



Kungsbacka



Detaljplan för Skårby 3:4 i Tölö Bostäder

INNEHÅLL:

Planbeskrivning med gestaltungsprinciper för bostäder/skola/förskola och park

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Länsstyrelsens yttrande

Plankarta

Bestämmelser

Illustrationskarta

Preciserade gestaltungsprinciper för parkområdet

Upprättad i juni 2008, reviderad i september 2008
av PLANAVDELNINGEN

D 128

Antagandehandling

INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR.....	5
Planförslaget innehåller följande handlingar.....	5
Övrigt framtaget material.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB).....	6
PLANDATA.....	6
Läge	
Markägoförhållanden och areal	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktliga planer och detaljplaner.....	6
Bostadsförsörjningsprogram.....	6
Planprogram.....	6
Behovsbedömning enligt MKB-förordningen.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER.....	8
Natur och kultur.....	8
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden	
Fornlämningar	
Bebyggelseområden och friytor.....	8
Bostäder och några möjligheter till verksamhet	
Kommersiell service	
Förskola och F-2 skola	
Servicelägenheter	
Naturområden runt stadsdelen	
Social miljö i området.....	10
Gestaltning med tanke på barnen	
Aktiviteter för barn, ungdomar med flera	
Tillgänglighet	
BoTryggt	
Gator och trafik.....	12
Gatunät, gång- och cykeltrafik	
Kollektivtrafik	
Parkering	
Störningar.....	13
Buller	
Teknisk försörjning.....	13
Vatten, avlopp och dagvatten	
Värme	
Avfall	
Administrativa frågor.....	13
GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR BOSTÄDER OCH SKOLA/FÖRSKOLA.....	14
Process med gestaltningsmöten.....	14
Generella principer för kvartersutformning	
Principer för gårdsutformning	
Principer för utformning mot gata	
Principer för entréer, fönster och andra öppningar mot gata	
Principer för utformning av skola/förskola	
GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR PARKEN.....	15
MEDVERKANDE I PLANARBETET.....	15

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER INOM SKÅRBY 3:4

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Plankarta
- Genomförandebeskrivning

Övrigt framtaget material

- VA utredning till detaljplan för stadsdelen Björkris GF 2007-12-10
- Geoteknisk utredning GF 2005-12-20
- Kompletterande geoteknisk utredning GF 2006-12-05
- Väg- och tågtrafikbullerutredning GF 2007-12-06
- Miljöutredning GF 2000-11-17 reviderad 2001-08-31
- Utredning för väg mellan Santa Maria och Ica maxi GF 2007-11-30
- Gatu- och trafikutredning GF 2005-12-20

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Målsättningen är att skapa en attraktiv stadsdel med en stark karaktär, en port till staden som fungerar väl i det stora landskapsrummet. Ett dynamiskt möte mellan stadsdelen och verksamhetsområdet intill eftersträvas. Parkområdet är en viktig del av helheten. Cirka 450 bostäder byggs på mark som idag är åkermark.

Målet är ett modernt bostadsområde med tydlig kvartersstruktur som knyter an till handelsområdet i söder, prästgården och naturen i väster. Inom området blandas upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar i kvarter av olika höjd, sluten/öppenhet och färg. Därav föreskrivs antal våningar och bestämmelse om antal procent av ett kvarters omkrets som får bebyggas med hus. (Plan- och bygglagen 5 kap 7§ p 2)

Inslag av verksamheter och service etcetera är möjliga att placera in i efterhand i bottenvåning på områdets centrala kvarter.

Gaturummens gestaltning är en bärande del av områdets gestaltning och har offentlig karaktär. Detta förstärks av att husen står invid trottoaren. På gårdarna finns gemensamma ytor som ger de boende möjlighet att känna tillhörighet.

För att säkra en god gestaltning har gestaltungsprinciper för bostäder, skola/förskola och park tagits fram.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

En utbyggnad bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är ca 20 ha stort och avgränsas till att gälla de nya bostäderna samt parken som gränsar mot Ica Maxi.

Marken ägs av Kungsbacka kommun. Via en markanvisningstävling har JM AB köpt sex av kvarteren av de 13 bostadskvarteren. JM:s andel ska bebyggas med bostads-/äganderätter. Trollängen bostads AB har köpt de övriga sju bostadskvarteren där de ska bygga hyres- och äganderätter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och detaljplaner

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP06, ligger området inom utvecklingsområde för Kungsbacka stad. I gällande fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad är området avsatt som utredningsområde för bostäder. I samråsupplagan av fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad är området avsatt som område för bostäder.

Området ligger utom plan.

Bostadsförsörjningsprogram

Kungsbacka stad ska enligt *Mål för bostadsbyggande* växa med 300 nya bostäder per år.

Planprogram, gestaltungs-förutsättningar och parallellt uppdrag

Ett planprogram för verksamhet och bostäder inom fastigheten Skårby 3:4 antogs av kommunstyrelsen 11 juni 2003.

Inför markanvisningen av bostads-/äganderätter togs *Gestaltungs-förutsättningar* fram. Dessa låg sedan till grund för den inbjudan till parallella uppdrag som kommunen och JM stod bakom. I det parallella uppdraget beslutade byggnadsnämnden 2007-04-19 att gå vidare med det förslag som Radar arkitektur och planering givit.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

En miljöutredning (GF konsult 2000-11-17 reviderad 2001-08-31) togs fram inför arbetet med planprogrammet. Utredningen visade på naturvärden väster om Kvarntorpsvägen. Detta område blir parkmark i plan. Vidare bevaras stenvalvsbron som är klassad som fornminne.

Med stöd av miljöutredningen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan

eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Förslaget bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 5 kap 18§)
- Förslaget bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-området negativt.
- Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan. (Bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar)

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i miljöutredningen i huvudsak följas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur och kultur

Mark och Vegetation

Planområdet består av före detta åkermark men har nära till naturområde. Området gränsar till Kungsbackaån som bitvis kantas av träd i åbrinkarna. Ett dike har grävts om för dagvattenhantering i områdets södra del.

Geotekniska förhållanden och radon

Marken består av postglacial finlera. Geotekniska utredningar, GF 2005-12-20 samt 2006-12-05, är gjorda. De visar på behov av grundförstärkning. Till exempel bör tyngre konstruktioner grundläggas på pålar och kompensationsgrundläggning kan vara aktuellt i vissa delar. I samband med detaljprojektering rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar görs.

Området ligger inom lågriskområde för radon.

Översvämningsrisk

Kungsbacka kommun har definierat lägsta färdigt golv inom detta område till + 4,5 meter över havet för att undvika risk för översvämning vid högvatten. Markhöjden i kvarteret närmast Kungsbackaån varierar mellan cirka + 4,0 och + 5,0 meter.

Fornlämningar

Spår av gamla landsvägen är synliga. Den leder över en stenvalvsbro som är fornminne. Stenvalvsbron iordningställs i samband med att parken anläggs. Bron ska om behov föreligger restaureras fackmannamässigt för att fungera för gång- och cykeltrafik.

Bebyggelseområden och friytor

Mångfald är ett av nyckelorden för området. Utbudet ska ha ett brett spektra både vad det gäller upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Området har en bred målgrupp och det ska finnas allt mellan ungdomsbostäder och seniorbostäder. Tanken är att olikheterna ska blandas, dock ska det vara en upplåtelseform per kvarter.

Bostäder och några möjligheter till verksamhet

Inom området ska bostäder av olika storlek och upplåtelseform blandas. Tre av de 13 bostadskvarteren ska upplåtas som hyresrätt. Resten fördelas mellan bostads- och äganderätter. Flera olika boendeformer kommer att finnas i området. Allt i från flerbostadshus till radhus, kedjehus och fristående hus tillåts.

Området vänder sig till en bred målgrupp och målsättningen är att allt från ettor till fyror ska finnas. Fördelningen av lägenhetsstorlekar ska dock stämmas av mot efterfrågan inför varje etapputbyggnad.

Vid torget inne i området ges möjlighet till service som friskvård eller verksamhet med social funktion, någon form av fritidsverksamhet.

Bestämmelserna för flervåningshusen ger möjlighet att inom angiven volym anordna vindsförråd.

För flerbostadshusen och radhus används maximal bruttoarea. Om byggherren väljer att bygga energieffektiva byggnader har dessa i regel tjockare väggar. För att detta inte ska inkräkta på boytan kan byggnadsnämnden för sådana hus ge lov för en något större bruttoarea än plankartan anger.

Alla gårdar ska ha en gemensam yta, oavsett om de är äganderätter, bostadsrätter eller hyresrätter. Den ska kunna användas för fritidsaktiviteter och lek.

Kommersiell service

Söder om området börjar ett handels-/verksamhetsområde med bland annat Freeport och Ica Maxi med kompletterande handel, så kallade ”goda grannar”. I närområdet finns också Willys. Ytterligare tre områden för företag och service kommer inom de närmaste åren att byggas i närområdet, se karta på framsidan. Det finns alltså gott om handel i närområdet.

Förskola och F-2 skola

En förskola om sex avdelningar och en tvåparallellig F-2 skola med kök och liten gymnastiksal byggs i första etappen. Den del av tomten som nyttjas för småbarnslek måste inhägnas men kan vara tillgänglig för allmänheten på kvällstid.

Gymnastiksalen och köket ska kunna nyttjas också utanför skoltid och bör därför placeras mot Björkrisvägen. Skolan kommer delvis att byggas i två våningar.

Servicelägenheter

Åtta servicelägenheter för personer med funktionsnedsättning i behov av stöd ska ingå i hyresrätterna och byggas så tidigt som möjligt. De bör ligga nära Ica Maxi och kommunikationer. Lägenheterna ska integreras i ett större flerbostadshus.

Av de åtta lägenheterna är en personallägenhet. Denna behöver vara 60-70 kvm. Övriga sju är 40-50 kvm. Personallägenheten kommer användas som träffpunkt.

Naturmiljö runt stadsdelen

I väster ligger Skårbybergen rik på ädellövsskog och lite längre bort Sandsjöbacka naturreservat. Båda kan nås till fots. Kommunen avser anlägga gång- och cykelförbindelse mot Sandsjöbacka och mot Skårbybergen.

Social miljö i området

Ett stadsmässigt anslag och en trygg boendemiljö har eftersträövats. Ledorden överskådlighe, orienterbarhet och tillgänglighet har varit vägledande. BoTryggt har varit vägledande i arbetet.

Gestaltning med tanke på barnen

Varje kvarter har sin egen identitet och skiljer ut sig från omgivande kvarter. Det blir därför lättare att orientera sig i området, något som är viktigt inte minst för barnen.

Aktiviteter för barn, ungdomar med flera

I Björkris stadsdel kommer också en särskild satsning göras på "närlek" i parken. Här görs val av buskar och träd med hänsyn till om de till exempel är klättrvänliga och om bären är ätbara.

Bostadsgårdarna ska ges en omsorgsfull gestaltning där det finns plats för gröna ytor, plats för fikapauser och småbarnslek. I parken mot Ica Maxi planeras möjligheter till bollspel i en så kallad multisportarena och annan lek. Multisportarenan placeras så att den kan nyttjas av skolan dagtid. I *Gestaltningssprinciper för park* beskrivs närmare hur lekytor utformas.

I skolans gymnastik sal finns lokaler som kommer utnyttjas kvällstid för fritidsaktiviteter. Invånarna i området styr själva vilka aktiviteter som utvecklas. Är det flera i området som är intresserade av foto utvecklas en fotoklubb. Kommunen ställer upp med personal som hjälper till att utveckla aktiviteten, men invånarna driver aktiviteten. Givetvis är aktiviteterna öppna för alla åldrar. Det är intresset som styr.

Tillgänglighet

I flerbostadshusen med hiss är bostädernas golvnivå upphöjd minst 50 cm över gatuplanet. Här kan tillgängligheten lösas genom att hissen går ända ner till markplan.

I hus utan hiss ska minst en entré vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För bostad med ingång i markplanet anses tillgänglighet tillgodosedd om det med enkla medel går att i efterhand ordna en ramp till minst en entré.

BoTryggt

Följande punkter ur BoTryggt har beaktats.

Planmönster:

- Ett tydligt planmönster där framförallt gångvägar är lätta att orientera sig utmed har eftersträövats.
- Strukturen gör att skillnaden mellan offentligt, halvprivat och privat lätt kan uppfattas.
- Möjligheten för verksamheter, som kiosk, friskvård eller dylikt, att etablera sig inne i området.
- Parkeringsplatser är möjliga att se från husen och är utspridda över området.

Utformning av bostäder och skola:

- Entréer vänds mot gatan.
- Fönster i fasader mot gångstråk.

Gaturummen:

- Ljussättning som ger ett bra allmänljus i hela gaturummet; framför allt ska zonen kring gångbanan vara överskådlig.
- Göra det tydligt var mopeder, cyklar respektive gående får vistas med markbeläggning eller dylikt.

Gårdar

- Entréer till gårdar utformas så att gården blir lugn och fredad från mopedåkning
- Förrådsbyggnader, tvättstugor med mera kan placeras så att gårdarna blir överblickbara.
- Gränsen till gården kan med fördel markeras med till exempel ett materialbyte, grind eller portal.
- Cykel- och mopeduppställningar kan läggas nära entrén till gårdarna och synliga från fastighetens lägenheter.

Gator och trafik

Alla offentliga rum och då särskilt gaturummen kommer gestaltningsmässigt att vara områdets bärande stomme. Det är av vikt att bra belysning väljs, relativt låga stolpar med ljus som riktas neråt och inte lyser in i lägenheterna. Kungsbacka är en biltät kommun och det är därför mycket viktigt att hitta bra parkeringslösningar.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

I samband med att stadsdelen byggs omvandlas Göteborgsvägen till stadsgata. Som underlag till omvandlingen ligger GF konsults Gatu- och trafikutredning 2005-12-20. Vägen smalas av och blir 50-väg i höjd med norra delen av stadsdelen. Längs vägen planteras träd på båda sidor.

Bostadsområdet kommer att utformas som 30-miljö med gator utformade på de oskyddade trafikanternas villkor. Där häckar planteras ska dessa inte skymma sikten för cyklar och mopeder.

Gatunätet bygger på att trafiken silas på gator av olika dignitet. Björkrisvägen är entrégata. Denna försörjer också de hus som ligger väster om Björkris. Norr om området kan en fortsättning av stadsdelen byggas. En av de nordsydliga lokalgatorna blir då huvudgata där kollektivtrafik kan gå.

Flertalet gator i området har kommunalt huvudmannaskap. Längs med alla gator planteras träd, se gatusektioner.

Kollektivtrafik

Cirka 400 meter från områdets entré ligger Hede pendelstation. Vid områdets entré anläggs busshållplatser för buss mot Anneberg. Mellan Freeport och Ica Maxi byggs hållplats för buss mot stan. Buss kan gå genom området.

Parkering

Det ska vara möjligt att bygga 17 parkeringar per 1000 kvm bruttoarea. Principen är att en parkering per bostad ska finnas i nära anslutning till bostäder i hyres- och bostadsrätt. Dessa ska kunna reserveras. Äganderätter kan byggas så att två platser ryms inom egen fastighet, dock inte på gården.



Huvudgator får en mittsträng av betongsten.



Gator med tvärställd parkering planteras med dubbla trädrader på båda sidor.



Val av belysning görs i samråd med Teknik.

Om parkeringsbehovet ändras under utbyggnadstiden kan kommunen överväga att inte bygga ut de samlade parkeringarna i parken samt på gårdsgatorna och kantzonerna. På lång sikt kan parkeringsbehovet minska ytterligare och då kan förut nämnda parkeringar avvecklas.

Parkering löses genom kantstensparkering längs med gator och tvärställd gatuparkering. Mellan kvarter finns mindre parkeringstorg och eventuellt anläggs en samlad parkering.

Förskolan/skolan ska lösa parkeringsplatser för hämtnings-/lämning inom den egna fastigheten. Cirka 25 personalplatser samutnyttjas med bostäderna.

Kommunen äger och sköter hela gaturummet i de delar där laga kartan anger allmän gata. Genom ett servitut förbinder sig kommunen att upplåta marken för parkering till bostäderna och till skolans personal.

Störningar

Buller från väg och järnväg och vibrationer från järnväg kan bli störande för stadsdelen. Vibrationer regleras i bestämmelserna.

Buller

Målsättning har varit att krypa så nära Göteborgsvägen som möjligt med bebyggelsen. Bullerplank och bullervallar ska inte byggas. Bullerproblematiken hanteras genom anpassningar i planlösning och fasadutformning så att sovrum och/eller vardagsrum kan vädras utan att riktvärdena överskrids samt uteplatser och balkonger orienteras så att varje bostad har en uteplats som klarar riktvärdena.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp. En VA-utredning som inkluderar dagvattenhantering gjord av GF konsult 2007-12-10. Dagvatten fördröjs i makadamdiken under gångbanorna för att sedan släppas ut i dagvattendammarna respektive Kungsbackaån.

Värme

Bostäderna avses anslutas till fjärrvärmenätet eller annan förnyelsebar energikälla.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning.

Teleledningar

Teleledningar ligger i Björkrisvägen, Göteborgsvägen och längs Kungsbackaån.

Administrativa frågor

Detaljplanen får en genomförandetid på 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen kommer att åtföljas av ett exploateringsavtal. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR BOSTÄDER OCH SKOLA/ FÖRSKOLA

Process med gestaltningsmöten

Nedanstående gestaltningsprinciper med tillhörande process ska följas, se plankarta. Syftet är att följa upp principerna allt eftersom området byggs ut.

Inför varje ny etapp hålls med början i skisskedet gestaltningsmöten utifrån gestaltningsprinciperna. Representer från bygglov, plan, byggherrar i området deltar i mötena. När kvarteren närmast prästgården utformas deltar även kommunens antikvarie i gruppen. Byggherren kontaktar kommunen när en första skiss finns.

När ett skissförslag som gruppen accepterar finns görs en politisk avstämning inför att bygglovhandlingar arbetas fram.

Generella principer för kvartersutformning

- Varje nytt kvarter ska kontrastera mot grannkvarteren i fråga om höjd, täthet mot gatan och färg/material.
- Mellan hyres- och bostadsrätter ska ingen synlig skillnad i standard finnas vare sig när det gäller hus- eller gårdsutformning
- I kvarterens hörn mot gata ska byggnad placeras.
- Ett modernt uttryck eftersträvas.
- Vid val av takvinkel för en- och tvåvåningskvarteren ska en flack takvinkel (6-23 grader) väljas. Om exploatören kan utnyttja vinden kan en brant takvinkel provas (38-45 grader). Då kan även kupor provas.

Principer för gårdsutformning

- Gårdar ska innehålla gemensam plats för lek och fritid.
- Möjlighet att till fots röra sig genom kvarteren ska finnas. Dock ska mopedkörning försvåras. Rörelsen mellan och genom kvarter ska byta riktning.
- För kvarter med hus med egen trädgård ska alla trädgårdar få bra solvärden.

Principer för utformning mot gata

- Enhetlig fasadtema inom kvarter. Färgsättning och materialval går igen inom kvarteret.
- Elementskarvar ska så långt som möjligt döljas eller utgöra en genomtänkt del av fasadens linjespel. Förebilder är Godhemsberget och Aranäsgymnasiet.
- Basen för områdets färgskala är jordfärger, brutet vitt och svart.
- Balkonger får sticka ut maximalt 0,6 meter.
- Balkonger får inte glisas in. Undantaget fasad som vetter mot Göteborgsvägen.
- Av kvartersmark mot gata kan 10 meter runt varje entré vara annat material än trottoarens/torget material.
- Om indragen takvåning utförs ska den vara indragen mot gården.

Principer för entréer, fönster och andra öppningar mot gata

- Genomgående entréer i hus med hiss.
- Gatufasader ska innehålla fönster till bostadsrum, entréer och öppningar mot gårdar. Sammanhängande slutna fasadpartier ska undvikas. Syftet är att skapa liv i gatumiljön.

Principer för utformning av skolan/förskola

- Gymnastiksal ska läggas mot Björkrisvägen för att underlätta samutnyttjande
- Gymnastiksal och kök ska läggas i nära samband
- Två våningar ska eftersträvas mot Björkrisvägen
- Utemiljön ska planeras så att den harmonierar med parken och tillgänglighet mellan park och skolgård blir stor.

Principer för tillbyggnad av uterum, garage, plank etc

- I samband med husens gestaltning ska, i de fall det kan vara aktuellt, ett program för hur tillbyggnad av uterum, plank, garage och förrådsbyggnader och dylikt tas fram.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR PARKEN

Kommunen bygger ut och förvaltar parken. Den nya parken ger möjlighet till motion, avkoppling och aktivitet. För den nya förskolan/skolan kan parken användas som en utegård. Dammarna tar hand om områdets dagvatten. Liksom bostadsområdet i stort kommer åkerns nya gestaltning och funktion att tillföra något nytt till den pastorala landskapsbilden.

Björkrisparken blir en länk mellan Kungsbackaån och rekreationsstråket från Kungsbacka mot skogsbrynet i norr. Den binder också ihop den nya stadsdelen med handelscentret.

Området gestaltas med landskapsparken som förebild. Vida vyer och öppna gräsytor kantas delvis av ett böljande lågt buskage som gränsar av mot kvarterens gator. Buskarna bildar mindre gröna rum med och utan träd och gör att parken omväxlande öppnar sig och sluter sig mot bostadsområdet. Över allt är dock sikten genom parken och från kvarteren in i parken fri. Dammarna och bäcken ringlar sig genom hela parken, med varierande sluttningar och strandkanter. På sidan mot köpcentret avslutas parken spridda träd och blomsterängar under träden.

Fältet

Parkens norra del blir ett område för bollspel, för unga och gamla, med boll- och bouleplaner. Utanför sportytorna sköts gräset extensivt, med slåtter ett par gånger om året.

Rundeln

Mot Kungsbackaån i söder avslutas parken i en cirkelformad festplats med dubbla rader av blommande körsbärsträd. Rotundan i mitten anläggs som en dränerade klippt gräsyta. Platsen kan fungera för midsommarfirande, skolavslutningar och spontanssport.

Dammen

Kring dammarna får slänterna en flackare lutning för att bättre motsvara kommunens krav på säkerhet kring vatten i anslutning till bostadsområden. Vid den södra blir det en bryggplats med nedgång via en handikappanpassad ramp. Bryggans bakkant utformas som en sittbänk med utsikt över dammens strandplanteringar. Vid de båda dämmena placeras trampstenar i anslutning till de befintliga överfallen.

Entréparken

Centrum av parken blir ett område för aktivitet och lek. Marken beläggs med en sammanhängande fast grusyta. Över den löper asfalterade gångar. Lek-platsens utrustning placeras på en yta med platsgjuten gummimatta. Olika slags träd, som ask, lönn planteras rader och i grupper i ellipsformade rundlar i gräs eller grus. I anslutning till dem finns sittmöjligheter.

Stråket mot skogsbrynet

En stig i samma utförande som parkens motionsslinga anläggs upp mot ravinen. Där det är sankt läggs spänger.

Belysning

Belysningen koncentreras kring den centrala delen av parken, med lekplatsen och aktivitetsytorna. Dessutom belyses gångstråken, för att skapa trygga passager genom parken.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, JM AB, Utveckla Staden, Radar arkitektur & planering AB. Miljöutredningen är gjord av GF Konsult AB. Trollängen bostads AB har beretts tillfälle att ge sina synpunkter på planen.

Upprättad av planavdelningen i juni 2008. Tillhör i september 2008 reviderad plankarta.

Andrea Forsström

Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för Skårby 3:4 i Tölö. Bostäder, D 128.

1. INLEDNING

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

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägare

Fastighet som berörs av planförslaget är Skårby 3:4, som ägs av Kungsbacka kommun. Ramavtal och köpekontrakt har tecknats mellan kommunen och JM AB, Trollängen Bostads AB samt Renfanan Förvaltning AB (unä till Trollängen Kungsbacka AB). Avtalen reglerar överlåtelse av mark samt ansvarsfördelning på de olika parterna för genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall komma att antagas med beslut som vinner laga kraft under hösten 2008. Planen får en genomförandetid om femton år.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckningar, väghållningsansvar

Planförslaget omfattar del av fastigheten Kungsbacka Skårby 3:4. Från denna fastighet kommer avstyckning att ske av de lotter som utgör kvartersmark för kvarteren med bostadsrätt och med hyresrätt samt av varje tomt för äganderätt liksom för tomten som skall innehålla skola och förskola.

Kommunen kommer efter genomförd utbyggnad att vara huvudman för en omfattande del av det vägnät och de parkområden som skall byggas ut inom bostadsområdet. Övrigt vägnät liksom andra för stadsdelen gemensamma ytor

och anläggningar skall förvaltas av de boende, och skall inrättas som gemensamhetsanläggning som skall förvaltas av för ändamålet bildad samfällighetsförening.

Även för parkeringsfrågorna kan en ändamålsenlig lösning vara bildande av gemensamhetsanläggning.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Genom det blivande bostadsområdet går Björkrisvägen, som kommer att byggas ut och bli stadsdelens huvudgata. Ytterligare en huvudgata anläggs, norrut från Björkrisvägen i ett läge invid blivande torgyta, centralt i området. Gatunätet ger därmed möjlighet för kollektivtrafik med matning via Göteborgsvägen.

Dagvattenavledning från delar av planområdet skall ske via nyligen anlagda dagvattendammar med fördröjningsmagasin och biologisk rening innan dagvattnet når Kungsbackaån.

Området skall för vatten och avlopp anslutas till kommunalt VA-nät som nyligen har byggts om, och med anslutningspunkt omedelbart angränsande området. Likaså finns möjlighet till anslutning till fjärrvärmenät och till Kungsbacka kommuns stadsnät för bredband.

5. RAMAVTAL, EXPLOATERINGSAVTAL

Ramavtal och köpekontrakt har tecknats med exploatörerna. Dessa skall i samband med antagandeprovningen av detaljplanen kompletteras med exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och respektive exploatör för att detaljreglera ett optimerat genomförande av planen.

Exploateringsavtalen är knutna till antagandeprocessen för detaljplanen på så sätt att ett slutligt godkännande av avtalen sker vid samma tillfälle som beslut fattas om antagande av detaljplanen.

MARK- OCH BOSTADSENHETEN


Rolf Enskog



Detaljplan för fastigheten **SKÄRBY 3:4 m fl**
i Tölö

Område för bostäder

Utställningshandling upprättad i juni 2008, reviderad i september 2008
av PLANAVDELNINGEN

Andreas Forsström

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

GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

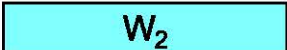
Allmänna platser

	Trafik mellan områden
	Trafik mellanområden, (LOKALGATA) lokal trafik fram tills området byggs ut åt norr
	Lokaltrafik
	Anlagd park. Transformatorstation får anläggas.
	Naturområde. Får användas för jordbruk och betesändamål, dock ej hästar
	Gång- och cykelväg
	Fornlämningsområde

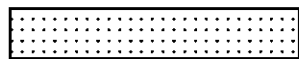
Kvartersmark

	Bostäder, mindre icke störande verksamheter och butikslokaler får inrättas
	Bostäder samt i bottenvåning mot torgyta verksamhets-, hantverks- och/eller butikslokal. Bottenvåning skall mot torgyta ges en sådan rumshöjd att ovanstående lokaler kan inrättas. Torgytan skall vara en del av det allmänna gångnätet och harmoniera i materialval.
	Handel
	Skola och/eller förskola
	Parkeringsplatser, gångbana eller tillfart
	Idrott/lek. Transformatorstation får anläggas.

Vattenområde

	Öppet vattenområde
	Dagvattendammar skall hållas öppna för rening av dagvatten

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas



Marken får endast bebyggas med uthus och garage

g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

gångfartsgata

Trafik på fotgängarnas villkor

lokalgata

Lokaltrafik inom kvartersmark

u

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

x

Mellan x och x skall stråk för allmän gångtrafik anläggas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Trottoarer, parkeringsplatser, trädplantering och körbanan skall utformas i huvudsak enligt illustrationen och typsektionerna. Val av belysning, träd, markbeläggning och överbyggnad skall göras i samråd med Teknik. Gestaltungsprinciper för park utgör underlag för prövning enligt 3 kap Plan- och bygglagen och skall följas, se beskrivning. I park får teknisk anläggning uppföras.

allé

Planterade träd i rader på ömse sidor av vägen

MARKENS ANORANDE (utformning av kvartersmark)

Trottoarer, parkeringsplatser, trädplantering och körbanan skall utformas i huvudsak enligt illustrationen och typsektionerna. Val av belysning, träd, markbeläggning och överbyggnad skall göras i samråd med Teknik. Enstaka parkeringsplatser kan ersättas med bänk, konstnärlig utsmyckning etc.

n_1

Marken skall i huvudsak vara lämpad för gemensam utevistelse. Mindre förråd, sophus o dyl får uppföras. Parkering är inte tillåten.

n_2

Armerat gräs, gräs och/eller vegetation

n_3

Marksten

parkering

Parkering får finnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_10000

Största bruttoarea exkl. förråd, teknikutrymmen, garage, utanpåliggande och indragen balkong i m^2 ovan mark. Byggnadsnämnden kan medge avsteg om energieffektivt byggande används.

e_2000

Maximal byggnadsarea per byggnad

e_3000

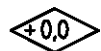
Maximalt antal bostäder

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader skall placeras 0,6 meter in från fastighetsgräns mot gata

Entréer skall nås från gatan undantaget H. Komplementbyggnader inom området får ha en högsta nockhöjd om 4 meter.

Gestaltungsprinciper och föreskriven bygglovprocess utgör underlag för prövning enligt 3 kap Plan- och bygglagen och skall följas, se beskrivning.



Lägsta golvhöjd över nollplanet i bostad med avseende på översvämningsrisk

flerb₁

Endast flerbostadshus i fyra våningar med gemensam entré. Utöver föreskrivet antal våningar får vind/våning inredas för förråds- och teknikutrymmen. Högsta nockhöjd är 17 meter. Minsta resp största taklutning är 6 resp 23 grader. 10-15 procent av byggrättens yttre omkrets får inte bebyggas. Öppningar skall fördelas på flera ställen. Lägsta golvnivå över omgivande gatunivå är 0,5 m.

flerb₂

Endast flerbostadshus i fyra våningar med gemensam entré. Högsta nockhöjd är 14 meter. Minsta resp största taklutning är 6 resp 23 grader. 10-15 procent av byggrättens yttre omkrets får inte bebyggas. Öppningar skall fördelas på flera ställen. Lägsta golvnivå över omgivande gatunivå är 0,5 m.

fril

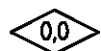
Endast friliggande hus. Största sammanlagda byggnadsarea för hus i en resp två våningar är 200 m² resp 150 m² därav får komplementbyggnad utgöra högst 40 m². Utöver detta får glasade uterum (BBR) om maximalt 12 m² byggas. Minsta mått mellan huvudbyggnader är 6 meter. Högsta byggnadshöjd för hus i en resp två våningar är 4,5 resp 7,5 meter. Delas området upp i flera fastigheter skall byggnadsarean fördelas proportionellt.

I

Föreskrivet antal våningar

radhus

Endast radhus, kedjehus eller parhus i två våningar. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter. 15-25 procent av byggrättens yttre omkrets får inte bebyggas. Öppningar skall fördelas på flera ställen. Delas området upp i flera fastigheter skall byggnadsarean fördelas proportionellt



Högsta byggnadshöjd i meter

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 60 dBA under förutsättning att minst ett sovrum placeras mot tyst sida (mindre än 50 dBA vid fasad). Vibrationsnivån inomhus i sovrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd RMS.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är **femton år** från den dag planen vunnit laga kraft.
Genomförandetiden slutar....

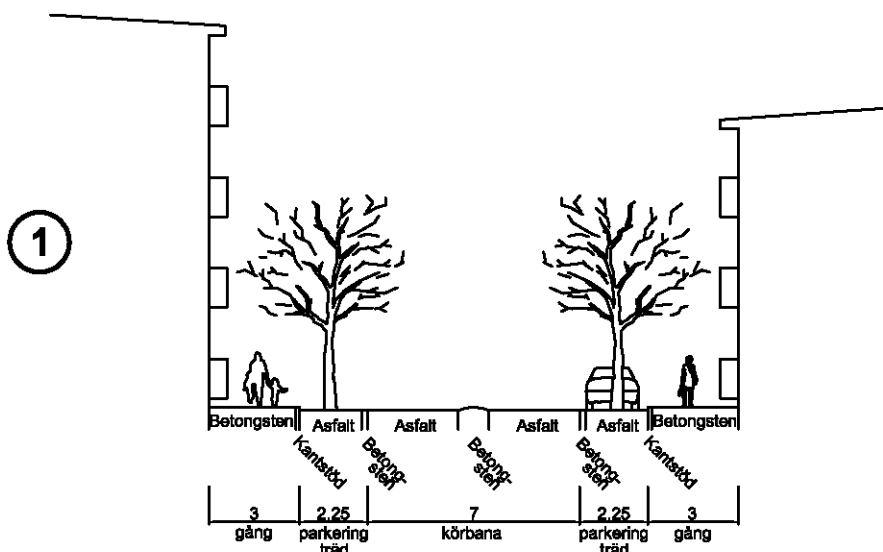
Ändrad lovplikt, lov med villkor

Byggnadsnämnden kan medge tillfällig parkering under genomförandetiden. Bygglov krävs för omfärgning av byggnad.

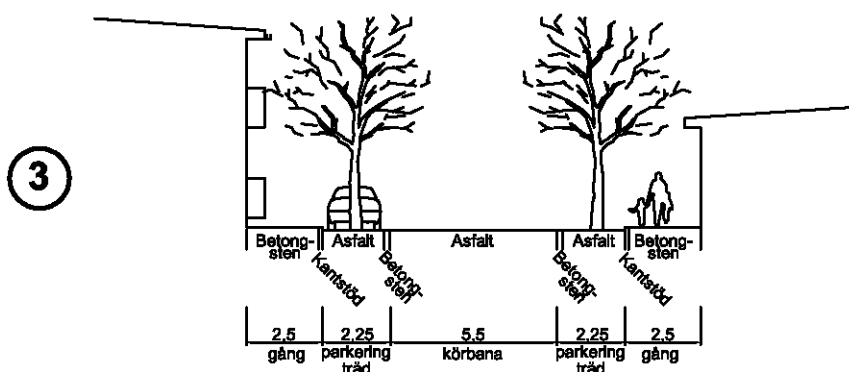
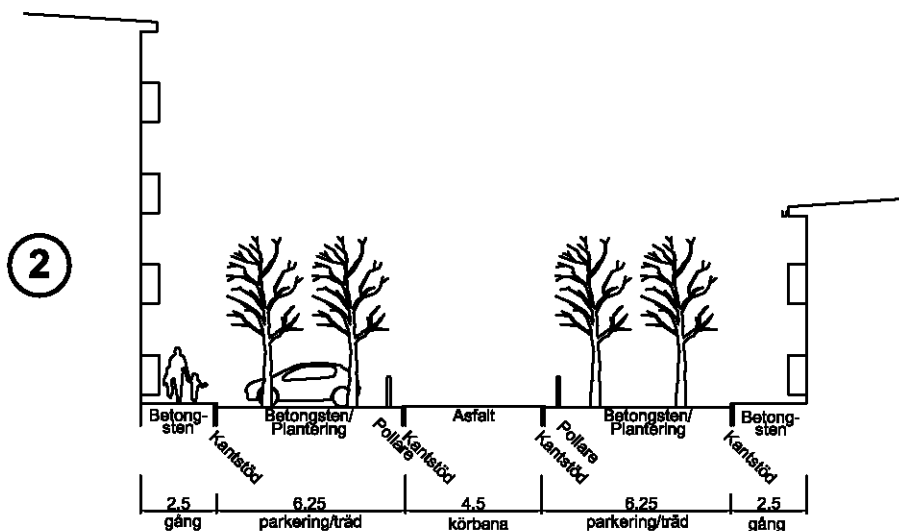
TYPSEKTIONER

För alla gatusektioner gäller att tomtgräns går 0,6 meter in på gångbanan.
I praktiken blir gångbanan ibland smalare än angivet mått.

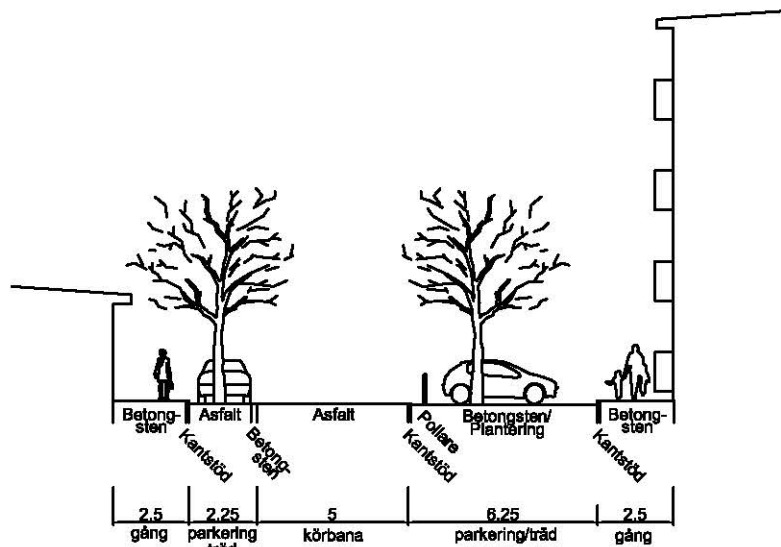
HUVUDGATOR



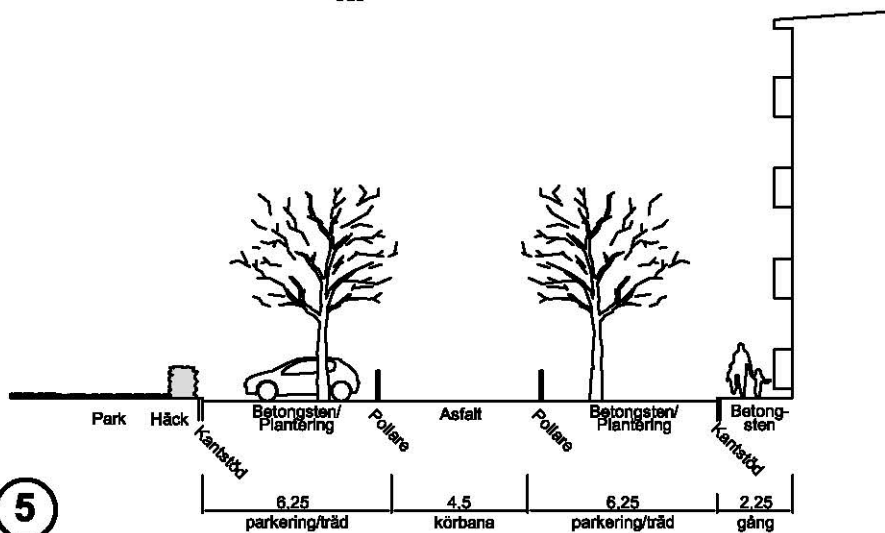
LOKALGATOR



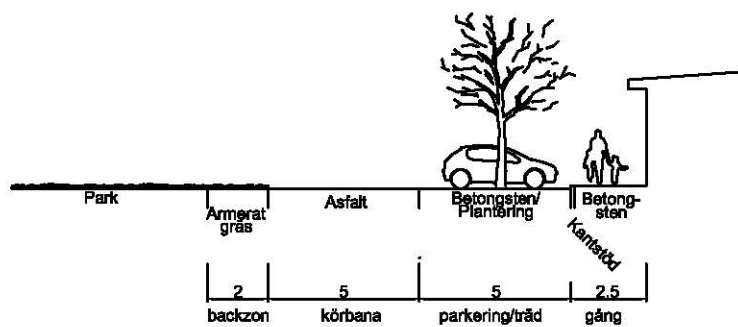
4

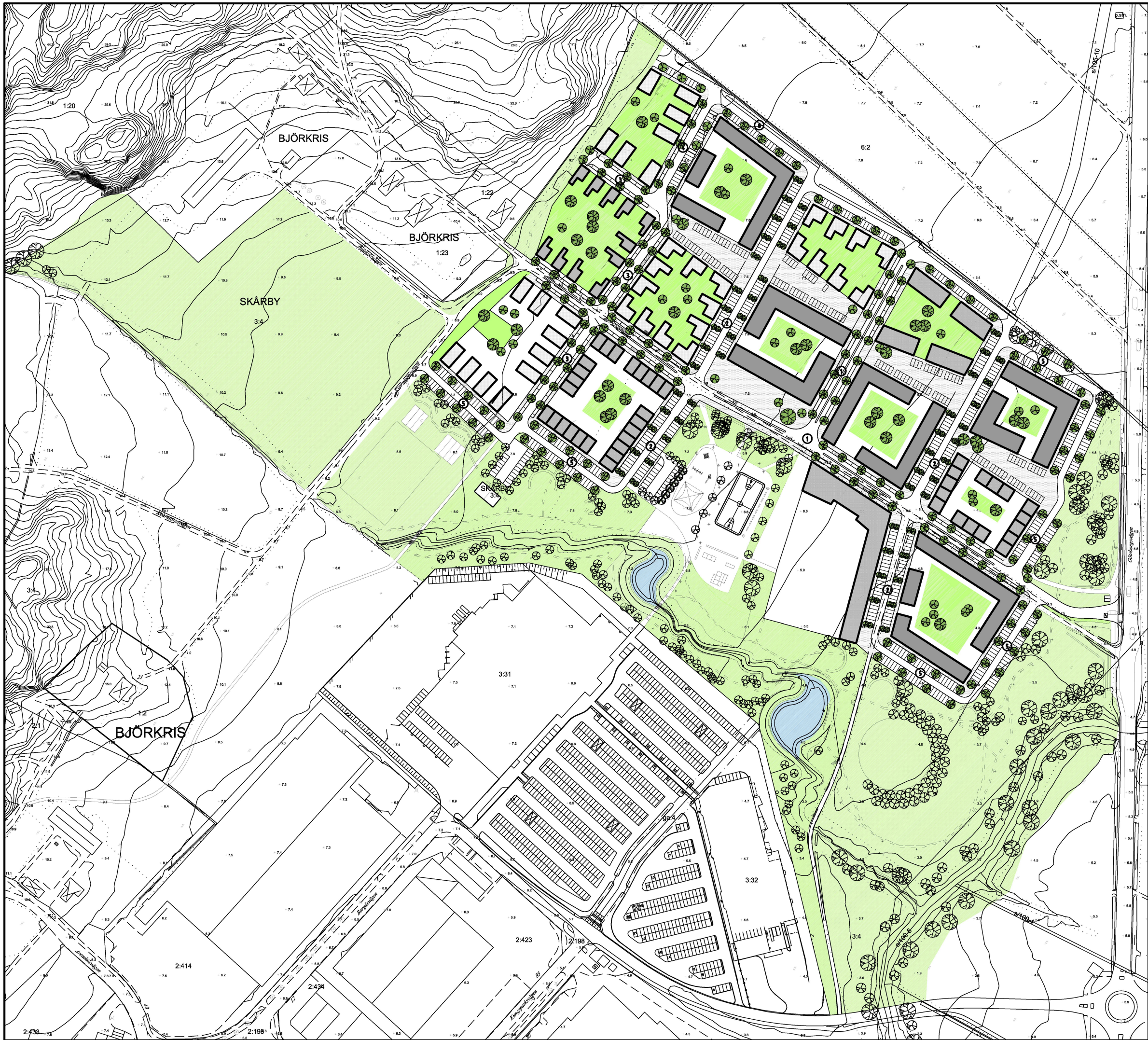


5



6









Kungsbacka

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