

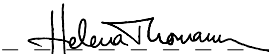


KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av Vägmästaren 4 m fl i Kungsbacka stad

NYTT KONTORSHUS

Upprättad i juni 2009 Reviderad i september 2009
av PLANAVDELNINGEN

 Helena Thormann
 Birgitta Falk
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

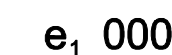
 Planområdets gräns
 Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

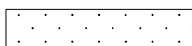
Kvartersmark

 K Kontor

UTNYTTJANDEGRAD

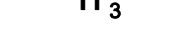
 e, 000 Största byggnadsarea i m² inklusive förråd, teknikutrymmen, utanpåliggande och indragna balkonger/terrasser

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

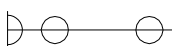
 Marken får inte bebyggas
 u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

 n₁ Entréorg. Marken får byggas över till 1/4 av ytan. Marken får inte asfalteras eller grusas. Träd och buskar ska finnas. Låg avgränsning får uppföras, dock inte staket.
 n₂ Träd ska bevaras
 n₃ Parkering. Träd, buskar och inslag av marksten ska finnas i parkeringsytan. Låg avgränsning får uppföras, dock inte staket.
 transf Transformatorstation får uppföras inom byggrätten

Utfart

 Körbar utfart får inte anordnas

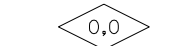
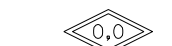
PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

Byggnader skall placeras med långsidan mot gata och i huvudsak enligt illustrationskartan. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från gräns till byggbar fastighet.

Utformning

Huvudentré ska placeras mot Varbergsvägen/Söderåleden.
Ny bebyggelse ska ha färdigt golvnivå på +2,6 m över nollplanet för att undvika översvämning vid högvatten.

 a - b Staket får inte uppföras i tomtgräns mot gata annat än mellan a - b, då i genomsnittligt utförande
 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
 0,0 Högsta nockhöjd i meter

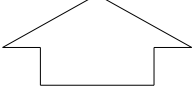
STÖRNINGSSKYDD

 m₁ Dimensionerande ljudnivå för kontorslokaler från trafik och andra yttre ljudkällor enligt ljudklass C i SS 252 68:
Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå inomhus (konferensrum) är 30 dB(A)
Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå inomhus (enskilt arbete) är 35 dB(A)
Högsta tillåtna maximala ljudnivå inomhus (konferensrum) är 45 dB(A)
Högsta tillåtna maximala ljudnivå inomhus (enskilt arbetet) är 50-55 dB(A)
 m₂ Friskluftsintag ska placeras på gårdssidan

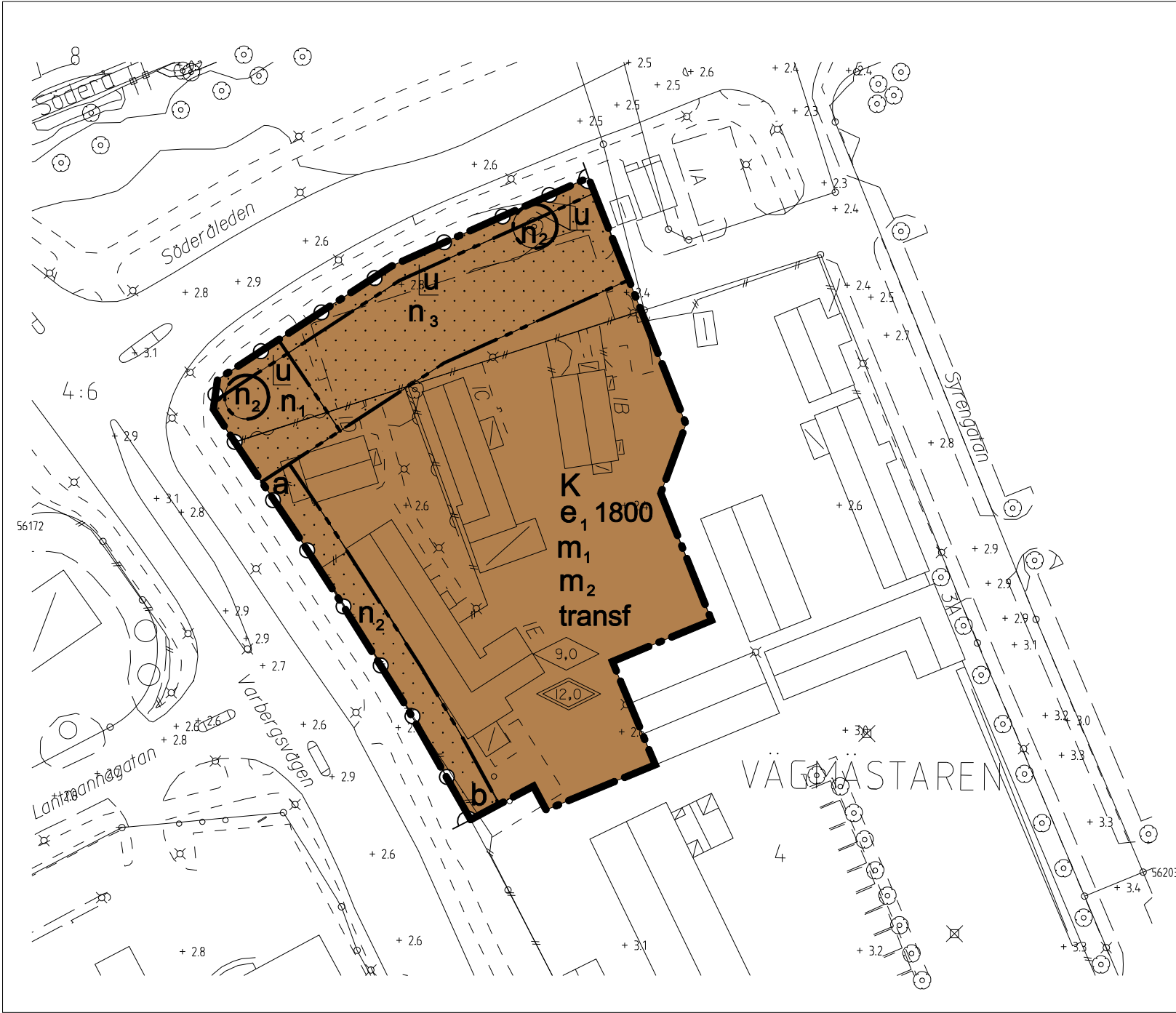
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft
GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 2014-10-08

 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
 K 81 A

PLANKARTA



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Denna plankarta med bestämmelser, beskrivning och illustration
- Genomförandebeskrivning
- Markägarförteckning, separat handling

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog 2009-06-16 åt planavdelningen att revidera gällande detaljplan.

PLANENS SYFTE

Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt kontorshus.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i hörnet Varbergsvägen och Söderåleden. Området är ca 6235 kvm stort och ägs av Kungsbacka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är i kommunens antagna översiktsplan från 2006 beläget inom utvecklingsområde för Kungsbacka stad.

I förslag till ny fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad (antagandehandling upprättad 2009-05-14, beräknad laga kraft 2009-07-17) utgör området en del av ett större område där blandstad planeras.

Detaljplan

För området gäller detaljplan K 81, fastställd 1982-09-08. Området är i denna plan avsett för allmänt ändamål, parkering samt park- och gatumark.

Planprogram

Föreliggande planförslag är en utveckling och precisering av gällande detaljplan (K 81) och bygger huvudsakligen på redan fastställda bestämmelser. Övriga ändringar som gällande 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 planprogram inte är nödvändigt.

En detaljplan ska enligt 5 kapitlet 18§ PBL grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

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 skall göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Planområdet är ett tidigare planlagt område för allmänt ändamål.

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för byggnader och parkeringsyta. Intill Varbergsvägen och Söderåleden finns inslag av större träd och gräsytor.

Markbeskaffenhet

En geoteknisk undersökning av kv Vägmästaren utfördes 1978-03-15 (Göteborgs förorter). Enligt denna består marken av delvis siltig och sandig lera till minst 38 meters djup. Närmast markytan finns ett ca 0,5 m mäktigt lager av fyllnadsmassor, delvis underlagrad av mylla och torrskorpelera.

Kommunens kartering (förvaltningen för Miljö & Hälsooskydd, 1988) visar att området ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för höga vattenstånd

För att undvika översvämning vid högvatten arbetar kommunen för närvarande utifrån en lägsta färdiga golvnivå i planområdet av +2,6 m (Rh 2000). I denna höjd ingår en marginal om 0,5 m, så som föreskrivs i förslag till fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad. Utredningar pågår kring hur riskerna kan hanteras. I samband med bygglovgivningen provas detta mer detaljerat.

Bebyggelseområden

Det aktuella området innehåller i dagsläget ett antal mindre byggnader för kommunal verksamhet samt en knutpunkt för stadsnät. Detaljplaneförslaget möjliggör att ett nytt kontorshus kan uppföras till en maximal byggnadsarea av 1800 kvm och en maximal nockhöjd av 12 m. Byggnaden ska placeras i huvudsak enligt illustrationskartan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kulturhistoriskt intressanta byggnader eller miljöer inom planområdet (Program för kulturmiljövård, Kungsbacka kommun 2001-02-06). En utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte påverka Kungsbacka Innerstad eller andra kulturhistoriskt intressanta områden.

Enligt Riksantikvarieämbetets kulturmiljöserver finns det inga kända fornlämningar inom programområdet.

Service

Läget i direkt anslutning till Kungsbacka Innerstad gör att det är gångavstånd till i stort sett all den offentliga och kommersiella service som Kungsbacka har att erbjuda.

Tillgänglighet

Markytan är i det närmaste horisontell. Entréer och angöring ska utformas på ett sätt som gör det tillgängligt för alla. Huvudentrén ska vara vänd mot gata.

Gator, trafik och parkering

Området ska angöras via befintlig lokalgata från Syrégatan. Befintliga parkeringsplatser norr om det blivande kontorshuset, vilka genom detaljplanen kommer att ingå i kvartersmark, ska byggas om i delvis nytt läge. Dessa parkeringsplatser ska anläggas och förvaltas så att de fortsatt skall vara tillgängliga för allmänheten under s k "icke kontorstid". Stora krav ställs på utformningen av parkeringsytan samt på huvudentréns och entrétorgets utformning för att uppnå en attraktiv miljö med hög tillgänglighet.

Varumottag ska ske från gården. På gården kan ytterligare parkeringsplatser anläggas.

Störningar

Miljöutredning för närliggande kv Verkmästaren (Norconsult 2009-01-22) indikerar att kv Vägmästaren kan vara utsatt för trafikbuller från Varbergsvägen, Söderåleden och järnvägen. En trafikbullerberäkning ska göras innan projektering som underlag för val av fasadisolering och dimensionering av fönster.

I samband med förslag till ny fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad (samrådshandling upprättad 2007-04) har en konsekvensbeskrivning för luft och buller gjorts. Beräkningarna indikerar att MKN för partiklar överskrider vid Varbergsvägen, dygnsmedelvärde vid vägkant. Planförslaget föreskriver att friskluftsintag ska placeras på gårdssidan. Planförslaget bedöms inte på ett betydande sätt försämra luftkvaliteten med avseende på partiklar. MKN för kvävedioxid längs Varbergsvägen överskrider inte.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten, dagvatten och spillvattenavlopp.

El- och teleledningar samt ledningar för fjärrvärme finns utbyggt till området.

Kommunen uppmontrar till energieffektivt byggande. Byggnadernas användning av levererad energi ska uppfylla det regionala miljömålet för Hallands län om högst 90 kWh/år och m² för värme, tappvarmvatten, drifts- och hushållsel.

Erforderliga utrymmen för källsortering av avfall ska finnas. Avfallshantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen åtföljs av en genomförandebeskrivning. Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det bedöms därutöver inte föreligga något behov av ett exploateringsavtal, bl a då det endast finns en huvudman inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanen får en genomförandetid på 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande i planarbetet

I planarbetet har tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar deltagit samt Arkitekterna Krook & Tjäder.

Byggnadsnämnden har 2009-09-10 §211 antagit detta förslag

Beslutet har vunnit laga kraft 2009-10-08