



Kungsbacka



---

## Planprogram för Tingberget, Kungsbacka stad

### **DIREKTIV TILL FORTSATT PLANARBETE**

PLANPROGRAMMET INNEHÅLLER:  
Direktiv till fortsatt planarbete, april 2013  
Samrådsredogörelse, april 2013  
Planprogram, november 2012  
Bilaga: Miljöutredning, oktober 2012

Upprättad i April 2013  
av PLANAVDELNINGEN

P1/11.02

---

## **Planprogram - Direktiv till fortsatt planarbete**

Planprogram - Direktiv till fortsatt planarbete 1

*I detta separata dokument till planprogrammet sammanfattas direktiven till fortsatt planarbete.*

*Syftet med planprogrammet är att pröva möjligheten att bygga på tre av de befintliga husen med ytterligare två våningar och att bygga nya bostadshus i områdets södra del, mot Kungsgatan. Eftersom planprogrammet inte visade de nya bostadshusen mot Kungsgatan, har kommunen för tydlighetens skull valt att lägga till detta separata dokument med direktiv, istället för att revidera planprogrammet.*

## **DIREKTIV TILL FORTSATT PLANARBETE**

### **GESTALTNINGSPROGRAM**

Ett gestaltningsprogram ska tas fram för att hantera gestaltningen av en God bebyggd miljö på Tingberget. Gestaltningsprogrammet ska belysa områdets kulturhistoriska kvaliteter och innehålla riktlinjer för gestaltning av bostäderna, entrétorget och gårdsmiljöerna. Gestaltningsprogrammet syftar till att området i möjligaste mån behåller sin ursprungliga karaktär. Gestaltningsprogrammet bör ge riktlinjer för utformning av karaktäristiska utformningar och detaljer vid renovering av de befintliga husen. Det ska läggas stor vikt vid att ett sammanhållet uttryck erhålls för både befintliga hus som byggs på och de som renoveras.

Tingberget är utpekad som ett klass C-område i Kungsbacka kommuns ”Bebyggelseinventeringsrapport 2009”; ”Klass C är byggnader eller bebyggelse av kulturhistoriskt värde där det miljöskapande värdet är framträdande. Det är viktigt att de bevaras och förvaltas varsamt.”

Vidare kan gestaltningsprogrammet kan ge exempel på en modern och djärv gestaltning av de nya husen mellan Drottninggatan och Kungsgatan.

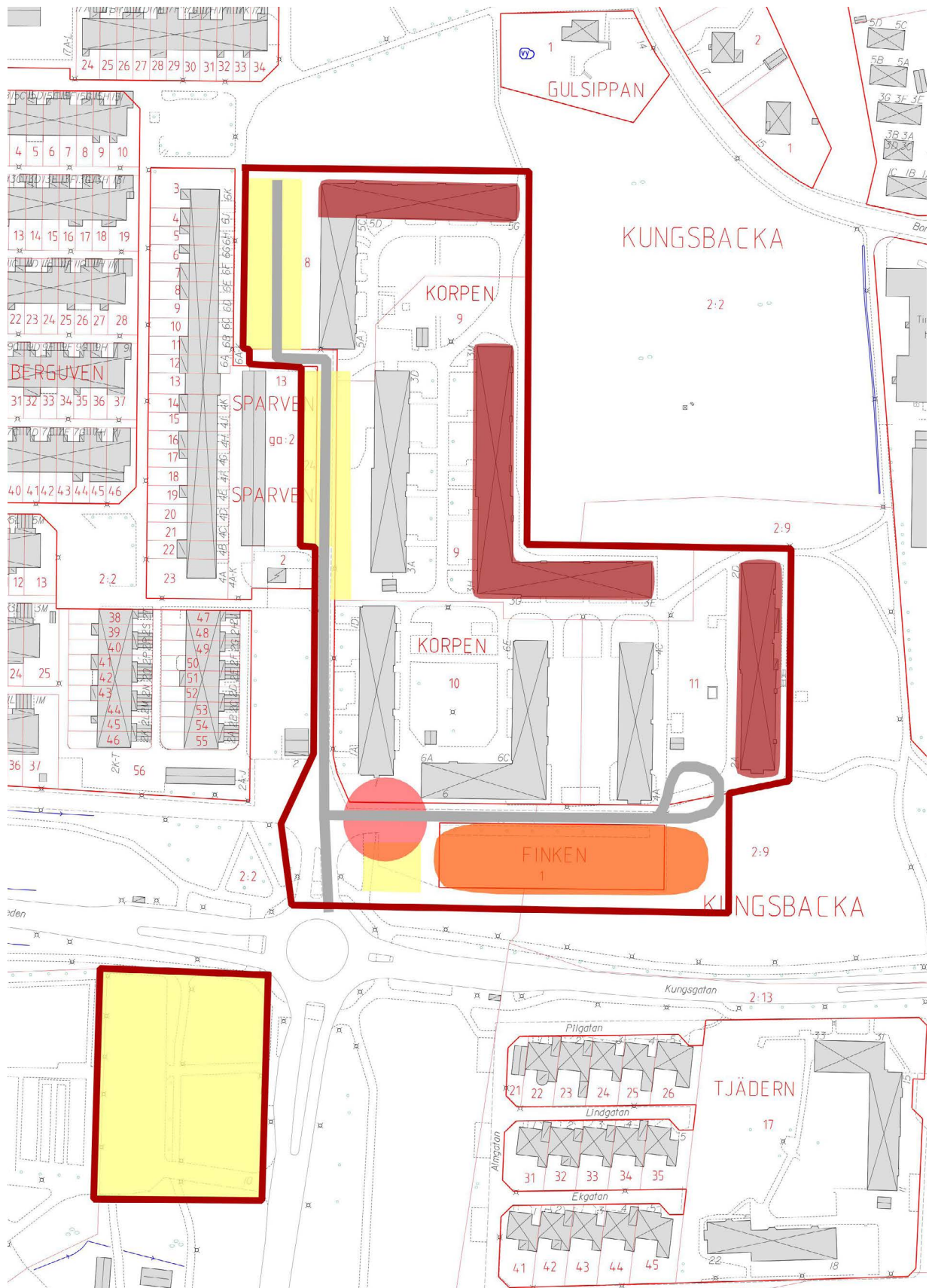
### **PÅBYGGNADER PÅ BEFINTLIGA BOSTADSHUS**

Fyra av de befintliga bostadshusen, se programkarta, är möjliga att bygga på med ytterligare två våningar för bostäder. Samtliga hus som byggs på med ytterligare två våningar ska vara fullt tillgängliga med hiss. De nya bostäder som tillskapas med påbyggnaderna avser fastighetsägaren att upplåta med hyresrätt.

Tilllägg på gårdarna, t ex tvättstugor eller cykelparkeringar, ska göras med stor hänsyn till områdets karaktär.

### **NYA BOSTADSHUS OCH NYTT PARKERINGSHUS**

Tre nya bostadshus är möjliga att uppföra på ett nytt parkeringshus mellan Drottninggatan och Kungsgatan. Parkeringshuset kan uppföras i max två plan, varav en våning under mark. Det är särskilt viktigt att i fortsatt planarbete studera höjderna på de nya husen i relation de befintliga husen. De nya husen bör inte vara högre än de befintliga med påbyggnader.



- Befintliga bostäder
  - Påbyggnad med två våningar på befintliga bostäder
  - P-garage i två plan (ett plan under mark) samt nya bostäder ovanpå p-garage
  - Parkering
- Programgräns
  - Lokalgata
  - Entrepplats/torg

De nya bostadshusen ska upplevas moderna och djärva. Parkeringshuset ska ges en omsorgsfull gestaltning. De nya bostadshusen ska inte utformas med en utpräglad ”bullerarkitektur”, höga bullerplank och andra bullerskyddsåtgärder bör undvikas.

Kommunens samlade bedömning är att de nya bostadshusen kan rymma maximalt 50-60 lägenheter. Fastighetsägaren avser att upplåta de nya bostäderna med hyresrätt.

De nya bostadshusen ska placeras så att en torgyta bildas i väster. Det ska finnas möjlighet att inrymma verksamheter i byggnaden längst i väster.

Alla bostäder och parkeringshuset ska vara fullt tillgängliga.

### **KOMMUNALA ÖNSKEMÅL OM LOKALER**

Funktionsstöd önskar en ny enhet med servicelägenheter inom programområdet. Enheten bör innehålla 10 lägenheter på ca 40-45 m<sup>2</sup> vardera samt ytterligare en lägenhet om ca 80 m<sup>2</sup> för samvaro/personal.

Funktionsstöd har också önskemål om en gruppbofastad, innehållande 6 lägenheter med tillhörande lokaler, totalt ca 450 m<sup>2</sup>.

### **ENTRÉTORG OCH TRAFIKKORSNING**

Stor vikt ska läggas vid att entrétorget får en tydligare utformning. Målet är att torget ska bli en attraktiv plats för verksamheter, affärer och kontor. Det ska finnas möjlighet att inrymma verksamheter i den nya byggnaden längst i väster. De nya bostadshusen inklusive parkeringsgaraget ska förstärka entréplatsen.

I anslutning till torget ska det finnas ordnade parkeringar för bil och cykel.

Riktlinjer för torgets utformning kommer att finnas i gestaltningsprogrammet.

En detaljerad trafikutredning ska tas fram. Som en följd av ökad bostadstrafik till området ska korsningen Guldgubbegatan-Drottninggatan utredas med hänsyn till säkerhet, trygghet och framkomlighet för bil, cykel och gångtrafik.

### **TRYGGHET**

I samband med planering av Tingberget ska trygghets och tillgänglighetsaspekter beaktas vid entréer, på gårdar, i trafikmiljön och i de gång- och cykelstråk som går till och från området.

Vid planering av parkeringsgarage och utbyggd parkering vid Skogskyrkogården är det viktigt att planera för överblickbarhet, belysning mm för att öka tryggheten.

Det bör vara insyn i gemensamma lokaler/utrymmen, samt en god överblickbarhet över gårdarna.

## **BULLER**

De nya bostadshusen ska klara Boverkets riktlinjer avseende buller (Buller i planeringen – Allmänna råd 2008:1). Det centrum- och kollektivtrafiknära läget motiverar att avstegsprinciper kan tillämpas.

- Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad får inte överstiga 60-65 dBA
- Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. (45-50 dBA vid fasad)
- Lägre än 50 dBA ska dock uppfyllas vid tyst/ljuddämpad sida för de allra flesta lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.
- Summan bullerstörda bostäder ska inte öka, de nya byggnadernas bullerdämpande effekter för de befintliga husen ska studeras.

## **PARKERING**

En detaljerad parkeringsutredning ska tas fram. Förvaltningen för Teknik bedömer bilparkeringsbehovet till cirka 1,1 – 1,5 p-platser/bostad eller 10-15 p-platser/1000 BTA med nuvarande vereksamheter. Om det tillkommer verksamheter alstrar dessa fler platser. Om byggherren erbjuder de boende ett fullgott alternativ till transport med bil, såsom t ex en bilpool, säkra och attraktiva cykelparkeringar samt trygga och attraktiva gång- och cykelstråk till centrum och resecentrum, kan parkeringstalet sänkas till som lägst 1,0 p-plats per bostad.

En utbyggd parkering vid Skogskyrkogården är en förutsättning för planens genomförande. Denna parkering kan samutnyttjas av de boende, pendlare och besökare till kyrkogården.

Attraktiva cykelparkeringar ska finnas på gårdarna, i närheten av bostäderna och vid torget.

## **NATUR**

Den rödlistade fågelarten Tornseglare häckar i området idag och planen ska säkerställa dess fortsatta häckningsmöjligheter inom området. Detta ska utredas vidare i planarbetet.

## **VATTEN AVLOPP DAGVATTEN**

Detaljerade va- och dagvattenutredningar ska tas fram i det fortsatta planarbetet.

Dagvattenlösningen ska fokusera på lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem.

Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon ska beaktas i planarbetet.

## **GEOTEKNIK**

En detaljerad geoteknisk utredning ska tas fram i det fortsatta planarbetet.

## **VÄRME OCH EL**

Kommunen ska verka för att nya bostäder utformas på ett energieffektivt sätt.

## **REKREATION**

De öppna ytorna mellan husen och närheten till den skogsbeklädda bergknallen i öster är viktiga för områdets karaktär och kvaliteter. Tillägg i miljöerna som eventuella förtätningar i området bör göras med största hänsyn till områdets villkor.

## **GENOMFÖRANDE**

Genomförandefrågorna redovisas utförligare i Planprogrammet. Innan planarbetet startar ska Aranäs och kommunen teckna ett principavtal som fastlägger principerna för byggherrens åtaganden i samband med planområdets utbyggnad.

Avtalet ska tecknas mellan kommunen och Aranäs innan detaljplanarbetet startar.

## **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

I planprogrammet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, Byggherre och konsult. Miljöutredning är gjord av Norconsult AB

Upprättad av planavdelningen i april 2013

Erika von Geijer  
Planarkitekt

Hasse Andersson  
Strateg fysisk planering



Kungsbacka

**Kungsbacka kommun · Kommunstyrelsens förvaltning**  
**434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00**  
**plan.bygg@kungsbacka.se · www.kungsbacka.se**