



Kungsbacka

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för fastigheten **SÄGEN 15 m fl** i Kungsbacka

Upprättad i maj 2010 och reviderad i september 2010 av PLANAVDELNINGEN

Andreas Fossström
Andreas Fossström

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Illustration av bullerplank

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Trafik på fotgängarnas villkor
	Anlagd park
	Gång-, cykel- och mopedväg
	Gångväg

Kvartersmark

	Bostäder
--	----------

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁ 000	Största byggnadsarea exkl balkonger i m ² ovan mark Om husen byggs mer energieffektivt än BBR:s krav får väggjocklek utöver 300 mm räknas bort från byggnadsarean
e ₂ 000	Största byggnadsarea exkl balkonger i m ² ovan mark per byggnad. Om husen byggs mer energieffektivt än BBR:s krav får väggjocklek utöver 300 mm räknas bort från byggnadsarean.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas. Mindre entrépartier, burspråk och balkonger får finnas.
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark) Mark och vegetation

n ₁	Marken skall i huvudsak vara lämpad för utevistelse. Parkering är inte tillåten.
n ₂	Körtyr och cykelparkering får anordnas. Intill bostadshus och parkering/garage skall plantering anordnas. Utformning och materialval skall ske i samråd med förvaltningen för Teknik.
n ₃	Körtyr, parkering, cykelparkering och mindre sophus får anordnas. Mot tomtgräns skall plantering anordnas. Utformning och materialval skall ske i samråd med förvaltningen för Teknik.
n ₄	Plantering skall anordnas. Infart får anordnas. Utformning och materialval skall ske i samråd med förvaltningen för Teknik.

Utfart

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförande

	Minsta resp. största taklutning i grader
II	Högsta antal våningar exklusive mindre teknikutrymmen

Utsende

f ₁	Två genomgående glasade trapphus skall finnas i fasad mot väster. Byggnadskroppen skall innehålla en förskjutning.
----------------	--

STÖRNINGSKYDD

Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå inomhus är 30 dBA. Högsta tillåtna maximala ljudnivå inomhus nattetid är 45 dBA. Högsta tillåtna maximala ljudnivå vid uteplats är 70 dBA. Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå utomhus är 60 dBA under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen placeras mot ljuddämpad sida (50 dBA vid fasad). För lägenheter som inte kan få ljuddämpad sida tillåts högst 55 dBA ekvivalenta ljudnivå utomhus.

Vibrationsnivån i sovrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd RMS.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden slutar 2016-07-15.

0 10 20 30 40 50 100 m



GESTALTNINGSPRINCIPER

Övergripande

- Tyngre och stadsmässig "rygg" mot väster och norr och ett mjukare uttryck mot gården
- Dov färgskala mellan vitt och svart. Inte rent vitt, det blir för stort. Inte heller rent svart som blir för tungt.
- Gärna använda målat trä som inslag för släktskap med villorna
- Stadsmässig och djärv arkitektur, främst vy sedd från centrum
- Besökare och boende ska känna sig välkomna till kvarteret både från Järnväggsgatan, Östra Långgatan, Gamla Göteborgsvägen och Tölövägen



Stadsmässig karaktär mot resecentrum med varierad fasad. Här ett exempel med en fasad som veckar sig mjukt.



Den lägre bebyggelsen på gården ges mindre skala, variation i volymerna och en öppnare struktur. Inslag av trä ger mjukare karaktär. På så vis ansluter kvarteret mot väl mot villorna och parken i söder.

Västra fasaden

Västerfasaden behöver brytas upp med färg och form gärna med ett tema som inte blir monotont. Detta kan uppnås genom att:

- Genomgående entréer i form av glasade trapphus i huskroppen mot järnvägen
- Trapphusen ska kunna användas som gemensamma ytor
- Förskjutning av fasad mot väster för att dela upp i fler volymer
- Mot bil- och tågtrafiken kan byggnaden ges en lekfull fasad med tyngre material, se bild nedan
- Samla till exempel alla balkonger i ett sjuk alternativt ett väl utformat burspråk som blir fasadens "grej"



Glasade trapphus delar upp, ger genomsikt och rum att vistas i.



Ett exempel med modernt formspråk där volymer skapar skuggspel och karaktär. Arkitektkontor Karl Nissen Brodtkorb AS



Burspråk, balkonger och fönsterutformning kan skapa variation och ge karaktär åt byggnaden. Tv: Nyréns arkitektkontor, Dag Cavallius. Foto: Max Plunger



Samspel med villorna i söder

- Viktigt med inslag av träslag i fasaden
- Tre punkthusen i friare placering och utformning
- Pulpettak att föredra framför sadeltak
- Stora husets fasad mot söder ska vara så kort som möjligt

Grönska

Marknadsplatsen, sydöstra delen av kvarteret och kullen i öster ska bilda ett sammanhängande stråk av grönska:

- Omgivningen kring de friliggande husen bör vara så parklikt som möjligt för att skapa sammanhang med Marknadsplatsen
- Parkeringen vid punkthusen får inte ligga för nära gatan, parken ska kunna flyta in i en kil och länkas samman med grönskan på berget i öster
- Utblickar mot berget värnas

Parkering, bilar, cyklar

- Carportar ska utformas omsorgsfullt och gärna med sedum på taket
- Carportar ska medverka till kvarters stadsmässiga utformning
- Parkeringen vid punkthusen får inte ligga för nära gatan

Entréer

- Genomgående entréer förordas

Gården

- Gemensamma lokaler, styrelserum, lokal för fastighetsskötare med mera ska främst placeras i bostadshus och inte i komplementbyggnader på gården

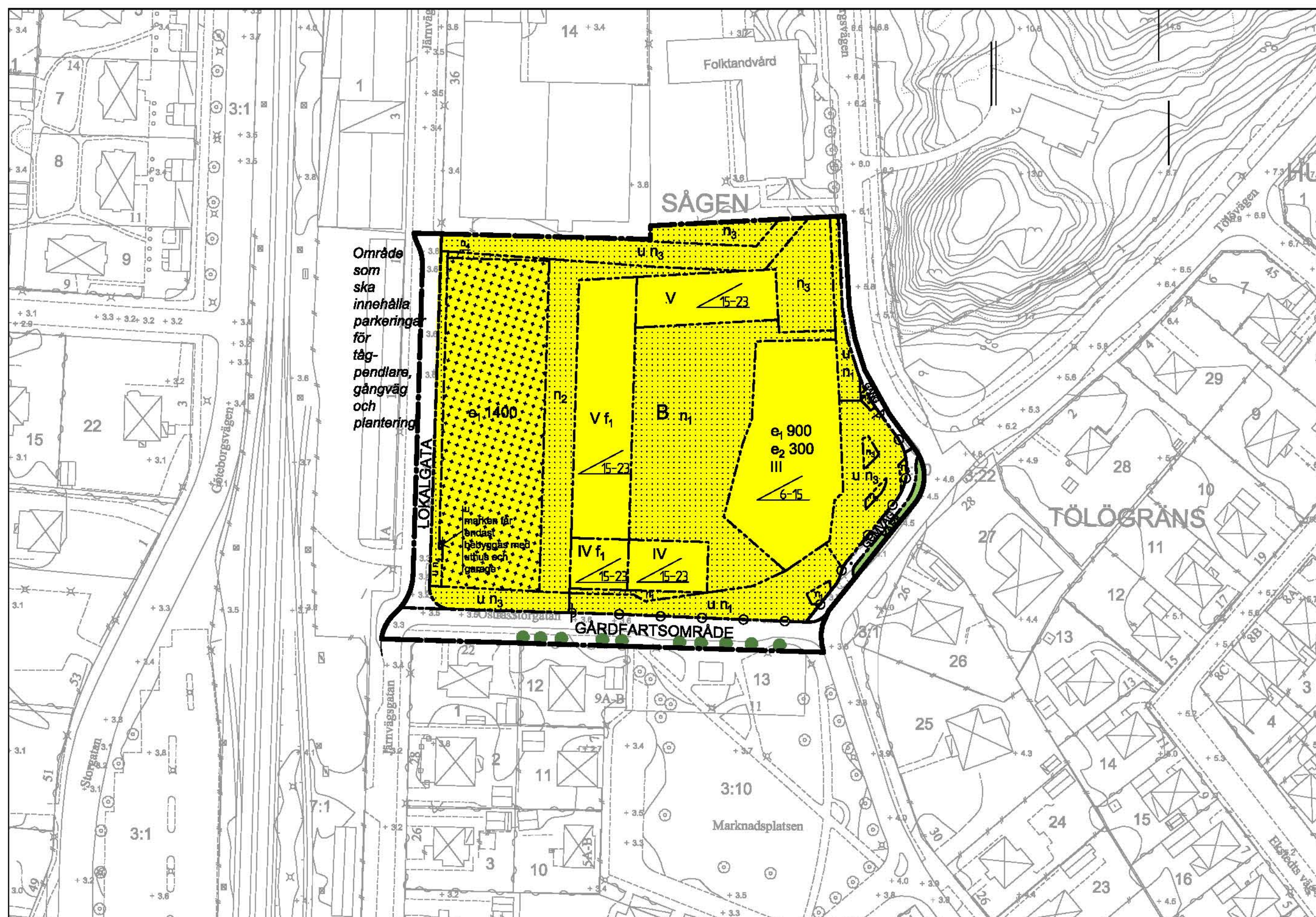
Belysning inom och invid kvarteret

- Belysning längs gator ska ha parkkaraktär och gärna med samma armatur som på stationsområdet
- Belysning inom kvarteret får gärna sitta på fasad alternativt vara lågt sittande

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov får inte ges förrän markförorening har avhjälpats och markens lämplighet för byggande av bostäder därmed kan säkerställas.

Senast i samband ed byggsamråd skall en bullerutredning baserad på då aktuell prognos för tågtrafik och nuvarande antal spår tas fram.



PLANKARTA (överst) och ILLUSTRATIONKARTA (ovan) Skala 1:1000 i A1

Kommunfullmäktige har 2011-06-14 § 135 antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 2011-07-15.