



Kungsbacka



Detaljplan för del av fastigheten Norrbro 4 i Kungsbacka Innerstad

INNEHÅLL:

Planbeskrivning

Plankarta

Bestämmelser

Illustrationskarta

Sektioner

Genomförandebeskrivning

Upprättad i september 2009
reviderad i augusti 2010
av PLANAVDELNINGEN

Kp 122

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Norrbro 4
i Kungsbacka Innerstad

PLANHANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta
- Bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning

Övrigt framtaget material:

- Geoteknisk undersökning, Geotechnica Göteborg AB 2010-02-04
- Trafikbullerutredning, Norconsult 2010-04-28
- Luftföroreningsberäkning, Norconsult 2010-04-30
- Karaktärisering av Kungsbacka Innerstad, förvaltningen för Plan & Bygg, 2003
- Arkeologisk förundersökning, Riksantikvarieämbetet UV Väst, 1986-08-11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen för del av fastigheten Norrbro 4 syftar till att skapa bostäder och lokaler för verksamheter. Målsättningen är att skapa nybebyggelse i lämplig varsam skala och stil, anpassad till den befintliga bebyggelsen i Innerstaden. Gestaltungsprinciper har tagits fram och ingår i detaljplanens bestämmelser samt i denna planbeskrivning.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom ett område inom vilket tätortsutveckling kan tillåtas enligt kommunens översiktsplan, ÖP06. Planförslaget är en utveckling och precisering av gällande detaljplan och bygger huvudsakligen på redan fastställda bestämmelser. En utbyggnad inom området bedöms därför inte stå i konflikt med bestämmelserna i 3, 4 eller 5 kap Miljöbalken (MB).

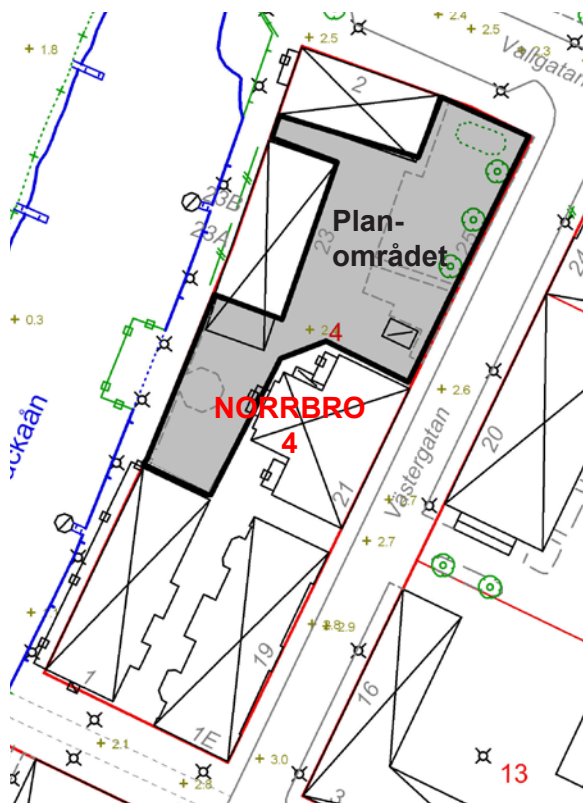
Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av utsläpp till följd av en något ökad trafik. Risk för överskridande av MKN till följd av planförslaget bedöms ej föreligga.

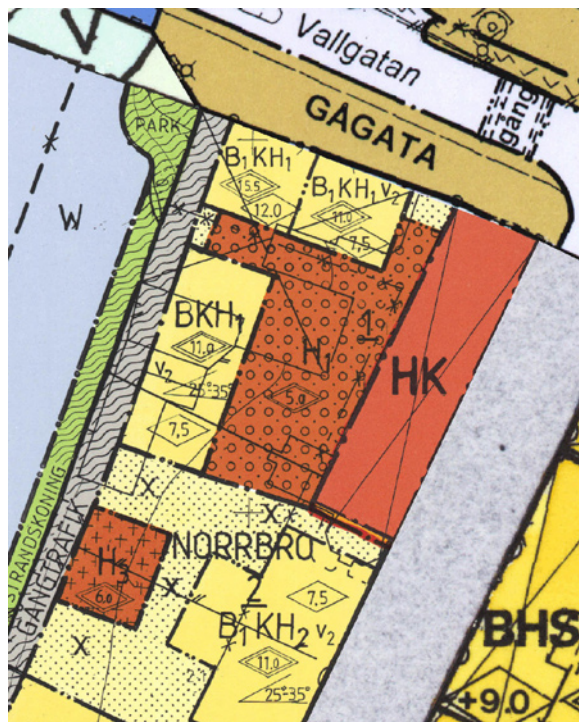
PLANDATA

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet, som ligger inom fastigheten Norrbro 4 i Kungsbacka Innerstad, utgörs av fastighetens nordöstra och mittersta del. Planområdet gränsar i norr till Vallgatan, i öster till Västergatan och i väster till Kungsbackaån. Planområdet är totalt 800 kvm stort och ägs av Kungshus AB.



Kvarteret Norrbro består av en enda fastighet; Norrbro 4. Markerad del visar den del av fastigheten som ingår i planområdet.



Gällande detaljplaner

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och detaljplaner

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 06, ligger området inom tätortsutvecklingsområde för Kungsbacka stad.

Planområdet ligger inom detaljplanlagt område. Gällande detaljplaner är KP98, lagakraftvunnen år 1992 samt KP95, lagakraftvunnen år 1990. Detaljplanen för den nordöstra delen, KP98, visar en byggnad avsedd för handel och kontor med en högsta totalhöjd av 8,5 m. Detaljplanen för den mittersta delen, KP98, visar en byggnad för kiosk och servering med en högsta totalhöjd av 6,0 m. Byggnationen är inte genomförd. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Bostadsförsörjningsprogram och Vision för Kungsbacka

Mål för bostadsbyggande 2006-2010 och Vision för Kungsbacka ger ett tydligt besked om att en betydande del av kommunens expansion ska ske i Kungsbacka stad. Sammanfattningsvis ska stadsbyggandet genomföras med modern arkitektur, tätare strukturer och högre hus. Bostadsutbudet ska kompletteras med fler mindre lägenheter. Nya arbetsplatser inom service- och tjänstesektorn ska möjliggöras, såsom ett stadsliv med rika möjligheter till möten, kulturupplevelser, restaurangbesök och övernattningsmöjligheter. Ny bebyggelse ska präglas av varsamhet så att kulturvärden beaktas.

Planprogram

Föreliggande planförslag är en utveckling och precisering av gällande detaljplaner (KP98, KP95) och bygger huvudsakligen på redan fastställda bestämmelser. Föreslagna ändringar av gällande detaljplan som föreliggande planförslag innebär är av en sådan karaktär att de inte hade kunnat preciseras i ett planprogram utan först i detaljplaneskedet. Förvaltningen för Plan & Bygg gör därför bedömningen att upprättandet av ett planprogram inte är nödvändigt.

En detaljplan ska enligt 5 kap 18§ PBL grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2007 att låta revidera gällande detaljplaner för fastigheten Norrbro 4.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

För att ta reda på om planförslagets genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas har kommunen gjort en miljöbedömning. Sammanfattningsvis har miljöbedömningen visat att planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.



Kv. Norrbro sett från Kungsbackaån. Den öppna platsen med träden i centrum av bilden ingår i planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är i dagsläget obebyggt med undantag från mindre till- och komplementbyggnader. Marken består i nordost av en gräsmatta med medelstora träd och viss prydnadsplantering. I resten av planområdet består marken av hårdgjorda ytor och viss plantering av träd och buskar.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren består överst av fyllning med 1-1,5 m mäktighet. Fyllningen utgörs huvudsakligen av sand med inslag av salt, grus och gyttja. Fyllningen vilar på gyttjig lera med skalfragment. Gyttjig lera påträffas ner till ca 5 m djup. På 5 till 7 m djup övergår leran från gyttjig till sulfidflammig lera. På större djup är leran sulfidflammig ner till minst 20 m djup.

Förändringar

Jordprover har tagits upp inom planområdet som har analyserats i miljölaboratorium.

Samtliga analyser visar lägre värden än vad som Naturvårdsverkets riktvärden visar. (Naturvårdsverkets remissversion 2007-10-19)

Fornlämningar

För att klargöra omfattning och karaktär på eventuella fornlämningar inom planområdet har arkeologisk förundersökning utförts (Riksantikvarieämbetet UV Väst, 1986-08-11). Vid förundersökningen påträffades i den sydvästra delen av planområdet ca 1 m kulturlager som tyder på att man fyllt ut den ursprungligen flacka strandkanten. I den norra delen påträffades inga kulturlager alls och den sterila bottenleran kom ca 30-40 cm under markytan. Med tanke på att kulturlagren är förhållandevis sena (1700-talet) och att de inte innehöll några bebyggelse lämningar bör marken enligt Riksantikvarieämbetet UV Väst kunna exploateras utan ytterligare arkeologiska undersökningar. Tillstånd enligt 2 kap lagen om kulturminnen ska föreligga innan dess att bygglov kan ges.

KULTURHISTORIA

Kungsbacka stad har anor tillbaka till tidig medeltid. Dagens rätvinkliga stadsplan tillkom efter en förödande brand 1846 då närapå samtlig bebyggelse förstördes. Karaktäristiskt för Kungsbacka Innerstads bebyggelse från tiden efter branden är den småskaliga trähusbebyggelsen präglad av handel och hantverk. Den äldre bebyggelsen ligger till största delen runt Stortorget och längs Storgatan. Ungefär en tredjedel av stadens bebyggelse härrör från tiden före eller runt sekelskiftet 1900. Från att ha varit en homogen trästad under 1900-talets början finns idag endast små koncentrationer med sammanhållna bebyggelsemiljöer med ett småskaligt trähusbestånd.

Stortorget med omgivande bebyggelse ingår sedan 1989 i riksintresse för kulturmiljövård. Riksantikvarieämbetets motiv för bevarande i sin miljöbeskrivning är följande: "Kungsbacka Innerstad är en småstad av medeltida ursprung, präglad av handel och hantverk, med en för 1800-talets andra hälft och 1900-talets inledning karaktäristisk, småskalig trähusbebyggelse". Riksintresseområdet i Innerstaden och andra intressanta kulturmiljöer i Kungsbacka kommun finns beskrivna i "Bygd att bevara - Program för Kulturmiljövård" (2001). Som en del i ett arkitekturprogram för hela kommunen har kommunen även tagit fram "Karaktärisering av Kungsbacka Innerstad" (2003).

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Aktuell del av fastigheten Norrbro 4 är i dagsläget endast bebyggd med mindre till- och komplementbyggnader. Dessa avses rivas och funktionerna inrymmas inom den nya bebyggelsen.

I direkt anslutning till planområdet finns på Vallgatan 2 två befintliga byggnader som är sammanbyggda. Byggnaderna, uppförda kring 1990, består av ett 4-våningshus och ett 2½-våningshus. 4-våningshuset är utformat som ett kvadratisk torn där fjärde våningen är något indragen, markerat med ett takutsprång. Taket är spetsformat med rött taktegel. Fasaden är putsad. Mot åsidan finns utkragande balkonger. Intilliggande 2½-våningsbyggnad har förhöjt väggliv, locklistpanel, listverk, fönsterfoder och vindskivor. Sadeltaket med rött taktegel är försett med vindskupor. Dessa två byggnader spelar en stor roll för uppförandet av den nya byggnaden mot Vallgatan/Västergatan då dessa kommer att sammanbyggas.

Ytterligare en befintlig byggnad, belägen mot Kungsbackaan, (Västergatan 23) kommer till viss del påverkas av planförslaget i fasad och planlösning då den nya bebyggelsen föreslås kopplas ihop med denna genom en länk.

Inga äldre befintliga byggnader finns inom planområdet. Inom hela kvarteret Norrbro finns endast en bevarad äldre träbyggnad. Byggnaden, som är kulturhistoriskt värdefull, är belägen längst i söder i kvarteret, på Västergatan 19. Planförslaget bedöms vara utformat med hänsyn till byggnaden och till riksintressemiljön i Innerstaden.

Innergården och utemiljön

Inom planområdet finns en innergård belagd med betongplattor. Innergården har under sommartid nyttjats till uteservering.

Planområdet innehåller även öppna ytor till följd av obebyggda tomter. De öppna ytorna består i nordost av en gräsmatta med medelstora träd och viss prydnadsplantering och mot åsidan betongplattor, buskar, träd och belysning. Dessa ytor omvandlas helt och/eller delvis i och med planförslagets genomförande.

Ny bebyggelse

Den nya detaljplanen innebär att en ny byggnad kan uppföras i planrådets nordöstra del. För att undvika negativa effekter i form av vägtrafikbuller och luftföroreningar ska byggnaden sammanbyggas med befintlig byggnad på Vallgatan. Planförslaget innebär även att en magasinsbyggnad kan uppföras mot Kungsbackaan, med koppling till befintlig byggnad norr om denna.

Målsättningen är att skapa nybebyggelse i lämplig varsam skala och stil, anpassad till den befintliga bebyggelsen i Innerstaden. Gestaltungsprinciper har tagits fram, se vidare under Riktlinjer för gestaltning.

Användningsområden

Som en del av intentionen att vitalisera Innerstaden är det viktigt att såväl ny som befintlig bebyggelse inom planområdet kan innehålla verksamheter och bostäder. Detta preciseras i detaljplanen som centrumändamål med möjlighet för bostäder. Med centrumändamål menas all sådan användning som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår bland annat butiker, service, kontor, restauranger och hotell. För att skapa liv på gatorna ska innehållet i bottenvåningarna vara flexibelt över tiden. Därför får inte bostäder inrymmas i bottenvåning mot gata.



Från Västergatan. Hörntomten med gräsmattan och träden ingår i planområdet. Den nya bebyggelsen ska byggas samman med byggnaderna i fonden, placerade på Vallgatan.

Riktlinjer för detaljutformning

För samtlig nybebyggelse gäller

- Bebyggelsen ska harmoniera med Innerstadens befintliga trähusbebyggelse, vars omsorg och skala i detaljering ska tillvaratas i fasadens utformning. Fasaden ska vara av trä och kläs med lockläkt, som kan vara varierande och modernt utformade.
- Höjd och skala anpassas till förekommande höjder i Kungsbacka Innerstad.
- Byggnaderna ska utformas med sockel, gärna i natursten.
- Taken ska på huvudbyggnader utföras som sadeltak och täckas med taktegel. Kulören ska vara tegelröd för att harmoniera med intilliggande bebyggelse.

Ny bebyggelse mot Vallgatan/Västergatan

- Mot Vallgatan ska ny bebyggelse placeras sammanbyggd med intilliggande befintlig bebyggelse.
- Ny bebyggelse ska underordna sig befintlig tornbyggnad på Vallgatan. Byggnadshöjden regleras genom en plushöjd anpassad till tornbyggnadens nedre takutsprång. Ny bebyggelse utformas i tre våningar med inredningsbar vind. Takkupor får uppföras, dock till sammanlagt maximalt 1/3 av takets totala längd. Takfönster ska placeras i liv med taket.
- Entréväningar ska ha en inbjudande och öppen karaktär och attraktiva entréer.
- Färgsättningen plockar upp den traditionella färgskalan i Innerstaden med ljusa kulörer.
- Mot gata får utkragande balkonger endast utföras i hörn. I övrigt får franska balkonger utföras.
- Mot Västergatan ska bebyggelsens fasaduttryck på ett balanserat sätt variera och brytas ned i olika volymer, exempelvis genom variation i panelutformning, takfötter, fönster- eller fasadfärg och i detaljutformning.
- Mot gårdssidan kan en friare fasad- och takutformning tillåtas, under förutsättning att fasaduttrycket mot Kungsbackaån inte påverkas negativt.
- Tak ovan entréer ska vara smäckra och nätta. Skyltning ska utformas som en del av byggnadens uttryck.

Ny bebyggelse mot Kungsbackaån

- Byggnaden ska vara och upplevas som en fristående byggnad. Länken mellan befintlig byggnad i norr ska utföras i nätta och lätta material som möjliggör utblickar.
- Utformningen ska ha karaktären av magasinsbyggnad/paviljong och underordna sig övriga byggnader längs Kungsbackaån.
- Färgsättningen plockar upp den traditionella färgskalan av Innerstadens gårds- och komplementbyggnader med faluröd eller jordfärgad kulör.
- Takfönster ska placeras i liv med taket. Takkupor får ej uppföras.

Innergården och utemiljön

Detaljplaneförslaget möjliggör att gården bibehålls öppen och att den blir tillgänglig för allmänheten. Genom mellanrum mellan byggnaderna mot Västergatan ska intressanta gångstråk skapas över gården till gångstråket längs med Kungsbackaån.

Närheten till Kungsbackaån är en stor tillgång som ska kunna utnyttjas maximalt. Här finns goda förutsättningar för att rusta upp befintligt gångstråk längs ån samt för uteserveringar till restauranger och caféer i föreslagen ny magasinsbyggnad eller befintliga byggnader i kvarteret.

Innergården kan med fördel både planteras och användas för lek, rekreation, uteserveringar, utställningar, marknader osv.

Offentlig och kommersiell service

Läget mitt i Kungsbacka Innerstad gör att det är gångavstånd till i stort sett all den offentliga och kommersiella service som Kungsbacka har att erbjuda. Det är även gångavstånd till Resecentrum och hela kommunens utbud av kollektivtrafik samt till fjärrtåg.

Tillgänglighet

Området är i princip helt plant med nivåskillnader under en meter. Området går lätt att nå såväl till fots, med cykel och kollektivtrafik, med bil och med fjärrtåg. Utformningen av ny bebyggelse, innergård och andra vistelsezoner ska tillgodose de kommunala målen för tillgänglighet för funktionshindrade.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Närmaste grönområde och lekplats är Badhusparken, ca 150 m nordost om planområdet. Det är även nära till andra parker, såsom vid Skansen och Stadshuset. Kungsbackaån gränsar till planområdet, med gångstråk både jämte planområdet och på åns västra sida. Just nu pågår projektet *Gestaltningssprogram för Kungsbackaån* där bland annat möjligheterna till rekreation studeras.

Naturmiljö

Till Kollaskogen och Kungsbackaskogen är det ca 1 km och till Forsbergen är det ca 2 km. Här finns skog för promenader och lek.

TRAFIK OCH PARKERING

Biltrafik

Fastigheten Norrbro 4 omgärdas av Vallgatan, Västergatan och Norra Torggatan. På samtliga gator gäller 30 km/h. Vallgatan är dubbelriktad och utgör den viktigaste infartsleden till Innerstaden i norr. Den är därför ganska hårt belastad med såväl bil- som cykel- och gångtrafik. Västergatan är enkelriktad norrut och är även den relativt hårt belastad. Norra Torggatan, som är enkelriktad österut, är vid denna del lite belastad. En in- och urlastningszon för persontrafik och varor finns längs Västergatan.

Gång- och cykeltrafik

Gångmöjligheterna är goda runt fastigheten. Gångtrafiken ska förstärkas genom att gångstråk ska möjliggöras mellan Västergatan och stråket längs Kungsbackaån över fastighetens innergård.

Cykelbana finns längs Kungsbackaåns västra sida i nord-sydlig riktning.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger på 300 meters gångavstånd till Kungsbacka resecentrum med anslutning till bussar, pendeltåg och tåg. Det finns även en busshållplats på Stortorget.

Parkering

I kvarteret finns i dagsläget inga parkeringsplatser. Parkering för kvarterets behov sker för närvarande bl a i närliggande kvarteret Ejdern. I detaljplanen föreslås inte något införande av parkeringsmöjligheter i planområdet då detta inte har bedömts som lämpligt.

Parkeringsbehovet varierar inom detaljplaneområdet. Föreslagen användning av byggnaden mot ån samt av bottenvåningar mot gata är oförändrad gentemot gällande detaljplan, varför parkeringsbehovet för dessa anses hanterat inom nu gällande detaljplan. I ovanvåningarna mot Vallgatan och Västergatan möjliggör detaljplanen att nya bostäder kan inrymmas. Parkeringsbehovet för bostäder preciseras till 10 parkeringsplatser/1000 kvm BTA.

Det totala parkeringsbehovet kan bli lägre om samutnyttjande av parkeringsanläggningar bedöms som möjligt. Denna bedömning görs i bygglövskedet. För de tider det uppstår en konflikt i samutnyttjandet måste

fastighetsägaren ta ansvar för att lösa detaljplanens beräknade parkeringsbehov. Dessa platser bedöms kunna göras tillgängliga via parkeringsavlösen eller andra former av hyresavtal. I bygglovskedet ska fastighetsägaren redovisa hur byggnadernas parkeringsbehov tillgodoses.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Geotekniska förhållanden

Stabilitet

Stabilitetsberäkningar visar att stabiliteten kan anses tillfredställande enligt anvisningarna i Skredkommissionens rapport 3:95 för planerad nybyggnation med en lättare 1-plans byggnad som kompensationsgrundläggs med minst 1,1 m lättklinkerfyllning.

Skredkommissionens rekommendation för nyproduktion för en detaljerad utredning för kombinerade förhållanden är att säkerhetsfaktorn mot skred ska vara i spannet $F_{KOMB} \geq 1,45 - 1,35$, vilket är fallet för de beräknade situationerna. Vid en Extremsituation där översvämning följs av en mycket snabb sänkning av vattenståndet i Kungsbackaån till medelvattenstånd sjunker säkerhetsfaktorn mot stabilitetsbrott vid kombinerade analys till $F_{komb}=1,32$. Situationen är extrem och kommer sannolikt ej att inträffa med beräkningen visar att skred ej inträffar utan det finns minst 1,3-falt säkerhet även under extrem situation.

Grundläggning

Planerad nyexploatering erfordrar geotekniska förstärkningsåtgärder.

Flervåningshuset mot Västergatan rekommenderas att grundläggas på kohesionspålar.

Grundläggning för enplanshus mot Kungsbackaån rekommenderas utföras som kompensationsgrundläggning med hel kantförstyvad bottenplatta. Pålning med kohesionspålar eller jordförstärkning med kalkcementpelare kan även vara alternativa grundläggningsmetoder.

Uppfyllningar inom området får ej utföras till högre nivå än +2,3 m. Temporära upplag i byggskedet kan ej utföras utan geoteknikers godkännande. Detsamma gäller uppställning av påkranar eller andra tunga arbetsmaskiner närmare än 20 m från Kungsbackaån.

Risk för höga vattenstånd

I planeringsunderlaget för den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad ingick en bedömning av översvämningens risker. Karteringen visar en risk för översvämning strax intill Kungsbackaån. För att undvika översvämning vid högvatten arbetar kommunen för närvarande utifrån en lägsta färdiga golvnivå i planområdet av +2.6 m (Rh 2000). I denna höjd ingår en marginal

om 0,5 m, så som föreskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad. Utredningar pågår kring hur riskerna kan hanteras. I samband med bygglovgivningens provas detta mer detaljerat.

Vägrafikbuller

Riktvärden

Riksdagen antog 1997, vid beslut om Infrastrukturinriktning för framtida transporter (Prop 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- Ekvivalentnivå inomhus 30 dBA
- Maximalnivå inomhus nattetid 45 dBA
- Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 55 dBA
- Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA

Enligt riksdagsbeslutet är riktvärdena inga rättsligt bindande normer, utan de ska vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

Banverket har utgett en handbok, Buller i planeringen. Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik (Allmänna råd 2008:1). De allmänna råden tillämpas från den 1 mars 2008.

När det gäller uppförande av ny bostadsbebyggelse i trafikbullerpåverkad miljö kan de allmänna råden i praktiken sammanfattas så att byggande kan ske antingen enligt huvudregeln, alltså i enlighet med ovan redovisat riksdagsbeslut, eller i enlighet med olika avstegsfall som definierats av Boverket.

Avsteg från huvudregeln, dvs att avvägningar görs mellan kraven på ljudmiljö och andra intressen, kan enligt Boverkets rapport vara motiverat i vissa fall. Det gäller bland annat i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär och komplettering av befintlig bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Beräknade ljudnivåer

Genomförda beräkningar visar att riktvärdet för trafikbuller utomhus vid fasad överskrids mot Västergatan och längs Vallgatan.

Avstegsfall blir här aktuellt för skisserade bostadshus mot Vallgatan/Västergatan. Avstegsfall innebär att högre ljudnivå än 55 dBA accepteras på husets "bullriga sida" förutsatt att huset får en "tyst sida" med högst 45 dBA eller åtminstone en "ljuddämpad sida" med högst 50 dBA. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. För skisserat bostadshus är ljudnivån längs fasaden in mot gården 50 dBA eller lägre dvs

ljuddämpad sida klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

För att klara riktvärdena inomhus krävs fönster med god/mycket god ljudisolering för lägenheter med beräknade ekvivalenta ljudnivåer över

60 dBA och/eller maximala ljudnivåer över 75 dBA. För lägenheter med fasader med ljudnivåer över 60 dBA ska ljudklass B användas. Ljudklass B innebär 4 dBA lägre ljudnivåer jämfört med klass C, dvs ljudnivån inomhus ska inte överstiga 26 dBA i ekvivalentnivå och 41 dBA i maximalnivå. En noggrann dimensionering av fönster är viktig för att säkerställa att kraven på ljudnivån inomhus uppfylls. Även vid montering av fönster och ventiler måste höga krav ställas så att konstruktionen mot vägarna blir riktigt tät.

Luffföroreningar

Föreliggande undersökningar visar att det inom kv Norrbro inte förekommer något överskridande av miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärdet av PM10-halterna.

Inom några ytterst begränsade områden direkt vid Vallgatan kan ett visst överskridande förekomma

Brandskydd

Det bör i området finnas brandposter med maximalt 150 meters avstånd. Utifrån aktuella handlingar bedömer räddningstjänsten att det inte föreligger några hinder beträffande åtkomligheten. Utryckningsfordon ska i en akut situation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och husets entré inte överskrider 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kommer fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd av 4 meter och marken ska tåla en bärighet motsvarande ett axeltryck på 10 ton.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten.

En dagvattenutredning behövs tidigt i arbetet med en detaljplan. Markens eventuella infiltrerbarhet (geotekniken) ska också undersökas.

Uppvärmning

Nya byggnader föreslås anslutas till stadens fjärrvärmenät eller värmas upp på ett annat lämpligt sätt i enlighet med Miljömål för Kungsbacka. Val av värmesystem kommer att regleras i det genomförandeavtal som kommer att upprättas innan planens antagande.

Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens energianvändning för värme, tappvatten, drifts- och hushållsel är lägre än angiven högsta energianvändning enligt Miljömål för Kungsbacka. Kommunen uppmuntrar till energieffektivt byggande.

EI- och teleledningar

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet.

Avfallshantering

Erforderliga utrymmen för källsortering av avfall ska finnas inomhus och utomhus. Avfallshanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Källsortering av avfall föreslås samlas i en mindre byggnad som placeras lättillgängligt inom området, förslagsvis invid eller inom den nya byggnaden mot Västergatan/Vallgatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen får en genomförandetid på 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen kommer att åtföljas av ett genomförandeavtal. I genomförandeavtalet regleras bland annat exploatörens ekonomiska och fastighetsrättsliga ansvar. Det bedöms därutöver inte föreligga något behov av ett exploateringsavtal, bl a då det endast finns en huvudman inom planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avvägning enligt miljöbalken (MB)

Föreliggande planförslag är en utveckling och precisering av gällande detaljplan och bygger huvudsakligen på redan fastställda bestämmelser. Planförslaget bedöms vara utformat med hänsyn till att planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård. Inga riksintressen i övrigt eller områden med särskilda naturintressen berörs. Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av utsläpp till följd av en något ökad trafik. Risk för överskridande av MKN till följd av planförslaget bedöms ej föreligga. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och går att förena med en från allmän synvinkel lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Sammanfattningsvis har miljöbedömningen visat att planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Planförslaget ger underlag för bostäder, service och arbetstillfällen. Planförslaget bedöms även leda till en ökad genomströmning av människor och besökare i Innerstaden. Detta bedöms ha positiva effekter på boendemiljön och främja tryggheten i Innerstaden.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar och Arkitektgruppen. Utredningar är gjorda av Riksantikvarieämbetet UV Väst, Norconsult, Geo Consult och Geotechnica Göteborg.

Upprättad av planavdelningen i september 2009 och reviderad i augusti 2010.

Nils-Åke Hulthén
Verksamhetschef Planavdelningen

Helena Thomann
Planarkitekt



Kungsbacka

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