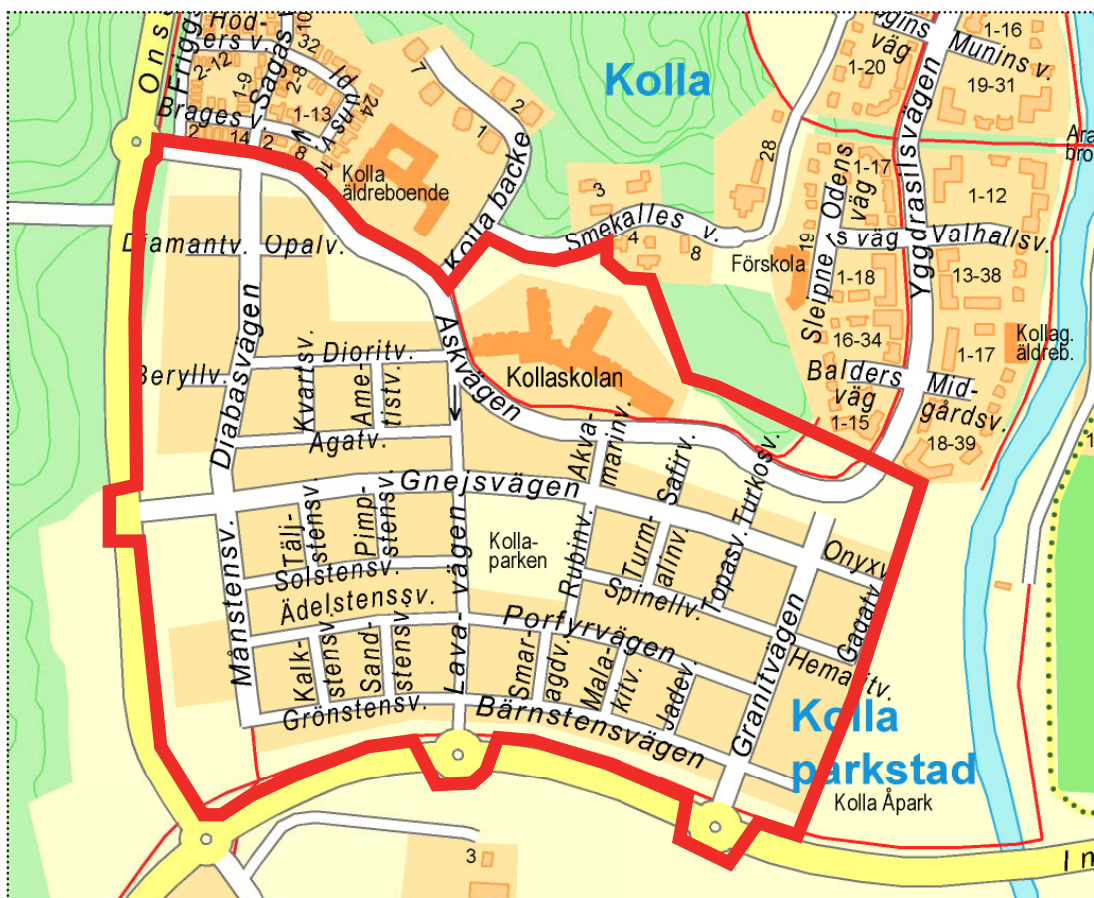




Kungsbacka



Detaljplan för fastigheten Kolla 5:6 m fl i Kungsbacka stad

Ny stadsdel med bostäder och verksamheter

Upprättad i februari och reviderad i maj 2014
av PLANAVDELNINGEN

Kp118C

Antagandehandling

Diariennr: 2013-P033

Handlingar finns att läsa på:

Plan och Byggs reception, stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Elin Johansson 0300 83 40 31

Inger Gennerud Björsander 0300 83 42 64

**Planprocessen**

Synpunkter kunde lämnas under samrådstiden.

Detaljplanen handläggs med ett så kallat enkelt planförfarande och efter samrådet redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om eventuella ändringar. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden.

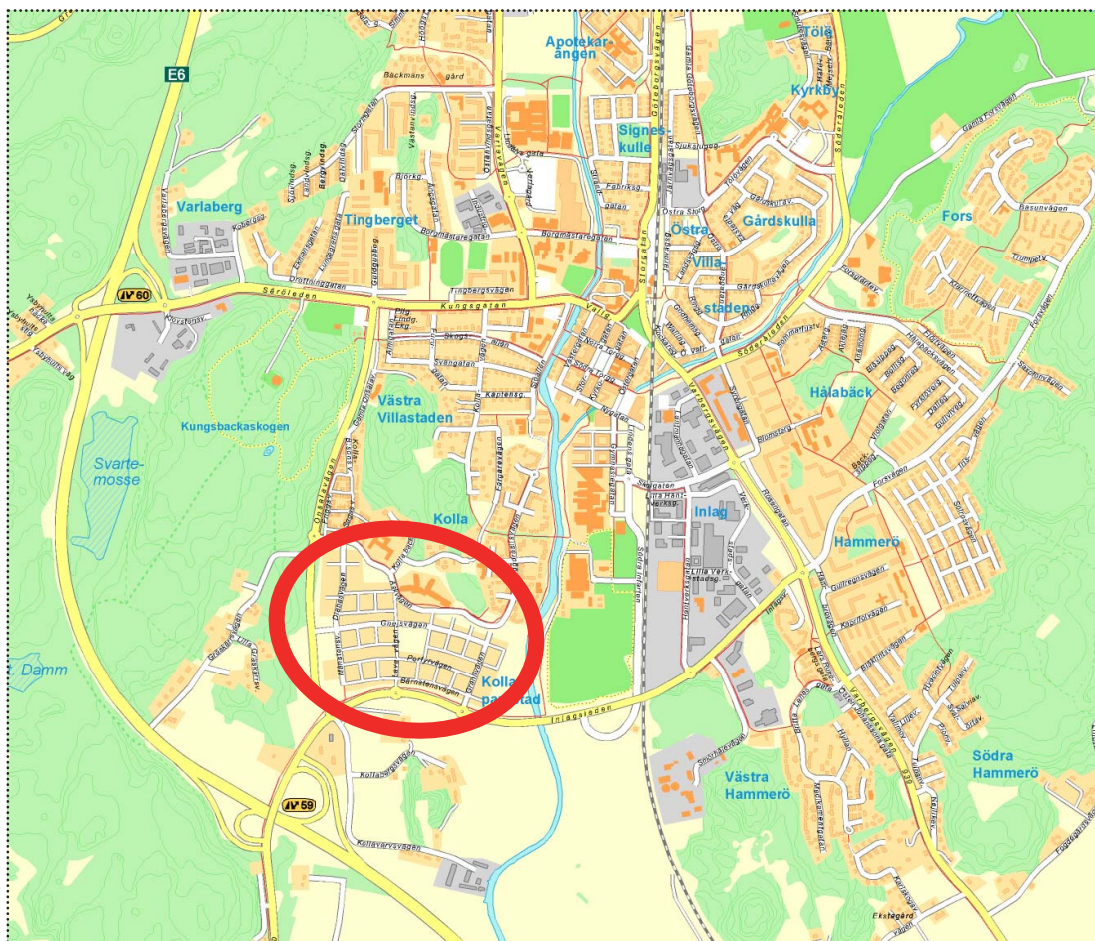
Detaljplanplan för fastigheten Kolla 5:6 m fl

SAMMANFATTNING

Byggandet av Kolla Parkstad är det största bostadsprojektet i Kungsbackas historia. Stadsdelen får ett attraktivt läge med gångavstånd till centrum och pendelstation, Kungsbackaskogen och motorvägspåfart. Utbud av skolor och seniorboende gör området tillgängligt för många grupper. Området innehåller cirka 1100 bostäder, skola, förskolor, idrottshall och område för företag.

Detaljplanen för Kolla Parkstad, KP118, antogs av kommunfullmäktige 2010. Nu när infrastruktur för ungefär halva området är klart, och vissa delar av den första etappen är bebyggd, görs en översyn av detaljplanen. Det genom att en ny detaljplan tas fram som ersätter den gamla.

Syfte och huvuddrag är dom samma men utefter erfarenheter så revideras detaljplanens beskrivningar och kartor som försvårat projektering och bygglovgivning i den första etappen.



PLANBESKRIVNING

Handlingar:

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Bestämmelser

Illustrationskarta

Miljöbedömning (checklista)

Övrigt framtaget material:

MKB (Norconsult 2008-12-05)

VA-utredning (GF konsult 2007-12-12, Norconsult rev. 2009-01-31)

Bullerutredning (GF konsult 2008-05-15)

Bullerutredning (Norconsult 2013-04-10)

Geoteknisk undersökning (Norconsult 2008-12-04)

Geoteknisk undersökning för P-däck (Norconsult 2013-05-21)

Parkeringsutredning (Norconsult 2014-01-10)

BAKGRUND

Detaljplanen för Kolla Parkstad, KP118, antogs av kommunfullmäktige 9 mars 2010. Beslutet vann laga kraft den 12 april 2010.

Efter antagandet har detaljplanens första etapp A reviderats ett flertal gånger med enkelt planförfarande. Kommunstyrelsen hemställde i beslut 2013-05-21 § 109 hos byggnadsnämnden att revidera detaljplanens etapp B och C samt tillhörande gestaltningsprogram utifrån erfarenheter från etapp A.

Byggnadsnämnden beslutade 2013-08-21 § 339 att hela Kolla parkstad skulle revideras (etapp A, B och C) *se karta på sidan 8*. Planändringen innebär en uppdaterad och enhetlig plansituation reviderad efter nya erfarenheter.

Plankarta och beskrivning bygger till största del på gällande detaljplan, KP118, vad gäller behovsbedömningar och struktur. Innehållet är dock uppdaterat efter ny information och planbestämmelser förtydligade. Detaljplanen handläggs med ett enkelt planförfarande då det huvudsakligen handlar om en uppdatering av befintlig detaljplan.

Detaljplanen omfattar *inte* området närmast Kungsbackaan - Å parken.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa en stadsdel med småstadens typiska karaktärsdrag.

Bebyggelsestrukturen ska ge tydliga kvarter mot gaturummen och en tät bebyggelse med varierad bebyggelsehöjd.

Rutnätsstrukturen skapar ett lättorienterat och flexibelt stadsmönster. Gatustrukturen har en hierarki där träden har stor betydelse för gestaltningen. Det genomsläppliga vägsystemet fördelar trafiken förhållandevis jämnt och underlättar tillgängligheten. Ett nät av offentliga platser i korsningarna mellan gatorna underlättar orienteringen och skapar möjlighet till möten och socialt liv. För stadsmässigheten är det viktigt med verksamheter och service vid dessa punkter som ska planeras med stor omsorg.

Området innehåller cirka 1100 bostäder, skola, förskola och andra verksamheter. Kvarteren rymmer flerbostadshus, radhus och kedjehus. Bostäderna ska ha blandade upplåtelseformer, där en tredjedel är hyresrätt. Genom att integrera grönytor i en tät stadsväv får invånarna korta avstånd till grönska, parker och friytor.



Kolla parkstad är till vissa delar redan utbyggt enligt gällande detaljplan.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4, 5 KAP.

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med bedömd lämplig användning enligt kommunens översiktsplan. Redan gällande detaljplaner innebär effekter för natur- och kulturmiljö, landskapsbild och trafik. Planen påverkar i viss mån riksintresse för naturvård eftersom det ligger nära Kungsbackaån och Kungsbackafjorden.

Planen medför en ur allmän synpunkt god resurshushållning och ses som en tätortsutveckling. Planförslaget har därför ansetts förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kapitlen miljöbalken.

Behovsbedömning

I arbetet med gällande detaljplan för området gjorde kommunen bedömningen att planförslaget inte skulle innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gjorde dock en annan bedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) togs fram (Norconsult 2008-12-05). Skälen till detta var att Länsstyrelsen ansåg att planen kunde medföra negativa effekter för bland annat naturmiljö, kulturmiljö, landskapsbild och trafik, vilka var för sig anses vara begränsade, men som sammantaget kan ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver nuvarande förhållanden (aktivt odlad åkermark), konsekvenser av en utbyggnad enligt planförslaget (en ny stadsdel) samt ett nollalternativ (ingen utbyggnad som innebär att marken antingen fortsätter användas för jordbruksmark eller att hävden upphör och de öppna markerna växer igen).

För aktuell detaljplan ser förhållandena något annorlunda ut; nuvarande förhållanden är en till vissa delar bebyggd stadsdel och till vissa delar ej påbörjad byggarbetsplats, konsekvenserna av en utbyggnad enligt förslaget är fortfarande en ny stadsdel men med vissa justeringar och ett nollalternativ skulle innebära att området fortsätter byggas ut enligt gällande detaljplan.

En ny miljöbedömning (i form av checklista) är framtagen för att på nytt bedöma om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt upprättad behovsbedömning. En ny miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

MKN för luft

Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas under förutsättning att bebyggelsen inte placeras närmare Inlagsledens vägmitt än 20 meter.

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas ytterst marginellt av förslaget. Befintliga bostadshus är belägna så att gällande riktvärden för vägtrafikbuller inte kommer att överskridas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

MKN för vatten

Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt har beslutat om Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten den 15 december 2009, enligt 5 kap. 5 § miljöbalken och 6 kap. 1 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (VFF). Det finns en beslutad miljökvalitetsnorm för varje vattenförekomst i vattendistriktet som gäller vid prövning och tillsyn samt för vilka hänsyn ska tas till i alla planer och program. Detta gäller ett antal vattendrag, sjöar, grundvatten och kustvatten (ut till territorialgränsen) över ett visst storlekskriterium. Recipient för områdets dagvatten är vattenförekomsterna Kungsbackaån och inre Kungsbackafjorden. Kungsbackaån har i nedre delen bedömts till måttlig status och inre Kungsbackafjorden har bedömts till otillfredställande status. Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Med föreslagen och delvis redan utbyggd dagvattenhantering bedöms inte genomförande av detaljplanen försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten.

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger i Kolla och avgränsas av Onsalavägen, Askvägen, Inlagsleden och Kungsbackaån. Området är cirka 34 hektar.

När detaljplanearbetet för Kolla parkstad inleddes 2007 utgjordes området av jordbruksmark som ägdes av de tre parterna Kungsbacka kommun, Aranäs KB och JM AB. Planområdet är i dagsläget till viss del bebyggt med ny infrastruktur och bostäder med olika upplåtelseform samt förskola och skola. Ursprungsfastigheten Kolla 5:6 är i dagsläget avstyckad till ett femtiotal olika fastigheter fördelat på Kungsbacka kommun, Aranäs KB, JM AB, Veidekke AB, Eksta och 33 privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och detaljplaner

Området ligger inom Kungsbacka stads fördjupade översiktsplan (2009)



*Gällande
detaljplaner*

markerat som bostadsområde planeras. I den fördjupade översiktplanen utvecklas Kungsbacka kommuns vision när det gäller hur staden ska gestaltas. Det innebär bland annat att ny bebyggelse ska utformas tätare och mer stadslikt än tidigare. Rutnätsstaden lyfts fram som exempel på en struktur som främjar ett rikt stadsliv. Möjlighet till verksamhet och service ska finnas i utvalda knutpunkter eller stråk.

Området omfattas av detaljplanerna KP118 antagen 2010-04-12, KP118A antagen 2010-10-28 och KP118B antagen 2012-04-12. Genomförandetiden har inte gått ut för någon av dessa detaljplaner.

Byggnadsnämnden har 2013-08-21 avbrutit detaljplanearbete för ytterliggare mindre detaljplanerevideringar som istället blir en del av nu aktuell detaljplan.

Planprogram, avsiktsförklaring och parallella uppdrag

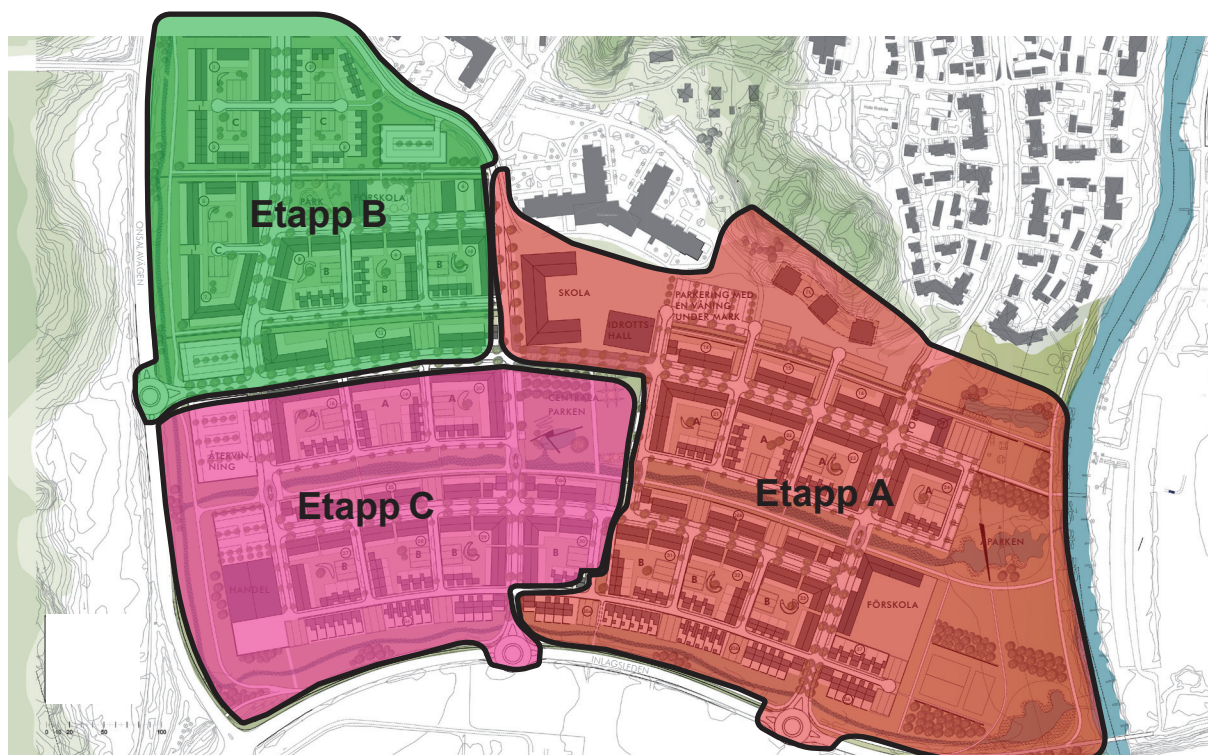
Ett planprogram för ny stadsdel inom fastigheten Kolla 5:6 m fl antogs av kommunstyrelsen i maj 2007.

Det finns en avsiktsförklaring undertecknad av de dåvarande tre parterna/markägarna. Syftet med avsiktsförklaringen är bland annat att det skulle finnas en gemensam syn på den övergripande gestaltningen.

För att skapa en gemensam övergripande struktur för utbyggnaden genomfördes parallella arkitektuppdrag under våren 2006. Fyra arkitektkontor deltog och i utvärderingen deltog Aranäs, JM och kommunen (den senare med en bred sammansatt grupp från olika förvaltningar). Resultatet av utvärderingen blev en planstruktur som lades till grund för detaljplanearbetet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen hemställde i beslut 2013-05-21 § 109 hos byggnadsnämnden



att revidera detaljplanens etapp B och C samt tillhörande gestaltungsprogram utifrån erfarenheter från etapp A.

Byggnadsnämnden beslutade 2013-08-21 § 339 att hela Kolla parkstad skulle revideras (etapp A, B och C). Planändringen innebär en uppdaterad och enhetlig plansituation reviderad efter nya erfarenheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området utgjordes tidigare av ett storskaligt odlingslandskap som nu genomgår en total förvandling. Från öppet landskap till en successivt bebyggd stadsdel. I väster finns en tydlig rumslig avgränsning i Kungsbackaskogens höjd och i norr finns Kollaskogen som ger stöd åt befintlig bebyggelse. I söder avgränsas området av Inlagsleden. Det flacka åkerlandskapet fortsätter söder om Inlagsleden ända ner till Kungsbackafjorden. Kollaberget sticker upp mitt i det flacka landskapet strax söder om Inlagsleden. Området är delvis bebyggt med infrastruktur för den nya stadsdelen.

Marken har tidigare utgjorts av aktivt odlad åkermark, som delats upp i olika åkrar av stenmurar, öppna diken och mindre vägar. I anslutning till en mur och ett dike fanns enstaka träd som björk, al och en del gräs- och örtvegetation. Längs Kungsbackaån finns Å-parken med öppna dagvattendammar och promenadstråk utbyggda. På åns östra sida ligger en småbåtshamn.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger som närmast cirka 65 meter från Kungsbackaån.

Området är beläget på nivåer mellan +1,4 m och +8,0 m och sluttar svagt ner mot Kungsbackaån. Eftersom området ligger så lågt och är så flackt finns risk för översvämning. Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad tagit fram rekommendationer för lägsta golvnivå för ny bebyggelse i staden. SMHI har gjort en analys av ett flöde och ett vattenstånd med 100 års återkomsttid och till detta har kommunen lagt till en buffert på 0,5 meter. I Kungsbackaån vid Kollaområdet ger detta en högsta nivå på +2,0 meter vilket ger en lägsta golvnivå på +2,5 meter.

Vattenståndet i Kungsbackaån vid Kolla kan inom ett 100-årsperspektiv ligga ett flertal decimeter högre än normalt på grund av klimatförändringarna (enligt rön från FN:n klimatpanel 0,8 meter.).

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har genomfört en översiktlig kartering över områden med risk för översvämning i Kungsbacka. Karteringen från 2013 visar att de antaganden om lämpligt lägsta golvnivå som gjordes i framtagandet av gällande detaljplan (KP118) fortfarande gäller. Därför finns en planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå på +2.5 meter kvar.

Geotekniska förhållanden

Befintliga marknivåer i områdets östra del är +1,5 - 2 meter. En utbyggnad av bostäder här kräver en höjning av markytan för att förhindra översvämningar. Eftersom nivån på färdigt golv är lägst +2,5 meter är det lämpligt med en marknivå på lägst +2,0 meter. En geoteknisk undersökning: PM till underlag för detaljplan gjordes av Norconsult 2008-12-04.

Stabilitetsförhållandena för området närmast Kungsbackaån är dåliga och därför finns restriktioner i gällande detaljplan (Kp118). Belastningen av marken regleras i gällande detaljplan med användning PARK, Å-parken ligger utanför nu aktuell detaljplan och samma restriktioner svarstår.

För den del av markytan som ligger på nivå +1,5 och högre fungerar det ur uppflytningssynpunkt att använda sig av både lättklinker och cellplast för att kompensera för uppfyllnaderna av markytan till nivå +2,0. För de delar som ligger mellan +1,25 och +1,5 kan cellplast inte användas på grund av risk för uppflytning. Lättklinker kan användas istället.

Större och mer sättning-skänliga byggnader bör preliminärt grundläggas på pälår. Lätta och sättningstålga byggnader kan preliminärt grundläggas med platta på mark inom västra delen och möjligen med platta på mark genom totalkompensation med lättare massor inom den östra delen.

Geoteknisk utredning är framtagen (Norconsult 2013-05-21) för att fastställa förutsättningarna att bygga ett parkeringsdäck norr om kv 17 (*se illustration*) i områdets nordöstra hörn. Utförda beräkningar för befintliga förhållanden samt för en utbredd last på 30 kPa (motsvarar till exempel 1,5 m uppfyllnad) inom området visar att säkerheten mot skred är tillfredställande ur stabilitetssynpunkt. Det bör dock noteras att ur sättningssynpunkt så kommer en belastning av en utbredd last av 30 kPa leda till stora sättningar i området.

Markytan inom aktuellt område för det nya p-däcket varierar mellan cirka +1,5 och +2,5. Det undre planet för p-däcket ska preliminärt ligga på nivån +1,35 och det övre på ca +3,65. Infarten till p-däcket ska preliminärt ligga kring nivån +2,5. Med hänsyn till de stora lerdjupen och jordlagrens sättning-skänlighet (lös lera) föreslås det nya p-däcket i första hand att behöva grundläggas med kohesionspälår. Alternativt kan kompensationsgrundläggning vara ett alternativ.

På grund av risken för framtida höga vattenstånd i Kungsbackaån är lägsta tillåtna nivå för öppningar i p-däcket +2,5 såvida inte särskilda skyddsåtgärder kan anordnas. Delar av p-däcket som ligger under denna nivå bör utföras som vattentät konstruktion. På plankartan finns bestämmelser som reglerar detta.

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Områden norr om planområdet (Kolla 3:3 och Kolla 5:5) har varit föremål för

arkeologiska utredningar. Då påträffades två fornlämningsområden; vid Kolla backe och vid Kollaskolan.

Strandskydd

I och med ny detaljplan återinträder strandskyddet. Detaljplanen ligger cirka 65 meter från Kungsbackaån och därför är en administrativ bestämmelse **a₁** införd på plankartan som markerar var strandskyddet upphävs.

Som särskilda skäl anges att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Motivering är att området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (2009) som område för tätortsutveckling.

Detaljplanen tillgodoser goda möjligheter till rekreation och passage längs med Kungsbackaån och bedöms inte försämra livsvillkoren för växt- och djurliv.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen Kolla parkstad är uppdelad i 36 kvarter varav 8 nu till vissa delar är bebyggda. Inflyttning i området påbörjades i maj 2013 och i januari 2014 bor här cirka 300 personer. Inom planområdet ligger Kollaskolan med planerad utbyggnad som beräknas öppnas höstterminen 2014. En förskola med 6 avdelningar beräknas också stå klar hösten 2014.

Bostäder och verksamheter

Området bedöms kunna innehålla cirka 1100 bostäder. På specifika platser i området, där gator korsas och bildar små offentliga platser, ska servicefunktioner inrymmas i första hand, vilket regleras med bestämmelse BC. Längs den stora huvudgatan ges utrymme i planens bestämmelser, att placera verksamheter i bottenvåningen om det finns intresse av det på längre sikt. I områdets västra kant finns ett område för handel eller kontor (H, K).

Bostäderna ska fördelas mellan hyresrätt, bostadsrätt och gruppbyggd äganderätt, där en tredjedel är hyresrätt. Det ska vara en blandning av både bostadsformer (och bostadsstorlekar) och upplåtelseformer över hela området. Flera bostadsformer kommer att finnas; radhus, kedjehus, stadsradhus och flerbostadshus. Radhus och kedjehus betecknar bostadshus som är sammanlänkade i ytterväggarna och består av minst tre sammanbyggda småhus. Stadsradhus är urbana radhus, gärna i tre våningar, där förgårdsmarken inte utnyttjas för privat parkering. Flerbostadshus är bostadshus med minst två våningar och minst tre bostadslägenheter, där minst två bostäder ligger ovanpå varandra. I planens nord östra hörn finns ett kvarter med tre punkthus med olika våningsantal som har visuellt stöd i berget bakom.

Förskola

Förskolan behöver totalt cirka 10 avdelningar inom hela Kolla parkstad. En

förskola med 6 avdelningar är placerad i ett eget kvarter i områdets sydöstra del. En del av Å-parken öster om kvarteret utnyttjas för att öka förskolans mark för utevistelse. Bredvid Kvarterparken finns ett kvarter för förskola som även den planerar utnyttja den allmänna parken för lek.

Skola och idrottshall

Skolan inom området utökas från cirka 5000 kvm till cirka 13000 kvm. Kungsbackas särskoleelever ska gå på Kollaskolan och alla lokaler ska vara anpassade för dessa elevers behov. Byggrätten för skolan angränsar till huvudgatan, Gnejsvägen, och skolbyggnaden kommer att bilda fond till den centrala parken. Skolan är en byggnad i tre våningar som både ska ingå i områdets kvartersstruktur och bilda en trevlig utemiljö/skolgård tillsammans med nuvarande Kollaskolan.

En idrottshall är under uppbyggnad i anslutning till skolan. Idrottshallen ska också användas på kvällstid för andra aktiviteter än skolans. En fritidsgård planeras i idrottshallen. En yta för spontanidrott ska planeras i samband med skola, idrottshall och fritidsgård. Det är viktigt att skolgården inte blir en plats som känns otrygg och göms bakom höga byggnader. Fastighetsgränser för skolan ska regleras i enlighet med detaljplanens förslag.



Radhus längs Bärnstensvägen.

Seniorboende och bostäder med särskild service

Seniorbostäder integreras med fördel med övrig bebyggelse. De kan exempelvis placeras i bottenvåningen på övrig bostadsbebyggelse. Viktigt är att seniorbostäderna har nära till service, kollektivtrafik och bra promenadstråk.

Bostäder med särskild service för funktionshindrade vuxna är placerat i flerbostadshus inom kvarter nr 17.

Trygghet och tillgänglighet

Området ska byggas i BoTryggt05s anda. Trygghet är att kunna röra sig i och kring sin bostad utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Stadsdelen har behov av närverksamhet för att bli levande under stor del av dygnet. Allmänna ytor ska vara möjliga att överskåda från flera håll och vara trevliga att vistas i. Viktigt är att fritidsverksamhet för ungdomar finns på plats från början.

I flerbostadshus med hiss är bostädernas golvnivå upphöjd i förhållande till gatunivån för att minska insynen. Trapphusen (och hissens) går ner till gatunivå. Om tillgängligheten för hus utan hiss inte klaras från gatan får en extra entré placeras mot gården där höjdskillnader ofta tas upp.

Undantaget från bestämmelse om färdigtgolvnivå på +2,5 är där det planeras för publika verksamheter och längs huvudstråket. För att klara tillgängligheten till exempelvis småbutiker placeras golvnivån i höjd med gata. Det ställs istället krav på tekniska åtgärder för att klara eventuella översvämningar, som till

Gestaltningssprogram för arkitektur och bebyggelsestruktur togs fram till gällande detaljplan KP118 av SWECO januari 2009. På plankartan fanns då en planbestämmelse som kallades inriktningsbestämmelse och som säger att utformningen ska överensstämma med gestaltningssprogrammet för arkitektur och byggnadsutformning.

Med gestaltningssprogrammet som grund har gestaltningssprinciper för den nya detaljplanen tagits fram. Gestaltningssprinciperna är utformande efter erfarenheter vid projektering och byggande inom kvartersmark i etapp A.

Gestaltningssprinciperna finns redovisade på sidan 29 i planbeskrivningen.

exempel att dra ledningar i taket istället för i golvnivå.

Gestaltning

Målsättningen är fortsatt att skapa en stadsdel med stadsmässig karaktär. Området ska ha en tydlig koppling till innerstaden och ska ha ett lättorienterat och flexibelt stadsmönster. Utgångspunkten för stadsdelens gestaltning är de särdrag som finns i Kungsbackas äldre delar; dess skala och struktur har inspirerat den nya stadsdelen som har småstadens typiska karaktär.

Sammanfattningsvis präglas området av distinkta gaturum vilka skapas genom ett tydligt förhållande mellan byggnader och gata. Kvarteren definieras av tydliga hörn och bebyggelsen är tät mot de större gatorna. Bebyggelsen har klassiska volymer med en arkitektur som är modern och djärv.

FRIYTOR

Naturmiljö

Norr om området finns Kollaskogen som används för lek och promenader, både av de som bor i angränsande områden och barnen på Kollaskolan. Väster om Onsalavägen finns Kungsbackaskogen. Det är ett välanvänt område med ett välutvecklat stignät och anlagda spår i den norra delen.

Grönstruktur inom planområdet

Målsättningen är att hela stadsdelen ska få en lättillgänglig och invävd grönstruktur. Det finns flera spännande parkrum med olika karaktär, Kvartersparken, Centrala parken och gröna stråk i östvästlig riktning.

Å-parken som ligger strax utanför denna detaljplan är ett större parkområde närmast Kungsbackaån som kommer att finnas till för alla Kungsbackabor. Där finns en större lekplats och stora gräsytor som lämpar sig såväl för bollspel som för picknick. Genom Å-parken får den nya stadsdelen en naturlig koppling till det befintliga Kolla, Västra villastaden och centrala Kungsbacka. I Å-parken renas dagvattnet slutligen innan det når Kungsbackaån. Dammarna har flacka slänter för att göra det möjligt att komma nära vattnet på ett säkert sätt. En brygga kommer att byggas ut i den norra dammen för att ytterligare förbättra vattenkontakten.

Den centrala parken, Kollaparken, har tydliga gränser mot omgivande bebyggelse utan att vara inhägnad av staket. Den är mer stadsmässig och stramare än Å-parken i sin form, t ex kommer den ha rader med träd i stenmjölsyta. Här kommer även att finnas ytor för lek, perennplanteringar och inslag av vatten.

Kvartersparken ska vara en lummig hörna med fokus på lek. Då parken kommer att nyttjas som lekyta för intilliggande förskola är det viktigt att ytan hägnas in. Inhägnaden ska ha ett stadsmässigt uttryck, t ex ett smäckert staket. Eftersom parken kommer vara inhägnad är det extra viktigt att utformningen av både staket och själva parken gör det tydligt att det är en park öppen för allmänheten.

Träd ska om möjligt placeras för att förhindra vinden att ta sig in i området.

Gestaltningsprogram för gator och grönstruktur tas fram togs fram till gällande detaljplan KP118 av SWECO januari 2009. Med gestaltningsprogrammet som grund har gestaltningsprinciper för gator och grönstruktur tagits fram som ska vara ett stöd i den fortsatta projekteringen. Gestaltningsprinciperna är utformande efter erfarenheter vid projektering och byggande av de allmänna platserna i etapp A. Gestaltningsprinciperna finns redovisade på sidan 34 i planbeskrivningen.

Ytor under gatuträd ska i största möjliga mån vara planterade med buskar eller perenner, detta för att bättre behålla fukt och näring i jorden. Det bör undersökas om dagvatten kan ledas till trädgropar och att bara överskottet leds bort.

I ursprungsförslaget skulle dagvatten lyftas fram som en kvalité och i de långstäckta parkstråken skulle dagvatten tas om hand med ett meandrande svackdike och det smala stråket föreslogs utformas med en kanal. I samband med projektering av infrastrukturen i området har det visat sig att detta inte är genomförbart. Men med hjälp av planteringar och öppet vatten som inte är kopplat till dagvattensystemet ska ursprungsideéerna finnas kvar. Dagvattendammarna i Å-parken var bland det första som byggdes i den nya stadsdelen.

Konst

Konst styrs inte i detaljplanen men stadsdelen innehåller många små platser och offentliga miljöer finns det stor potential för konst av olika slag.



Dagvattendammarna var bland det första som anlades i Kolla parkstad.

GATOR OCH TRAFIK

Gaturummen kan generellt delas in i två huvudtyper; de med en offentlig karaktär och de med en smalare, mer intim gatuprofil. Gemensamt för gatorna är att de ska ha en urbanitet som skapar en kontrast till de gröna stråken. På plankartan redovisas fyra gatuhierarkier; *Huvudgator*, *lokalgator*, *kvartersgator* och *gränder*. Utöver dessa finns *Infartsgator* som är anpassade för bussar i linjetrafik.

Hastigheter hålls nere genom att gatorna är utformade med tätt liggande korsningar, träd och längsgående parkering samt att entréer vänder sig mot gatorna. Fotgängarna prioriteras vid utformningen av potentiella konfliktsituationer som korsningar och övergångsställen.

Cyklisterna delar gaturummet med övrig trafik. I övrigt finns separata gång- och cykelstråk utmed tvärstråken, Centala parken, Å-parken och längs Onsalavägen respektive Inlagsleden som länkar området till övriga staden.

Enligt trafikledsplanen för år 2020 kommer Inlagsleden trafikeras med 13 700 fordon/årsdygn och Onsalavägen med 9750 fordon/årsdygn. I dessa siffror är



Huvudgatan genom området heter Gnejsvägen.

utbyggnaden av Kolla medräknad. Cirkulationer är föreslagna vid infarterna till området, både från Onsalavägen och Inlagsleden, två av dessa är utbyggda.

Kollektivtrafik

Askvägen trafikeras med buss varje halvtimme i högtrafik. Busslinjen är en ringlinje som utgår ifrån Kungsbacka station och kör västerut på Askvägen. I lågtrafik (fem turer/dag) trafikeras Askvägen av en servicelinje i bägge riktningarna.

Två nya busshållplatser anläggs inom planområdet.

Parkering

Parkeringsbehovet har varit dimensionerande för den totala exploateringsgraden som anges till maximalt 115 000 kvm BTA. Parkeringsbehovet kan förändras över tid till exempel genom att resvanor förändras, att det blir färre bilar, mindre bilar, att bilpooler införs och att allmänna kommunikationer förbättras. En annan förutsättning kan vara att en del av parkeringen placeras under mark.

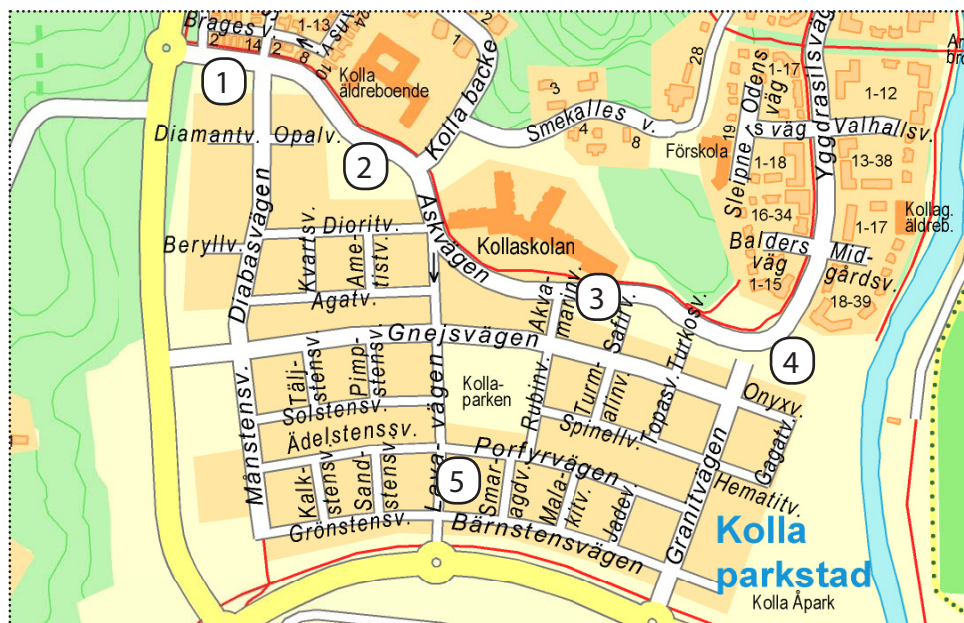
Som övergripande parkeringsbehov har 20 platser/1000 BTA tidigare använts. Och i samband med bygglovgivning har varje ny byggnad stämts av mot antalet parkeringsplatser. Ju längre utbyggnaden kommer desto tydligare har det blivit att det är svårt att tillgodose denna p-norm samt att det faktiska antalet bilar per hus och lägenhet som de som flyttat in har, understiger det förväntade antalet.

Eftersom antalet parkeringsplatser stäms av mot varje nytt bygglov sker hela tiden en uppföljning av antalet parkeringsplatser som måste tillskapas. En parkeringsutredning har tagits fram av Norconsult (2014-01-10) för att ge förslag på nya parkeringsplatser. Dessa nya eller utökade parkeringsplatser ska finnas som en buffert i detaljplanen när behov uppstår. Som grund för utredningen ligger det antal parkeringsplatser som beräknas finnas i området utan planändring och en sammanställning av det övergripande parkeringsbehovet.

Parkeringsutredningen föreslår 2 parkeringsplatser per radhus/kedjehus och 1,6 parkeringsplatser per lägenhet. Vilket erhålls genom samutnyttjande av parkering genom boendekort.

I utredningen redovisas följande nya parkeringsplatser:

Parkeringsyta 1 - Här redovisar gällande plan cirka 50 stycken parkeringsplatser. Förslaget är att möjliggöra att anlägga lika många parkeringsplatser under mark. Platsen ligger nära befintligt bostadsområde norr om Askvägen och det är därför inte önskvärt med parkeringsdäck ovan mark, vilket styrs med planbestämmelse.



Parkeringsyta 2 - I gällande detaljplan ryms cirka 79 parkeringsplatser i form av markparkering. Förslaget är att även här ge möjlighet att anlägga lika många parkeringsplatser under mark.

Parkeringsyta 3 - I gällande plan möjliggörs ett parkeringsdäck. Den möjligheten finns kvar i detaljplan även om det inte är troligt att ytan utnyttjas för annat än markparkering inledningsvis.

Parkeringsyta 4 - Nytt parkeringsdäck som inte finns med i gällande plan. Bedöms rymma cirka 60 parkeringsplatser, med ett halvt plan under mark. Eftersom ytan ligger nära Kungsbackaån har de geotekniska förutsättningarna studerats (Norconsult 2013-05-21).

Parkeringsyta 5 - Området är i gällande plan parkmark. Det föreslås ändras till T-område där markparkering och entréer till kvarterets bostäder möjliggörs. Med tvärparkering beräknas ytan kunna rymma 10 - 20 parkeringsplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

I VA-utredningen (GF 2007 12 12, reviderad 2009 01 30) redovisas den tekniska dagvattenlösningen. Planområdet avvattnas med två separata system, ett för dagvatten och ett separat för dräneringsvatten.

Genom anlagda dagvattendammar i Å-parken kommer dagvattnet att genomgå viss rening innan det når Kungsbackaån. I arbetet med projektering av infrastrukturen i området framkom det att de övriga öppna systemen som skulle bli en del av gata och park genom hela stadsdelen inte var möjliga. Ett problem som VA-utredningen inte tagit hänsyn till var att öppna svackdiken i östvästlig riktning skulle bli väldigt branta och djupa, för att få till den lutning som behövs för att få vattnet att rinna i riktning mot Kungsbackaån. Inte heller de öppna system som föreslogs längs gatorna visade sig vara genomförbara då det inte stämmer överens med framkomligheten i övrigt och befarades ta skada vid exempelvis snöröjning. I VA-utredningen föreslogs tre stycken dagvattendammar men bara två av dessa visade sig behövas vid fortsatta studier av mängden dagvatten.

Vatten och spillvatten

En VA-utredning är gjord av GF 2007-12-12, reviderad 2009-01-30. Spillvattnet bedöms inte kunna avledas med självfall till Yggdrasilsvägens avloppspumpstation. En pumpstation finns uppförd i den södra delen av Å-parken. och huvuddelen av spillvattnet i etapp B och C förs till en planerad spillvattenpumpstation i sydvästra delen av området. Skyddsavståndet är minst 50 m från bostad eller förskola, färdigt golvnivå +2.5 m och vara tillgänglig för bilburna tekniker.

Större kommunala vattenledningar finns längs Askvägen, Inlagleden och Onsalavägen.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara 150 meter. Enligt VA-utredning, rev 1, Norconsult 2009 01 31 bedöms alla fastigheter få tillfredställande kapacitets- och tryckförhållanden vid momentan förbrukning.

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

Värme

Uppvärmning ska ske med förnybar energi. En målsättning för stadsdelen är att bygga så energisnåla hus som möjligt. För att uppmuntra detta finns bestämmelse om avsteg från BTA om tjockare väggar anläggs.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Yta för miljöstation finns inom yta för handel och kontor i områdets sydvästra del.

El,tele och bredband

Ansvariga för utbyggnad av fiber/tele försörjningen är Kungsbacka bredbandsnät och Skanova. Ansvarig för elnät är Fortum Markets AB och ansvarig för fjärrvärmenät är Statkraft AB.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

En bullerutredning har tagist fram av GF konsult AB (2008-05-15). Området påverkas av vägtrafikbuller från Inlagsleden Onsalavägen och E6. Dessutom påverkas bostäderna av trafiken som kommer att finnas lokalt i området. Bullerutredningen har utgått från en framtida trafiksituation år 2020.

Bullerutredningen har uppdaterats (Norconsult 2013-04-10) med nya beräkningar baserade på uppdaterade trafikmängder på de interna vägarna.

Detaljplanen har i enlighet med Boverkets allmänna råd för tillämpning bedömts kunna medge avsteg från huvudregeln för bostäder och medge nya bostäder där den dygnsekvivalenta nivån vid fasad är 55-60 dBA under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida med högst 45 dBA vid fasad.

För samtliga bostadshus inne i bostadsområdet klaras riktvärdet 55 dBA längs samtliga fasader. Det innebär att huvudregeln klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

För flertalet hus närmast Onsalavägen och Inlagsleden samt några hus längs delar av Granitvägen och Lavavägen överskrids riktvärdet 55 dBA med 1.5

dBA. För dessa lägenheter krävs avstegsfall. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Längs Inlagsleden och Onsalavägen får bullerskydd anordnas. Dessa ska placeras så nära vägen som möjligt.

Mellan huslängorna mot Inlagsleden har 2,0 m höga skärmar förutsatts i den gällande detaljplanen. Den nya bullerutredningen visar dock att dessa inte behövs för att klara riktvärdena för uteplats. Om fastighetsägarna vill sätta upp egna bullerskydd för uteplats i framtiden ska dessa utformas enligt råd och riktlinjer som tas fram i samband med bygglovgivning.

Farligt gods

Närmaste farligtgoodsled är E6 som ligger cirka 450 meter från plangräns. Onsalavägen är utpekad som alternativ farligt goodsled i de fall E6 måste stängas av.

Risk för höga vattenstånd

Kommunen har låtit SMHI ta fram en utredning om översvämningsrisk i Kungsbacka stad. Utifrån den utredningen har kommunen tagit fram rekommenderad lägsta golvhöjd för områden längs Kungsbackaån. Rekommendationer i FÖPen. Rekommendationer enligt MSB.

DHI Sverige AB har på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), tagit fram en översvämningskartering utmed Kungsbackaån (2013-06-14). Rapporten innehåller beräkningar av översvämnningar till följd av för 50-, 100- och 200-årsflöden.

De nya beräkningarna visar att rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen från 2009 fortfarande går att följa.

Vid användande av undantag från färdiggolvnivå ska det vid bygglovgivning tydligt framgå att kommunen inte har något ekonomiskt ansvar vid en eventuell översvämning.

KONSEKVENSER AV FÖRÄNDRING MELLAN GÄLLANDE OCH NY DETALJPLAN

Här listas de förändringar som planförslaget innebär.

BEHOVSBEDÖMNING OCH NOLLALTERNATIV

Behovsbedömningen grundar sig på ett nuläge och nollalternativ. Nollalternativet i gällande detaljplan skulle vara att området fortsatt skulle utgöras av jordbruksmark. Nollalternativet för nu aktuell detaljplan är att antagen detaljplan (KP118) fortsätter gälla med fortsatta problem vid projektering och bygglovgivning.

Planens innehåll

Maximal exploatering inom bostadskvarteren är inte ändrad och är sammanlagt

115 000 kvm BTA. Bedömning om hur många bostäder som ryms inom samma bruttoarea är reviderad från 900 st till cirka 1100 st. Det har påverkan på antalet parkeringsplatser som bedöms behövas i området.

I den tidigare planbeskrivningen förklaras att om det över tid visar sig finnas ett överskott av parkeringsplatser i området, så ska en högre exploateringsrad kunna prövas med ett enkelt planförfarande eller i bygglovet. Kommunen anser fortfarande att det ur en gestaltningsmässig synpunkt, vore positivt med en exploateringsgrad som är högre än 115 000 kvm BTA. Men då det bedöms orimligt att en situation med för många parkeringsplatser kommer uppstå, är den texten borttagen.

Det finns inte utrymme för ett separat korttidsboende som inte kan integreras med övrig bebyggelse.

Att möjliggöra för förskola i bottenvåningar på vanliga flerbostadshus är inte längre efterfrågat. Byggrätt på separat förskola vid Kvartersparken är utvidgad för att möta efterfrågan.

Tillgänglighet/Handikappanpassning

Att möjliggöra undantag från färdigt golvnivå förbättrar tillgängligheten.

Buller

Ny bullerutredning visar att bostäderna inte utsätts för de bullernivåer som befarades. Bullerplank regleras inte i detaljplan. Eventuellt bullerplank på kvartersmark bestäms vid bygglovgivning. Eventuellt bullerskydd på allmän platsmark tillåts i planen.

Riskbedömning

Nya översvämningskarteringen visar att +2,5 i färdigt golvnivå är rätt.

Grönstruktur

Park vid kv 31 tas bort, ytan används istället för infart till bostäderna och för markparkering. Del av Kvartersparken tas i anspråk för utemiljö som tillhör förskolan. Lekplatsen ska dock vara tillgänglig för allmänheten. Öppna dagvattenlösningar är borttagna. I gällande plan tillåts samlad parkering inom parkmark enligt illustration. Dessa är nu utritade på plankartan och markeras med användningsgräns.

En ny bestämmelse, n₁, för grönska vid entrepunkter är införd på plankartan.

Trafik

Gator som visat sig vara för smala eller för breda är justerade. Ett genomgående problem har varit att svängradierna i samtliga korsningar varit för snäva. De är ändrade från 5 meters radie till 6 meter. Ingen hängande belysning över huvudgatan.

Beteckningen infartstrafik används på de gator där bussar i linjetrafik är tänkta att gå. Det södra området för handel och kontor har fått en extra infart markerad

på plankartan.

Parkering

Parkeringsutredningen redovisar ett nytt sätt att räkna behovet och pekar ut nya platser möjliga för parkering.

Pareringsytor som blivit för små justeras. Parkering som tillhört kvartersmark för bostadsändamål är ersatta med kvartersmark för parkeringsändamål som ägs av kommunen i en så kallad ”parkeringsfastighet.” Dessa parkeringar upplåts för boende på samma sätt som de långsgående parkeringar som anläggs inom T-områden. Gemensamhetsanläggning på T-område är borttaget.

Parkering på kvartersmark för handel och kontor är inte längre villkorad mot övrig parkering i området utan parkering tillåts både innan och efter att området utnyttjas för verksamheten. Parkeringar får här anläggas på byggnaders tak och under marknivå.

Gestaltning

Problem med att bestämmelser och intentioner i gestaltningsprogrammen inte är kompatibla avhjälpas genom att det som är möjligt regleras med planbestämmelse på kartan. Övrigt sammanställs under rubriken Gestaltningsprinciper i planbeskrivningen.

Planbestämmer

Förutom fler planbestämmelser som ersätter gestaltningsprogram har ett antal felaktigheter rättats till. Till exempel fanns två fall där föreskrivet våningsantal och byggnadshöjd inte varit kompatibla. Olagliga och otydliga planbestämmelser är omformulerade eller borttagna. Planbestämmelse om upphävande av strandskydd är ny.

Kvarter 1 - 8

För dessa kvarter föreslås en större flexibilitet. Detta för att skapa en större frihet och möjlighet att anpassa byggnadsutformning till läget. Området ligger nära befintligt bostadsområde norr om Askvägen och även något lägre än intilliggande Onsalaväg. Det som styrs med planbestämmelser är likt övriga kvarter att kvartershörn ska markeras samt att byggnader ska placeras längst huvudgatan. Bostadstyp bestäms inte men högsta tillåtna BTA är samma som i gällande detaljplan.

Bestämmelsen flerbostadshus₃ är borttagen och ersatt med byggnadshöjd 11 meter vilket är lika högt som i gällande detaljplan.

För kv 1-4 föreslås en ny trafikföring med lokalgata runt kvarteret istället för endast en infart och vändplats placerad centralt i kvarteret.

Primärkarta och fastighetsindelning

Kungsbacka kommun har infört nytt koordinatsystem (SWEREF 991200 Rh 2000) sedan området detaljplanlagts. Att nu få plankartan i uppdaterat koordinatsystem underlättar vid bygglovgivning.

Området är i dagsläget indelat i cirka 50 st fastigheter. En del av marken som Kollaskolan tagit i anspråk och som idag tillhör Kolla 3:64 (Punkthusen inom kv 11) föreslås överföras till skolans fastighet och följa befintligt staket. I övrigt finns det ett par platser där projekteringen visat att fastighetsgränser bör justeras på samma sätt som detaljplanens användningsgränser justerats. Förändringarna av planerad lokalgata vid kv 1-4 kräver fastighetsreglering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för utveckling av en ny stadsdel med plats för centrumnära bostäder, kommunal service, parkering parkområden mm. Planområdet innehåller drygt 1 000 bostäder i flerbostadshus, radhus och fristående hus med olika upplåtelseformer. Kungsbacka kommun bygger förskolor och skola. I första etappen, område A, är några kvarter färdigställda och inflyttade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidsplan:

Samråd 1 kv 2014

Antagande 2 kv 2014

Laga kraft 2 kv 2014

Kompletterande Exploateringsavtal som reglerar ansvar för utbyggnad av planerade parkeringsanläggningar ska träffas mellan parterna och godkännas av kommunfullmäktige.

Projektering av lokalgator, gång och cykelbanor och övrig allmän platsmark, vatten- och avloppsledningar mm pågår parallellt med detaljplanarbetet.

Infrastrukturen i etapp A är i princip färdigutbyggd. Bostadsbyggnation kommer att pågå i flera år inom etapp A. Bostadsbyggandet i etapp B och C kan påbörjas andra kvartalet år 2015. Utbyggnaden beräknas ske under ytterligare ca fem år.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger fastigheterna Kolla 5:6, Kungsbacka 2:2, 2:4, 2:7, 2:8, 2:9 och 2:13

Aranäs äger fastigheterna Kolla 3:64, 5:19 och 5:20.

Eksta äger fastigheterna 5:16, 5:17, 5:11 och 5:18.

JM äger fastigheten Kolla 5:13.

Veidekke äger fastigheterna Kolla 5:22, 5:23, 5:24, 5:25, 5:26, 5:27, 5:28 och 5:29.

Fastighetsägarna ovan kommer att utföra byggnation inom kvartersmark för bostäder, och eventuella parkeringshus.

Flera privata ägare finns, som har köpt de färdigbyggda fastigheterna.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmänplats inom detaljplanen såsom gator, gc-vägar, torg, va-ledningar mm. Förvaltningen för Teknik svarar för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

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

El	Fortum El och Eon El
Tele	Skanova
Fiber	Kungsbacka Bredbandsnät
Fjärrvärme	Statkraft
Vatten o avlopp	Kungsbacka kommun, Teknik
Dagvatten	Kungsbacka kommun, Teknik

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare. Utöver byggnation av bostäderna innebär det att exploateraren anlägger gårdar, lekplatser för småbarnslek, cykelparkeringar, ledningar, dagvattenhantering mm inom kvartersmark samt parkeringar för bostädernas behov.

Anläggningar utanför planområdet

Bullerskydd utförs utmed Onsalavägen och Inlagsleden.

Avtal

Exploateringsavtal, som reglerar villkoren för byggnation fördelning av kostnader och ansvar inom planområdet, samt avtal om överlåtelse av mark, har tidigare träffats med fastighetsägarna Aranäs, Eksta, JM och Veidekke. Avtalen godkändes av kommunfullmäktige år 2010.

Ett tillägg till exploateringsavtalen ska träffas med respektive fastighetsägare om villkoren för utbyggnad och finansiering utbyggnad av planerade parkeringsanläggningar. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Kommunens förmedlingsrätt av hyreslägenheter följer de avtal som finns mellan bostadsförmedlingen och respektive exploatör.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats

Kommunen äger all mark som ingår i allmän plats gata, park mm. Eventuellt justerat läge på lokalgator påverkar fastighetsindelningen. Överenskommelse ska träffas mellan kommunen och respektive fastighetsägare för att reglera mark, som ingår i kvarter respektive allmän plats, så att fastighetsindelningen stämmer överens med detaljplanen.

Kvartersmark

Fastighetsbildning har genomförts för bildande av kvartersmarken. Kvartersmarken kommer eventuellt att delas upp i mindre fastigheter i ett senare skede. Respektive exploatör svarar för och bekostar eventuell framtida uppdelning av kvartersmarken i mindre fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska bildas för kvartersgata som tillhör kvarteren 1-4 i nordväst.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och ledningsrätter ska säkerställas för befintliga ledningar. Nya transformatorstationer tryggas med ledningsrätt. Befintlig ledningsrätt för Skanovas teleledning bör omprövas och flyttas till nytt läge.

Bostädernas parkeringsbehov, som inte ryms inom det egna kvarteret eller som boendeparkering, säkerställs genom servitut eller långtidskontrakt i parkeringsanläggningar.

Upphävande av gällande detaljplan

Tidigare detaljplaner för Kollaområdet, Kp118, Kp118A och Kp118B upphävs för del av planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering av gator, vatten- och avloppsledningar mm inom etapp B och C genomförs parallellt med detaljplanarbetet för att säkerställa att tillräckligt

utrymme finns för anläggningarna och för att utbyggnad av allmänna anläggningar kan starta så snart fastställd detaljplan finns och upphandling av entreprenör är klar.

Trafik och Gator

Tillfart till planområdet sker via två nya cirkulationsplatser från Inlagsleden samt via en ny och en befintlig från Onsalavägen. Askvägen, som i nuläget utgör tillfart till det gamla Kollaområdet, stängs och ersätts med tillfart söderifrån från Inlagsleden.

Kommunen, genom förvaltningen för Teknik, ansvarar för framtida drift och underhåll av gator och övriga anläggningar inom allmän plats.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik sker längs Onsalvägen och Inlagsleden, på lokalgatorna och genom parkmark och ansluter till befintliga gc-stråk utanför planområdet.

Parkering

Parkeringsbehov för planerade bostäder ordnas dels inom kvartersmark på respektive fastighet, dels som boendeparkering på gata/kvartersmark parkering eller i parkeringshus, dels i gemensamhetsanläggning eller genom servitutsupplåtelse och långtidskontrakt i parkeringsanläggning inom planområdet.

De platser som inte kan tillgodoses genom boendeparkering på markparkeringar eller inom kvartersmark ska anordnas i parkeringsanläggning. Vid beräkning av parkeringsbehovet har hänsyn tagits till samutnyttjande genom boendeparkering. Antalet platser har reducerats med 25 %. Fyra bygggrätter har anvisats som medger parkeringsanläggning i flera plan, se plankarta. Anläggningarna kommer att utföras delvis under mark. Vem som kommer att äga parkeringsanläggningarna har ännu inte bestämts.

Totala parkeringsbehovet till 114 750 m² bygggrätt är 2110 parkeringsplatser. Därav planeras 599 platser inom bostadskvarter. Parkering med ”Boendeparkering” inom kvartersmark för Parkering och Trafik uppgår till 1511 platser. Parkeringsanläggningar med parkering i flera plan byggs ut av exploatörerna när behov uppstår och regleras i ”Tillägg till Exploateringsavtal”.

Parkering för kontors- och handelsytorna i planområdets västra del anordnas inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Genom området planeras för en busslinje med dubbelriktad trafik till Kungsbacka station. Två nya busshållplatser byggs ut inom området.

Vatten och avlopp

Förvaltningen för Teknik skall äga och ha driftsansvar för allmänna ledningar inom området. Ledningar på kvartersmark ska ägas och skötas av fastighetsägarna.

Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät byggs ut inom allmänplats.

Plankartan innehåller en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv + 2,5 meter med hänsyn till risk för höga vattenstånd.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt taxa som gäller vid anslutnings-tidpunkten.

Dagvatten

Förvaltningen för Teknik skall äga och ha driftsansvar för allmänna ledningar.

Dag- och dräneringsvattnet från planområdet fördröjs i dagvattendammar i Å-parken innan avledning sker till Kungsbackaån. Dagvatten från större parkeringsytor skall behandlas i oljeavskiljare innan avledning sker. Rening kan också ske i dagvattendammarna. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Dagvattenhanteringen löses i samråd med förvaltningen för Teknik och förvaltningen för Miljö och Hälsa.

Parkeringsanläggning under marknivå ska vid behov utföras med tät konstruktion.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Avfallshantering

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning.

Uppvärmning

Uppvärmning ska ske med förnyelsebar energi. Vid fjärrvärmeanslutning av byggnaderna ska Statkraft äga och ha driftsansvar för den s.k. primärkretsen, dvs. för alla ledningar fram till och med värmeväxlare i den enskilda fastighetens abonnentcentral.

Befintliga ledningar

Befintlig vattenledning genom området utförd i asbetsmaterail tas bort.

El- och fjärrvärmeledningar

Nya ledningar för el och tele byggs ut i området. Eon/Fortum ska äga och ha driftsansvar för transformatorstation och matningskablar fram till anslutningspunkter i de enskilda fastigheterna. Fjärrvärmeledningar byggs ut av Statkraft till de fastighetsägare som önskar anslutning. Byggrätt för en ny transformatorstation/kopplingsstation redovisas.

Teleledningar

Skanova ska äga och ha driftsansvar för kablar fram till första kopplingspunkt i de enskilda fastigheterna,

Fiberkabel

Fiberkabel byggs ut i området. Kungsbacka Bredbandnät ska äga och ha driftsansvar för kablar fram till anslutningspunkt i de enskilda fastigheterna.

Luft och buller

Bullerutredning har utförts. Bostäderna ska utföras så att gällande normer uppfylls. Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har upprättats för planområdet.

Bullerskydd uppförs utmed Onsalavägen där det behövs för att reducera bullret.

Markmiljö

Inga kända markföroreningar finns i området. Genom området löper en gammal ledning av asbest som tas bort i samband med utbyggnad av infrastrukturen i området.

Geoteknik

Detaljerade geotekniska utredningar skall utföras före byggstart.

Arkeologi

Inga kända arkeologiska lämningar finns inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fördelning av ansvar och finansiering av utbyggnad inom allmän plats redovisas i exploateringsavtal som träffats mellan parterna.

Utbyggnad av allmän plats inom hela planområdet har preliminärt beräknats till totalt ca 250 Mkr. Beloppet inkluderar kostnader för torgytor, gång- och cykelvägar, trädplante-ringar, belysning samt uppsamlingsledningar för gatornas dagvattenavledning. Åtgärder finansieras genom exploateringsbidrag från fastighetsägarna.

Intäkter

Kommunen erhåller ersättning genom försäljning av kvartersmark.

Kommunen erhåller intäkter i form av exploateringsbidrag från fastighetsägarna.

Kommunen genom Förvaltningen för Teknik erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt anslutning till bredbandsnätet.

Kommunen erhåller inkomster från boendeparkering.

Framtida drift- och underhållskostnader

Förvaltningen för Teknik får ökade drift- och underhållskostnader för allmän plats, lokalgator, torg, parkeringsplatser mm. Driftskostnaden har inte beräknats.

Finansiering

Kommunens kostnader för utbyggnad av gator och va-ledningar samt iordningställande av allmän plats samt flyttning av befintliga ledningar, kommer att täckas genom exploateringsbidrag från exploatörerna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna/ byggherren

Exploatörerna bekostar

- Samtliga åtgärder inom kvartersmark
- Upprättande av detaljplan, kompletterande utredningar mm
- Fastighetsbildning för uppdelning av kvartersmarken i mindre fastigheter
- Kostnader för byggnation av eventuella parkeringsanläggningar
- Anslutning av byggnadskvarter till VA-, el-, tele, fjärrvärme-, gas- och datanät enligt gällande taxor
- Utbyggnad samt bildande av gemensamhetsanläggning av kvartersgata tillhörande kvarter 1-4

Gatukostnader

Gatukostnaderna regleras genom fastighetsägarens ekonomiska åtaganden i exploateringsavtalet.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Gestaltungsprinciperna är utformade med gestaltungsprogram för arkitektur och byggnadsutformning (Sweco 2009) och gestaltungsprogram för gator och grönsstruktur (Sweco 2009) som grund, samt med erfarenheter från redan givna bygglov i området. Gestaltungsprinciperna ska fungera som stöd för arkitekter, exploatörer och handläggare på kommunen för att få en gemensam bild av Kolla parkstads utformning. Gestaltungsprinciperna ska ge en målande beskrivning utöver det som kan bestämmas med planbestämmelser på plankartan.

PRINCIPER FÖR BOSTÄDER

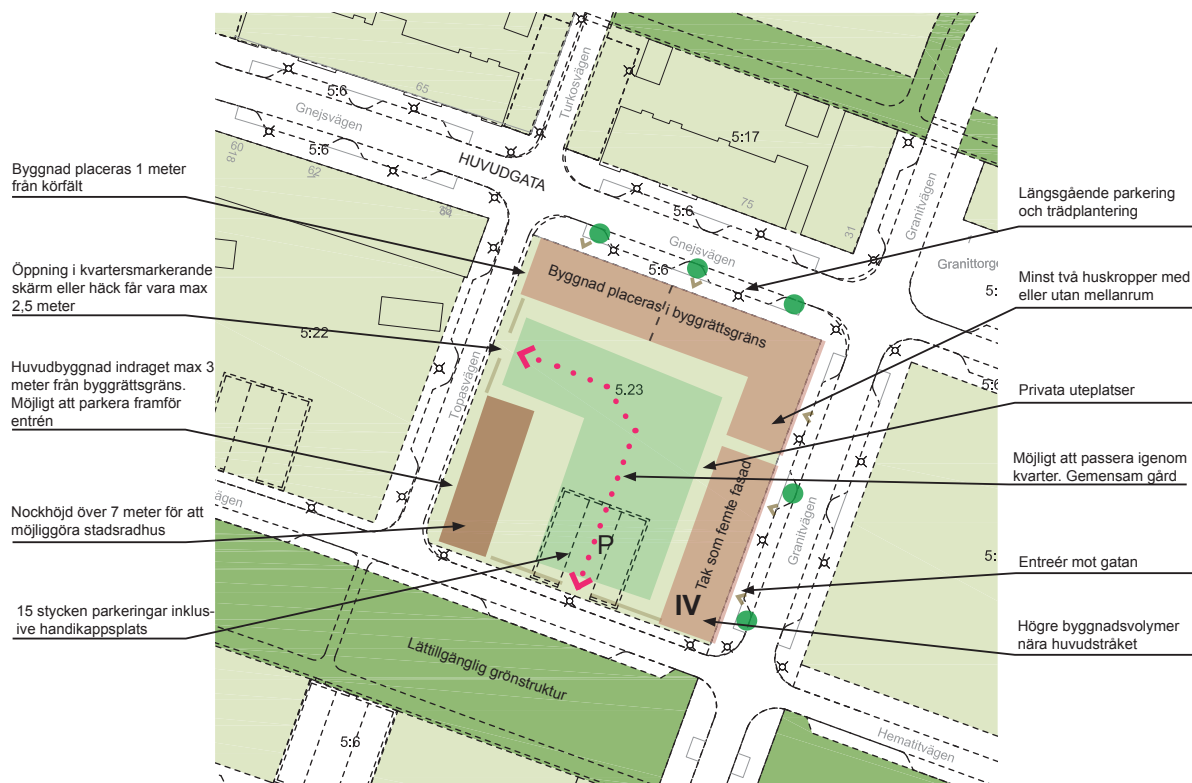
- Småstadens typiska karaktärsdrag ska återfinnas i gestaltningen. Utgångspunkt är kvartersstad med rutnätstruktur, tydliga kvarter mot gaturummen och traditionella byggnadsvolymer.
- Tätt bebyggelse mot huvudgatan.
- Variationsrik arkitektur. Klassiska volymer men i modern djärv tappning. Huskropparna ska vara smäckra och ha vackra proportioner. Gavlar ska

vara slanka och tydligt gestaltade.

- Tak ska ses som en femte fasad. Eventuella kupor, fläktrum och dylikt ska vara i samma kulör som taket. Takfötter ska vara nätta.
- Hushörn betonas.
- Färgsättning ska gärna kontrastera mot intilliggande kvarter. Varm och jordnära färgskala till exempel röd, ockra och brun. Fasadmaterial utgörs företrädesvis av puts, trä eller tegel.
- Material ska vara beständiga och åldras vackert. Material bör väljas som inte förorenar dagvatten och med hänsyn till livscykel.
- Husen i kvarteren ska ha en mänsklig skala, präglad av individualitet och variation. Fasader ska vara intressanta, omväxlande och locka till promenader på gatorna. Omsorgsfullhet i markplan.
- Byggnaderna ska få ett enkelt, men i detaljerna omsorgsfullt, varierat och nutida arkitektoniskt uttryck.
- Byggnader utförs med synlig sockel i fasaden. Socklar får dock inte bli för dominerande. För att ta upp nivåskillnader är det bättre att dela upp huset i två byggnadskroppar.
- Mellan hyres- och bostadsrätter ska ingen synlig skillnad i standard finnas vare sig när det gäller hus- eller gårdsutformning.
- Viktigt med god markanpassning. Nivåskillnader kan med fördel tas upp genom att bryta upp byggnader i två volymer.
- Längs Lokalgatan placeras husen en meter från kvartersgränsen för att få en planteringszon som ger en privat sfär mot gatan.
- I bostadskvarter ska distinkt avgränsning mellan gaturum och kvarter vara byggnad, mur, häck, spaljé eller plank. I ett och samma kvarter får maximalt två av dessa material användas. En visuell öppning eller passage får inte vara bredare än 2,5 meter.
- Entréer vänds mot gata och är företrädesvis genomgående.
- Skärmtak ska inte vara dominerade.
- Gårdar ska innehålla gemensam plats för lek och fritid.
- Takkupor utformas med ett modernt uttryck och mycket glas.
- Komplementbyggnader anpassas till huvudbyggnadernas fasaduttryck. Materialval och färgsättning står i samklang med övrig gestaltning i kvarteret.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR KVARTERSTYP A, se illustration

- Längs Huvudgatan placeras husen i kvartersgräns och längs hela kvarterslinjen. Gavlar mot kvartersgator dras in 1 meter från körbana.
- I korsningar mellan Huvudgata och Lokalgata byggs husen i vinkel.
- Entréer ska anordnas från gata och är genomgående och uppglasade så att fotgängare får en glimt av de gröna gårdarna. Alternativt görs portik genom husen.
- Radhus på tomter som ansluter mot körfält flyttas från kvartersgränsen 1-3 m. Radhus som ligger längs trottoar kan placeras i kvartersgränsen alternativt dras in upp till 3 m.
- Distinkt avgränsning mellan gaturum och delar av kvarteret skapas genom mur, häck, spalje eller plank. I ett och samma kvarter får maximalt två av dessa material användas. En visuell öppning / passage får max vara 2,5 meter (parkeringsinfarten är undantagen).
- Varje kvarter har en gemensam parkering med max 15 p-platser. De avskärmas enligt ovan och samlas enligt illustrationen.
- P-platsen får ej placeras i ett kvartershörn.



Kvarter typ A

- Husens arkitektoniska grunduttryck är detsamma mot gata och gården, men mot gården får fasaderna vara livfullare. Gården har en fri, mjukare utformning där marknära bostäder kan få en egen uteplats.
- En gemensam uteplats kan användas av alla invånare i kvarteret.
- Möjlighet skall finnas att passera genom kvarteren.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR KVARTERSTYP B, se illustration

Gestaltungsprinciper för Kvarter A gäller även för Kvarter B med följande kompletteringar.

- Hus längs Lokalgatorna dras in 1 meter från kvartersgräns.
- Uppdelning av husen görs för att få kortare huslängder och vackrare proportioner. Ev. mellanrum får inte vara bredare än 3 meter.
- Husen söder om Gränden placeras 1-3 meter från gatan. De byggs ihop för att få en bättre ljudmiljö inom området.
- Bullerskärmar får uppföras vid parkeringsplatser utmed Inlagsleden för att skydda området. Skärmar görs 2 meter höga och avslutas mot fasaderna. Bullerskydd uppförs även för uteplatser mot Inlagsleden vid behov, och uppförs då enligt Råd och Riktlinjer.



Kvarter typ B

Principer för kvarter typ A gäller även för kvarter typ B med följande tillägg

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR KVARTERTYP C, se illustration

- Liksom i de andra kvarteren organiseras byggnaderna så att tydliga kvarter med stark rumslighet skapas. Kvarter C skiljer sig mot de andra i storlek. Kvarteren begränsas i motsats till Kvarter A och B huvudsakligen av grönytor.
- Gårdarna gestaltas som gröna, mjuka uterum, där en mindre yta är körbar fram till gemensam parkering.
- Husen längs Huvudgatan har entréer i gatufasaden. I flerbostadshusen är vissa entréer genomgående från gatan mot gården.
- Alla bostäder kan få en uteplats mot kvarterets insida. Dessutom kan de som gränsar mot grönytor få ytterligare en uteplats på kvarterets utsida.
- En del av parkeringen sker som i de andra kvarteren på kvartersmark.
- Bullerskydd i öppningar mot Onsalavägen, med en höjd på 2 meter, får uppföras för att skydda området innanför.



Kvarter typ C

Principer för kvarter typ A gäller även för kvarter typ C med följande tillägg

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR PUNKTHUS

- Punkthusen får ha en avvikande takutformning jämfört med övrig bebyggelse.
- Huskropparna skall vara slanka, cirka 18 x 22 meter gärna med uppbruten planform. Slankhet och vertikalitet ska tydliggöras genom hela fasaden.
- Garage placeras under husen. Visuellt ska marken ovan parkeringsgarage upplevas som naturlig.
- Genomblick skapas mot berget mellan husen.
- Översta våningen ska vara indragen.

PRINCIPER FÖR TILLBYGGNAD AV UTERUM, GARAGE, PLANK ETC

- I samband med bygglov ska, i de fall det kan vara aktuellt, ett program för hur tillbyggnad av uterum, plank, garage och förrådsbyggnader och dylikt tas fram av exploitören i samverkan med förvaltningen för Plan och Bygg. Dessa kallas Råd och Riktlinjer.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR OFFENTLIGA BYGGNADER

- Gestaltningen av offentliga byggnader ska följa Kungsbackas vision om djärv arkitektur.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR HANDEL OCH KONTOR

Bebyggelsen ska ha ett nutida arkitektoniskt uttryck med stark identitet och som utmärks av omsorg och kvalitet då byggnaderna annonserar stadsdelen mot söder och väster. Gestaltning med särskild detaljrikedom och omsorg i ögonhöjd och vid entreér.

- Byggnaderna ska ingå i stadsdelens kvartersstruktur och gestaltningsmässigt delas in i delar som harmonierar med skalan i omgivande bostadskvarter.
- Kulörer ansluter till stadsdelens varma jordnära färgskala.
- Byggnadsmaterial företrädesvis i puts, trä och tegel.
- Parkering som med fördel delas in i delområden omgärdas gärna av häckar mot omgivande parkområden.
- För att åstadkomma en sammanhållen skyltning upprättas skyltprogram för kvarteren.
- Inlastning utförs insynsskyddad.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR GATOR, GRÖNSTRUKTUR OCH PARKERINGAR

- Trädsorter ska variera i olika gaturum.
- Gatuträdens planteringsgropar ska i alla lägen vara tillräckligt stora för långsiktig vitalitet.
- De gröna stråken ska utformas med variation så att den upplevda färdsträckan förkortas.
- Parkerna ska utformas så att de får individuella karaktärer och en egen attraktionskraft.
- Fotgängare prioriteras vid utformningen av punkter där oskyddade och skyddade trafikanter möts. Fotgängarnas företräde ska markeras.
- Entréer markeras med grönska.
- Planera för det gröna tidigt för att skapa trivsel även under byggtiden.
- Markparkering som med fördel delas in i delområden omgärdas gärna av häckar mot omgivande parkområden.
- P-däck ska gestaltas omsorgsfullt. Med rätt materialval kan ett däck smälta in bra i omgivningen. Viktigt med bra belysning och så öppna ytor som möjligt för att öka den upplevda tryggheten.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I arbetet med detaljplanen har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar. Plankonsult har varit Hillevi Skoog från Ramböll AB.

Upprättad i februari och reviderad i maj 2014.

Elin Johansson

Inger Gennerud Björsander

Verksamhetschef Plan

Strateg Mark och Exploatering

Byggnadsnämnden har 2014-06-05 BN §202 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-07-04.



Kungsbacka

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