



Kungsbacka



Detaljplan för fastigheten Tullen 8 i Kungsbacka Innerstad

INNEHÅLL:

Planbeskrivning
Plankarta
Bestämmelser
Illustrationskarta
Genomförandebeskrivning

Upprättad i januari 2009
och reviderad i februari 2009
av PLANAVDELNINGEN

D 169

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Tullen 8 i Kungsbacka Innerstad

PLANHANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta
- Bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning

Övrigt framtaget material:

- Bedömning av parkeringsbehov, Kungsbacka kommun, 2008-12-15
- Geoteknisk undersökning, Skanska Teknik, 2008-12-02
- Arkeologisk förundersökning, Riksantikvarieämbetet UV Väst, 2008-08-18
- Förstudie brandtekniskt utförande, Prevecon, 2008-06-03
- Kulturhistorisk och teknisk undersökning, Lindholm Restaurering AB, 2007
- Studie över kvarteret Tullen i Kungsbacka Innerstad, förvaltningen för Plan & Bygg, 2007
- Karaktärisering av Kungsbacka Innerstad, förvaltningen för Plan & Bygg, 2003

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Natten till den 16 september 2006 brann den 160 år gamla byggnaden ”Gamla Gästis”, belägen på Norra Torggatan 7-9, ner till grunden. Målsättningen med detaljplanen för fastigheten Tullen 8 är att utreda förutsättningarna för en ny byggnad på platsen samt att införa skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Storgatan 10-14. Utformningen av fasaden mot Stortorget och omgivande gator ses som en viktig del av detaljplanen för att inte komma i konflikt med allmänna intressen. 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 vilken 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).

Luftföroreningshalterna bedöms bara påverkas ytterst marginellt vid genomförande av förslaget. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

PLANDATA

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet, som utgörs av hela fastigheten Tullen 8, är beläget centralt i Kungsbacka Innerstad. Området gränsar i söder till Stortorget och i väster till Innerstadens viktigaste gata Storgatan. I öster ligger Kyrkogatan. Området är totalt 2595 kvm stort och ägs av HB Tullen 8.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och detaljplaner

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

För närvarande pågår arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad. För delen Innerstaden föreslås bland annat att kvartersstudier ska göras för att utreda vilken potential som finns att utveckla i respektive kvarter. En kvartersstudie har tagits fram för kvarteret Tullen (läs mer under rubriken Kvartersstudie).

Planområdet ligger inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är k23, lagakraftvunnen år 1948. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen visar på ett sammanbyggt kvarter avsett för bostads-, handels- och hantverksändamål. Mot Kyrko-, Norra Torg- och Storgatan medges en byggnadshöjd på två våningar (7,5 m). Här kan vinden inredas till 1/3 av sin yta. Taklutningen får vara högst 30 grader på samtliga byggnader i gatufasad. Innergården får bebyggas för handels- och hantverksändamål i en våning (4,0 m) med en taklutning på högst 10 grader.

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.

Kvarteretsstudie

För att möjliggöra en god beredskap inför en återuppbyggnad av fastigheten Tullen 8 efter branden av "Gamla Gästis" beslutade byggnadsnämndens arbetsutskott den 19 september 2006 att låta ta fram ett gestaltungsprogram för fastigheten. Den 2 november 2006 utvidgade arbetsutskottet uppdraget om gestaltungsprogram till en studie av hela kvarteret Tullen.

Kommunstyrelsen beslutade den 30 maj 2007 att med kvarteretsstudien som grund låta genomföra samråd med fastighetsägarna till Tullen 8. Den 18 mars 2008 beslutade kommunstyrelsen att samrådsyttrandet från fastighetsägarna ska ligga till grund för kommande prövning av återuppbyggnad inom fastigheten Tullen 8.

Planprogram

Föreliggande planförslag är en utveckling och precisering av gällande detaljplan (k23) och bygger huvudsakligen på redan fastställda bestämmelser. Helt nytt är införandet av skydd av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Storgatan 10-14. Övriga 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 8 maj 2008 att låta revidera gällande detaljplan för fastigheten Tullen 8 genom normalt planförfarande i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 18 mars 2008.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för handel, kontor och bostäder. De delar av fastigheten som inte är bebyggda innehåller hårdjorda ytor. Förutom en med murgröna bevuxen husvägg på innergården innehåller området ingen grönska.

Markbeskaffenhet

Området bedöms som byggbart. En geoteknisk undersökning har gjorts (Skanska Teknik, 2008-12-02). Enligt undersökningen innehåller det undersökta området ca 0,8-1 m tjockt lager av fyllning som består av betongrester, sten, grus och sand. Under fyllningen finns torrskorpelera med en tjocklek på ca 0,5-0,7 m. Torrskorpeleran underlagras av lerig gyttja, därunder följer lera till stort djup. Bergnivån har ej bestämts. För att undvika skadliga sättningar bör nya byggnader grundläggas på kohesionspålar och marken bör inte fyllas upp över nivån för omgivande mark. Spont kan krävas beroende på schaktdjup och närhet till befintliga byggnader. I övrigt, se den geotekniska undersökningen.

Kommunens kartering visar att området ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för höga vattenstånd

I planeringsunderlaget för förslag till fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad ingår en bedömning av översvänningsrisker. Karteringen visar en risk för översvämning strax intill Kungsbackaan. För att undvika översvämning vid högvatten arbetar kommunen för närvarande utifrån en lägsta färdiga golvnivå i planområdet av +3.0 m. Utredningar pågår kring hur riskerna kan hanteras. I samband med bygglovgivningen prövas detta mer detaljerat.

Fornlämningar och kulturhistoria

För att klargöra omfattning och karaktär på eventuella fornlämningar inom planområdet har en arkeologisk förundersökning utförts (Riksantikvarieämbetet UV Väst, 2008-08-18). Vid förundersökningen påträffades stenläggningar från 17/1800-tal och under dessa fläckvisa kulturlager, 10-15 cm tjocka med relativt få fynd av i huvudsak 1700-talskaraktär. Härunder kom lera. Stenläggningarna var ställvis lagda direkt ovan leran. Resultatet av förundersökningen motiverar enligt Riksantikvarieämbetet UV Väst inga ytterligare arkeologiska insatser. Länsstyrelsen instämmer i skrivelse 2008-08-22 i denna bedömning.

Kungsbacka stad har anor tillbaka till tidig medeltid. Den äldsta kartan över Kungsbacka, som troligen upprättades strax efter 1645, visar en mellan åarna organiskt framvuxen stadsplan med kvarter, gator, kyrka, kyrkogård och torg. Dagens rätvinkliga stadsplan tillkom efter en förödande brand 1846 då närapå samtlig bebyggelse förstördes. Efter branden återuppbyggdes staden på nytt. Dåliga grundförhållanden omöjliggjorde tunga stenhus varpå de flesta byggnader uppfördes i trä och i en våning. Många av dem har vid senare tillfällen försetts med ytterligare en våning.

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).

Kungsbacka. Partii av Torget.



Stortorget med "Gamla Gästis" omkring 1900.



"Gamla Gästis" samma år som byggnaden brann ned (2006).

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Den nya detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser införs för en av fastighetens befintliga äldre byggnader, Storgatan 10-14, i planområdets västra del. Övriga befintliga byggnader kan ersättas av nya. Längst i söder uppförs en ny byggnad på den plats vid Stortorget som står fri efter branden av "Gamla Gästis" 2006.

Äldre byggnader

Inom fastigheten Tullen 8 finns efter branden av "Gamla Gästis" två äldre byggnader kvar, belägna på Storgatan 10-14 och Kyrkogatan 13. Kommunstyrelsens och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 13 februari 2007 att låta utföra en kulturhistorisk och byggnadsteknisk utredning av byggnaderna (Lindholm Restaurering AB, 2007-04-24).

Bland de tydligaste exemplen på den bebyggelse som tillkom efter stadsbranden 1846 är byggnaden på Storgatan 10-14. Denna uppfördes samtidigt med "Gamla Gästis" ett år efter branden. Byggnaden har en utformning som starkt anknyter till den nu nedbrunna huvudbyggnaden, bland annat i den återkommande utsirade takfotsfrisen. De kulturhistoriska kvaliteterna döljs i viss mån av många olika fönster-, dörr och skylttyper. Huset är en av de få envåningsbyggnader som finns kvar i Innerstaden och vittnar om hur det såg ut här efter stadsbranden 1846. Byggnaden har därför ett högt kulturhistoriskt värde. Kommunstyrelsen beslutade den 18 mars 2008 att byggnaden på Storgatan 10-14 ska bevaras.



Storgatan 10-14 år 2007



Storgatan 10-14 tidigt 1900-tal

Den andra träbyggnaden, Kyrkogatan 13, byggdes 1926. Byggnaden är uppförd i två våningar med en frontespis mot gatan och en något indragen tredje våning. Byggnadens taklister mot gatan minner, i starkt förenklad form, om den brunna byggnadens motsvarande dekor. Fasaden mot gatan har genom åren renoverats mycket okänsligt. Passagen mellan gatan och innergården är välbevarad, med de ursprungliga pardörrarna intakta. I detaljplaneförslaget kan byggnaden på Kyrkogatan 13 ersättas med en ny.

Innergården och utemiljön

Gården, som är en av få bevarade öppna handelsgårdar i Innerstaden, är fortfarande öppen så att man kan korsa den genom portgångar mellan Storgatan och Kyrkogatan. Inne på gården har byggts några tillbyggnader, som avviker stilmässigt från övriga äldre byggnader. Dessa tillbyggnader, varav den ena är en tung betongkropp, har bidragit till en del sättningsskador. Tillbyggnaderna är putsade i grön- och blågröna kulörer. Den rödfärgade färgsättningen på gårdsfasaderna i trä finns fortfarande kvar. Gården nyttjas för närvarande för parkering och förvaring och här finns även butikslokaler.

De olika byggnadsstilarna och -volymerna, en vintergrön klätterväxt och den stensatta ytan ger en spännande gårdsmiljö med mycket atmosfär. Detaljplaneförslaget möjliggör att gården bibehålls öppen och att den blir tillgänglig för allmänheten.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse är framförallt aktuell i fastighetens södra del, på den plats vid Stortorget som står fri efter branden av "Gamla Gästis". Ny bebyggelse kan även uppföras på Kyrkogatan 13 och på delar av innergården.

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.

Riktlinjer för detaljutformning

Ny bebyggelse mot Stortorget och Kyrkogatan

I promemoria, daterad 19 december 2006, konstaterar länsantikvarie Mats Folkesson att det är en vital del av riksintressemiljön som har påverkats genom branden 16 september 2006 och att stora krav måste ställas på gestaltning och utformning av byggnaden som ska ersätta "Gamla Gästis" för att inte "påtaglig skada" på riksintresset ska uppkomma. För att få en bred belysning av gestaltningsmöjligheterna har parallella uppdrag med tre arkitektkontor genomförts. Representanter från både kommunala förvaltningar och fastighetsägare har deltagit i bedömningsarbetet. I uppdraget ingick att gestalta såväl ersättningsbyggnaden för "Gamla Gästis" som en ny byggnad på Kyrkogatan 13. Semrén & Månsson Arkitektkontor AB levererade det förslag som bäst motsvarade uppgiften. Det vidareutvecklade förslaget ska ligga till

grund för gestaltningen av den nya byggnaden mot Stortorget och på Kyrkogatan
13. Sammanfattningsvis gäller följande riktlinjer för gestaltningen:

- Den nya bebyggelsen ska inordna sig i och lyfta den äldre bebyggelsen genom att ha samma avvägning och balans mellan proportioner och detaljeringsgrad som den äldre bebyggelsen.
- Hörnmotiv ger ersättningsbyggnaden för "Gamla Gästis" den monumentalitet och särställning som krävs vid Stortorget.
- Bebyggelsen mot Stortorget och mot Kyrkogatan ska brytas ned i olika volymer. En rektangulär form med sadeltak bildar en sammanhållen volym som anknyter till den traditionella byggnadsutformningen och skalan kring Stortorget.
- Höjden anpassas till förekommande höjder i Kungsbacka Innerstad. Bebyggelsen utformas i tre våningar, med inredd vind mot Stortorget. Byggnaden ger därmed Stortorget en tydlig avgränsning mot norr. Byggnaden mot Kyrkogatan ska underordna sig byggnaden mot Stortorget i höjd.
- Den befintliga trähusbebyggelsens 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. Färgsättningen plockar upp den traditionella färgskalan kring Stortorget med ljusa kulörer.
- Entrévåningarna ska ha en inbjudande och öppen karaktär och attraktiva entréer mot gatan.
- Fönstren placeras asymmetriskt i ett jämnt intervall. Fönstrens ramar kan vara accentuerade i färg och form. Eventuella balkonger ska vara franska balkonger. Mot Kyrkogatan kan burspråk möjliggöra utblickar mot Stortorget.
- Taket ska utföras som sadeltak i plåt. Kulören ska harmoniera med byggnaden och färgskalan kring Stortorget. Takfönster ska placeras i liv med taket.
- Skärmtak ovan entréer ska vara smäckra och nätta. Skyltning ska utformas som en del av byggnadens uttryck.
- Byggnaderna ska placeras sammanbyggda i tomtgräns. Portgångar i fasaderna ska ge möjligheter till gångstråk över innergården mellan Storgatan och Kyrkogatan.

Riktlinjerna för gestaltningen regleras i detaljplanen genom ett antal illustrationer. Höjden regleras med sektioner. Utöver de höjder som redovisas

kan mindre byggnadsdelar medges, där det är motiverat av byggnadens funktion och kan ske med god anslutning till omgivande bebyggelse samt utan störning (t ex skuggning) för omgivningen. På motsvarande sätt kan mindre tillägg i fasaden, såsom franska balkonger, mindre burspråk eller skärmtak över entréer medges utanför fastighetsgränsen där det kan ske utan nämnvärd påverkan på nyttjandet av allmän plats. Det innebär att trafik (även gång- och cykel-) eller servicefordon inte får hindras. Vad gäller fastighetsrättsliga frågor angående detta, se genomförandebeskrivningen.

Skyddsbestämmelser för Storgatan 10-14

Skyddsbestämmelser för byggnaden har införts i planförslaget. Byggnaden har sådana värden som avses i 3 kap 12 § plan- och bygglagen (PBL), och får därför inte rivas. Det arkitektoniska uttrycket för byggnaden ska vara det nyklassicistiska idealet. Antikens formspråk, stark symmetri och ljus färgsättning var karaktäristiskt för stilen. Värdefulla och karaktäristiska delar som ej får förvanskas är takfrisen och takfallet utan håltagningar eller takkupor mot Storgatan. Vid exteriör förändring eller underhåll ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande och en mer enhetlig utformning av skyltfönster, dörrar och skyltar eftersträvas. Gårdssidan är mer förvanskad. Här kan därför en friare fasad- och takutformning tillåtas, under förutsättning att fasaduttrycket mot Storgatan inte påverkas.

Innergården och utemiljön

Detaljplanen möjliggör att gårdshuset kan rustas upp för exempelvis butiker, konsthantverk, utställningar och café och bli en tillgång både för boende och för besökare. Genom portar i byggnaderna mot gata ska intressanta gångstråk skapas över gården mellan de omgivande gatorna.

Närheten till Stortorget är en stor tillgång som ska kunna utnyttjas maximalt. Detta är torgets soligaste sida vilket ger goda förutsättningar för uteserveringar till restauranger och caféer i byggnaden.

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 vistelseytor ska tillgodose de kommunala målen för tillgänglighet för funktionshindrade.

Brandskydd

Särskilda förutsättningar för Innerstadens brandskydd ska beaktas. Brandvattenförsörjningen ska utföras enligt VAV P83. Körvägar och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon ska beaktas.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Innergården kan med fördel både planteras och användas för lek, rekreation, uteserveringar, utställningar, marknader osv. Närmaste grönområde och lekplats är Badhusparken, ca 130 m norr om planområdet. Det är även nära till andra parker, såsom vid Skansen och Stadshuset. Kungsbackaån ligger två kvarter väster om området. 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 1,8 km. Här finns skog för promenader och lek.

TRAFIK OCH PARKERING

Biltrafik

Fastigheten Tullen 8 omgärdas av Storgatan, Kyrkogatan och Norra Torggatan. På samtliga gator gäller 30 km/h. Storgatan är enkelriktad söderut och utgör den viktigaste infartsleden till Innerstaden. Den är därför ganska hårt belastad med såväl bil- som cykel- och gångtrafik. Kyrkogatan, som är enkelriktad norrut, och Norra Torggatan, som är enkelriktad österut är även de relativt lite belastade. En in- och urlastningszon för persontrafik, varor och busstransporter föreslås placeras längs Kyrkogatan i anslutning till portgången in till innergården.

Gång- och cykeltrafik

Goda gång- och cykelmöjligheter finns längs samtliga gator runt fastigheten. Gångtrafiken ska förstärkas genom att gångstråk ska möjliggöras mellan Kyrkogatan och Storgatan över fastighetens innergård. En separat cykelbana går längs Södra Torggatan i öst-västlig riktning.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger på 300 meters gångavstånd till Kungsbacka resecentrum med anslutning till bussar, pendeltåg och tåg.

Parkering

Parkeringsbehovet varierar inom detaljplaneområdet. Användningen av bottenvåningar mot gata och i gårdshus kan likställas tidigare användning av fastigheten, varför parkeringsbehovet för dessa anses hanterat inom nu gällande detaljplan. I ovanvåningarna mot Norra Torggatan och Kyrkogatan möjliggör detaljplanen att fler verksamheter alternativt bostäder kan inrymmas än i gällande detaljplan varför en ökning av parkeringsbehovet är att vänta. En översiktlig bedömning av parkeringsbehovet inom detaljplaneområdet har gjorts, se *Bedömning av parkeringsbehov* (Kungsbacka kommun, 2008-12-15). Slutsatsen i bedömningen är att befintliga parkeringsplatser inom/nära Innerstaden till en stor del kan samutnyttjas. 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

Vägtrafikbuller

En översiktlig bullerberäkning har gjorts av förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd. Den trafik som alstras på grund av den föreslagna utbyggnaden bedöms inte bli så stor att den påverkar dagens bullernivåer nämnvärt. Dock visar beräkningarna att riktvärdena redan idag överskrids något mot Storgatan och Kyrkogatan och att vissa bullerdämpande åtgärder i fasad därför kommer att krävas.

Luftföroreningar

Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas till följd av utbyggnaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten-, spill- och dagvattenledningsnät.

Uppvärmning

Nya byggnader föreslås anslutas till stadens fjärrvärmenät eller värmas upp på ett annat lämpligt sätt i enlighet med kommunens miljömål, antagna i kommunfullmäktige 2008. Val av värmesystem kommer att regleras i det genomförandeavtal som kommer att upprättas innan planens antagande.

El- och teleledningar

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet.

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.

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. Området utgör riksintresse för kulturmiljövård. Kulturintressena tillgodoses i detaljplanen. Inga riksintressen i övrigt eller områden med särskilda naturintressen berörs. 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 service och arbetstillfällen och innebär att allmänheten får en ökad tillgänglighet till planområdet. Det bedöms som positivt för boende och brukare att fastigheten återuppbyggs. Om verksamheterna i planområdet får en varierande karaktär med varierande öppettider, t ex kvällsöppet, kan tryggheten i området öka.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, Semrén & Månsson arkitektkontor AB, Ellsinger Arkitektkontor AB och Skanska Sverige AB. Utredningar är gjorda av Skanska Sverige AB (Skanska Teknik) och Riksantikvarieämbetet UV Väst.

Upprättad av planavdelningen i januari 2009 och reviderad i februari 2009.

Helena Thomann

Planarkitekt

Kommunfullmäktige har 2009-04-17 § 64 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2009-05-09.

Genomförandetiden slutar 2014-05-09.