



Detaljplan för Tjädern 17 i Kungsbacka – förtätning med bostäder

Upprättad i september 2014
Laga kraft 2015-03-09

2012/P032
Kp126

laFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKun
bergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavik

Handlingar:

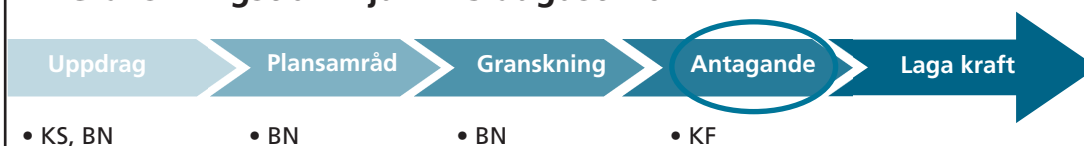
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, upprättad i september 2014
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (Lantmäteriet, 2014-06-09)

Övriga handlingar:

- Bullerutredning (Norconsult, 2013-11-20)
- Dagvattenutredning (Norconsult, 2014-01-13)
- Geoteknisk undersökning (Norconsult, 2013-12-13)
- Illustrationshandling (Nordstrand Arkitekter AB, 2014-04-25)
- Miljöbedömning av planförslag (Kungsbacka kommun, 2013-10-11)
- Solstudie (Nordstrand Arkitekter AB, 2014-04-25)

Samrådstitid 11 mars – 1 april 2014

Granskningstitid 24 juni – 5 augusti 2014



Planprocessen

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen 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. Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Planbeskrivning för Tjädern 17

Sammanfattning

Planområdet ligger i Västra Villastaden i centrala Kungsbacka, mellan Kungsgatan och Skogsallén. Fastigheten Tjädern 17 är idag bebyggd med två flerbostadshus uppförda 1953 i två till tre våningar med delvis inredd vind. Byggnaderna är del av Länsstyrelsens inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och omnämns för sina byggnads- och samhällshistoriska samt miljöskapande värden.

Detaljplanen syftar till att tillskapa två nya bygggrätter med totalt 16 lägenheter som gestaltungsmissigt ska anpassa sig/tala till den befintliga bebyggelsen. Byggnaderna ska placeras efter befintligt bebyggelsemönster på fastigheten med långsidorna mot fastighetsgräns. Placeringen gör att en stor, öppen innergård skapas som blir bullerskyddad av den nya huskroppen mot Kungsgatan. Ny parkering tillskapas på kvartersmark längs med Furugatan och Skogsallén.

Planen innebär att del av detaljplan K24 ersätts med ny plan där mark som inte får bebyggas ändras till bygggrätt för bostadsändamål. Planen medför också att gräns mot och utformning av allmän plats ändras och berör då detaljplanerna K60, K73 samt K35.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.



Bakgrund

Förfrågan

Fastighetsägarna till Tjädern 17 har 2012-06-19 begärt besked från kommunen angående möjligheten att komplettera bebyggelsen på fastigheten med nya bostadshus.

Frågan bereddes av kommunstyrelsens förvaltning, bland annat med hänseende till eventuella markföroreningar (som visade sig inte finnas) och parkeringsbehov. Den tidiga beredningen resulterade i en reviderad förfrågan från fastighetsägarna 2013-04-29. Fastighetsägarna gjorde bedömningen att det troliga utfallet om 10-15 nya hyresbostäder inte är ekonomiskt genomförbart och önskade därför att de nya bostäderna kan säljas som bostadsrätter.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2013-05-21 byggnadsnämnden i uppdrag att pröva planändring i enlighet med den reviderade förfrågan. Byggnadsnämnden beslutade 2013-09-05 att uppdraga åt förvaltningen att upprätta ny detaljplan för Tjädern 17.

Planens syfte och huvuddrag

Planen innebär att del av detaljplan K24 ersätts med ny plan där mark som inte får bebyggas ändras till byggrätt för bostadsändamål. Planen medför också att gräns mot allmän plats ändras och berör då detaljplan K35, K60 samt K73.

Detaljplanen syftar till att tillskapa två nya byggrätter med totalt 16 bostadslägenheter som gestaltningsmässigt ska anpassa sig/tala till den befintliga bebyggelsen. Placeringen av byggrätterna gör att en stor, öppen innergård skapas. Parkeringens placering och utformning i mindre enheter syftar till att bevara Västra Villastadens karaktär.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Västra Villastaden i centrala Kungsbacka, mellan Kungsgatan och Skogsallén, och omfattar den östra delen av kvarteret Tjädern samt del av Furugatan. Fastigheten Tjädern 17 är drygt 7 500 kvadratmeter stor och ägs av Skogsallén fastighetsförvaltning AB. Detaljplanen omfattar också delar av fastigheterna Kungsbacka 2:13 och Kungsbacka 2:2 som båda ägs av Kungsbacka kommun. Totalt är planområdet 8415 kvadratmeter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och detaljplaner

Fastigheten ligger inom Kungsbacka stads fördjupade översiktsplan (2009) markerat som befintligt bostadsområde. Området runt Kungsgatan är utpekad som ett möjligt förtätningsområde i den fördjupade översiktsplanen.

Inom planområdet gäller detaljplan K24, antagen 1949-05-21, som i aktuell del anger bostadsändamål i två våningar samt mark där byggnad inte får uppföras. För den allmänna platsen gäller detaljplan K73 antagen 1979-05-17, K60 antagen 1973-08-03 samt K35 antagen 1959-02-20. Samtliga genomförandetider har gått ut.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram genom normalt planförfarande i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

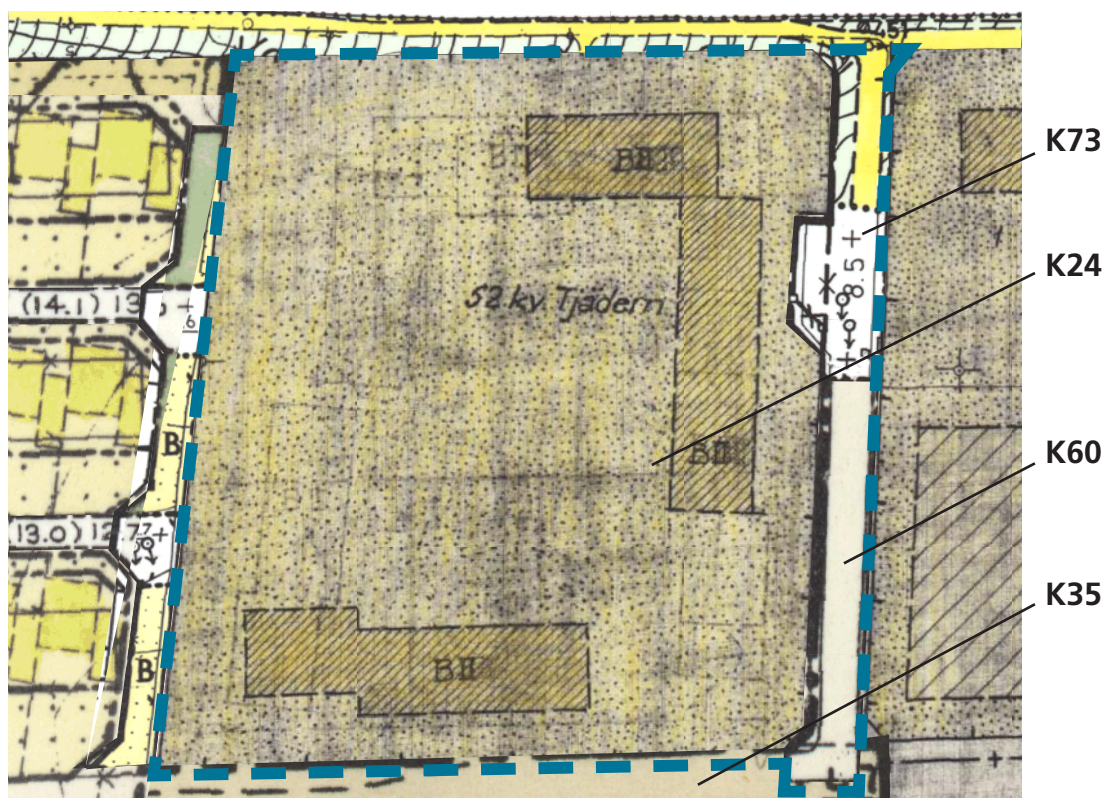
Området för de nya byggnaderna består av gräsmatta och ett fåtal större träd. I fastighetens nordvästra del är naturmarken sparad med berg i dagen. I detta område finns enstaka medelgrova almar som kan hysa ett visst naturvärde. Större ädellövträd ska i så lång utsträckning som möjligt bevaras vid exploatering och därför krävs det så kallat marklov från kommunen för att fälla almar grövre än 50 centimeter i brösthöjd.

Marklovpikten innebär inte ett totalförbud mot trädfällning utan syftar till att bevara värdefulla träd och trygga förutsättningarna för en förnygring av ädellövträdsbeståndet för framtiden. Ett villkor för att bevilja marklov ska vara att det fällda trädet ersätts med ett nytt ädellövträd.

Geotekniska förhållanden

Marknivån inom planområdets nordvästra del, med berg i dagen, ligger som högst på cirka +15 meter. Marken sluttar svagt ner i östlig riktning till lägst +9 meter.

En geoteknisk undersökning för den del av fastigheten som planerar att bebyggas är utförd av Norconsult, 2013-12-13. Undersökningen visar att de naturliga jordlagren består överst av organiskt material/mulljord med en mäktighet av cirka 0,2-0,7 meter. Under det organiska jordskiktet följer sand/silt/torrskorpelera med en mäktighet av cirka 0,7-1,7 meter. Därunder förekommer lera med mäktighet på cirka 1-2 meter. Leran vilar på ett tunt lager friktionsjord. Djup till fast botten är mellan 1,7-4 meter.



Utsnitt över gällande detaljplaner. Den streckade blå linjen är ungefärlig plangräns. Ytan för de nya byggnaderna består av prickmark, vilket är mark där byggnad inte får uppföras.

Eftersom markytan inom området som planerar att bebyggas är relativt plan och djup till fast botten är relativt litet, bedömer undersökningen totalstabiliteten för planerad byggnation som tillfredställande. En differens i markrörelser kan uppstå om plattan vilar på berg på en sida och på jord på den andra. Norconsult rekommenderar liknande grundläggningsförhållanden under hela plattan.

När exakta lägen för planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten.

Radon

Planområdets mark klassas av den geotekniska undersökningen (Norconsult, 2013) som normalradonmark. Undersökningen rekommenderar därför att alla planerade byggnader dimensioneras för normalradonmark, det vill säga, utförs radonskyddade.

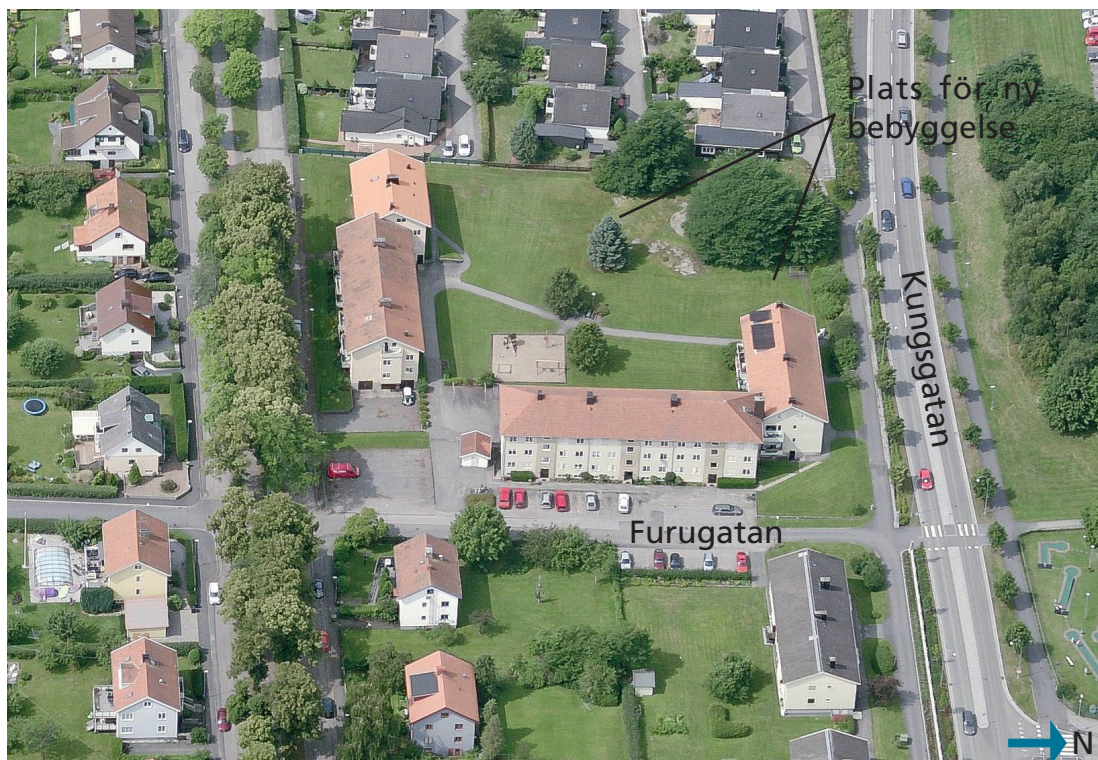
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i två till tre våningar med delvis inredd vind. Totalt finns idag 43 lägenheter på fastigheten. Byggnaderna uppförda 1953 är putsade, med entré och trapphus i tegel, och har tegelklätt sadeltak. Byggnaderna är del av Länsstyrelsens inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, klass C, och omnämns för sina byggnads- och samhällshistoriska samt miljöskapande värden. Befintliga flerbostadshus får reviderade planbestämmelser för våningsantal för att överensstämma med befintliga förhål-

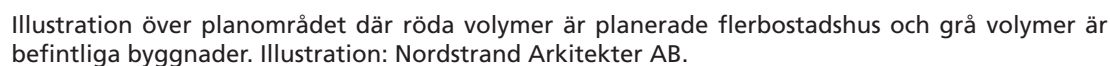


Flygbild över planområdet med omgivning sett från öster.

I väster gränsar fastigheten till ett område med kedjehus byggda 1960, i söder och öster finns villor och mindre flerbostadshus byggda på 1930- till 1950-talet där flera är med i Länsstyrelsens inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Norr om Kungsgatan ligger området Tingberget med flerbostadshus från 1960-talet, ett mindre grönområde och en minigolfbana.

Inom en kilometers gångavstånd finns Innerstaden, Kulturhuset Fyren och Kungsmässan. Inom 400 meters gångavstånd finns flera förskolor och inom en kilometers avstånd ligger Tingbergets grundskola.

Detaljplanen innebär en förtätning av fastigheten med nya flerbostadshus med totalt 16 stycken lägenheter. Byggnaderna ska placeras efter befintligt bebyggelsemönster på fastigheten med långsidorna mot fastighetsgräns. Placeringen gör att en stor, öppen innergård skapas som blir bullerskyddad av den nya huskroppen mot Kungsgatan.



De nya byggnaderna ska där så behövs ta upp befintliga höjdskillnader. Huskroppen i norr blir 3 våningar hög samt har inredd vind och huskroppen i väster blir 3 våningar hög inklusive suterrängvåning i norr. Husbredden ska inte överstiga 12 meter, och en ännu smalare husbredd stämmer väl överens med de befintliga byggnadernas nätta uttryck.

Byggnaderna ska gestaltningsmässigt anpassa sig/tala till den befintliga bebyggelsen. *Gestaltningssprinciper* finns som ett eget kapitel på sidan 15 och delar av principerna finns även reglerade med planbestämmelser.

Solstudien (Nordstrand Arkitekter AB, 2014-04-25) visar att de nya byggnaderna påverkar solförhållandena på befintliga bostadshus och grannfastigheterna i mindre grad. Det är främst västergaveln på befintligt bostadshus i norr som påverkas och under vissa tider blir det även mindre solljus på innergården.

Då de nya bostäderna planeras att säljas som bostadsrätter föreslås planområdet delas upp i två fastigheter, enligt illustration på föregående sida.

Trygghet och säkerhet

Området ska byggas i *Bo tryggt 05s* (Polismyndigheten i Stockholms län, 2005) anda. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar, se vidare *Sociala konsekvenser* sidan 14.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastigheten och de nya byggnaderna kommer att behandlas i detalj under bygglovsskedet.



1. Gång- och cykelvägen och Kungsgatan avskärmas med en bullerskärm av glas.



3. På innergården finns lekplats och uteplats med bänkar och bord.



2. Parkeringen i sydöst föreslås få en ny utformning och återvinningsbyggnaden rivs.



4. På innergårdens nordvästra del finns berg i dagen och höga träd.

Rekreation

Idag finns planteringar, uppväxta träd, en lekplats och en uteplats med sittytta på fastigheten. Eftersom gårdsytan minskas för de befintliga hyresgästerna är det viktigt att den gård som bildas mellan de nya och gamla husen blir användbar, attraktiv och skapar mervärde för de boende som ska samutnyttja gården. Detta kan till exempel uppfyllas genom att dela upp gården i mindre rum med olika användningsområden och skapa attraktiva miljöer genom öppen dagvattenlösning.

Cirka 200 meter väster om planområdet ligger rekreationsområdet Kungsbackaskogen som bland annat har motionsslinga.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Tillfarten för biltrafik till området är via Skogsallén och fastigheten angörs idag från Skogsallén och Furugatan. Furugatan är en återvändsgata som övergår i en gång- och cykelväg parallell med Kungsgatan. Tillfarten till fastigheten föreslås fortsättningsvis vara från Furugatan via den större parkeringen.

Vändplatsen i slutet på Furugatan föreslås flyttas längre norrut. Radien blir 6 meter för att ge tillräckligt vändutrymme för mindre lastbilar med backning.

Stadens gång- och cykelnät ligger i direkt anslutning till fastigheten längs med Kungsgatan och Skogsallén och knyter ihop området med Innerstaden, resecentrum, Kungsmässan, Tingbergsområdet och Kungsbackaskogen. Gångvägen längs med Skogsallén och Furugatan föreslås bli allmän platsmark.

I fastighetens nordvästra del finns en gångtrappa som knyter ihop gång- och cykelvägen längs med Kungsgatan med Pilgatan. Området och dess skötsel föreslås tas över av kommunen och markeras därför som allmän plats i plankartan.

Parkering

Området ligger centralt och har nära till busshållplats och resecentrum. Parkeringsbehovet är 1 plats per lägenhet för både det gamla och nya bostadsbeståndet. Parkering ska kunna lösas inom fastigheten. Idag finns 21 parkeringsplatser och 3 garageplatser på Tjädern 17, totalt 24 parkeringsplatser. Totalt behövs 59 parkeringsplatser för att täcka hela planområdets behov. Fastigheten föreslås därför kompletteras med 35 parkeringsplatser och befintliga ytor för parkering arrangeras om.

Ytor för 59 parkeringsplatser visas i plankartan. Parkeringen är uppdelad i flera mindre enheter och är främst placerad längs Furugatan för att bevara karaktären med grön förgräsmark längs med Skogsallén, se vidare dokumentet *Karaktärisering av Västra Villastaden* (Kungsbacka kommun, 2006). För att förstärka karaktären bör parkeringen i planområdets sydöstra del avgränsas med buskage mot gatan.

Gästparkering föreslås ske på lokalgatorna i närområdet, och om dessa är fulla på parkeringen i kvarteret Ejdern eller på Varlaparkeringen. Om parkering på gata i framtiden blir ett problem kan parkeringsregleringen komma att ses över.

Parkeringsbehovet för cykel är 2 platser per lägenhet för både det gamla och nya beståndet. Cykelparkering föreslås finnas i befintliga byggnaders källare och under väderskydd på gården.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Tingberget finns inom 300 meters gångavstånd från planområdet. Till resecentrum, som är en viktig knutpunkt för bussar och pendeltåg, är det mindre än 1 kilometer.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Kungsbackaån, vilken är klassificerad som känslig recipient, och ställer därför krav på fördröjning och rening av dagvatten.

En dagvattenutredning är utförd av Norconsult, 2014-01-13. Undersökningen visar att de geotekniska förhållandena gör att möjligheten till infiltration bedöms vara mycket begränsad.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom området ökar, vilket får till följd att ytavrinningen ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp samt en ökad föroreningsbelastning från planområdet. För att kompensera för flödesökningen, och därmed minimera risken för översvämningar samt reducera belastningen på Kungsbackaån, föreslår utredningen en utjämning av dagvatten så att utgående dagvattenflöden från planområdet efter exploateringen inte överstiger befintliga dagvattenflöden.

Fördröjningsmagasin föreslås anläggas centralt i planområdet för utjämning av dagvatten från området som bebyggs. Dagvatten från den befintliga bebyggelsen kommer att hanteras på samma sätt som idag även efter den nya exploateringen; det vill säga med avledning till kommunens dagvattenledningsnät via stuprör eller ytavrinning till dagvattenbrunnar.

Genomsläppliga beläggningar kan med fördel anläggas för att minska magasinssvolymen, bibehålla grundvattenbalansen och koncentrationstiden inom planområdet.

Parkering inom planområdet ska utformas på ett sätt så att rening av ytvatten sker enligt förvaltningen för Miljö & Hälsoskydds riktlinjer.

Vatten och avlopp

Området föreslås försörjas från befintligt kommunalt vattenledningssystem. Servisledningar för vatten- och avlopp för de nya byggnaderna föreslås förläggas tvärs över fastigheten mellan de två befintliga huskropparna via parkeringsplatsen i fastighetens sydöstra hörn. Detta då fallet från dagvattendammen underlättas avsevärt.

Spill- och dagvattenledningar går redan idag över fastighetens sydvästra hörn, från Ekga-tan till Skogsallén. De befintliga kommunala ledningarna säkerställs med ett u-område i plankartan.

Två dagvattenbrunnar finns vid vändplatsen. När denna flyttas norrut föreslås dagvattenbrunnarna flyttas med.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenpost finns i höjd med gångvägen vid Skogsallén i planområdets mitt. Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon planeras i det nordvästra hörnet av den större parkeringen. Från detta läge är det cirka 50 meter eller kortare till alla de nya byggnadernas entréer enligt illustrationskartan. Entréer på befintliga byggnader kan också nås härifrån alternativt från Furugatan. Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovsskedet.

Värme

Kommunen har som ambition att verka för att nya bostäder utformas energieffektivt. Området avses värmas upp med fjärrvärme. En befintlig fjärrvärmeledning ansluter till befintliga byggnader i nordöst. Servisledningar till de nya byggnaderna kan dras härifrån, parallellt med de föreslagna vatten- och avloppsledningarna.

El och tele

El- och teleledningar finns i Kungsgatan, Skogsallén och Furugatan. Servisledningar kan ansluts till de nya byggnaderna från norr. För belysningen till gångvägen i nordväst och för belysningen längs Skogsallén föreslås ett u-område två meter på respektive sida om ledningen. Idag finns en belysningsstolpe vid den föreslagna parkeringen med utfart mot Skogsallén samt en vid den föreslagna vändplatsen i slutet av Furugatan. Belysningsstolparna föreslås flyttas.

Bredband

Det finns möjlighet att ansluta området till it-infrastruktur via fiber då ledningar går längs med del av planområdets norra gräns. Ett u-område har avsatts för jordkablarna som ligger inom kvartersmark. u-området är 2 meter på respektive sida om ledningen.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009). Befintlig sophanteringsbyggnad föreslås att rivas. Sophantering föreslås finnas i källaren på det befintliga södra huset. Närmaste återvinningsstation finns vid Alléskolan, cirka 600 meter från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerskydd för vägtrafiken finns mellan Kungsgatan och den gång- och cykelväg som går parallellt med densamma, utanför planområdesgränsen. Bullerskyddet har en öppning där gång- och cykelvägen gör en knäck i nordväst.

En bullerutredning för vägtrafik är utförd av Norconsult, 2013-11-20. Utredningen 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.

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)

Avsteg från rekommendationerna för buller

För kvarteret Tjädern gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl att göra avsteg för att kunna bygga stad och utveckla centrala Kungsbacka. Området ligger nära service och 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 kvaliteter 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.

Enligt Norconsults utredning klaras Boverkets riktvärde för ekvivalent ljudnivå utomhus, 55 dBA för den nya huslängan i väster utan särskilda bullerskyddsåtgärder. För det nya huset i norr överskrids riktvärdet 55 dBA i våning 2, 3 och den inredda vindsvåningen. Där riktvärdet 55 dBA överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vändas mot tyst, eller åtminstone ljuddämpad sida, det vill säga in mot gården. Bullerutredningen ger förslag på balkongutformningar som gör att avstegsfallet tyst sida kan uppnås.

Riktvärdet för maximal ljudnivå, 70 dBA, avser uteplats. För båda de nya byggrätterna kommer finnas en gemensam uteplats på innergården där riktvärdet uppnås. För huset i norr klaras inte riktvärdet för uteplats på alla de planerade balkongerna mot norr. Här kan balkong utgöra komplement till annan gemensam uteplats där riktvärdet uppnås.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär att del av innergården tas i anspråk för bebyggelse. Behovet av nya bostäder har bedömts större än bevarandet av den obebyggda innergården med främst gräsmatta. Att hålla resten av gården obebyggd och spara naturmarken i områdets nordvästra del är viktigt för att bevara karaktären från när området byggdes.

Detaljplanen innebär vidare att mer parkering på gatumark anordnas i Västra Villastaden, något som på sikt kan skada områdets karaktär. Planförslaget är utformat så att parkering tillåts i mindre enheter och främst ligger längs med Furugatan. Detta för att så långt som möjligt bevara karaktären längs med Skogsallén. Karaktären kan förstärkas om parkeringen i planområdets sydöstra del avgränsas med buskage mot gatan.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer tillskottet av 16 bostäder i denna del av kommunen inte att ske. Området kommer även fortsättningsvis utgöras av gräsmatta som används i begränsad utsträckning.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts med stöd av checklistan ”Miljöbedömning av planförslag” 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 planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Området ingår inte i riksintresseområde för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövård enligt 3 kap miljöbalken. Det ingår heller inte i område för riksintresse enligt 4 kap miljöbalken. En förtätning av Tjädern 17 bedöms inte innebära några konflikter med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken utan kan ses som tätortsutveckling.

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Luftkvalitetsmätningar genomfördes 2012 vid Varlaskolan som ligger strax öster om aktuellt planområdet. Mätningarna visade att halterna av kväveoxid och partiklar är relativt låga och väl under miljökvalitetsnormerna för luft. Luftkvalitetsmätningarna och bedömningen att planen inte förväntas bidra till någon större ökning av trafiktörelser medför att det inte föreligger någon risk att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids vid ett genomförande av planen.

Miljökvalitetsnormer för vatten, 5 kap miljöbalken

Recipient för dagvattnet är Kungsbackaån. Med en god dagvattenhantering så bedöms ett genomförande av planen inte påverka recipienten negativt och att ett uppfyllande av miljökvalitetsnormerna inte försvåras.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Byggnadernas placering gör att överblickbarhet skapas på innergården och fönster mot väster gör att uppsikt finns även på "baksidan" mot villorna på Lindgatan och Ekgatan. Parkeringen är belägen så att den syns från fönster och gång- och cykelvägar. En medveten utformning av växtlighet, belysning och markbeläggning på kvartersmark kan skapa en privat och trygg känsla.

Folkhälsa

En solstudie är utförd som visar att bostäder, uteplatser och lekplatser är solbelysta minst fyra timmar vid vår- och höstdagjämning.

Fler boende i området innebär en större efterfrågan på skola, barnomsorg och annan service i närområdet. Skola och förskola ligger i närområdet vilket innebär kort avstånd för de barnfamiljer som kan komma bo i de nya byggnaderna. Det kommer att underlätta vardagslivet för framförallt föräldrar och är positivt även för barnen.

Planen innehåller ingen service, men Kungsbacka centrum med hela dess utbud av butiker, restauranger och övrig service ligger på rimligt gångavstånd. Området är relativt plant, med måttliga lutningar på gångvägar på gården. Möjligheten att nå god tillgängligheten anses stor.

För befintliga boende kommer plats för närrecreation minskas då innergården delvis byggs igen. Det är därför viktigt att den gård som bildas mellan de nya och gamla husen blir användbar, attraktiv och skapar mervärde för de boende som ska samutnyttja gården.

Gestaltningsprinciper

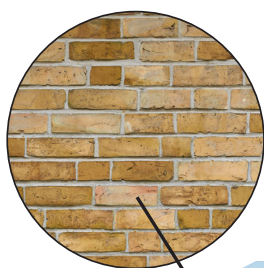
Nedanstående gestaltningsprinciper ska följas, se exploateringsavtal. Syftet är att följa upp principerna i bygglovsskedet.

Principer för byggnaders volym och material

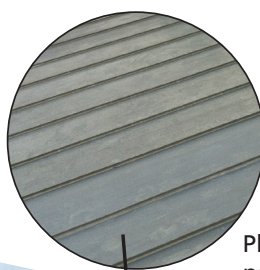
- Fasadmaterial ska ansluta till befintlig bebyggelse och vara i gult tegel och/eller ljus puts eller ett material som kommunen bedömer som likvärdigt.
- Takmaterial ska vara i taktegel eller i bandtäckt plåt.
- Volym och byggnadshöjder ska ansluta till intilliggande byggnader i kvarteret enligt planbestämmelser. Loftgång får inte anordnas.

Principer för entréer

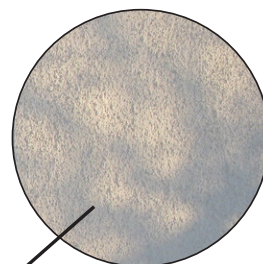
- Entréer ska vara accentuerade och ha bearbetade omfattningar.
- Trapphus ska ha dagsljus.
- Entréer ska vara mot gården och ha väderskydd i form av entrétak.
- Entréer och område i dess närhet ska ha god belysning.



Tegel på gavlarna



Plåt/zink på taken



Puts eller material som kommunen bedömer som likvärdigt.



Varm träkänsla på fönster, entrépartier och räcken.



Lokalt omhändertagande av dagvatten genom kanaler och damm på gården.

Illustrationer och bilder: Nordstrand Arkitekter AB

Principer för material fönster och utvändiga entrédörrar

- Fönsterbågar och karmar ska utvändigt vara utfört i målat trä, ädelträ, ek eller motsvarande.
- Entrédörrar och entrépartier i trapphus ska vara i målat trä, ädelträ, ek eller motsvarande.

Principer för balkonger

- Utförandet på balkongfronter ska ha en hög bearbetningsnivå.
- Lägenheter i bottenvåning ska ha uteplats.

Principer för markplanering och natur

- Byggnader ska ha en god markanpassning och följa terrängen.
- Markanpassningen vid uteplatser ska ha en mjuk avtrappande övergång för att förhindra skarpa gränser och barriärer.
- Marken på gården ska ha mjuka nivåskillnader, till exempel gradänger eller liknande, mot gemensamma ytor.
- Marken på innergården ska utföras med regngennomsläppliga material och ha lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Markbeläggning vid entréer ska utformas med natursten eller marktegel.



Referensbilder: Nordstrand Arkitekter AB

Genomförande frågor

Markägoförhållande

Upprättat förslag till detaljplan berör följande fastigheter och fastighetsägare:

- Tjädern 17, Skogsallén Fastighetsförvaltning AB
- Kungsbacka 2:2, Kungsbacka kommun
- Kungsbacka 2:13, Kungsbacka kommun

Exploatör

Skogsallén Fastighetsprojektering AB

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Förvaltningen för Plan & Bygg har med Skogsallén Fastighetsprojektering AB tecknat ett plankostnadsavtal.

Innan detaljplanen blir aktuell för antagande ska exploatören med kommunen teckna ett genomförandeavtal/exploateringsavtal för att reglera fullföljandet av aktuellt förslag till detaljplan.

Plankostnader

Skogsallén Fastighetsprojektering AB svarar för samtliga kostnader för upprättande av aktuell detaljplan i enlighet med plankostnadsavtal, daterat 2013-12-03.

Fastighetsbildning

Avstyckning och fastighetsreglering

Fastighetsägarna avser dela Tjädern 17 i två fastigheter, detaljplanen reglerar inte hur fastigheten kan styckas.

Del av Tjädern 17 blir allmän plats enligt upprättad plankarta, ytorna redovisas i konsekvenstabell nedan. Enligt upprättad plankarta blir del av Kungsbacka 2:13, cirka 50 kvadratmeter, kvartersmark och ska därför överföras till Tjädern 17.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för att fullfölja detaljplanens intentioner som berör allmän plats och Skogsallén Fastighetsprojektering AB bekostar detsamma.

Parkering

All parkering för boende till Tjädern 17:s behov ska ske inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Tillkommande byggnader ska anslutas till kommunens VA-nät. Överenskommelse om förbindelsepunkt/anslutningspunkt träffas med förvaltningen för Teknik.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Innan dagvatten från körytor och parkeringsytor avleds till kommunens dagvattenledning ska vattnet renas. Fördröjningsmagasin och rening utformas i samråd med förvaltningen för Miljö- och Hälsoskydd i Kungsbacka kommun i bygglovskedet.

Befintliga och tillkommande ledningar

Befintliga samt tillkommande ledningar ska säkerställas genom servitut eller ledningsrätt.

Gångtrappa

Gångtrappa i Tjädern 17:s nordvästra hörn föreslås bli allmän plats.

Befintlig gångbana

Del av Tjädern 17 som är ianspråktagen som gångbana enligt avtalsservitut föreslås bli allmän plats.

Tillkommande rättigheter som belastar Tjädern 17

Befintliga samt tillkommande ledningar ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Placering och utformning av byggnader

Skogsallén Fastighetsprojektering AB ska genomföra exploateringen i enlighet med upprättad planhandlings bestämmelser, illustrationer och gestaltungsprinciper.

Ekonomiska frågor

Konsekvenser för kommunen

Enligt förslag till detaljplan ska del av Tjädern 17 få ändrad markanvändning till allmän plats och del av Kungsbacka 2:13 ändras till kvartersmark. Ytorna kommer i samband fastighetsbildning värderas och ersättning balanseras mellan inblandade parter.

Kommunen kommer att utföra flytt/omplacering av vändplats, justering av gångbana vid Furugatan samt flytt av belysningsstolpar. Exploatören kommer att bekosta detsamma. Samtliga arbeten ska utföras enligt en för kommunen godtagbar standard.

Konsekvenser för exploatören

- Åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten
- Finansiering av åtgärder inom allmän plats, inklusive projektering

- Kostnader för upprättande av detaljplan, kompletterande utredningar med mera
- Samtliga lantmäterikostnader
- Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta med mera enligt gällande taxa.

Användning	Från fastighet	Till fastighet	Areal i kvm (ca)
Gångbana	Tjädern 17	Kungsbacka 2:2	150
Gångtrappa	Tjädern 17	Kungsbacka 2:13	40
Ny vändplats	Tjädern 17	Kungsbacka 2:13	70
Befintlig vändplats	Kungsbacka 2:13	Tjädern 17	50
Rättigheter som bör säkerställas genom ledningsrätt/servitut	Belastar	Till förmån för	Areal i kvm (ca)
Fjärrvärme	Tjädern 17	Statkraft Värme AB	155
Bredband	Tjädern 17	Kungsbacka Bredbandsnät	140
VA	Tjädern 17	Kungsbacka kommun	145
Gatubelysning	Tjädern 17	Kungsbacka kommun	110

Medverkande i planarbetet

I planprogrammet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, Skogsallén Fastighetsprojektering AB och Nordstrand Arkitekter. Geoteknisk undersökning, bullerutredning och dagvattenutredning är gjorda av Norconsult.

Upprättad av planavdelningen i september 2014.

Erica Folkesson
Planarkitekt

Elin Johansson
Verksamhetschef Plan

För genomförandefrågor:

Jonny Wigrup
Exploateringsingenjör

Kommunfullmäktige har 2015-02-03 § 8 antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 2015-03-09.
Genomförandetiden slutar 2020-03-09.



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