



KUNGSBACKA KOMMUN

**Detaljplan för del av fastigheten KUNGSBACKA 4:6 m fl i
Kungsbacka centralort**

B E S K R I V N I N G

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra erforderlig utveckling av innerstadens serviceutbud. Genom nu aktuell flyttning av Gymnasiegatan skapas utrymme för ett nytt centrumkvarter mellan Östergatan och järnvägen. Planen innehåller även kommunaltekniska anläggningar i form av nya parkeringsplatser, anläggning av gator jämte upprustning av gc-vägnätet till centrum. Utbyggnaden av dessa anläggningar är dels en förutsättning för det nya kvarteret och dels en kvalitetshöjning för hela innerstaden.

Planen förutsätter även att en privatägd parkeringsplats föreslås omvandlas till allmän parkering.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av innerstaden och omfattar områden på båda sidor av järnvägen.

Markägoförhållande

Kommunen äger all mark inom området förutom befintlig parkeringsplats inom fastigheten Kungsbacka 4:38 och järnvägsområdet.

Den privatägda parkeringsplatsen föreslås enligt planförslaget förvärvas av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Planområdet ingår i antagen fördjupad översiktsplan för Kungsbacka tätort i vilken området redovisas för fortsatt utveckling av innerstaden.

Gällande detaljplaner

Området berör följande gällande detaljplaner:

plan nr K44, nr K 62, nr K 71, nr K 81 samt plan nr K 100.

Planprogram

Kommunstyrelsen godkände den 22 juni 1994 planprogrammet för utbyggnad av Centrum Syd etapp I. Programarbetet omfattar utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar i form av gator, gc-vägar och parkeringsplatser samt ett nytt centrumkvarter med ca 7.000 m² våningsyta.

Kommunala beslut

Utöver programbeslutet uppdrog kommunstyrelsen den 22 juni 1994 åt byggnadsnämnden att vidtaga erforderliga planåtgärder för genomförande av programbeslutet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Med hänsyn till att planarbetet i princip endast innebär att befintliga väg- och parkeringsytor omvandlas till kvartersmark eller omfördelas, har någon miljökonsekvensbeskrivning ej upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Utöver planteringen i anslutning till vägar, gc-vägar och parkeringsplatser innehåller planen ett parkområde i dess nordöstra del. Området som idag i huvudsak utgörs av gräsytor med viss trädvegetation föreslås i de delar förändring sker behandlas på samma sätt som de befintliga ytorna.

Geotekniska förhållande

Föreliggande bedömning baseras på tidigare utförda undersökningar i anslutning till planområdet, bl a för vägport under Västkustbanan och för byggnation inom kv Linden.

Marknivå inom kvarteret bedöms ligga på ca +2 m. Högsta högvattenytan i Söderå bedöms var ca +1,74 m. Söderån är idag kulverterad under "Billhällstomten".

Jordlagren inom området består sannolikt av fyllnadsmaterial på torrskorpelera. Därunder finns sannolikt lös lergyttja till mer än 5 m djup. Under lergyttjan finns normalkonsoliderad lera till mer än 40 m djup.

Särskilda geotekniska utredningar förutsättes upprättas för varje enskilt objekt i samband med detaljprojekteringen och lovgivning.

Synpunkter på schakt och grundläggning

Planerad bebyggelse bedöms kunna grundläggas med kohesionspålar. Vid utförande med källare kompenseras husets vikt delvis, varför s k samverkansförläggning kan övervägas. Man bör emellertid räkna med att källarkonstruktionen måste utföras vattentät och att dränering ej kan utföras för hela källarvåningen pga risk för grundvattensänkning inom området. Grundförhållandena innebär också att schakt för källare sannolikt måste utföras inom spont.

Fornlämningar

Föreslagna bebyggelseområden berör ej några kända fornlämningar. Om ombyggnaden av Södra Torggatan innebär djupare schaktning än 0,5 m skall antikvarisk kontroll göras.

Bebyggelseområde

Planförslaget innehåller ett nytt kvarter för handel och kontor. Kvarteret föreslås innehålla 7.000 m² bruttoarea. Bebyggelsen föreslås uppföras med maximalt tre våningar. Den översta våningen föreslås på vissa delar av fasaden utföras indragen från vägglivet för att motverka en monoton upplevelse av en obruten fasad. Även fasaden föreslås uppdelas i form och uttryck för att harmonisera med innerstadens bebyggelsekaraktär. För att knyta an till innerstadens byggnadstradition föreslås fasadbeklädnaden utgöras av träpanel och takmaterialet bestå av rött lertegel.

Byggnaden föreslås utifrån idag aktuella intressen om etablering, innehålla lokaler för handel och kontor. Handelslokalerna är lokaliserade i två plan inom byggnadens norra del och i ett plan i byggnadens södra del. Frånsett några mindre butikslokaler inom byggnadens mellersta del föreslås resterande ytor användas för kontor.

Byggnadens entréer förläggs mot planerat gångstråk väster och norr om byggnaden. Varuförsörjning och inlastning föreslås ske i kvarterets östra del som gränsar till järnvägsområdet.

Som en följd av Östergatans omläggning föreslås befintlig ramp till "Billhållshusets" (kv Söderbro 11) entréer flyttas till Södra Torggatan.

Angöringen av befintlig lastyta från Nygatan till kv Söderbro nr 11 m fl föreslås flyttas ca 25 m åt väster samtidigt som området kompletteras med ytterligare parkeringsplatser.

Gator och trafik

Östergatan föreslås ges en ny sträckning utefter kv Söderbros östra gräns och därigenom inordnas i stadens rutnätssystem av gator. Nygatan anslutes till planerad ny sträckning av Gymnasiegatan. Kv Södercentrum med tillhörande parkeringsplatser föreslås ges en ny anslutning åt öster till den nya sträckningen av Gymnasiegatan.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gc-väg från Varbergsvägen mot innerstaden föreslås byggas om och flyttas i samband med dubbelspårsutbyggnaden. Den i planförslaget nya sträckningen av gc-vägen innebär ett sydligare läge med en ny bredare och inbjudande tunnel under järnvägen. Föreslagen sträckning är vald dels för att erhålla en bättre inriktning mot innerstaden och dels för att möjliggöra en långsiktig utveckling av centrum öster om järnvägen. Även gc-vägen mot Aranässkolan och idrottsområdet föreslås flyttas och anpassas till de nya planutformningen.

Parkering

En mycket väsentlig del i utvecklingen av det nya centrumkvarteret är att befintlig privat parkeringsplats öster om "Billhällshuset" (kv Söderbro 11), omvandlas till en allmän parkeringsplats. Projektet förutsätter även att parkeringsytan rustats upp genom ny markbehandling och att en torgyta avsätts inom områdets norra del.

Genom omläggningen av Östergatan kan parkeringsplatsen utökas så att samma antal p-platser som finns idag även erhålls efter ombyggnaden. Vidare föreslås ca 80 nya p-platser söder om Nygatan och 100 nya p-platser öster om järnvägen inom den s k "Lantmanna-tomten". Planförslagets utformning innebär ett nytillskott av 65 p-platser. Det nya kvarteret genererar enligt idag gällande rekommendationer för parkeringsbehov ca 150 p-platser. Underskottet av ca 85 p-platser regleras genom befintligt överskott av p-platser söder om planområdet.

Tillgänglighet

Planförslaget har utformats så att erforderlig tillgänglighet skall kunna erhållas för rullstolsburna och för andra personer med nedsatt rörelseförmåga. För att erhålla god tillgänglighet krävs att dessa frågor även ägnas uppmärksamhet i den fortsatta detaljprojekteringen.

Störningar

Kvarteret innehåller ej några bostäder som föranleder krav på bullerskärm och dylikt mot järnvägen. Planförslaget innehåller däremot bestämmelser om maximal ljudnivå inomhus, för utifrån kommande buller, i kontorslokalerna. Dessa nivåer kan erhållas genom byggtekniska åtgärder som provas i bygglovet.

Säkerhet

Planområdet innehåller del av Västkustbanan som skall byggas ut till dubbelspår. Föreslagen markanvändning i anslutning till järnvägsområdet har utformats i enlighet med Banverkets rekommendationer avseende erforderliga skyddsavstånd. Kommunens räddningstjänst har under planarbetet anfört behov av ett säkerhetsavstånd mellan järnväg och bebyggelse omfattande 40-100 meter. Vid kortare avstånd till byggnad än 40 meter bör särskild utredning utföras med tanke på risken för urspärning. Planförslaget innehåller, som en följd av räddningstjänstens synpunkter, en bestämmelse om att särskild skyddsanordning skall uppföras i gränsen mot järnvägsområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det föreslagna centrumkvarteret kan anslutas till det befintliga kommunala va-nätet.

Värme

Uppvärmingen av det nya kvarteret föreslås ske via befintligt fjärrvärmenät.

El

Befintlig transformatorstation inom fastigheten Kungsbacka 4:38 föreslås, som en följd av utbyggnad av torgytan, flyttas. Lämplig lokalisering skall prövas parallellt med det fortsatta planarbetet.

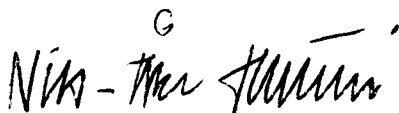
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Marklösen

Planförslagets utformning innebär att den idag privatägda parkeringsplatsen inom fastigheten Kungsbacka 4:38 omvandlas till allmän parkering. Denna åtgärd bedöms, med hänsyn till innerstadens utveckling, vara av sådant allmänt intresse att frågan om marknlösen prövas i detaljplanen. (Se vidare i genomförandebeskrivningen).

PLANAVIDELNINGEN i januari 1995

Tillhör i mars 1995 reviderad plankarta



Nils-Åke Hulthén



Elisabeth Granquist

Kommunfullmäktige har 1995-09-18 § 133 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 1995-11-20.

Genomförandetiden slutar 2005-11-20.

Bil.: plankarta med bestämmelser samt
illustrationskarta