hus som renoveras, hus som byggs om- och på samt nya punkthus. Gestaltning av på- och nybyggnad ska ha den befintliga bebyggelsen som utgångspunkt. Det ursprungliga området ska även efter på- och nybyggnad uppfattas som en enhet där bebyggelsens och miljöns karaktär bevaras. Den nya bebyggelsen längs Kungsgatan ska ha ett modernare och kontrasterande uttryck men ska samtidigt knyta an till den ursprungliga bebyggelsen.





Varsamhetsbestämmelser för renoverade och påbyggda hus

Varsamhetsbestämmelser reglerar de renoverade husens utformning och i stora delar även de påbyggda, vars befintliga våningar på många sätt kommer att vara intakta.

"Balkongfronter i befintliga våningsplan ska vara i småsinuskorrugerad plåt med överliggare i smide lika ursprungligt utförande."

"Fasader ska vid trapphus och balkonger vara in-/utdragna från fasadliv som ursprungligt utförande."



Valmade tak tegeltäckta med nätta takutsprång. Enkelt formspråk med fasade hörn på vissa balkonger. Vita fönster nära fasadliv som ger välgörande kontrast till teglet.

"Tak ska utformas som valmade sadeltak med taktäckning av tegelröda tvåkupiga takpannor. Taket ska ha öppen takfot likt ursprungligt utförande."

"Balkongfronter i befintliga våningsplan som är genombrutna med smidesräcke ska utföras lika ursprungligt utförande."

"Fönster ska vara placerade i fasadliv. Fönster i befintliga våningsplan ska till form, material, indelning, proportioner och placering vara lika ursprungligt utförande."



Bara de renoverade husen: "Fasader ska ha gult fasadtagel likt ursprungligt utförande."



"Franska balkongfronter i befintliga våningsplan ska utföras lika ursprungligt utseende."



Gäller bara de renoverade husen: "Skorstenar i tegel ska utformas lika ursprungligt utförande."

Bara de påbyggda husen: "Fasader ska ha färgsättning lika befintlig."



I området finns inslag av vit, grön och röd puts. "Putsade partier ska fortsatt vara putsade med färgsättning likt ursprungligt utförande."



Bild 1



Bild 2

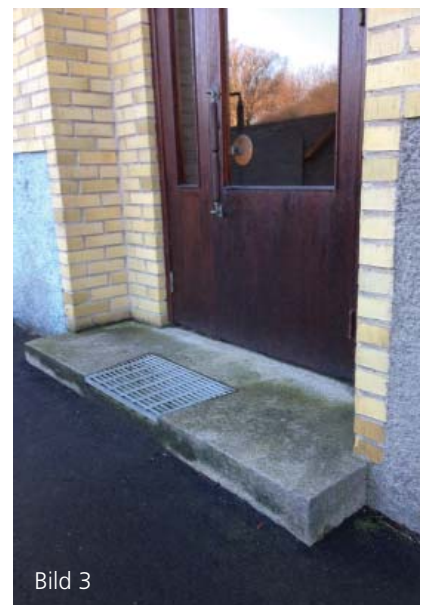


Bild 3

"Dörrar ska till material och utformning vara lika ursprungligt utförande. Befintliga entrépartier ska till material och utformning vara likt ursprungligt utförande avseende naturstensinfattning, mosaik/marmor och natursten på golv."

Bild 1 och 2. Entrépartier med teakdörrar, naturstensinfattning, mosaik respektive marmor i smygen.

Bild 3. Baksidesentré med trappsteg i natursten.

Torgytan och entrén till området - gestaltungsprinciper

Närbutiken blev ett viktigt inslag i 1950-talets bostadsområden och var fortsatt viktigt på 1960-talet. I Tingberget finns det två butiker i två av byggnaderna mot söder.

- Utveckla entrétorget med markbeläggning, sittbänkar grönska mm
- Markera entréer till bostadshus med markbeläggning
- Möjlighet till lokaler med stora fönster mot torgytan i entréplan på nya punkthus



Blomsteraffären vid torget



Torget/entréplatsen



Närlivs

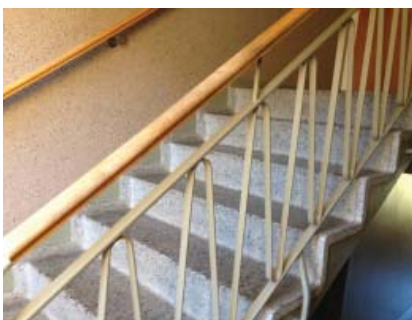
Gårdar och övrig grönska - gestaltungsprinciper

De stora gårdsrummen skapar luft och rumslighet mellan husen, och ger samtidigt bostäderna rikligt med ljus. Gårds- och grönområdena är således viktiga för områdets karaktär.

- Se över markplanering på gårdarna: skapa variation och rum
- Placering av nya byggnader för tvättstuga och ny grönska ska förtydliga gårdsrummen
- Vid kullen i nordost kommer en ny mur att anläggas vid nya gångvägen längs fasaden. Ovan den nya muren kommer cirka en meter att vara byggherrens mark där plantering kan anläggas. Övriga kullen kommer fortsätta att vara gräsmatta i kommunens ägo.
- Gräsytan i norr behöver få mer parkkaraktär för att mjuka upp övergången mellan sexvåningshuset och villaområdet

Renovering - gestaltungsprinciper

Det mesta har reglerats med varsamhetsbestämmelser. Inne i husen finns trappräcken av samma slag som räcken till franska balkonger. Dessa bör behållas eller ersättas av samma sorts räcken.



Räcke i trapphus av samma karaktär som räcken i balkonger.

Påbyggnad - gestaltungsprinciper

Det är viktigt att påbyggnaden gestaltas så att det ursprungliga Tingberget också i fortsättningen upplevs som en enhet. Det ursprungliga området byggdes med hög kvalitet vilket även bör speglas i påbyggda hus.

Balkongfronter kommer att bytas ut. Nya balkongfronter ska harmoniera med ursprungliga avseende färgsättning, formspråk, detaljeringsgrad och kvalitet för att återspegla den kontrastverkan som finns idag.

- Övergripande: **Renoverade hus och påbyggda hus ska upplevas som en enhet med en hög kvalitet på arkitekturen.**
- Påbyggda hus bör kläs i gult tegel av hög kvalitet i lika utseende som befintlig. Kulör bestäms i samråd med kommunantikvarie/antikvarisk kompetens på Plan & Bygg.
- Fönstersättning i nya våningar tar hänsyn till fönstersättning i befintliga våningar.
- Om hus putsas ska naturstensinfattning runt entréer synas i fasadliv.
- Balkonger går inte över ytterhörn utan sitter en bit från hörnet.
- Tegelmur i hörn, inga fönster över hörn.
- Balkonger i påbyggda våningsplan ska ha balkongfronter med smidesräcken. Plattjärn är att föredra.
- Markförändring för att nå entré till påbyggt hus i öster, hus 11B, ska ha ett smidesräcke som går i stil med övriga smidesräcken i området.

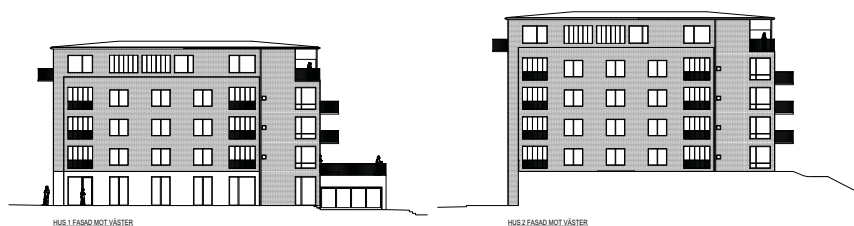
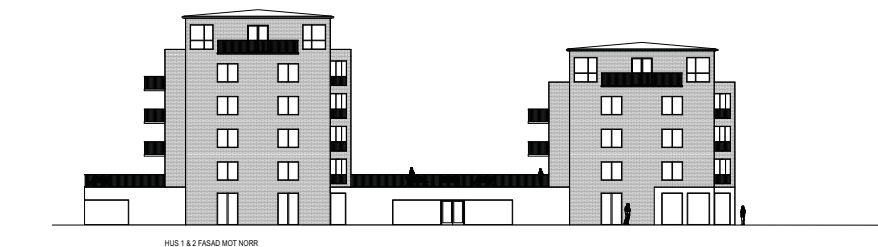
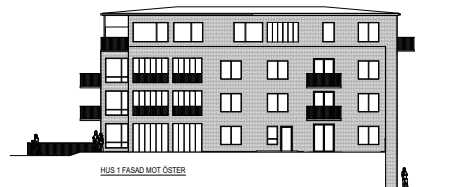
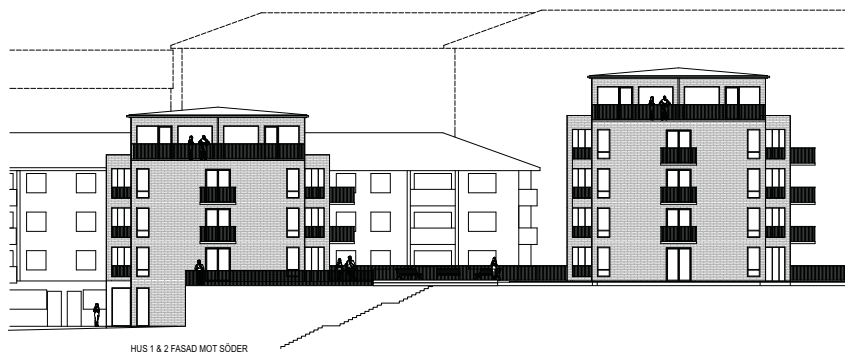


Bilden visar påbyggt hus klätt med gult tegel.

Punkthusen - gestaltungsprinciper

Punkthusen kommer att ligga ut mot Kungsgatan som är en av Kungsbacka stads entrégator, kanske den finaste. Kommunens vision sätter djärv arkitektur som en viktig parameter och detta är ett läge där djärv arkitektur ska eftersträvas. För att lyfta fram det ursprungliga Tingberget bör den nya punkthusen kontrastera mot de befintliga och påbyggda husen. För att området ändå ska hålla ihop bör släktskap finnas med både hus med ursprungligt utseende och påbyggda hus.

- Övergripande: **Kontrastera mot ursprungliga Tingberget med djärv arkitektur men också hämta inspiration från de renoverade och de påbyggda husen.**
- Fasaden mot torget bör vara den mest bearbetade, så som ursprungligt torghus. Gärna reliefverkan runt fönster.
- I punkthuset mot torget ska den del av sockelvåningen som innehåller affärer utföras i avvikande material, till exempel med natursten. Se ursprungligt torghus.
- Fasadmaterial och färg: Hämtar inspiration från de renoverade och påbyggda husen. Antingen puts med tegeldetaljer eller reliefverkan i tegel/puts.
- Entréer ska vara mycket tydliga för att göra Drottninggatan till trygg stadsgata.
- Balkongräcken lika de i det ursprungliga området. Plattjärn är att föredra.
- Tvåluftsfönster binder samman nya punkthusen med det ursprungliga området.
- Tak ska ha flack lutning.





Den extra bearbetade fasaden vid områdets entré med teakfönster



Inslag av vit, grön och röd puts i området.



Röd puts på burspråk på områdets norrsida



Röda tegelinslag på radhusen i väster.



Balkongräcken och tvåluftsfönster i det ursprungliga området går igen i de moderna punkthusen



Genomförandefrågor

1 Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågorna. Beskrivningarna har ingen självständig rättsverkan, utan fungerar som vägledning vid detaljplanens genomförande.

2 Organisatoriska frågor

2.1 Tidsplan

Planprocessen förväntas följa tidplan enligt nedan:

Samråd	första kvartalet 2015
Granskning	andra kvartalet 2016
Antagande	tredje kvartalet 2017
Laga kraft	tredje kvartalet 2017

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Byggnationen kommer att inledas med de nya punkthusen närmast Kungsgatan.

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag den vinner laga kraft. Det innebär en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Begreppet genomförandetid anger inom vilken tid fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras eller upphävas inom genomförandetiden mot någon berörd fastighetsägars vilja om inte särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

En följd av det avtal om parkeringsavlösning som ska tecknas mellan kommunen och exploatören är att det inte finns några säkerställda parkeringsplatser för bostäder som tillkommer efter att genomförandetiden löpt ut.

2.3 Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utförande och drift av allmänna platser inom detaljplanens område. Huvudmannaskapet innebär att kommunen har både rättighet och skyldighet att lösa in allmän plats.

2.4 Avtal

Exploatören har undertecknat plankostnadsavtal med kommunen.

Ett principavtal gällande huvuddragen för genomförandet av detaljplanen godkändes av kommunstyrelsen i mars 2014.

Före detaljplanen antas ska kommunen och exploatören ingå avtal som reglerar detaljplanens genomförande och som ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med att beslut om att anta detaljplanen meddelas. Avtalet reglerar frågor om:

- Marköverlåtelse
- Ansvar för att bekosta utbyggnad av allmän plats
- På vilket sätt allmän plats ska byggas ut
- Skyldighet att erlægga kommunal VA-anslutningsavgift
- Ansvar för ansökan om lantmäteriförrättning
- Ansvar för övriga kostnader för detaljplanens genomförande

Ett hyresavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen (förvaltningen för service) avseende 10 servicelägenheter och en gruppboende för 6 boende.

2.5 Ansvar

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark. I det ingår att iordningställa gårdar, lekplatser, parkering för cykel och bil, ledningar dagvattenhantering mm.

Ansaret för utförande och drift av allmän plats åvilar kommunen.

För ledningar av olika slag gäller följande beträffande framtida ägare och driftsansvar:

El	Eon El
Tele	Skanova
Fiber	Kungsbacka Bredband
Fjärrvärme	Statkraft
Vatten och avlopp	Kungsbacka kommun, Teknik
Dagvatten	Kungsbacka kommun, Teknik

3 Fastighetsrättsliga frågor

3.1 Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger fastigheterna Kungsbacka 2:2 och 2:9.

Fastigheterna Korpen 8- 11 och Finken 1, ägs av Aranäs AB

Avtalet som reglerar detaljplanens genomförande innehåller även villkor om marköverlåtelse innebärande att kommunen överlåter blivande kvartersmark till exploatören, samt att exploatören överlåter allmän platsmark till kommunen.

3.2 Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Detaljplanen möjliggör byggrätter för bostäder. Beroende på upplåtelseform och markanvändning kan kvartersmarken delas upp i ett flertal fastigheter. Berörd fastighetsägare ansöker om erforderliga åtgärder inom kvartersmark i dennes ägo, inklusive åtgärder enligt 3.3-3.5 nedan.

Kommunen och exploatören ansöker gemensamt om fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäteriet. Exploatören bekostar all fastighetsbildning exklusive bildande av ledningsrätt för allmännyttiga ledningar.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Beroende på hur kvartersmarken upplåts och om den delas upp i ytterligare fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta vissa gemensamma nyttigheter såsom sophantering, tillfart/parkering, lekplats mm som gemensamhetsanläggning. Detta är dock i så fall något som exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för.

3.4 Ledningsrätt

Inom kvartersmark är u-område utlagt för förläggning av allmänna underjordiska ledningar.

De ledningar som kommunen ansvarar för kommer att säkerställas genom ledningsrätt inom u-område. Kommunen ansöker och bekostar lantmåteriförrättning för ledningsrätt.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, t ex tele och el, svarar själv för att säkerställa rättighet för sina ledningar.

3.5 Servitut

Detaljplanen ger inte upphov till några behov av servitut. Det kan dock bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Detta är dock i så fall något som respektive fastighetsägare ansvarar för.

3.6 Inlösen

I detaljplanen är vissa områden inom exploatörens fastigheter utlagda som allmän plats. Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär både en rättighet och skyldighet att lösa in allmän plats.

Inlösen regleras i avtalet som reglerar genomförandet av detaljplanen

4 Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan om trafik, VA/dagvatten, el/tele/bredband samt utformning av allmän plats.

Parkering anordnas dels på exploatörens fastigheter, dels på kommunal mark.

Parkeringsplatser kommer att tillskapas i nya parkeringsgarage under nya punkthus vid Kungsgatan. För att säkerställa tillräcklig mängd parkeringsplatser, avser kommunen att anlägga ny parkeringsplats vid **Skogskapellet**. Parkeringen utförs i takt med att området byggs ut. I första skedet byggs 45 platser. Maximalt kan 127 nya parkeringsplatser tillskapas vid skogskyrkogården. Det motsvarar ett parkeringstal om 1,1 för parkeringsplatser i exploatörens garage, reserverade platser, samt 1,0 för parkeringsplatser för övrig markparkering, fria platser/upplåts med boendekort.

Exploatören kommer även att tillse att det finns utrymme för minst två poolbilar inom området.

5 Ekonomiska frågor

5.1 Konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för framtagande av detaljplan, fastighetsbildning, markförvärv, anslutningsavgifter, eventuell flyttning av ledningar, parkeringsavlösen, utbyggnad av kvartersmark och allmän plats mm.

Exploatören får intäkter genom byggrätt för ytterligare bostäder inom området.

5.2 Konsekvenser för kommunen

Kommunen får kostnader för utbyggnad av till exempel VA-anlutningar. Detta finanseras genom anslutningsavgifter.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats kommer att vidarefaktureras till exploatören enligt avtal.

Kommunen får totalt sett en intäkt genom de markbyten som görs för att genomföra detaljplanen.

Konsekvenser

Nollalternativ

Om planen inte antas kommer:

- Bestämmelser som värnar kulturmiljön vid Tingberget kommer saknas
- 136-146 bostäder i påbyggda hus och punkthus i centralt område i kollektivtrafiknära läge kommer inte att kunna byggas
- Befintliga bostäder längs Drottninggatan förblir fortsatt bullerutsatta

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Med stöd av miljöutredningen, Norconsult oktober 2012 har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i miljöutredningen i huvudsak följas.

Natur, kultur och rekreation

Enligt den miljöutredning som togs fram i samband med planprogrammet i oktober 2012 bedöms konsekvenserna för natur, kultur och rekreation bli små, förutsatt att åtgärder för att bevara häckande tornseglare i området görs.

Stadsbild

Tingberget idag är ett viktigt område för stadsbilden vars karaktär bör värnas. I planförslaget har detta vägts mot stadens behov att växa. Ett väl avvägt antal påbyggnader och nya hus i form av punkthus bedöms kunna värna både kulturvärden och behov av tillväxt.

Markförhållanden

Beräkningarna visar att säkerheten mot skred är fullgod för befintliga och framtida förhållanden för en utbredd last på 70 kPa. Större last är möjlig men bör detaljstuderas. Det ska observeras att markbelastningar av denna storlek inom planområdet kan ge stora konsolideringssättningar.

Laster som placeras direkt på berg omfattas inte av lastrestriktionen.

Byggnader ska utföras radonskyddat.

Inom lerområden bör sättningskänsliga byggnader preliminärt grundläggas på pålar. Lätta och sättningstålga byggnader, till exempel förråd, kan möjligen grundläggas genom totalkompensation med lättare massor som EPS, cellplast eller lättklinker. Där det förekommer berg i dagen eller berg nära i dagen kan byggnaderna grundläggas direkt på berg. En differens i markrörelser kan uppstå om plattan vilar på berg på en sida och på jord på den andra. Liknande grundläggningsförhållanden rekommenderas under hela plattan. Ur sättningssynpunkt kan befintliga byggnader som är grundlagda på berg preliminärt byggas på med ytterligare två våningar. När exakta lägen för planerade byggnader/anläggningar är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten.

Vattenförhållanden

Utbyggnaden bedöms medföra att dagvattenmängden från området totalt sett minskar. En planbestämmelse som säkrar en minsta mängd genomsläpplig yta på befintliga gårdar har införts.

Påverkan på den slutliga recipienten Kungsbackafjorden bedöms vara mycket liten till följd av utbyggnaden.

Trafikrelaterade frågor - hälsoaspekter

Eftersom området har ett centralt läge i Kungsbacka stad kan Boverkets avstegsprinciper för trafikbuller tillämpas. Området ligger också på gång- och cykelavstånd till resecentrum och är en komplettering av ett befintligt område vid kollektivtrafikstråk. Stort fokus har lagts på att uppnå riktvärden för buller i de nya husen och ändå klara en god boendemiljö och en god utformning.

Kommunen tillsammans med byggherren har gjort bedömningen att punkthus är den hustyp som krävs för att den "tidsresa" i kulturmiljöer längs Kungsgatan, närmare beskriven på sidorna 18 och 19, fortsatt ska vara synlig. Samtidigt är det viktigt för kommunen att kunna förtäta Kungsbacka stad i centrala och kollektivtrafiknära lägen.

Boverkets riktlinjer enligt "Buller i planeringen" Allmänna råd 2008:1.

55–60 dBA: Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

60–65 dBA: Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

Vid uteplatser får maximal ljudnivå vara högst 70 dBA. Ljudnivån bör inte överskridas fler än fem gånger per maxtimme under dag (06-18) och kväll (18-22). Riktvärdet bör endast i undantagsfall få överskridas med högst 10 dBA.

För planer som påböjades efter 1 juni 2015 gäller en ny förordning 2015:216. Om denna förordning tillämpats vid Tingberget hade marginalerna varit ännu bättre för att hela området skulle bedömas som lämpligt för bostäder.

Ljudnivåer i området

Ljudnivåer för de 54 bostäder i nya punkthus ligger mellan 37–63 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Det är framför allt bostäder som vetter mot gatan och mot väster som får höga bullervärden.

Befintliga flerbostadshus belägna längs Drottninggatan har idag ekvivalenta ljudnivåer upptill 57 dBA till följd av trafikbuller från Kungsgatan. När de nya punkthusen byggs uppstår en bullerdämpande effekt som medför att den ekvivalenta ljudnivån minskar med upptill 7 dBA.

Det påbyggda huset längst i öster får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA på gavelfasaden. För berörda lägenheter gäller att hälften av bostadsrummen ska ligga mot luddämpad sida, i detta fall åt väster.

Föreslagna åtgärder

För att klara riktlinjer för buller och en god boendemiljö kommer flera balkonger att delvis skärmas med glasskärmar. Denna lösning erbjuder en tyst och attraktiv miljö att vistas i med möjlighet till avkoppling. Skärmarna bedöms kunna uppföras så att balkonger fortfarande räknas som en uteplats och inte ett inglasat uterum.

Ytterligare ett viktigt medel för att skapa god ljudmiljö är att alla entréer vetter mot tyst sida.

Punkthusen kommer utöver delvis inglasad balkong att ha tillgång till uteplatser mellan husen med god ljudmiljö. Bullervärden mellan husen motsvarar luddämpad eller tyst sida. För att ytterligare höja gårdens kvalitet föreslås att räcke mot Kungsgatan utförs som tät bullerskärm, vilket ytterligare sänker bullret med upp till tre decibel, se komplettering till bullerutredning, december 2015.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget inte utgöra en risk för hälsan på grund av för höga bullervärden då förslaget erbjuder en miljö med goda boendekvaliteter och möjlighet till avkoppling finns. Där människor oftast rör sig, vid entréer, på entrégata och uteplatser är ljudmiljön god.

Säkerhet

Inga konflikter bedöms uppstå mellan verksamheter och planerade bostäder till följd av planförslaget. Vid omdirigering av trafik från E6:an kan farligtgodstransporter passera planområdets sydvästra del, men sannolikheten för olyckor bedöms så låg att inga åtgärder behöver vidtas.

Naturresurser

Planförslaget bedöms inte vara i konflikt med bestämmelserna i 3, 4 och 7 kap miljöbalken.

Energieffektivisering

Planerad ombyggnad medför att energiförbrukningen i befintliga hus minskas, vilket i sin tur bidrar till att minska klimatpåverkan.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Enligt 5 kap 1 § miljöbalken får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Detta kallas miljökvalitetsnormer, MKN. I detta område är det MKN för utomhusluft som är aktuellt att analysera.

Förordning om MKN för utomhusluft omfattar kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid, bensen och ozon.

En grundlig genomgång finns att läsa i miljöutredningen, *Miljöutredning, oktober 2012 Norconsult*. I Tingberget överskrider inte kvävedioxidhalten idag eller år 2020. Om MKN klaras för kvävedioxidhalt kan erfarenhetsmässigt också slutsatsen dras att även övriga miljökvalitetsnormer för luft klaras med marginal. Sammanfattningsvis kan sägas att bedömningen är att MKN inte kommer att överskridas för Tingberget.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Vattenförekomsterna Kungsbackaån och Inre Kungsbackafjorden är recipient för Tingbergets dagvatten. Kungsbackaåns status är bedömd till måttlig och Inre Kungsbackafjordens status är bedömd till otillfredsställande. Problematiken för vattenförekomsterna är huvudsakligen övergödning. Med föreslagen dagvattenhantering för Tingberget bedöms inte detaljplanen försvåra möjligheten att nå god ekologisk status i berörda vattenförekomster.

Miljömål

Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas negativt.

Ekonomiska konsekvenser

Se genomförandefrågor rubrik Ekonomiska frågor.

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Sociala konsekvenser

Ombyggnaden av området är det som medför sociala konsekvenser. Högre hyror kan medföra att vissa hyresgäster får svårt med de nya hyresnivåerna som i sin tur får en viss omflyttning till följd.

På lång sikt är målsättningen att området fortsatt ska vara attraktivt för flera olika åldersgrupper. Alla påbyggda hus kommer att bli fullt tillgängliga vilket gör området attraktivt för äldre och personer med funktionsnedsättning. Gårdarna kommer också i fortsättning att vara i stort sett bilfria vilket är attraktivt inte minst för småbarnsfamiljer. En målsättning är att Tingbergets identitet inte ska gå förlorad.

Lägenhetsstorlekarna inom området kommer att vara varierade och passa många olika målgrupper.

Områdets närhet till kollektivtrafik, andra bostadsområden, service, skolor och så vidare gör att det finns ett val att till stor del röra sig till fots och med cykel vilket bidrar till folkhälsan och folklivet i Kungsbacka centrum.

För att kunna använda sig av ett lågt parkeringstal kommer byggherren att rusta upp utpekade gång- och cykelvägar och därigenom förbättras förutsättningarna för god folkhälsa.

Bilaga 1. Gång- och cykelstråk som ska rustas upp

Siffrorna anger bildpunkter, se följande uppslag. Det som ska åtgärdas är asfaltbeläggningen, belysning samt ta bort hinder så som grindar. Gång- och cykelvägar ska generellt vara minst 2,5 meter breda.



1.



2.



3.



4.



5.





Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
pbplan@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se

Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
pbplan@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se