

Detaljplan för del av kv LINDEN i Kungsbacka innerstad**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- * Planprogram
- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Bullerutredning
- * Geoteknisk utredning
- * Plankarta med bestämmelser
- * Illustrationskarta

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att komplettera den befintliga bebyggelsen med en ny vinkelbyggnad i hörnet mot Östergatan och det nya torget vid Centrum Syd.

PLANDATA**Läge**

Området är beläget i Kungsbacka innerstad och begränsas i öster av Väst kustbanan, i väster mot Östergatan, i söder mot torget vid Centrum Syd samt i norr mot den befintliga bebyggelsen i kvarteret.

Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 0,7 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av AB Kungsbackabostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**Översiktliga planer**

Detaljplanen omfattas av antagen fördjupad översiktsplan för Kungsbacka tätort. Översiktsplanen redovisar markanvändning för centrumfunktioner, vilket i detta sammanhang även avser bostäder.

Gällande detaljplaner och förordnande

För området gäller detaljplan (K 62), som är fastställd av länsstyrelsen 1974-07-19.

I den gällande detaljplanen är den aktuella delen av kv Linden till större delen inlagd som parkering, fränsett tomt nr 6, som är avsatt för handel och bostäder.

Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på tomt nr 6 och 7 är således ej säkerställd i gällande detaljplan

Föreliggande planförslag innebär dels att 50 befintliga parkeringsplatser försvinner och dels att ytterligare 90 parkeringsplatser, som är medtagna i den gällande planen, ej kan genomföras. Av dessa kan dock ca 40 platser ej genomföras vid ett bevarande av borgmästarehuset.

Kvarteret är beläget inom område med riksintresse för kulturminnesvård.

Planprogram

Program för planarbetet har upprättats i mars 1996. Kommunstyrelsen godkände programmet den 20 november 1996.

Miljökonsekvensbeskrivning

Något behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej föreligga genom att förändringen innebär att en befintlig parkeringsplats omvandlas till kvartersmark för bostads- och handelsändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige uppdrog 1989 åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan utifrån ett ramavtal mellan kommunen och stiftelsen Kungsbackabostäder.

Byggnadsnämnden har häfter upprättat ett planförslag, innehållande ca 16 lägenheter och ca 450 m² kontor i ny bebyggelse.

Byggnadsnämnden godkände planförslaget den 7 november 1991 samt överlämnade förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Kommunfullmäktige beslutade den 16 januari 1992 att återremittera planförslaget för klargörande av ansvaret för pådäckets utförande och finansiering.

Förutsättningarna för pådäckets genomförande är numera klarlagda genom att Banverket kommer att svara för utbyggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den aktuella delen av kvarteret används idag för parkering på tomterna nr 9 och 10. Tomterna nr 5, 6, 7 och 8 är bebyggda med hus, innehållande bostäder, kontor och handel. Kring byggnaden på tomterna nr 6 och 7 finns en uppvuxen trädgård som avses bevaras.

I områdets sydöstra del ligger Söderån som också i fortsättningen skall bevaras öppen.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen, daterad 1990-04-26 av Konsultföretaget GF, har området mycket svåra grundförhållanden. Det krävs en noggrann planering och projektering med hänsyn till de geotekniska förhållandena.

En stor del av området riskerar att svämmas över, varför marken behöver fyllas upp ca 0,5 meter i stora delar av området.

Byggnationen inom området kräver grundförstärkning av både byggnader och mark. Källare bör undvikas i området (se vidare bilagd utredning).

Fornminnen

Under marken i innerstaden finns lagskyddade formlämningar i form av kulturlager och anläggningar. Dessa får inte förstöras, förändras eller tas bort utan tillstånd.

En arkeologisk undersökning kommer att beställas av byggherren, innan utbyggnad sker.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inklusive gårdsbyggnaderna kommer att bibehållas och i förekommande fall rustas upp.

Det s k borgmästarehuset ges en skyddsbestämmelse i detaljplanen. Byggnaden på kv Linden nr 8 jämte den inre gårdsmiljön ges i detaljplanen en varsamhetsbestämmelse.

Den nya bebyggelsen inom kvarteret föreslås utgöras av en vinkelbyggnad i hörnet mot Östergatan och det nya torget vid Kungsbacka Centrum Syd. Byggnaden föreslås uppföras i 2½ plan och i höjd anpassas till befintliga bostadshus vid Östergatan. Byggnaden avses innehålla ca 16 lägenheter samt ca 400 m² kommersiella lokaler i bottenplanet ut mot det nya torget.

För den nya bebyggelsen innehåller planen en särskild utformningsbestämmelse.

Tillgänglighet

Kvarteret innehåller ej några betydande nivåskillnader. Kvarteret ansluter även i plan till angränsande gatunät. Varje lägenhet har tillgång till en biluppställningsplats på gården.

Den nya byggnaden förses med hiss i de delar där bostadslägenheter anordnas i tredje våning.

Byggnadskultur och gestaltning

På kv Linden nr 6 och 7 ligger det s k borgmästarehuset, uppfört år 1842, då som envåningshus. År 1910 byggdes huset på med ytterligare en våning. I förslag till ny detaljplan för området skall huset bevaras och gårdsmiljön behålla sin karaktär. I detaljplanen införs bestämmelser som säkerställer byggnadens bevarande.

Byggnaden på kv Linden nr 8, uppförd 1931, är i nyklassicistisk stil och har sin ursprungliga karaktär i behåll. Även för denna byggnad införs en bestämmelse, som innebär att byggnaden inte får förvanskas vid ombyggnad.

Den tillkommande bebyggelsen skall anpassas till den äldre miljön avseende fasader, tak och färgsättning. Planen innehåller en bestämmelse om krav på anpassning till den befintliga bebyggelsens karaktär. Krav på utformning av den nya bebyggelsen preciseras i anslutning till bygglovet.

Skyddsrum

Behovet av skyddsrum får provas genom skyddsrumsbesked i samband med bygglovprövningen.

Vattenområde

Söderåns vattenspegel skall bibehållas samt underhållas för att även i framtiden utgöra en tillgång i området.

Planen medger att ån till viss del får överbyggas i anslutning till den nya byggnadens östra gavel.

Gator och trafik

Kvarteret angörs för biltrafik vid Östergatan. Även erforderlig lastzon för kvarterets kommersiella lokaler hänvisas till denna gata.

Planen redovisar även möjlighet för utfart vid del av fastigheterna kv Linden 5 och 6 samt Kungsbacka 7:1 med nyttjanderätt för respektive fastighet.

Parkering

Föreliggande planförslag innebär att 50 befintliga parkeringsplatser försvinner samt att ytterligare 90 parkeringsplatser, som är medtagna i den gällande detaljplanen, ej kan genomföras. Underskottet av parkeringsplatser som exploateringen innebär tillgodoses genom den utbyggnad av parkeringsplatser som skett inom ramen för projektet Centrum Syd.

Kvarterets behov av parkering för bostäderna tillgodoses på kvartersmark. Behovet av parkeringsplatser för de kommersiella lokalerna tillgodoses genom parkeringsavlösen. Parkeringsbehovet preciseras i samband med bygglovet, varvid även erforderlig parkeringsavlösen regleras.

Störningar

Kvarteret Linden har ett känsligt läge med störningsrisker beträffande buller och vibrationer från Västkustbanan.

Som framgår av till planhandlingarna bilagd bullerutredning klaras Naturvårdsverkets miljökvalitetsmål inomhus med rekommenderade åtgärder i form av en 2,0 meter hög skärm längs spåret och särskilda fönster i en våning. Utomhus överskrids målen med några dBA. Överskridandet av utomhusnivån bör accepteras med hänsyn till att det här är fråga om komplettering av en befintligt bostadsmiljö som genom föreslagen utbyggnad erhåller en betydande reduktion av nuvarande bullernivå.

För att klara bullernivåerna från Östergatan rekommenderas att bullerkänsliga utrymmen, i första hand sovrum, förläggs in mot gården samt att byggnaden förses med fönster med mycket god ljudisoleringsförmåga.

Planen innehåller bestämmelser som anger högsta godtagbara bullernivå inomhus. Ansvaret för genomförandet av bullerskyddande åtgärder kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Föreslagen utbyggnad av påldäck vid järnvägsspåret kommer att reducera vibrationerna avsevärt. Planen innehåller även en bestämmelse om maximal svängningshastighet.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom kvarteret.

Värme

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El

Befintlig transformatorstation i kvarteret skall bibehållas.

Avfall

Sophanteringen i området skall ske genom källsortering av sopor i glas, papper, matavfall och batterier. Utrymmen för källsortering skall finnas i lägenheterna samt i anslutning till gemensamma sopotrymmen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag antaandebeslutet vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget är upprättat utifrån en förprojektering som utförts av CANDELA Arkitekter AB.

GF konsult har utfört bullerutredningen.

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med berörda kommunala förvaltningar.

PLANAVIDELNINGEN i april 1997

tillhör i september 1997 reviderad plan- och illustrationskarta.



Nils-Ake Hulthén



Elisabeth Granquist

Kommunfullmäktige har 1997-12-11 § 210 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 1998-01-10.

Genomförandetiden slutar 2008-01-10.