



Kungsbacka



Detaljplan för bostäder inom fastigheten Apelsinen 1 i Kungsbacka

Innehåll:
Planbeskrivning
Plankarta
Planbestämmelser
Genomförandebeskrivning

Upprättad i mars och reviderad i juli 2010
av PLANAVDELNINGEN

K74A

Antagandehandling

Detaljplan för bostäder inom fastigheten Apelsinen 1 i Kungsbacka

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett 40-tal nya bostäder inom Apelsinen 1 dels genom nybyggnad på gården och dels genom påbyggnad av befintligt hus. För att uppnå en gestaltning med stadsmässig och djärv arkitektur så som Visionen och Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad beskriver, har gestaltungsprinciper tagits fram.

Kompletteringen ska göras på ett sådant sätt att gårdens gröna kvaliteter inte går förlorade. Inplacering av de nybyggda husen och gestaltning runt dessa är därför av stor vikt.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan är avsett för tätortsutveckling, vilket gör att åtgärden kan anses som förenlig med 4 kap miljöbalken.

Förslaget bedöms medföra en liten ökning av utsläpp till följd av en marginell trafikökning. Enligt Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad, Konsekvensberäkning buller och luft, februari 2007 klaras gränsvärden för NO₂ och partiklar.

PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Kungsbacka stad utmed Varbergsvägen och omfattar Apelsinen 1 samt del av Kungsbacka 4:16. Apelsinen 1 ägs av Eksta Bostads AB och Kungsbacka 4:16 av Kungsbacka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området ligger enligt kommunens översiktsplan inom område för tätortsutveckling. Området ligger inom fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad i ett område som är lämpligt att förtäta med bostäder.

Detaljplan

För området gäller idag K74 gällande sedan 1979-10-29. Inom Apelsinen 1 är användningen bostäder med maximal byggnadshöjd 17 meter. För Kungsbacka 4:16 är användningen gågata.

Planprogram

Ett planprogram antogs av kommunstyrelsen 2008-02-19 § 16 som medger förtätning av Apelsinen 1 med cirka 60 bostäder i tre punkthus om 6 och 8

våningar. Därefter har byggherren fört en dialog med kommunen angående utformningen av förtätningen. Ett nytt förslag arbetades fram utifrån diskussionen. Förslaget godkändes som underlag till samrådshandling 2009-09-15 i kommunstyrelsens arbetsutskott. Byggnadsnämndens arbetsutskottet godkände därefter förslaget som underlag till samrådshandling 2009-10-20.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin behovsbedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap 18§)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-område.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden av typen påverkan.

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.



Kvarteret Apelsinen 1

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

På gården finns ett höjdparti. Höjdskillnaden inom kvarteret är 8 meter.

Geotekniska förhållanden

Området bedöms som byggbart. Vid detaljprojektering ska geoteknisk undersökning genomföras.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar i mark finns inom kvarteret.

Radon

Apelsinen 1 ligger inom lågriskområde för radon. Eftersom de nya husen ligger på berg finns ändå risk för radonförekomst. Byggeherren avser bygga med radonsäkergrund.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom kvarteret finns idag cirka 70 bostäder i ett 4-vånings tegelhus i L-form.

Norr om kvarteret ligger butiker, en pizzeria och en större parkeringsplats. Byggnaderna är envånings med platt tak. Ytterligare norrut, vid Syrégatan, ligger 3-4 våning bebyggelse i grön-vit färgsättning.



Husen vid Syrégatan.

Öster om kvarteret ligger Blomstergatans förskola. En rödmålad träbyggnad i 1-1½ våning.

Väster om området ligger ett område för företag. De företag som ligger närmast är Auson och Sand- och grusaktiebolaget Jehander. De flesta företag inhyses i 1-2 våningbyggnader. Det som sticker ut mest är en silobyggnaden på Sand- och grusaktiebolagets fastighet som är nära 20 meter hög.

Söder om ligger ett kvarter som är snarlikt Apelsinen 1. Också detta kvarter är ett rött tegelhus i 4 våningar.

Den komplettering som föreslås är en påbyggnad om två våningar och tre trevåningshus runt kullen. Trevåningshusen placeras så att utsikten från kvarteret i nordost inte störs.

Påbyggnaden kommer inte skugga gårdsmiljön i någon större utsträckning. Den kommer också att bli en positiv variation i ett mycket homogent bostadsområde. De mindre husen blir också ett småskalig tillskott vilket är positivt.

Offentlig och kommunal service

Området har god tillgänglighet till kommunal och offentlig service. Direkt norr om kvarteret finns en mataffär och på 700 meters gångavstånd ligger innerstaden.

Närmaste förskola gränsar till kvarteret och närmaste skola är Hålabäcksskolan som ligger cirka 100 meter bort. Båda kan nås utan att barnen behöver korsa biltrafikerad väg.



Nordväst om kvarteret ligger mataffär och förskola. i bakgrunden skymtar Hålabäcksskolan

Tillgänglighet

Exakt hur tillgänglighet kommer att lösas i kvarteret är inte avgjort.

Projektet är på många sätt angeläget då det handlar om tillskott av bostäder i centralt läge som dessutom upplåts som hyresrätt. Det handlar också om förbättringar som ger förlängd livslängd av befintligt hus som kan komma att generera krav på hiss i flertalet trapphus i den del av huset som byggs på (Allmänna råd om ändring av byggnad). Eventuellt kan tillgängligheten till de tre gårdshusen också behöva lösas med hissar.

Avseende tillgänglighet för Räddningstjänsten se rubriken Räddningstjänst.



Bebyggelsen inom Apelsinen 1. Kvarteren söder om har stora likheter med detta.



Kullen på gården kompletteras med tre 3-våninghus i suterräng

FRIYTOR

Lek och rekreation

I planprogrammet föreslogs punkthus om sex och åtta våningar. Nu föreslås en påbyggnad på befintligt hus och tre mindre gårdshus om tre våningar i suterräng. Med nuvarande förslag minskar påverkan på solvärden och kvaliteten på kvarvarande natur på kullen höjs. Gröna ytor mellan husen sparas och möjlighet att nå bakomliggande grön yta kan ges på något ställe.

Den nu föreslagna påbyggnaden försämrar gårdens solvärden högst marginellt då den ligger i kvarterets norra del.

Gården som helhet behöver ett lyft för att helheten ska bli bra vid en förtätning. Extra viktigt är hur området runt entréerna mot gården utformas.

En remsa vid affären av det som är gräsmatta och träd idag kan enligt planen byggas om till gångbana. Kommunen äger remsan som i och med denna planändring föreslås bli kvartersmark.

GATOR OCH TRAFIK

Tillfart

Upp till de tre gårdshusen kommer en slingrande väg att anläggas. Tillgänglighetsanpassade parkeringar anläggs i anslutning till husen.

Parkering

De nytillkomna bostäderna beräknas generera ett behov av 15 parkeringar per 1000 kvm bruttoarea. Det ger att cirka 55 parkeringar behövs för projektet.

I Apelsinen 1 parkerar man dels inom kvarteret längs Rosengatan och dels på kommunens mark längs Blomstergatan.

Av de totalt 101 parkeringarna på Rosengatan är 41 stycken är outhyrda. Cirka 15 parkeringar måste anläggas alternativt hyras i närheten. Inom befintlig detaljplan för kvarteret finns utrymme att utöka med 15 platser.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Norconsult 2010-03-05. Den baseras på de trafikmängder som enligt prognos blir 2020. Det är bara i påbyggnadens västra del ut mot Varbergsvägen som bulleråtgärder är aktuella. Övriga delar klarar riktvärdena.

En möjlig åtgärd är att förse utsatta lägenheter med en indragen balkong där balkongräcket är tätt, även mot golvet. Räcket måste ha en ytvikt av minst 15 kilo per meter. En annan möjlig åtgärd kan vara någon typ av burspråk där vädring sker genom ett mindre fönster orienterat från vägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Om fler avsättningar till området behövs kan sådana skapas.

En utbyggnad i planområdet ska om möjligt inte öka belastningen med dagvatten. Gröna tak på flera av byggnaderna ger goda förutsättningar att nå det målet.

Räddningstjänst

Runt kvarteret finns tre brandposter. Troligen räcker inte dessa för att klara brandvattenförsörjning för hela kvarteret. En ny brandpost görs därför möjlig på kvartersmark. Ett u-området läggs ut så att en ledning med kommunalt huvudmannaskap kan anläggas till brandposten.

Området har planerats utifrån principen att räddningsfordon ska kunna placeras maximalt 50 meter från entréer. Räddningsväg för gårdshusen kommer att gå nedanför gårdshusen och kullen. Vägen dimensioneras med en minsta körbredd om 3 meter och en fri höjd på 4 meter. Räddningsvägen anläggs så att markens bärighet motsvarande ett axeltryck på 10 ton.

VÄRME

Området avses värmas upp med fjärrvärme eller annan miljövänlig energikälla. Kommunen har som ambition att verka för att nya bostäder utformas energieffektivt. Eksta avser bygga för en energianvändningen under 45 kWh/m²/år.

SOPHANTERING

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

GESTALTNINGSPROGRAM - KVARTERET APELSINEN

INLEDNING

Projektet består av två delar

- en påbyggnad i två våningar mot norr och renovering av befintligt hus
- tre gårdshus

Detta innebär en förändring av gårdsmiljön samt av miljön mot torget i norr och Rosengatan i väster. I planprogrammet, som ligger till grund för detaljplanen och gestaltningsprogrammet, ges ett direktiv om att konsekvenser för lek och rekreation ska belysas ytterligare i planen.

I projektet finns en hög ambition om att göra kvarteret energieffektivt. Målsättningen är att komma under 45 kWh per kvadratmeter och år.

Solavskärmning kommer att behövas för att undvika kylbehov. Att utforma solavskärmning kommer att bli en viktig del av projektet.

Den energieffektiva målsättningen hindrar inte att belysning används som en viktig faktor för utformningen. Energisnål LED-belysning kommer då att användas.

OMRÅDETS KARAKTÄR IDAG

I denna del av Kungsbacka stad, kvarteren Apelsinen och Bananen består av tre till fyra våningar höga hus i rött tegel med balkonger åt söder och väster. Takfoten är obruten och byggnadskropparna är ofta långa och sammanbyggda. Det gör att kvarteren från vissa håll upplevs som slutna enheter. Att det finns få portiker genom huskropparna förstärker intrycket. Fasaden mot gatan mot norr upplevs mörk och sluten utan stor variation i fasaduttryck. Den västra fasaden mot Rosengatan har en öppnare karaktär med bland annat vertikala band med balkonger.

Mellan kvarteren finns fina gårdsmiljöer. Inte minst den miljö som finns mellan Apelsinen 1-3 och Bananen 2. Här går en gång- och cykelbana som gör miljön tillgänglig för många.

Gården på Apelsinen 1 vetter från gångstråket och består av en planare del närmast huset och en ganska brant bergsslänt med en nivåskillnad på nära 10 meter i det branta partiet. I slänten ner mot huset finns en vacker trädunge björk tall och bok. Där gården planar ut finns gräsytor, sandlådor, basketkorg, asfalterade gångar och enstaka mindre träd.

In mot gården är kvarterets bottenvåning mycket sluten eftersom den innehåller soprum, förråd, apparatrum och därmed saknar stora fönster. Entréerna mot öster är delvis mycket anonyma. Mot norr har bottenvåningen delvis fönster mot lokaler och delvis helt sluten.

NYBYGGNAD

Tre hus i natur byggs på gården

Gårdshusens gestaltning handlar om att placera in dem i terrängen så de sparar så mycket som möjligt av kullen och träden. För att förstärka intrycket av hus i natur kan med fördel sedumtak väljas.

Husen ska vara lätta i sitt uttryck för att kontrastera mot det tyngre teglet. Material och färgval ska framför allt samspela med naturen och rent vitt är därför inte ett alternativ. En lasyrmålad träfasad i dämpad färgskala får en levande yta och är ett exempel på färg- och materialval som harmonierar med naturen. Fasaden utformas med en slät panel och fasaden gestaltas med omsorg vid byggnadens materialmöten och detaljer.

Arkitekturen kan med fördel ha ett modernt anslag. För att uppnå ett lätt och luftigt uttryck kan balkongräcken och loftgångar vara i tätt perforerad plåt, glas eller annat väl genomsynligt material.

I det fall hissar kommer att behöva byggas är gestaltningen av dessa en viktig del av arkitekturen.

OM- OCH PÅBYGGNAD

Påbyggnaden hör samman med huset men har ett lättare uttryck

För att värna solvärdena på gårdsmiljön tillåter planen enbart påbyggnad mot norr i två våningar. Kvarteret får också en mer varierad siluett. Påbyggnaden ska göras sådan att byggnaden upplevs som en helhet utan att dölja tillägget.

Själva påbyggnaden ska upplevas som den lättaste delen av huset. Det kan uppnås genom att använda stora glasade ytor och gråmålad träpanel eller liknande. En indragen takvåning ger ett lättare intryck åt påbyggnaden. Ett omväxlande taklandskap och en varierad takfot kan också hjälpa till att ge påbyggnaden ett lätt och spännande intryck.

Hur påbyggnaden hanteras i hörn är viktigt. Vid gestaltning där påbyggnaden dras in vid hörn finns möjlighet att byggnaden kan ges en egen stark karaktär.



Till höger syns en hustyp som till vänster har byggts på med två våningar. Den indragna våningen ger ett lättare och lägre intryck åt huset. Fasaden har varierats genom att de delar av fasaden som har balkong har markerats med vitt.

Tydliga vertikala inslag länkar ihop påbyggnaden med resten av huset

Mycket av problematiken kring renovering och påbyggnad går hand i hand. Det handlar om att göra fasaden mer varierad. Det kan göras genom att införa vertikala inslag som utanpåliggande trapphus och inglasade balkonger. Ett annat mer okonventionellt sätt som samtidigt skärmar av solen kan vara en hög smal spalje som sitter en bit från fönstren. Växter som humle kan växa flera våningar upp. En sådan grön solavskärmning på några ställen på kvarterets in- och utsida kan ge kvarteret en helt egen och tilltalande identitet.

Mot norr är det viktigt att i samband med påbyggnaden lätta upp fasaden. Burspråken i mörkare tegel bör lättas upp. De kan antingen putsas eller slammas i en ljusare röd ton på teglet. Eller så kan ett nytt material fästas på fasaden. Ett positivt tillskott vore belysning av norrfasaden då denna vetter mot en offentlig miljö.

Mot söder finns mer självklara sätt än mot norr att skapa de vertikala band som behövs för att binda samman påbyggnaden med resten av huset. Till exempel kan inglasade balkonger vara ett sådant sätt. De inglasningar som görs ska ha ett enhetligt intryck. Om hyresgäster i efterhand vill glasa in en balkong ska samma system användas.

För att uppfylla krav på tillgänglighet kommer hissar att sättas in. Det görs troligen genom att trapphusen byggs ut mot gården. Också en sådan byggnadsdel är en tillgång som kan vara en typ av vertikalt band.

Den röda tråden som binder samman byggnaderna

Det är välgörande om det finns något som binder samman utformningen av de nya gårdshusen och påbyggnad/renovering. Till exempel kan balkonger/loftgångar ha samma utformning. Det kan också vara en färg eller ett material som skapa släktskap mellan byggnaderna.

För att skapa en bättre kontakt mellan gården och norrsidan ska porten göras bättre annonserad, ljusare och tryggare. Till exempel kan ljusare färgsättning och bättre belysning inne i portgången skulle göra den attraktivare. För att markera porten kan både växter och markbeläggning användas. Idealiskt vore om det gick att öka portens höjd.



Balkonger är exempel på vertikala inslag som delar upp fasaden och skapar variation. (Västerfasaden)



Från norr kan man idag komma in på gården via en port. Porten ska göras ljusare och tryggare. Kanske blir den också högre.



Ombyggnaden av Gånglåten. Exempel på att en ljusare markbeläggning i porten ger ljusare intryck.

GÅRDEN

Variation kring entréerna på gården

Entréerna i området idag är ganska anonyma och orsakar värmeförluster eftersom de saknar vindfång.

Längs med befintliga husets fasad bör varierad grönska efterstävas.



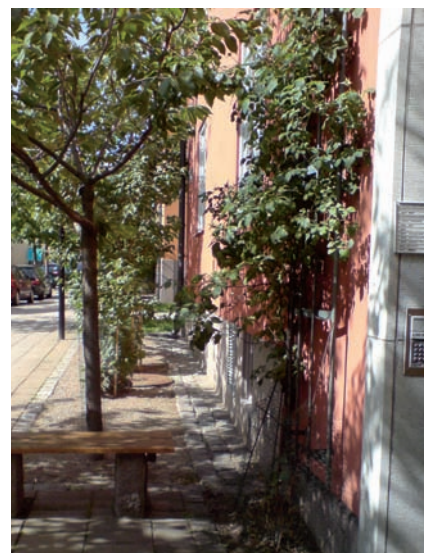
Entrézon idag – med påbyggda vindfång och varierad med grönska kommer en mer välkomnade miljö att skapas



Entréer ska göra tydligare och mer markerade vilket ger ett tillskott i den annars slutna sockelvåningen inåt gården. Omsorgsfull gestaltning i samma anda som referensbilder längst ner på sidan ger ett välkomnande intryck. Tillbyggda vindfång eller skärmtak kan ge en intimare känsla vid entrén. Andra sätt att markera entrén är med stensättning, spaljeväxter så som kaprifol och låga belysningsarmaturer.



Befintliga entréer blir välkomnande och tydliggörs genom omsorgsfull gestaltning. Entrén markeras här med spaljestöttade växter.



Ståtliga träd får stå kvar

Möjligheter att i första hand spara och i andra hand återskapa grönska nära gårdshus ska tas tillvara. Återplantering av träd ska ske i dungar så att dagens karaktär av naturligt skogsparti återskapas.

Träd på kullen har mätts in. För att kunna spara ett träd krävs att rotsystemet är så intakt som möjligt. En tumregel är att trädets rotsystem har lika stor utbredning som trädets krona. För att ha en rimlig chans att spara markerade träd ligger husens byggrätter i planen aldrig närmare ett träd än cirka 5 meter. En bedömning gjorts av vilka träd som är möjliga att spara vid en utbyggnad av förslaget, se plankarta. Några träd har ett högt värde eftersom de dels är vackra och dels ligger som blickfång när man närmar sig området från norr respektive väster, se bilder nedan.



Träd som är värda att bevara. Överst th: Boken som möter när man går in på gården från öster. Överst tv: Dunge som möter när man går in på gården från norr. Ovan: Träd på väg in på gården när man kommer öster ifrån.

Naturen på kullen blir tillgänglig för alla och gården blir grönnare

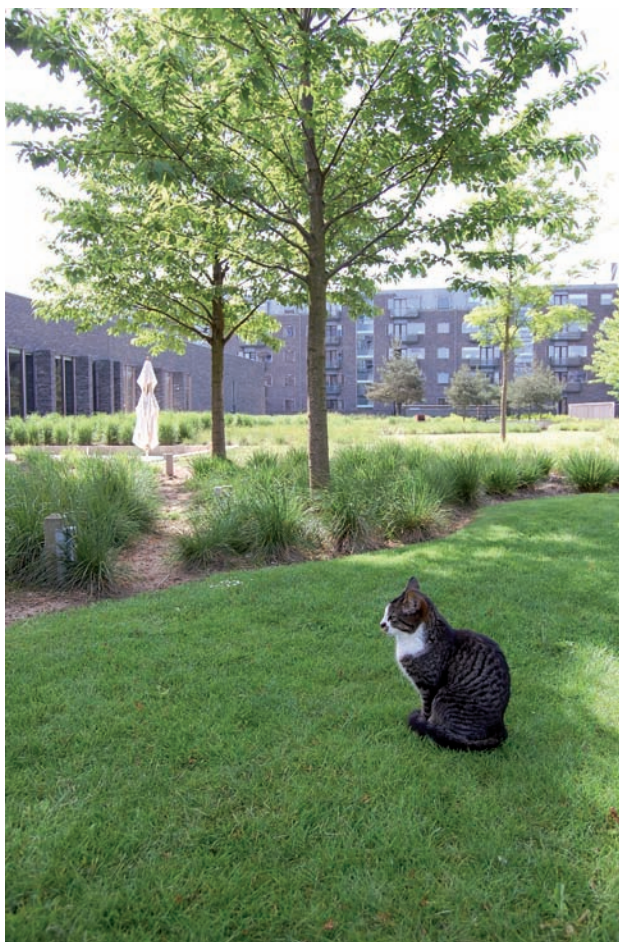
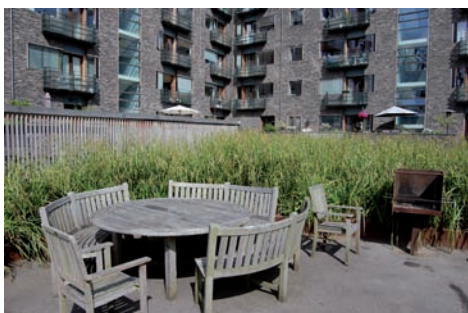
Det är av stor vikt att kunna ta sig upp på berget nerifrån gården för att motverka privatisering av mellanrummet mellan gårdshusen. Detta kan gärna ske på ett så naturligt sätt som möjligt, gärna i form av en grusad väg eller kanske i form av en så kallad åsnetrappa anlagd med stockar kring de långdragna stegen.

På gården finns idag ganska mycket asfalt. För att öka intrycket av hus i natur bör gång- och räddningsvägar göras av delvis armerat gräs. Till exempel kan armerat gräs användas i samband med räddningsväg och gångväg, se princip på nästa sida.

Sociala funktioner för barn och vuxna som lekplats för mindre barn, bollplank och basketkorg kommer också i fortsättningen att samlas i det befintliga husets hörn.

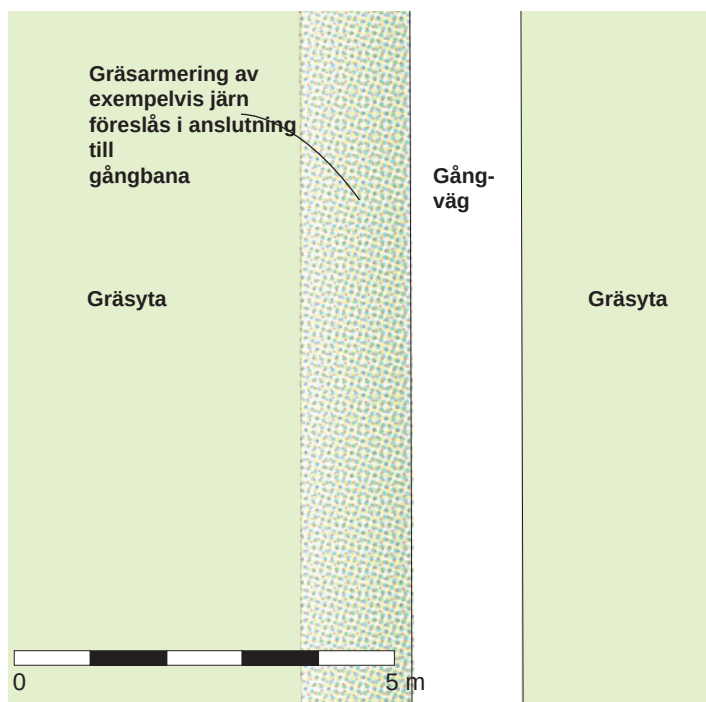
Man bör sträva efter att dela in den planare delen av gården i flera mindre gröna rum utan att för den skull minska tryggheten.

Den gårdsbyggnad som finns idag är röd med svart plåttak. För att byggnaden ska smälta in i den gröna gården kan taket ges ett lättare intryck. Fasaden bör på sikt färgas om i en ljusare kulör så som grått eller grågrönt.



Man bör sträva efter att dela in den planare delen av gården i flera mindre gröna rum utan att för den skull minska tryggheten.

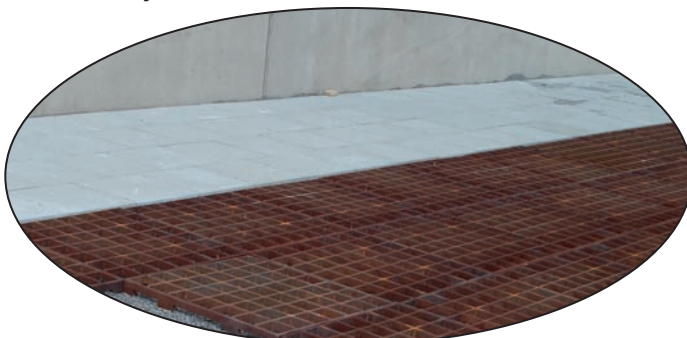
GRÄSARMERING



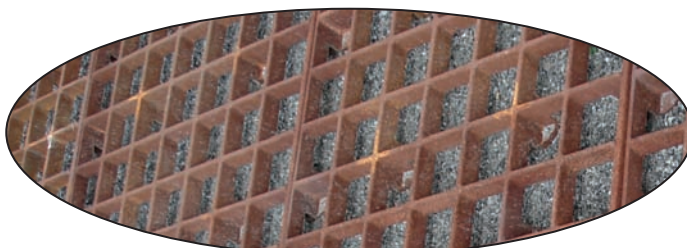
Principskiss över gångbana och räddningsväg. Räddningsvägen i anslutning utförs i armerat gräs.



Gräsarmerad yta



Gräsarmering av järn föreslås i anslutning till gångbana



Gräsarmering av järn i närbild.

KVARTERETS UTSIDA

Nya entréer mot utsida kvarter gör kvarteret mer välkomnande



Möjligheter till uteplatser från de nya smålägenheterna i bottenvåningen ska tas tillvara. Låga klippta häckar ska användas för att markera gräns till uteplatsen.

Om staket ska förekomma runt uteplats ska det uppföras på insida häck. Kortare plank kan användas som avskärning närmast husvägg. Plank och häckar runt uteplatser ska utformas enhetligt.

Porten och entréer till nya bostäder annonseras tydligt. Mot norr föreslås en mer varierad gestaltning där mycket av häckarna tas bort och istället planteras fler träd.



Möjlighet till entréer och uteplatser åt norr och öster ger mer liv till kvarteret. Uteplatserna avgränsas på ett enhetligt sätt till exempel med luftiga staket som på bilderna till vänster och i mitten. Överst syns ett exempel där hela den före detta gräsremsan omvandlats till privata uteplatser. Till höger visas yta där uteplatser avses anläggas.

BELYSNING

Gångvägar och entréer ska belysas och en utgångspunkt är att det ska kännas tryggt och säkert. Belysningen ska ha en god färgåtergivning och inte blända.

På norrfasaden kan belysning användas som ett sätt att ge liv åt fasaden under de mörka timmarna. Denna sida vetter mot offentliga ytor och kan med belysning fungera bra och kan minska behovet av övrig belysning.

Inne på gården föreslås en lägre och mer intim belysning. På kullen skulle en markbelysning kunna sitta längs gångvägen upp på kullen.



På norrfasaden, som ska byggas på med två våningar, kan belysning användas som ett sätt att utforma fasaden för de mörka timmarna.

GENOMFÖRANDE

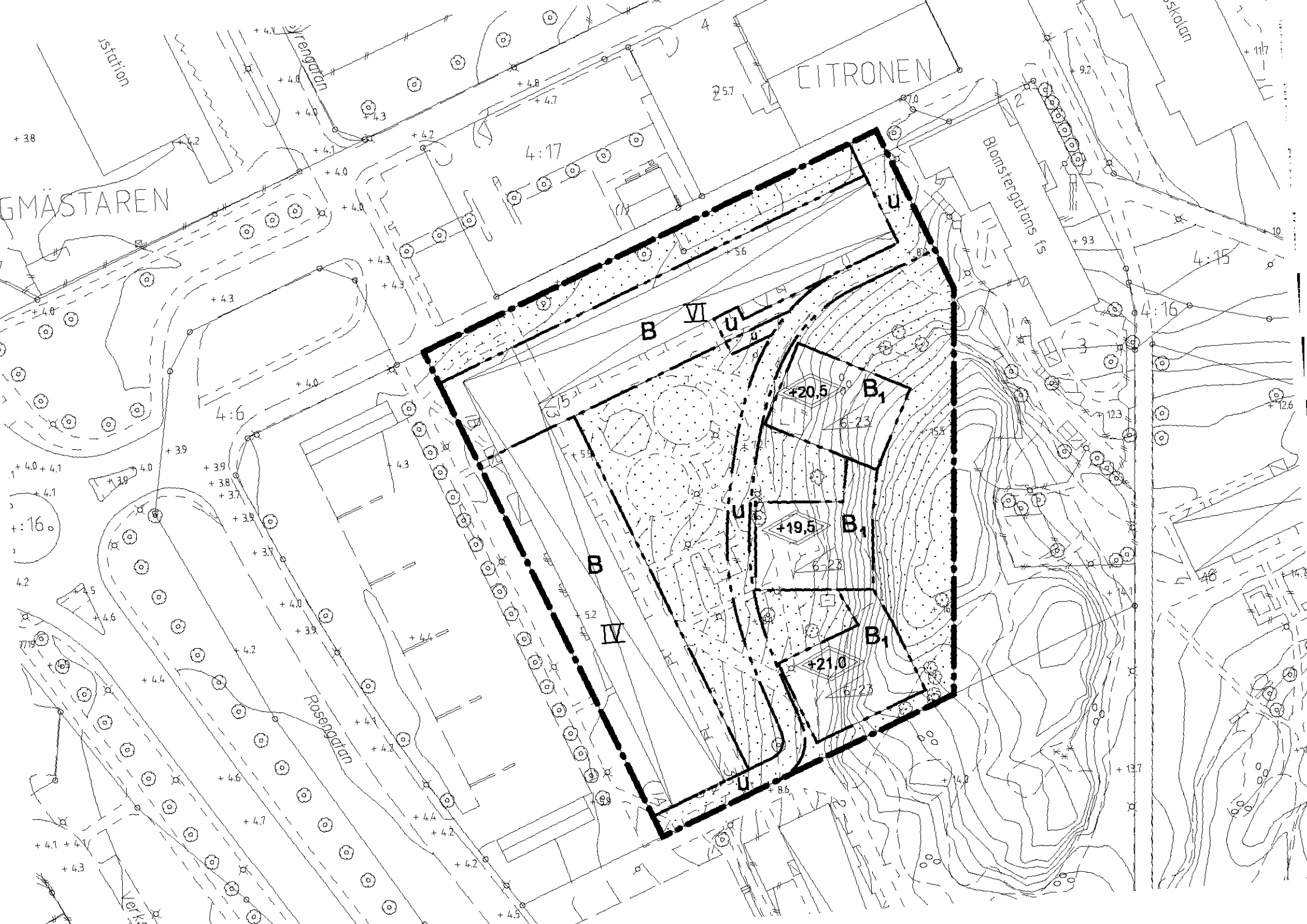
Ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör upprättas i samband med detaljplaneläggning. Härigenom regleras bland annat exploatörens tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga ansvar av vägar, ledningar m m.

Se vidare i genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Plan & Bygg i samråd med berörda förvaltningar, Eksta Bostads AB och Liljewall arkitekter.

Andrea Forsström, planarkitekt





Detaljplan för del av kv Apelsinen 1 i Kungsbacka

Upprättad i mars 2010 Reviderad i juni 2010
av PLANAVDELNINGEN

Andrea Forsström

Birgitta Falk

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Planområdets gräns
— — — — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

B₁ Största byggnadsarea är 250 m² per byggnad exklusive trappor, balkonger och hisshus

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas. Murar och trappor får uppföras.

U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

Gestaltningsskildring utgör underlag för prövning enligt 3 kap plan- och bygglagen
och ska följas, se beskrivning



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet



Minsta resp största taklutning i grader



Högsta antal våningar

STÖRNINGSSKYDD

Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå inomhus är 30 dBA

Högsta tillåtna maximala ljudnivå inomhus nattetid är 45 dBA

Högsta tillåtna maximala ljudnivå utomhus vid uteplats är 70 dBA

Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå utomhus är 55 dBA alternativt 60 dBA under
förutsättning att minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst sida (mindre än
50 dBA vid fasad)

ILLUSTRATION



Illustrerat träd, möjligt att spara

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR.....



Kungsbacka

Samrådshandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för bostäder inom fastigheten Apelsinen 1 i Kungsbacka.

D 173

1. INLEDNING

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av cirka 40 nya bostäder.

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Markägare

Fastigheten Apelsinen 1 ägs av Eksta Bostads AB och fastigheten Kungsbacka 4:16 ägs av Kungsbacka kommun.

2.2 Husbyggnation mm

Exploateringen kommer att genomföras av Eksta Bostads AB, nedan kallade exploatören. De cirka 40 bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt.

2.3 Huvudmannaskap - allmän plats

Ingen allmän platsmark är redovisad inom planområdet.

2.4 Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för genomförandet av detaljplanen. Detta innebär bl a att exploatören bygger ut och bekostar kvartersgator, planteringar, gångvägar och parkeringsplatser.

2.5 Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till det kommunala va-nätet. Överenskommelse om anslutningspunkter träffas med Teknik.

Kommunen svarar för drift och underhåll av de ledningar som ska ingå i det allmänna nätet för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar som inte kommer att ingå i det allmänna nätet kommer respektive fastighetsägare att ansvara för. Flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

2.6 Avtal

Ett plankostnadsavtal finns redan som reglerar kostnaderna för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal kommer att träffas mellan exploatören och Kungsbacka kommun. I avtalet avses bland annat följande frågor regleras:

- Marköverlåtelse
- Ansökan om lantmäteriförrättning
- Administrationskostnader
- VA-anslutningsavgifter
- Kommunens förmedling av lägenheter
- Parkering

2.7 Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas i slutet av år 2010. Arbetena kan påbörjas när beslutet om antagande av planen har vunnit laga kraft.

2.8 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs i planen redovisad kvartersmark för bostäder från kommunens fastighet Kungsbacka 4:16 till exploateringsfastigheten Apelsinen 1.

3.2 Servitut och ledningsrätt

Rätten att disponera erforderlig mark för allmänna ledningar inom kvartersmark säkerställs genom servitut eller ledningsrätt.

3.3 Ansökan om fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar som krävs för att genomföra planen.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Allmänt standardfrågor

Gator och va-ledningar inom planområdet utförs enligt en för kommunen godtagbar standard.

4.2 Uppvärmning samt vatten och avlopp

Områdets värmeförsörjning sker genom anslutning till Statkrafts fjärrvärmenät.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Överenskommelse om förbindelsepunkt träffas med Teknik.

4.3 Brandpost och räddningsväg

En ny brandpost kommer troligen att behövas inom kvartersmarken. Väg för räddningsfordon skall anordnas inom kvartersmarken.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för Kungsbacka kommun

Kommunen erhåller täckning för sina kostnader genom det exploateringsavtal som kommer att tecknas. Kungsbacka kommun får en intäkt från markförsäljningen.

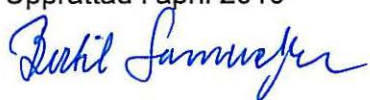
5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall bekosta följande åtgärder:

- Lantmäteriförrättning
- Markförvärv
- Plan- och administrationskostnader
- Anslutningsavgifter va, el, fjärrvärme mm

Kommunstyrelsens förvaltning

Upprättad i april 2010



Bertil Samuelsson



Kungsbacka

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