



Kungsbacka



Detaljplan för kvarteret Valand i Kungsbacka Ettap 1 i stadsomvandlingsprojektet Väster om ån

PLANHANDLINGAR:

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Grundkarta

Genomförandebeskrivning

Utställningsutlåtande

Länsstyrelsens granskningsutlåtande

Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult 2013-01-30, reviderad 2014-04-15

Bilagor:

Kulturhistorisk och teknisk undersökning, Lindholm restaurering AB, 2007-03-23

Bullerutredning, Norconsult 2013-01-23

Solstudier, QPG/02Landskap 2013-11-12

Luftmiljöutredning för kv Valand och Ejdern, Norconsult 2013-11-29

PM Geoteknisk undersökning, GF konsult AB 2007-07-10

Fördjupad geoteknisk utredning till underlag för detaljplan, Norconsult 2014-04-15

Markteknisk undersökningsrapport, fördjupad undersökning, MUR/Geo, Norconsult 2014-04-15

PM Ledningar, Ramböll 2013-01-24, reviderad 2014-04-15

Dagvattenutredning till detaljplan, Norconsult 2014-04-15

PM - Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2014-04-07

Kv. Valand – Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2014-08-29

Upprättad i december 2013, reviderad i augusti 2014
av PLANAVDELNINGEN

KP125

Antagandehandling

Diariennr: 2010-P008



Planprocessen

Synpunkter kan lämnas flera gånger under planeringsprocessen, under program-samrådet, under detaljplanesamrådet och vid utställningen av planförslaget.

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 för kvarteret Valand följer den gamla lagstiftningen, Plan- och bygglagen, PBL 1987, eftersom processen med planprogrammet påbörjades innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN	5
BEHOVSBEDÖMNING	6
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
HUVUDSTRÅKET & OMRÅDETS GESTALTNING	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	12
GATOR OCH TRAFIK	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	20
KONSEKVENSER	22
MILJÖKONSEKVENSER	22
SOCIALA KONSEKVENSER	23
GESTALTNINGSPRINCIPER	24
PROCESS MED GESTALTNINGSMÖTEN	24
KVARTERENS UTFORMNING - BYGGHERRENS ANSVAR	25
UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS - TEKNIKS ANSVAR	25
ÖVRIGT	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	27
MEDVEKANDE I PLANARBETET	27

Detaljplan för kvarteret Valand i Kungsbacka

SAMMANFATTNING

Kvarteret Valand är första etappen i stadsomvandlingsprojektet Väster om ån, med målet att skapa en ny stadsdel som knyter samman Innerstaden, Aranäs stadsdel och Kungsmässan, som tillsammans utgör Kungsbacka centrum.

Ryggraden i kvarteret Valand är *huvudstråket* som går i nord-sydlig riktning. Stråket ska vara gångvänligt, upplevelserikt, ge förutsättningar för möten, innehålla små platsbildningar, så kallade fickparker, och ett mindre torg vid Gula villan.

Den nya stadsdelen får fyra kvarter i väster, varav det sydligaste är ett parkeringshus inklätt med kontor. I öster möter den nya stadsdelen kulturhuset Fyren, Esteten, Kungsbackaån och kyrkogården med en lummigare sida, lekplats, park, vattenspegel och urban grönska. Varlavägen i väster byggs i samband med projektet om till fyra körfält med trädplanteringar och nya infarter till kvarteret Valand. Kungsgatan i söder skjuts något söderut. I korsningen mellan Varlavägen och Kungsgatan byggs en cirkulationsplats.



Illustration som visar hur kvarteret Valand kan uformas, med huvustråket i nord-sydlig riktning som ska knyta samman Kungsbacka centrum och ett tvärstråk mellan Varlavägen och kulturhuset Fyren.

Området är tänkt att få en varierad gestaltning med många valmöjligheter och god framkomlighet för gående och cyklister. Kvarteret Valand kommer att innehålla ca 250-300 nya bostäder, varav hälften är hyresrätter. I området finns det även plats för kontor och lokaler för affärer, caféer och restauranger som ska locka folk och ge liv åt *huvudstråket*.

BAKGRUND

Kvarteret Valand är första etappen i stadsomvandlingsprojektet Väster om ån, med målet att skapa en ny stadsdel som länkar samman Innerstaden och Kungsmässan.

Aranäs AB och kommunen tecknade 2006 en avsiktsförklaring om att samarbeta om planering och genomförande av denna stadsförnyelse. Under 2007 genomfördes en utredning "*Väster om ån*", daterad 2007-12-27. Baserat på utredningen tecknades ett samarbetsavtal mellan kommunen och Aranäs AB, godkänd av kommunfullmäktige 2009-11-10. Ett planprogram togs fram under 2010. Innan planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen genomförde byggnadsnämnden ett parallellt uppdrag för att låta olika arkitektkontor skissa på området. Det parallella uppdraget utvärderades i tre steg och visade på att samarbetsavtalet håller vad gäller innehållet i kvarteret Valand, varpå kommunstyrelsen godkände planprogrammet. Utvärderingen ligger som grund till denna detaljplan. Förutom det område som det parallella uppdraget utgick ifrån ingår Varlavägen, Kungsgatan och "*Teliahuset*" på Valand 4 i planområdet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa ett stråk som binder samman Kungsbacka Innerstad med Kungsmässan och ge förutsättningar för utveckling av en ny stadsdel med plats för centrumnära bostäder, kontor, handel, kultur och parkering. Huvudstråket ska vara gångvänligt och upplevelserikt med tillgängliga lokaler i bottenvåningarna.

Syftet är också att skapa en variation och tillämpa djärv arkitektur, arkitektur som berör. Särskild omsorg vad gäller gestaltning ska genomsyra Kvarteret Valand, därför har gestaltungsprinciper med tillhörande process tagits fram.

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, MB.

Planområdet hyser inga naturresurser enligt ovan nämnda kapitel. Recipient för dagvatten från planområdet är Kungsbackaån vilken utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap 3 § MB. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms påverkan minska från nuvarande markanvändning och planen anses förenlig med 3 kap miljöbalken.

Planen berör vid ett genomförande miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB, för luft och vatten. Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar detaljplanens påverkan och bedömningen är att miljö kvalitetsnormerna inte riskerar att överskridas.

BEHOVSBEDÖMNING

Förvaltningarna har gjort bedömningen att planprogrammet för kvarteret Valand är av så stor omfattning att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet Miljöbalken ska upprättas. Ett program till miljökonsekvensbeskrivning samråddes med Länsstyrelsen i samband med samråd för planprogram. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har tagits fram, läs mer under kapitlet Konsekvenser på sid 19. Efter samrådet har MKB:n kompletterats med en *Luftmiljöutredning i samband med detaljplanering, Norconsult 2013-11-29*.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Kungsbäck stad, direkt angränsande till Kulturhuset Fyren, Esteten, Varlaskolan och Kungsmässan, cirka 100 meter nordväst om Innerstaden och drygt 300 meter väster om Kungsbäck resecenter.

Planområdet är cirka 4 hektar stort.

Markägoförhållanden

Marken är till största delen i kommunal ägo, övriga fastigheter ägs av Aranäs AB samt mindre delar av E.on Elnät Sverige AB samt Kungsbäck-Hanhals Kyrkliga samfällighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

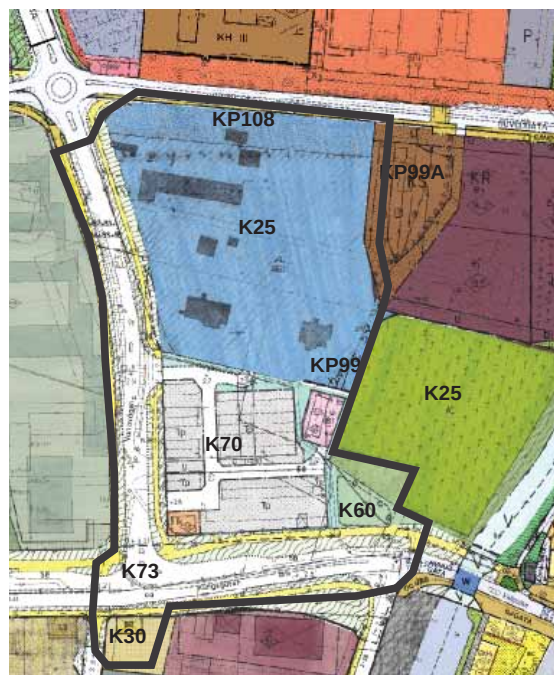
Översiktliga planer och detaljplaner

Området ligger inom *Fördjupad översiktsplan för Kungsbäck stad, 2009* inom område för centrum samt område som ska utvecklas för bostäder med mera. Området omfattas av detaljplanerna K25, K30, K60, K70, K73, KP99, KP99A, KP108. Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.

Planprogram

Kommunstyrelsen beslutade 23 augusti 2011 att godkänna *Väster om ån - etapp 1, Planprogram för kvarteret Valand*, se karta sidan 8.

Byggnadnämnden uppdrog 29 september 2011 planavdelningen att påbörja planarbetet enligt planprogrammet.



Gällande detaljplaner

Kommunala beslut i övrigt

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan kommunen och Aranäs AB, 2009. Enligt samarbetsavtalet säljer kommunen i samband med detaljplanläggning kvartersmarken till Aranäs AB, medan den allmänna platsmarken, så som gator, torg och parker, fortsatt kommer att vara i kommunens ägo. Planområdet ligger i linje med Göteborgsregionens, GR, strukturbild om utveckling i kollektivtrafiknära lägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området utgörs av till största delen hårdgjord yta för gata och parkering, samt offentliga byggnader i park, med en brokig grönstruktur, enstaka träd och gräsytor. I zonen kring kyrkogården och Kulturhuset Fyren och Esteten är det lummigare med träd och buskar. Området är relativt flackt och varierar mellan +2,2 och +3,3 meter.

Geotekniska förhållanden

Enligt *geoteknisk undersökning, GF konsult AB 2007-07-10* kan området nyttjas för bebyggelse, men grundförstärkningar kommer att behövas då marken är känslig för sättningar. Uppfyllningar för att marken ska komma i nivå med omgivande gator ska kompenseras med lättfyllnad, till exempel lättklinker. Tyngre byggnader bör grundläggas med kohesionspålar alternativt kc-pelare.

Se *Geoteknisk undersökning PM* beträffande byggbarhet, *GF konsult AB 2007-07-10*. Efter samrådet har *Fördjupad geoteknisk utredning till underlag för detaljplan, Norconsult 2014-04-15* och *Markteknisk undersökningsrapport, fördjupad undersökning, MUR/Geo Norconsult 2014-04-15*, tagits fram i enlighet med SGI:s rekommendationer.

För flera av de framtida kvarteren föreslås att garage grävs ner en halv våning under kvarteren. Kvarter 6 som innehåller parkeringshus grävs ner en hel våning, se sid 4. Detta ställer särskilda krav på tät konstruktion. Innan byggnation bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Ytterligare stabilitetsundersökningar bör göras för lokala uppfyllnader över 1 meter. Vid påslagning bör ett kontrollprogram med siktlinjer och porttrycksökningar tas fram för att registrera eventuella markrörelser. Vidare bör svårigheten med dränering vid byggnation av underjordiska garage särskilt beaktas. Läs mer i *Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult 2013-01-30, reviderad 2014-04-15*.

Radon

I området är det lågrisk för radonförekomst enligt kommunens översiktliga utredning om markradon. Marken består enligt SGU:s jordartskarta av postglacial finlera.

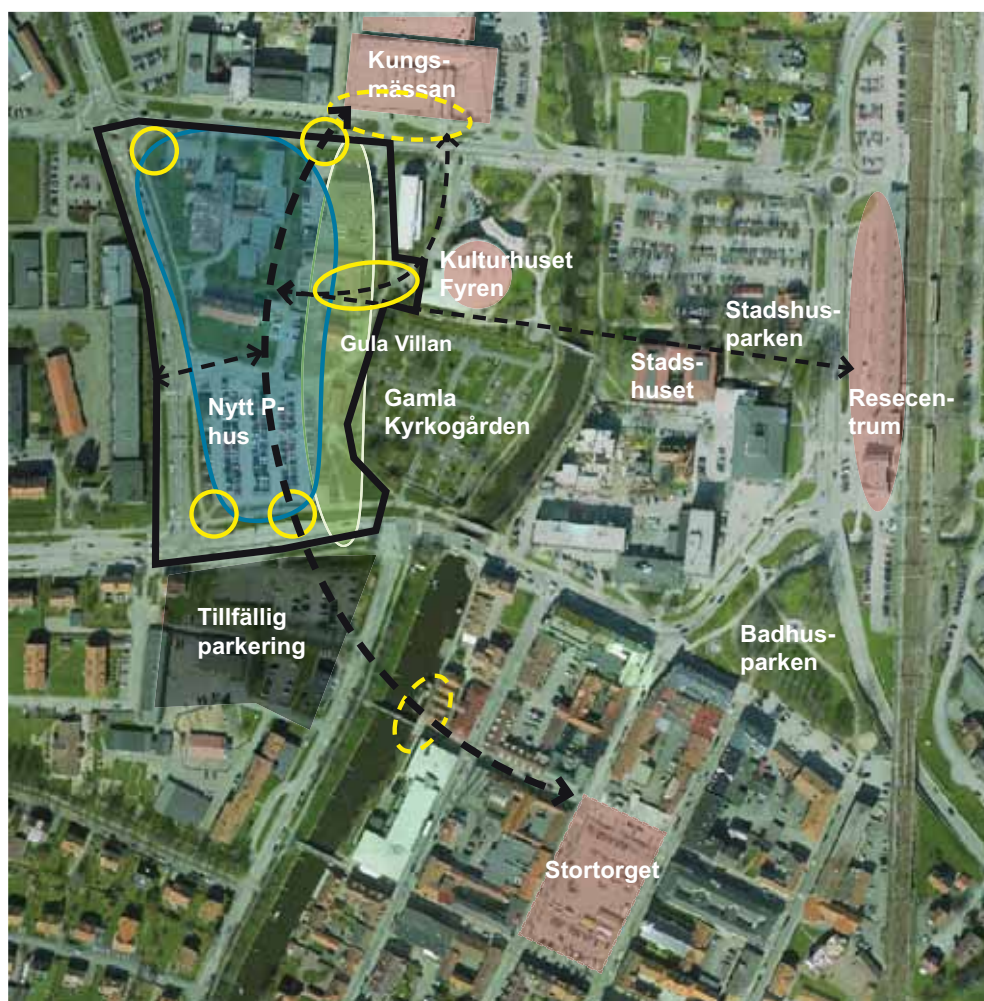
Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området. Dock ligger en mindre del av planområdet innanför kyrkogårdsmurar. Yta är idag planlagd för parkmark, vilket föreslås ändras till kvartersmark med användningen begravnings.

Strandskydd

I och med att området får en ny detaljplan återinträder strandskyddet för de delar som ligger inom 100 meter från Kungsbackaån, i sydost. Strandskyddet upphävs med motiveringen att det är redan ianspråktagen mark i centrala Kungsbacka. Stora delar av området kommer fortsatt vara tillgängligt för allmänheten som gata, torg och park. För Kungsbackaån finns ett separat gestaltungsprogram framtaget: *Gestaltungsprogram för Kungsbackaån*, 2007-8.

Programkarta godkänd av Kommunstyrelsen 23:e augusti 2011, § 196



-  Avgränsning av planprogrammet med ny bebyggelse och nytt stråk
-  Stråk mellan Stortorget och Kungsmässan
-  Del av parkrummet längs Kungsbackaån
-  Ny bebyggelse, västra sidan stråket byggs i kvartersstruktur
-  Viktiga kopplingar
-  Entré-/knutpunkt - extra omsorg av gestaltning, ev profilbyggnad
-  Entré-/knutpunkt - angränsande projekt, se slutet av planprogrammet

HUVUDSTRÅKET & OMRÅDETS GESTALTNING

Ett av de viktigaste syftena med detaljplanen är att skapa ett huvudstråk som ska knyta samman Kungsmässan och Innerstaden. Stråket ska framförallt fungera väl för gående och cyklister, men även i sig vara attraktivt att uppehålla sig längs med, och fungera för alla de nya boende i området. Längs stråket föreslås ett par platsbildningar, så kallade fickparker och ett torg vid Gula villan med plats för grönska, sittplatser, cykelställ och uteserveringar. Dess knäckar ska bidra till variation och rumsliga och upplevelserika kvalitéer.

Gestaltningen av stråket är en viktig del i hur en ny central stadsdel i Kungsbacka uppfattas. Små detaljer gör skillnad. Med modig arkitektur ska den nya stadsdelen kännas ny, men samtidigt knyta an till Kungsbackas småstadscharm. Se illustrationer på följande sidor och gestaltungsprinciper sist i dokumentet.

Tvärstråket

Tvärstråket sträcker sig mellan Varlaskolan och Fyren/Esteten. En mindre torgbildning anläggs mot Varlaskolan och mot kulturhuset Fyren möter en mjukare/grönare sida.

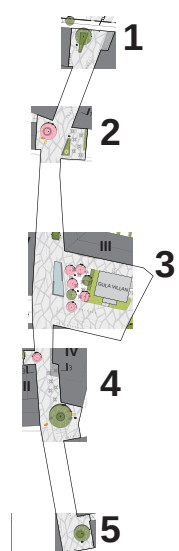
Lek och rekreation

Mellan Gula villan och Kyrkogården finns en plats för lek utpekad som knyter an till parkområdet kring Fyren, se karta sidan 24. Utöver denna plats finns flera möjligheter att anordna lek utmed huvudstråket vid fickparkerna.

Den viktigaste närmiljön för rekreation är Kungsbackaån och grönskan i anslutning till Fyren och kyrkogården. I mötet mellan dessa två gröna oaser och Gula villan föreslås en utveckling av grönskan. I stadsdelen kommer gårdarna vara gröna och i fickparkerna längs med stråket får enskilda träd och planteringar en viktig roll som urban grönska. Möjlighet finns att öka tillgängligheten till kyrkogården genom fler grindar. Läs mer i gestaltungsprinciperna

Konst

Konst har varit en del av arbetet med kvarteret Valand sedan utformningen av området startade. Konst styrs inte i detaljplanen men då kvarteret Valand innehåller många små platser och offentliga miljöer finns det stor potential för konst av olika slag. Exakt läge för den offentliga konsten är breonde på konstnär som kopplas till projektet. Även de privata gårdarna och fasaderna rymmer med fördel konst.



Gestaltning av stråket och platserna

Målsättningen är att kvarteret Valand ska bli en levande stadsdel med en blandning av bostäder, arbetsplatser, affärer och mötesplatser. I lokalerna i bottenvåningar längs stråket förordas restauranger, caféer, gym och andra verksamheter med långa öppettider så att stråket blir levande även kvällstid.

En grundtanke när kv Valand tog form var ett stråk som ”knäcker”. Detta för att man inte ska se allt på en gång. I norr och söder finns små platsbildningar som välkomnar och bjuder in. Centralt vidgar sig stråket. Ett mindre torg med parkkaraktär föreslås vid Gula villan. Strax söder därom ligger ett centrumhus, som är av offentlig karaktär. Byggnaden ligger som en solitär och bidrar till att stråket smalnar av och skapar en spännande passage. Denna del av huvudstråket föreslås vara fri från genomfartstrafik.

Det finns stor potential för konst längst stråket. Gärna lekskulpturer som lockar till aktivitet.



En ny byggnad som innehåller restaurang och kontor klär in byggnaden på Valand 4

En arkad skapas för att platsen ska vidga sig och locka in människor på huvudstråket

Exempel på hur en profilbyggnad med djärv arkitektur skulle kunna se ut

Från Kungsmässan och Borgmästaregatan bjuds vi in att följa stråket genom den nya stadsdelen mot Kungsbacka torg.



Fickparkerna längs stråket fylls med grönska och sittplatser. Vertikal grönska kan vara ett sätt att skapa ”gröna rum”.

En bit in på stråket, med Kungsmässan i ryggen, öppnar sig en av de små fickparkerna.

3

Tvärstråket mellan Varlaskolan och Fyren passerar platsen som är stråkets större torgyta. Här finns plats för uteservering i söderläge.



Gula villan får ett nytt sammanhang och skyddas med bestämmelser på grund av sin nyklassicistiska träarkitektur.

Vid det nya "Centrumhuset" och Gula villan anläggs ett större torg med plats för lek och vatten-spegel.

4

Gavlarna markeras med fördel. De gör stråk och gaturum mer intressanta.

Sittplats integrerad med fasad



Vid centrumhuet smalnar stråket av och ingen genomfartstrafik tillåts. En arkad bidrar till att skapa en spännande passage.

Belysning av träd är ett sätt att skapa rytm längs stråket.

Centrumhuset, med mer publik karaktär är en av stadsdelens profilbyggnader som lämpar sig väl för mer djärv och modig arkitektur.

5

Lite längre in på stråket, anar vi ytterligare en fickpark.

Lokaler i bottenvåning mot huvudstråket och Kungsgatan klär in ett större P-hus.

Huvudstråkets markbeläggning fortsätter över Kungsgatan. Här kör bilarna på de gåendes villkor



Sikt upp på en gård Trappan leder upp på gården som ligger ovanpå de halvt nedgrävda garagen.

Lokalerna i bottenvåning längs stråket innehåller bland annat affärer och små butiker. Entréer ska vändas mot huvudstråket.

En fickpark markerar början på huvudstråket genom Kv Valand söderifrån.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom området ligger idag ett antal offentliga byggnader. Av dem avses Gula villan och ”Teliahuset” på Valand 4 att bevaras för att ingå i den nya strukturen. Även transformatorstationen i planområdets sydöstra del kommer att kvarstå, då denna är central för flertalet av stadens ledningar. Övriga byggnader; förskola, äldreboende, Varlakiosken, Gula Huset och Ejdern 1 föreslås rivas. Se foton till höger.

Gula villan, nr 1

Gula villan är samtida med Västra Villastaden och har i *Kulturhistorisk och teknisk undersökning*, Lindholm restaurering AB, 2007-03-23, bedömts som ”i mycket gott skick tekniskt sett och exteriört helt oförändrat”. Utredningen pekar på att fasaderna och trädgården runt huset är bevarandevärd. Gula villan får ett helt nytt sammanhang och en central plats längs det nya huvudstråket. Byggnaden föreslås fortsatt vara en solitär i det nya området och dess kvalitéer skyddas med en q- och k-bestämmelse, byggnaden får inte rivas och exteriör förändring ska ske med varsamhet. Byggnadens nyklassicistiska träarkitektur med symmetriska fasader, flacka sadeltak, locklistpanel, dekor och milda kulörer beskrivs i detalj i den kulturhistoriska undersökningen. Vid förändringar och underhåll av byggnaden ska samråd ske med förvaltningen för plan- och bygg.

”Teliahuset”, nr 3

”Teliahuset” kommer att bevaras och byggas på då det innehåller en telestation. Kylfläkten i byggnaden orsakar buller som kan vara störande för övrig verksamhet i huset, vilket ska beaktas vid en ombyggnation. För att underlätta vid handläggning finns detta som en upplysning på plankartan.

Gula huset, nr 6

Gula huset kommer trots gott skick och bevarandevärd exteriör och trädgård, se *Kulturhistorisk och teknisk undersökning*, Lindholm restaurering AB, 2007-03-23, att rivas då den är betydligt svårare att infoga i strukturen än Gula villan.



Gröna cirklar markerar de byggnader som bevaras.
Röda cirklar markerar de byggnader som rivas.

X Byggnaden bevaras

X Byggnaden rivs



Gula villan bevaras och får en central roll i den nya stadsdelen.



Fördelningsstationen är central plats för Kungsbackas ledningar och ligger kvar i området.



"Teliahuset", till höger, kommer att vara kvar, men byggas till. Kungsmässan skymtar i bakgrunden.



Det tidigare äldreboendet som idag står tomt rivs.



Förskolan rivs.



Gula huset rivs.



Varlakiosken med Varlaskolan i bakgrunden. Kiosken rivs men en ny lokal för kiosk planeras i ett av de nya kvarteren.



Stor del av planområdet används idag till parkering. Nya parkeringsplatser för centrum kommer att finnas i ett nytt parkeringshus.



Ett mindre hyreshus som idag står tomt kommer att rivas för att möjliggöra framtida infart till kvarteret Ejdern.

Ny bebyggelse

Den nya stadsdelen får totalt sju nya kvarter. Under varje bostadskvarter finns parkering med in- och utfart från lokalgatorna.

Väster mot Varlavägen är strukturen strikt med fyra kvarter, varav det sydligaste är ett parkeringshus inklätt i kontor. I öster möter den nya stadsdelen kulturhuset Fyren, Esteten, Kungsbackaån och kyrkogården med en lummigare sida, lekplats, park och urban grönska. Varlavägen i väster byggs om till fyra körfält med trädplanteringar och nya infarter till kvarteret Valand. Kungsgatan skjuts söderut och i korsningen mellan Varlavägen och Kungsgatan byggs en cirkulationsplats. Läs mer om trafik nedan.

I kvarteren ryms 250-300 bostäder, varav 11 är servicelägenheter, 4000 m² butikslokaler längs huvudstråket och cirka 9500 m² kontor.

Kvarter 1, 3, 4, 5 och 7

Kvarteren är i huvudsak bostadskvarter med inslag av kontor. Längs huvudstråket ska lokaler för handel, restauranger och publika verksamheter finnas i bottenvåningen. Under samtliga kvarter finns parkeringgarage ett halvt plan nergrävt. Läs mer under rubriken Geotekniska förhållanden på sid 7. Mot Varlavägen är kvarteren slutna och lägenheterna placeras så att tyst sida kan skapas på de ställen där bullernivåerna är för höga. Läs mer på sid 20-21 om buller. Hälften av lägenheterna föreslås bli hyresrätter.

Kvarter 2 - "Teliahuset"

Kvarter 2 är delvis en befintlig byggnad, "Teliahuset" på Valand 4 som föreslås byggas på med en ny volym med lokaler i nordvästra hörnet. Kvarteret möter upp Kungsmässan i norr och är del av huvudstråkets norra entré.

Kvarter 6 - parkeringshuset

Kvarter 6 är i huvudsak ett parkeringshus med kontor mot Kungsgatan och lokaler i bottenvåning mot Kungsgatan och huvudstråket. Parkeringshuset grävs ner en hel våning under mark. Läs mer under rubriken Geotekniska förhållanden på sidan 7.

Eftersom Kungsgatan kommer att skjutas något söderut mot idag hamnar kvarteret i blickfånget för alla som färdas in mot Kungsbacka centrum från väster på Kungsgatan, därav är gestaltningen särskilt viktig. Likaså kommer kvarter 6 i söder att möta upp nästa etapp - kvarteret Ejdern - i stadsomvandlingsprojektet Väster om ån.

Illustration över kvarteret Valand, 02 landskap & QPG



[illegible]

- In/utfart till parkeringsgarage
- Huvudstråket
- Lokalgata
- Möjligt att köra på gåendes villkor, till stor del enkelriktat
- Gång, och cykelväg
- Ny busshållplats

Gatunät, gång- och cykeltrafik

16 Antagandehandling

Huvudvägnätet består av de befintliga gatorna: Kungsgatan i söder, Varlavägen i väster och Borgmästaregatan i norr. Varlavägen föreslås få fyra körfält, med trädrad på vardera sida och belysning i mittremsan. Där Varlavägen möter Kungsgatan föreslås trafikljusen bytas ut mot en ny cirkulationsplats. Kungsgatan flyttas något söderut. Utmed Borgmästaregatan planeras ett par parkeringsplatser. Skyltad hastighet kommer att bli 30 km/h i stora delar av planområdet.

Huvudstråket utformas som gårdsgata/gångfartsgata med möjlighet att köra på gåendes villkor. Delar av stråket är inte framkomligt för motorfordon. I norr och söder finns det möjlighet att köra ut från stråket, men inte in på stråket. Tanken är att stråket inte ska fungera för genomfart, utan för varutransporter, sopbil och räddningsfordon, samt för åtkomst till parkering för boende och verksamma. I fortsatt arbete studeras möjligheterna att tidsreglera varutransporter till lokalerna.

Den tidigare infarten från Varlavägen tas bort och tre nya infarter skapas för att nå parkeringsgaragen och parkeringshuset.

Primärt ska den nya stadsdelen fungera väl för gående och cyklister. Kvarteren är små och det finns många valmöjligheter för att nå Varlaskolan, Fyren/Esteten, Kungsbackaan, Kungsmässan, Innerstaden, Resecentrum och andra viktiga samhällsfunktioner. Flera platser skapas på stråket för att sitta ner och pausa, se, synas och mötas. Läs mer på sidorna 11-12.

Parkering/cykelparkering

Parkering sker under respektive kvarter, halvt nergrävt, samt i ett nytt parkeringshus i områdets sydvästra hörn. Infart till parkeringshuset sker från norr, och utfart i söder. Parkeringen är beräknad utifrån en samutnyttjandemodell som är anpassad utifrån olika dagar under veckan och tid på dygnet - dagtid eller kväll/natt. Kvarteren har studerats ingående för att få en uppfattning om antal parkeringsplatser samt ytor för bostäder, hyresrätt respektive bostadsrätt, kontor och butiker. Förenklat gäller att boende i hyresrätter, verksamma och besökare delar på parkeringsplatser över dagen och att två kvarter med bostadsrätter inte samordnar sina parkeringar, cirka. Förutom den parkering som genereras av de nya kvarteren ska 300 parkeringsplatser finnas till förfogande för centrum i parkeringshuset.

	P-behov	Antal P	Samordnat antal P
Besökare till centrum t ex Innerstaden och Fyren	300		300
118 bostadsrätter	1 per lägenhet	118	330
Kontor ca 9500 kvm	20 per 1000 kvm	190	
175 hyresrätter	1 per lägenheter	175	
4000 kvm butiker	40 per 1000 kvm	160	748
Totalt antal P			

Disponering av ytorna samt hur många parkeringar som ryms inom varje kvarter utgår från ett översiktligt förslag från exploitören, varför ovanstående

beräkning är något preliminär. Parkeringsberäkningen påverkas även av antalet bostadsrätter, då dessa inte samutnyttjar sin parkering. De siffror som anges utgår från den tidpunkt då det totala behovet är som störst, det vill säga på vardagar, dagtid. Tillgängliga parkeringar är 726, varav ca 410 parkeringar i parkeringshuset. Övriga parkeringar är fördelade på markparkeringar samt i garagen under bostadsgårdarna. Huvudstråket ska hållas så fritt från parkeringar som möjligt.

Inom kvarteret Valand finns även plats för cirka 600 cykelparkeringar utspritt, både på allmän plats och i kvarteren, på gårdar och i källare. Detta motsvarar cirka två cykelparkeringsplatser per lägenhet.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 300 meter från Kungsbacka resecentrum och är välförsörjt vad gäller kollektivtrafik både med tåg och buss, lokalt, regionalt och nationellt. En ny hållplats placeras längs med Varlavägen i områdets södra del. Hållplatsen är framförallt en avstigningsplats och uppförs utan väntkur.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Ett PM för ledningar finns framtaget, *Ramböll 2013-01-24, reviderad 2014-04-15*. Nya vatten- och avloppsledningar förläggs i gata genom planområdet. Befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar genom kvarter 7 läggs om utanför kvarteret. För brandvatten, se nästa sida.

För de kvarter som är underbyggda med parkeringsgarage föreslås vatten från garagen att renas med oljeavskiljare och sedan kopplas på spillvattenledningen. Avledning av spillvatten föreslås ske med självfall till befintligt kommunalt ledningssystem. Ny spillvattenledning samförläggs med ny vattenledning. Befintlig dagvattenledning genom området får en ny sträckning och ökad dimensionering.

En exploatering av området innebär en ökad dagvattenavrinning som delvis fördröjs inom planområdet. Förutsättningarna för dagvatten är beräknat på befintlig markanvändning, regnintensitet och flöden i jämförelse med framtida exploatering.

Med tanke på områdets centrala läge har en hög exploatering valts vilket ger färre ytor för fördröjning och rening än innan exploatering. Fördröjning kommer att ske inom gårdar, parkeringsplatser av armerat gräs på tvärgator, gröna tak på komplementbyggnader samt inom områden markerade med PARK i planen. Se vidare i *Dagvattenutredning till detaljplan, Norconsult 2014-04-15* och *PM ledningar Ramböll, 2013-01-24 reviderad 2014-04-15*.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet är flackt och sluttande från cirka +2,2 sydost till +3,5 i nordväst. En översvämning av Kungsbackaån kan komma att beröra området. Utifrån en analys av SMHI och en buffert på 0,5 meter rekommenderas i närområdet en lägsta nivå på färdigt golv på +3,0 meter, *Fördjupad översiktsplan för*

Kungsbacka stad, 2009. Denna nivå gäller inte lokaler längs stråket och garage. Garage föreslås byggas med vattentät konstruktion och lokaler föreslås skyddas med tillfälliga åtgärder. Idag finns även tekniska lösningar som tillfälligt skyddar källare från att översvämmas vid skyfall.

Höjdsättningen av vägar i området styrs i stor utsträckning av Borgmästargatan, Varlavägen, Kungsgatan samt fördelningsstationen. Huvudstråket i området bedöms generallt sett hamna över +2.5 meter vilket är positivt då lokalerna i området kommer att ligga i marknivå av tillgänglighetsskäl.

Problematiken kring dagvattenhantering och översvämningsrisk är komplex och gäller inte bara för planområdet utan för stora delar av Kungsbacka centrum som påverkas från områden norrut i både Kungsbacka, Mölndal och Härryda kommun. Arbete med hantering av översvämning av Kungsbackaån pågår. Första etappen ligger strax nordost om planområdet vid Signes kulle där översvämningsskydd planeras, vars överkant ligger på nivå +2.95, +3.05 respektive +3.15 meter. Därutöver kan en lösning vara invallning på avgränsade sträckor, breddning av ån, mobila lösningar och åtgärder uppströms Kungsbacka. Läs mer i *Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult 2013-01-30 reviderad 2014-04-14.*

Vid Kungsbackaån förekommer även skredrisk. I *Fördjupad geoteknisk utredning till underlag för detaljplan, Norconsult 2014-04-15* och *Markteknisk undersökningsrapport, fördjupad undersökning, MUR/Geo, Norconsult 2014-04-15* kan mer läsas om detta.



Kungsbackaån ringlar fram strax öster om planområdet. Bilden är tagen söderut från bron vid Fyren.

Brandvattenförsörjning & räddningstjänst

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Runt planområdet finns befintliga brandposter och eventuella nya brandposter planeras i samband med projektering för kvarteret. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter.

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Vid trapphus klassade som TR2 kan det bli aktuellt med enkelsidiga lägenheter mot innergård om inte tillgänglighet för räddningstjänstens bärbara steg eller maskinsteg kan anordnas. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Uppvärmning

En målsättning för stadsdelen är att bygga så energisnåla hus som möjligt. Kvarteren inom planområdet föreslås att anslutas till fjärrvärmesystemet.

El, tele och bredband

Området är en central plats för kommunens el-, tele-, värme- och bredbandsledningar. Transformatorstationen ligger kvar men delar av ledningarnas dragning föreslås dock förändras. Nya ledningsstråk föreslås gå i områdets östra del utifrån transformatorstationen, samt längs de större vägarna; Varlavägen, Kungsgatan och Borgmästaregatan, samt i huvudstråket, se *PM för ledningar, Ramböll, 2013-01-24, reviderad 2014-04-15*.

De nya kvarteren ansluts till el, tele och bredband.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. I detaljplanen har hänsyn tagits till svängradier och framkomlighet för sopbilar. Möjliga lösningar för samtliga kvarter har studerats men soprummens exakta läge fastslås i bygglovsskedet. Renhållningsavdelningen ska medverka i bygglovsskedet i syfte att påverka utformning och placering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

En bullerutredning för väg- och tågtrafik är utförd, Norconsult 2013-01-23.

Bullerutredningen visar på att bullernivåerna når upp till en nivå över riksdagens vägledande riktvärdet för trafikbuller vid bostäder. Riktvärdena bör normalt inte överskridas men enligt Boverket kan det i särskilda fall göras avsteg.

Avsteg från rekommendationerna för buller

För kvarteret Valand gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl för att kunna bygga stad och utveckla Kungsbacka centrum. Området ligger i direkt anslutning till service och mycket nära kollektivtrafik och är väl förenligt med de nationella miljömålen. Att bo i centrala delar medför mer buller och andra störningar än en miljö utanför tätbebyggda delar. Ett boende i centrum har fördelar och kvalitéer som i viss mån kan kompensera de nackdelar som buller från trafik under dagtid kan ge. På dessa platser måste trafikbullret hanteras som en faktor och vägas mot andra faktorer så att slutresultatet, den samlade livsmiljön, sammantaget blir så bra som möjligt.

60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad

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 ljuddämpande 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. (ur Boverkets allmänna råd 2008:1)

Den mest utsatta sidan är områdets västra del med ekvivalenta bullervärden upp till 65 dBA. För att hantera dessa värden från Varlavägen har kvartersstruktur förutsatts på västra sidan stråket, så att gårdarna blir sluta och en tyst sida med högst 45 dBA eller åtminstone ljuddämpad sida med högst 50 dBA kan skapas. Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst sida. Illustrationskartan redovisar **en** möjlig lösning där kvarteren klarar dessa värden. Förslaget som redovisas har en öppenhet mot Varlavägen genom att balkonger fungerar som skärmar. Andra alternativ kan finnas för att nå samma effekt. Den östra sidan av planområdet är vänd mot Kyrkogården och Fyren och dessa kvarter klarar en mer öppen struktur.

För varje byggnad som innehåller bostäder ska följande principer tillämpas och redovisas i bygglovsskedet. Fasaderna ska utformas med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets byggregler, BBR. En mer detaljerad redovisning finns i bullerutredningen, Norconsult 2013-01-23.

Farligt gods

Inom området gäller förbud för genomfart med fordon med farligt gods så området bedöms därför inte påverkas, *Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult 2013-01-30, reviderad 2014-04-15.*

Förorenad mark

Inom området har ingen förorenande verksamhet pågått. Strax söder om området har dock legat en textilfabrik, Hjelmfors Yllefabrik, och norr om området en bensinstation. Två undersökningar har tagits fram avseende föroreningar i mark, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2014-04-07* och *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2014-08-29*. Några punkter med förhöjda värden har påträffats. Ytterligare undersökningar kommer att göras för att avgränsa områden med föroreningar.

Fördelningsstation

I området ligger e.ons fördelningstation. Rekommendationen är att inga nya byggnader där människor stadigvarande vistas får uppföras inom områden där de elektromagnetiska fälten inomhus överstiger 0,4 microtesla (μT). Vid genomförda mätningar vid fördelningsstationen och markförlagda kablar har värdena på ett par platser varit högre än rekommenderade värden på 0,4 μT . Magnetfältets styrka avtar dock snabbt med avståndet och bedöms därför inte innebära någon risk för boende eller arbetande i området. Inga skyddszoner kring fördelningsstationen eller de markförlagda kablarna bedöms behövas enligt MKB:n. Planerad utbyggnad bedöms inte heller innebära att människor stadigvarande kommer vistas utomhus vid de punkter där värden över 0,4 μT . Läs mer i miljökonsekvensbeskrivningen.

Fördelningsstationen bedöms ha möjlighet att inom ramen för detaljplanen vidta nödvändiga åtgärder för skydd mot översvämning.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Kungsbacka kommun har i sitt planprogram för området gjort bedömningen att förslaget kan medföra betydande miljöpåverkan då området är bullerutsatt och luftkvaliteten inte självklart god. Upprättad miljökonsekvensbeskrivning behandlar detaljplanens miljökonsekvenser vid genomförande samt ett så kallat nollalternativ. Efter samrådet har MKB:n kompletterats med en luftmiljöutredning Norconsult 2013-11-29.

Natur, kultur och rekreation

Inom området finns inga höga naturvärden dokumenterade. Enstaka skyddsvärda träd riskerar att avverkas och en del grönytor försvinner, men in övrigt är den negativa påverkan på naturmiljön och rekreation liten. Strandskydd återinträder för planområdets sydöstra del och ett upphävande krävs enligt 7 kap 18§ miljöbalken. Gula villan som är kulturhistoriskt värdefull bevaras och integreras i den nya stadsbilden. Gula huset rivs trots tekniskt gott skick och bevarandevärd exteriör och trädgård.

Trafik

Kvarteret Valand är utsatt för trafikbuller. Bullerberäkningar visar att riktvärdet om 55 dBA klaras för sju byggnader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. För 8 byggnader krävs avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd. Det innebär att minst hälften av rummen bör vara vända mot tyst eller luddämpad sida, vilket klaras.

Luftkvalitetsmätningar och beräkningar av partikelhalter visar att kvävedioxid samt partiklar (PM10) underskrider miljökvalitetsnormerna, MKN, med god marginal i nuläget. Planens genomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten så att MKN riskerar att överskridas.

Hälsa och säkerhet

Inga konflikter bedöms uppstå mellan verksamheter och planerade bostadskvarter.

Markförhållanden

Planområdet kräver vid utbyggnad grundförstärkningar med bland annat kohesionspålar eller kc-pelare.

Vattenförhållanden

En exploatering ökar mängden dagvatten från området, trots detta bedöms belastningen på Kungsbackaån och slutrecipienten Kungsbackafjorden att minska från nuläget, mycket beroende på att en stor parkeringsyta som saknade oljeavskiljare försvinner. Under själva byggtiden kan arbeten medföra risk för grumling av Kungsbackaån, varför försiktighetsåtgärder krävs för att minimera påverkan. Med sitt nära läge till ån riskerar planområdet översvämningar vilket måste beaktas i fortsatt planering. MKN för vatten bedöms inte påverkas nämnvärt.

SOCIALA KONSEKVENSER

Väster om å-projektet handlar om att skapa ytterligare liv i Kungsbacka centrum i ett område som idag till största delen nyttjas som parkering och byggnaderna är isolerade i park.

Sociala aspekter vid planering av en stadsomvandling innehåller de mjuka värdena, så som att känna sig hemma och tillhöra. I kvarteret Valand innefattar det boende, besökare och verksamma. Området ska byggas i BoTryggt05:s anda. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. De halvprivata gårdarna är halvt upphöjda och möter det offentliga huvudstråket i trappor och ”gluggar” till gårdarna.

Huvudstråket är utformat utifrån de gåendes upplevelser med varierad skala och knäckar som bryter siktlinjen och lockar fantasin. Måttet på stråket varierar, bottenvåningarna fylls med lokaler för butiker, caféer och träningslokaler med långa öppettider. Kvarteret Valand har ett blandat innehåll som bidrar till rörelse över dygnet, med en god belysning av de offentliga rummen. Det finns flera vägval för att kunna sippra fram i stadsmiljön. De små fickparkerna erbjuder sittplatser för vila och reflektion. Längs med huvudstråket kan du se och du kan synas, träffa grannar och leka med barnbarnen.

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.

Så långt som möjligt har ovanstående reglerats i detaljplanen, vidare är det viktigt vid bygglovgivning och gestaltning av såväl de offentliga som privata rummen sker med stor omsorg för att skapa en attraktiv miljö.



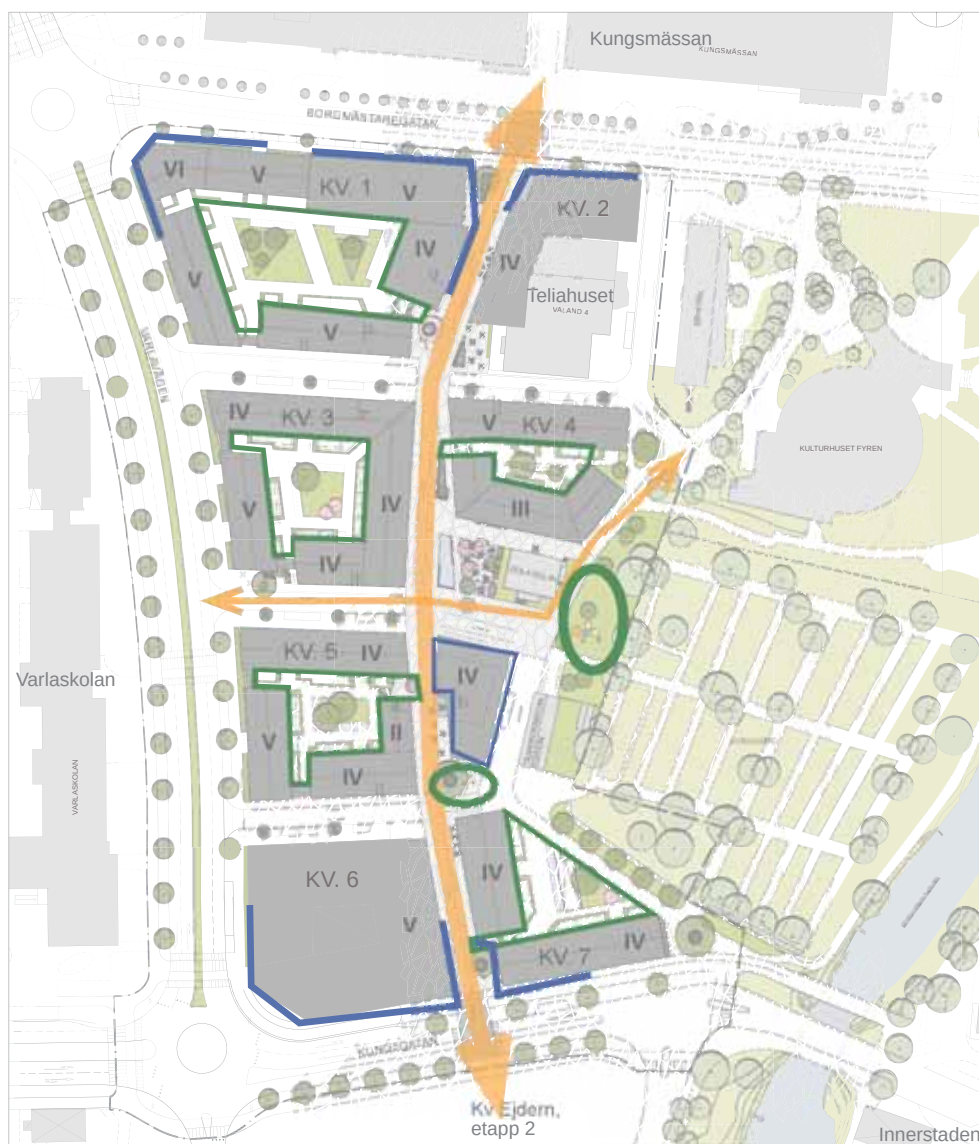
Illustration av QPG och 02 landskap

GESTALTNINGSPRINCIPER

PROCESS MED GESTALTNINGSMÖTEN

Nedanstående gestaltungsprinciper med tillhörande gestaltungsprocess ska följas. Inför varje ny etapp som byggs ut ska ett gestaltungs möte 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.



huvudstråket



tvärstråket



profilbyggnad - gestaltas väl, gärna genom parallellt uppdrag eller arkitektävling



gårdsmiljöer görs så gröna som möjligt - grönskan ska synas från huvudstråket

möjlighet till lek ska anordnas - gärna med lekskulptur

KVARTERENS UTFORMNING - BYGGHERRENS ANSVAR

- Stadsdelen ska överraska och vara varierad som småstaden
- Profilbyggnader gestaltas väl, parallellt uppdrag förordas
- Variation i material och kulör inom och mellan kvarter
- Fasader på de längre volymerna i planen delas in i mindre avsnitt
- Hög detaljeringsgrad i ögonhöjd
- Entrépartier utformas med hög detaljeringsgrad
- Fasader längs stråket uppmuntras innehålla sittplatser
- Små franska balkonger mot huvudstråket. Mot Kungsgatan, lokalgator och gårdarna tillåts vanliga balkonger.
- Möjlighet till arkad i planen ska utnyttjas:
 - I norr för att vidga stråket och göra det mer inbjudande
 - Vid ”centrumhuset” för att stråket ska smalna visuellt
- Arkader ska vara fribärande
- Glasade bullerskydd för en mer varierad stadsdel och ljusare gårdar uppmuntras. Det får vara gärna i form av en inglasad balkong tillhörande lägenheten
- Kvarterens socklar ska utformas varierat, där så är möjligt ska grönska användas
- I kvarter 4 och 7 syns ett oöverbyggt, halvt nedgrävt garage. Här är det extra viktigt med en varierad utformning präglad av grönska. Gårdarnas grönska ska synas väl ovanför garageväggen.
- Förträdgårdar längs Varlavägen ska planteras så att en varierad miljö mot Varlavägen uppstår
- Gårdar nås företrädesvis från stråket eller annat torg
- Där så är möjligt anordnas flera gångpassager mellan gata och gård
- Grönska på gårdar synlig från omgivande gator
- Tillgänglighetsanpassning av Gula Villan i samråd med kommunantikvarie

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS - TEKNIKS ANSVAR

- Utformning av allmän plats ska i huvudsak ske enligt illustration - extra viktigt på stråket
- Huvudstråket får en markbeläggning som är unik för kvarteret Valand. Den ska bara kunna associeras med detta stråket. Illustrationen ger ett bra exempel på hur det skulle kunna se ut
- Program för möblering av stadsdelen ska tas fram senast i projekteringsskedet
- Informella sittplatser integrerade med upphöjda planteringar, på murar och vid vattenspegel ska anordnas.

- Belysningsplan tas fram i samband med projektering. Konstbelysning är särskilt viktig vid stråkets platsbildningar
- Parkområden i planen ska innehålla mycket grönska och ge sittmöjligheter
- Vid Gula Villan ska vattenspegel anläggas. Ev lek
- Träd placeras i huvudsak enligt illustrationen, där så är möjligt med hänsyn till ledningar
- Där stråket korsar Kungsgatan respektive Borgmästaregatan fortsätter stråkets markbeläggning
- Gärna konst längs stråket och gärna lekskulpturer
- Minst två lekplatser anläggs inom området, se illustration på sidan 24
- Gestaltning av trädgård vid Gula villan i samråd med antikvarie
- Kommunens program för skyltar och uteserveringar gäller

ÖVRIGT

- Transformatorstation ska gestaltas med tanke på stadsmiljön. Nedan visas ett exempel



Exempel från www.Holtab.se

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen får en genomförandetid på 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Upphävande av tomtindelning

Inom planområdet finns ett par äldre tomtindelningar. Dessa föreslås upphävas där de berörs.

Planens genomförande

Detaljplanen påbörjades innan den nya lagstiftningen och följer därför den gamla lagstiftningen, Plan- och bygglagen 1987. En särskild genomförandebeskrivning finns upprättad.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, Aranäs AB, QPG, 02 landskap, Ramböll och Norconsult. Illustrationer på sidan 10 och sidan 11 är gjorda av QPG och 02Landskap.

Upprättad av förvaltningen för plan och bygg i december 2013.

Andrea Forsström

Planarkitekt

Elin Johansson

Verksamhetschef Plan

Inger Gennerud

Markstrateg

Kommunfullmäktige har 2014-11-11 § 149 antagit detta förslag
Beslutet har vunnit laga kraft 2014-12-19
Genomförandetiden slutar 2024-12-19



Kungsbacka

Kungsbacka kommun · Förvaltningen för Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00
plan.bygg@kungsbacka.se · www.kungsbacka.se