



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planprogram för Tingberget

P1/11.02

Kommunstyrelsen gav 2011-03-15 § 51 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att utarbeta ett förslag till planprogram för om- och tillbyggnad av Tingberget. 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. Förslaget skulle vid en maxutbyggnad ge totalt ca 430 lägenheter, varav ca 140 nya bostäder.

Programhandlingarna har under tiden 4 december 2012 – 1 februari 2013 varit utsänt till berörda sakägare och myndigheter. Tre öppet-hus kvällar har anordnats i Stadshusets entré den 7, 14 och 21 januari 2013 mellan 16.00 – 18.00.

Under samrådstiden inkom 29 skrivelser. Inkomna synpunkter sammanfattas nedan. Kopior på skrivelserna bifogas redogörelsen.

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER M FL

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. De bedömer att detaljplaneärendet ska hanteras enligt den gamla plan- och bygglagen (1987:10).

Vad gäller buller anser länsstyrelsen att området har ett sådant centralt läge i Kungsbacka stad att Boverkets avstegsprincip kan tillämpas. Förslaget måste dock visa att det går att åstadkomma en god boendemiljö även i de nya bostadshusen, med välutformade tysta och ljuddämpade sidor.

De anser att det är positivt att många lägenheter kommer att bli tillgängliga med hiss samt att de nya lägenheter som ska byggas också kommer att upplåtas som hyresrätter.

Länsstyrelsen anger att kommunen planerar att ta fram en kulturhistorisk karaktärisering och inventering av området. Länsstyrelsen anser att inför och vid en tillbyggnad bör de kvaliteter som framkommit lyftas fram och värnas.

Kommentar: *Utformning av de nya bostäderna vid Kungsgatan ska klara Boverkets riktlinjer avseende buller (Buller i planeringen – Allmänna råd 2008:1). Med det stadsnära läget och kommunens vilja att förtäta inom Kungsbacka stad är det rimligt att göra avstegsfall som definierats av Boverket där*

dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad inte får överstiga 60-65 dBA, minst hälften av bostadsrummen (liksom uteplats) bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Lägre än 50 dBA bör dock alltid uppfyllas vid tyst/ljuddämpad sida för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdssytor.

Summan bullerstörda bostäder ska inte öka. Bullerdämpande effekter av de nybyggda bostadshusen vid Kungsgatan på de ombyggda och renoverade bostadshusen norr om Drottninggatan är en viktig fråga och kommer att utredas i fortsatt detaljplanarbete. Det är viktigt att de nya bostäderna mot Kungsgatan inte utformas med en utpräglad "bullerarkitektur". I största mån ska höga bullerplank och andra synliga bullerskyddsåtgärder undvikas.

I det fortsatta planarbetet kommer stor vikt att läggas vid att skapa en god boendemiljö vid de nya bostadshusen, ur såväl buller- trygghets- och gestaltnings-synpunkt.

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, att man kan "känna igen sig" på Tingberget även efter om- och tillbyggnad. Gestaltningsprogrammet kommer att 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.

Vidare kommer gestaltningsprogrammet ge exempel på en modern och djärv gestaltning av de nya husen mellan Drottninggatan och Kungsgatan. De nya bostadshusen bör som högst inte vara högre än de befintliga husen med påbyggnader.

2. Lantmäterimyndigheten i Kungsbacka

Lantmäteriet påpekar att om grönytorna i området regleras som allmän plats så styr valet av huvudman vem som ska stå för drift och underhåll. Det är inte en fråga som kan regleras enbart i avtal.

Om parkeringen vid Skogskyrkogården är en förutsättning för att bostädernas parkeringsbehov ska tillgodoses, bör bostädernas rätt att använda parkeringsplatsen formaliseras, t ex genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Lantmäteriet ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader.

Kommentar: *Synpunkterna kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.*

3. Trafikverket Region Väst

De är positiva till att förtäta i detta centrumnära läge, och även till nya bostadshus om det går att skapa bra boendemiljöer. Om det inte visar sig möjligt att skapa en god boendemiljö ur bullersynpunkt för de nya bostadshusen rekommenderar Trafikverket att endast bygga på befintliga hus där bullerriktvärdena uppfylls.

Trafikverket informerar om att de inte är väghållare för någon av de närliggande vägarna.

Trafikverket anser att det vore bra att satsa extra mycket på gång-, cykel- och kollektivtrafik samt att planera för sparsamt med parkeringsplatser. De informerar om att det finns en lokal bilpool i närheten. De anser vidare att det är bra att kommunen tänker se över tillgänglighets- och trygghetsaspekter på gårdar, i trafikmiljön och gång- och cykelstråk.

Kommentar: *Vad gäller buller se remissvar nr. 1*

Förvaltningen för Teknik kommer aktivt delta i fortsatt planarbete för att nå fram till en hållbar och fungerande trafiklösning för bil-, cykel- och gångtrafik kring Tingberget. 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.

4. Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)

GR är positiva och anser att en förtätning i Tingberget stämmer väl överens med GR:s strukturbild. Kungsbacka tätort är ett av stationssamhällena i Göteborgsregionen vilka är utpekade som en viktig del av GR:s strukturbild.

GR anser att Tingberget kan bli ett mycket spännande exempel på omdaning och förtätning av ett befintligt bostadsområde till ett attraktivt boende i en urban stationssamhällsmiljö. Går det att öka antalet bostäder och samtidigt bibehålla och utveckla områdets kvaliteter? Hur kan det nya Tingberget bidra till de regionala ambitionerna om att öka kollektivtrafikandelen till 40%?

De är också positiva till att tillgängligheten kommer att öka då nya hissar ska byggas till både befintliga och nya bostadshus.

GR är däremot tveksamma till att öka parkeringstalet för området från dagens 0,83 upp till 1,5 p-platser /bostad, speciellt för de befintliga lägenheterna. GR anser att det blir svårt att uppfylla ambitionerna i de regionala ställningstagandena i Uthållig tillväxt, Strukturbild och K2020 om man i kollektivtrafik-och centrumnära områden som detta planerar för ökat bilinnehav.

Planeringen i Tingberget bör i det fortsatta arbetet studera vilka möjligheter det finns att tillgodose resebehov som idag sker med eget ägande av bil på andra sätt. Det kan vara att etablera bilpooler, biluthyrning, förbättrade möjligheter till gång- och cykelstråk till och inom området, cykelparkeringar mm.

Kommentar: *För att bibehålla och utveckla områdets kvaliteter kommer ett gestaltungsprogram att tas fram, se remissvar nr. 1.*

Kommunen avser att utveckla området med nya bostäder och genom att förstärka den befintliga entréplatsen med verksamheter till ett tydligt torg. Fler bostäder i området ger ett större underlag för dessa verksamheter.

Idag har området otillräckligt med parkeringar, 0,83 p-platser/bostad. Teknik kommer att fortsätta utreda parkeringsbehovet som beräknas att vara mellan cirka 1,1 – 1,5 platser/bostad. I den detaljerade parkeringsutredningen som kommer tas fram, ska beläggningen på kommunala parkeringar i närheten att undersökas och jämförelser göras med andra bostadsområden i Kungsbacka. En utbyggd parkering

vid Skogskapellet kommer att ingå som en förutsättning för att kunna lösa förslagets parkeringsbehov.

Förvaltningen för Teknik kommer vidare att aktivt delta i fortsatt planarbete för att nå fram till en hållbar och fungerande trafiklösning för alla trafikslag (bil-, cykel- och gångtrafik) kring Tingberget. 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.

5. Räddningstjänsten Storgöteborg

Informerar att om husen byggs på med två våningar så krävs det att räddningstjänstens stegfordon används vid en utrymning. Hänsyn till detta måste tas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: *Synpunkterna kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.*

6. Kulturmiljö Halland

Är negativa till att bygga på befintliga hus med ytterligare våningar, men är positiva till att bygga nya hus om de utformas i samklang med den befintliga bebyggelsen.

De poängterar att området ingår i kommunens kulturhistoriska bebyggelseinventering från 2009. Området klassas där som klass C, och tillmäts ett byggnadshistoriskt, samhällshistoriskt och miljöskapande värde.

De påpekar att Tingberget är ett välbevarat och oförändrat område som präglas av ett enkelt formspråk med hög kvalitet i materialen såsom gula tegelfasader, balkonger med kopparklädda fronter, entréer med natursten och tegelklädda valmade sadeltak. Miljön utgör ett både representativt och välbevarat exempel på den till sitt formspråk enkla bebyggelse som kännetecknar 1950 och 60-talen.

Kommentar: *Enligt den Fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad 09, anges att Kungsbacka stad ska växa och bli ett mer framträdande nav i kommunens utveckling. Det innebär bland annat att framtida bostadsbyggande i betydande utsträckning ska koncentreras till staden. För att lyckas med detta är det nödvändigt att bygga tätare än tidigare och dels förtäta i befintliga områden i centrala delar. Tingberget är ett sådant centralt område som bedöms som möjligt att förtäta. För att i möjligaste mån behålla områdets karaktär kommer ett gestaltungsprogram att tas fram, se remissvar nr. 1.*

7. Skanova

Har anläggningar för telekommunikation i området. Skanova informerar också om att de har ett viktigt kanalisationsstråk i Drottninggatan.

Kommentar: *Synpunkterna kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.*

8. Västtrafik

Är positiva till förslaget eftersom området är välförsörjt med kollektivtrafik.

9. Hallandstrafiken

Är positiva till förslaget eftersom området är välförsörjt med kollektivtrafik.

10. Eon

Har ett befintligt elnät inom området. Eon yrkar på att befintliga jordkablar säkerställs med ett 4 m brett u-område om kablarna hamnar inom kvartersmark. Inom detta u-område får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmanläggningar.

Eon informerar om att eventuell flytt eller ändring av ledningarna ska bekostas av exploatören.

Kommentar: *Synpunkterna kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.*

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER**11. Fritid och folkhälsa**

Betonar vikten av att inte skapa nya otrygga platser i det föreslagna underjordiska parkeringsgaraget. Det vore en fördel om garaget kunde befolkas med hjälp av en verksamhet, t ex biltvätt.

Fritid och folkhälsa vill också lyfta fram vikten av att utforma de nya parkeringsplatserna vid Skogskapellet på ett så tryggt sätt som möjligt. Det gäller t ex att planera för överblickbarhet, belysning och trygga gångvägar dit.

De påpekar att det är viktigt med insyn i gemensamma utrymmen/lokaler samt en god överblickbarhet över gårdarna.

De anser det positivt att planprogrammet anger att det behövs en upprustning av gång- och cykelvägarna med bl a belysning och andra trygghetshöjande åtgärder.

De konstaterar att området har god tillgång till rekreationsområden, vilket är viktigt ur ett hälsoperspektiv. De ser gärna att grönytor i området utvecklas tillsammans med de boende.

Påpekar att sportaktiviteter på Tingbergsvallen ibland kan innebära en hög ljudnivå för omgivningen.

Kommentar:

Trygghetsaspekterna kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

Det föreslagna parkeringsgaraget avses att byggas på med nya bostadshus med entréer mot Drottninggatan, vilket kommer att befolka området och skapa större trygghet.

12. Funktionsstöd

Önskar en ny enhet med servicelägenheter inom programområdet. Enheten ska innehålla 10 lägenheter på ca 40-45 m² vardera samt ytterligare en lägenhet om ca 80 m² för samvaro/personal.

Kommentar: *Förvaltningen för service kommer att vara med och bevaka kommunens önskemål om särskilda bostäder.*

13. Kultur och Turism

Är negativa till förslaget och anser att föreslagna förändringar som påbyggnad med ytterligare två våningar på tre av huskropparna samt nybyggnation mot Kungsgatan

kommer att förvanska området på ett mycket negativt sätt. De anser att de arkitektoniska värdena helt kommer att gå förlorade om området förändras enligt planprogrammet. De föreslagna nya bostadshusen kommer att vara utsatta för buller, och ljuset och utblickarna från bakomliggande befintliga hus kommer att till stora delar starkt försämrats.

Kultur & Turism anser inte att förslaget tar hänsyn till de arkitektoniska värden som utmärker området. Ur kulturhistorisk synpunkt skulle området förslagsvis istället kunna utökas genom punkthus i skogsområdet i öster.

Kommentar: *Se remissvar nr 6 angående förtätning av Tingberget. Ett Gestaltungsprogram kommer att tas fram, se remissvar nr. 1*

Olika placeringar av nya bostadshus har diskuterats under planprogramskedet, och kommunens samlade bedömning är att det är möjligt att komplettera området med nya bostadshus mellan Drottninggatan och Kungsgatan.

14. Miljö och Hälsoskydd

Är negativa till att bygga nya bostäder mellan Kungsgatan och Drottninggatan. De anser att det är dålig samhällsplanering att bygga bostäder i lägen där man riskerar att skapa kraftigt bullerutsatta bostäder som direkt kan generera klagomålsärenden hos Miljö & Hälsoskydd. De anser att om nya bostäder byggs här så ska de klara en tyst sida om högst 45 dBA.

Miljö och hälsoskydd påpekar att dagvatten enligt Miljöbalken betraktas som avloppsvatten och bör fördröjas och renas så nära källan som möjligt. En anmälan om dagvattenanläggning ska inkomma till Miljö & Hälsoskydd så att villkor och försiktighetsåtgärder kan meddelas tidigt i processen.

Miljö & Hälsa påpekar att området ligger inom ett högriskområde för radon. De framhåller att nya bostäder ska byggas radonsäkert och rekommenderar att de nya bostäderna uppfyller ett strängare gränsvärde på 100 Bq/m³. Radonhalten i de befintliga bostäderna bör också mätas och redovisas i samband med renovering.

De anser vidare att EU-direktivet om byggnaders energiprestanda, 2010/31/EU, bör implementeras i planen för att åstadkomma att nya byggnader byggs som näranollenergibyggnader.

Miljö & Hälsa påpekar att Tingberget ligger centralt i Kungsbacka och att det därför finns goda möjligheter att bo i området utan att vara bilberoende. Parkeringskvoten bör därför sättas till högst 1 p-plats/bostad.

De informerar om att kommunen är skyldig att följa upp planens faktiska miljökonsekvenser, enligt Miljöbalken 6 kap 18 §. En genomgång av hur de olika åtgärdernas effekt ska kontrolleras och upprätthållas bör ingå i planen eller exploateringsavtalet.

Den rödlistade fågelarten Tornseglare häckar i området idag, planen bör hitta lösningar som säkrar dess fortsatta häckningsmöjligheter.

I det fortsatta planarbetet bör man beakta de förslag till åtgärder som framförs i Miljöutredningen.

Sammanfattningsvis tillstyrker Miljö och Hälsa förslaget under förutsättning att:

- Inga bostäder byggs mellan Drottninggatan och Kungsgatan, pga de höga bullernivåerna

- Om garagebyggnaden avses uppföras ska ytterligare bullerutredning göras både inom planen men även söder om Kungsgatan
- Att gränsvärdena för radon klaras för samtliga bostäder
- Att riktvärden för buller klaras
- Att uppföljning av skyddsåtgärder sker
- I exploateringsavtalet bör regleras att bullernivåerna inomhus inte får överskrida 30 dBA ekvivalent och 45 dBA max.

Kommentar: *Se remissvar nr 1 angående bullerfrågan. En detaljerad bullerutredning kommer att tas fram.*

I det fortsatta planarbetet kommer detaljerade utredningar om dagvatten och geoteknik inklusive radon att tas fram. Så långt som möjligt ska det eftersträvas en lösning med lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten. Bostäderna ska uppfylla gällande riktvärde för radon.

Kommunen har som ambition att verka för att nya bostäder utformas energieffektivt, men det finns ingen möjlighet att styra det i detaljplan.

Vad gäller parkering se remissvar nr. 4.

Hänsyn kommer att tas till tornseglarens fortsatta häckningsmöjligheter.

Eftersom planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan så kommer ingen Miljökonsekvensbeskrivning att upprättas. Då finns inte heller något lagstadgat krav på uppföljning av skyddsåtgärder.

15. Service

Informerar om att Funktionsstöd önskar en ny enhet med servicelägenheter inom programområdet. Enheten ska innehålla 10 lägenheter på ca 40-45 m2 vardera samt ytterligare en lägenhet om ca 80 m2 för samvaro/personal.

Funktionsstöd har också önskemål om en gruppbostad, innehållande 6 lägenheter med tillhörande lokaler, totalt ca 450 m2 i en samlad yta.

Kommentar: *Förvaltningen för service kommer att vara med och bevaka kommunens önskemål om särskilda bostäder.*

16. Teknik

Anser att skogskyrkogårdens parkering inte bör ingå i planen.

Påpekar att det behövs åtgärder inom lokalvägnätet, främst korsningen Guldgubbegatan - Drottninggatan samt på det lokala gång-och cykelvägnätet.

De anser att en grundlig parkeringsutredning krävs eftersom det idag finns en brist på parkeringsplatser, men påpekar att det centrumnära läget motiverar ett lågt p-tal, ca 1,1 – 1,5 p-plats/bostad. En sådan låg p-norm kräver dock att attraktiva cykelparkeringar anordnas inom området.

Påpekar att det krävs en dagvattenutredning med inriktning på lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvattnet.

Påpekar att avfallsutrymmen ska utformas enligt ”Handbok för avfallsutrymme” utgiven av Avfall Sverige 2009.

Slutligen meddelar de att området kan anslutas till Kungsbacka bredband.

Kommentar: *En utbyggd parkering vid Skogskyrkogården kommer att ingå i planen eftersom det är en förutsättning för att kunna lösa områdets parkeringsbehov.*

I det fortsatta planarbetet kommer det att tas fram detaljerade utredningar för trafik, parkering, dagvatten och VA.

17. Äldreomsorg

De påpekar att det är viktigt att lägenheterna ges en sådan standard att det är möjligt för en äldre person att bo kvar hemma.

Är positiva till utbyggnad av alternativa boendeformer som till exempel trygghetsboende. Om trygghetsbostäder byggs i området kan behov uppkomma av lokal för hemtjänsten.

ORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR

18. Hyresgästföreningen

Är negativa till påbyggnad av bostadshuset Korpen 11B, pga ökad skuggning av Korpen 11A, gäller framförallt morgon och förmiddagssol.

Hyresgästföreningen är också negativ till de nya bostadshusen, de anser att miljö- och bullerstörningarna inte blir acceptabla. De befarar en större trafikökning på Kungsgatan än redovisat.

De är positiva till byggandet av ett parkeringsgarage, både pga dess ljuddämpande effekt och för att avhjälpa den stora bristen på parkeringsmöjligheter som finns idag.

Kommentar: *En solstudie har tagits fram, och kommunen bedömer att skuggningen orsakad av de nya påbyggnaderna kommer att bli acceptabel.*

Vad gäller buller och gestaltning av de nya bostadshusen, se remissvar nr. 1.

19. Folkpartiet liberalerna

Är positiva till förslaget då de anser att Kungsbacka stad är i behov av fler hyresrätter och en expansion/förtätning i centrum är positivt. De anser att behovet av parkeringsplatser måste lösas inom kvarteret. En utbyggd parkering vid kyrkogården kan i första hand användas för besökande till bostadsområdet.

Kommentar: *En utbyggd parkering vid Skogskyrkogården kommer att ingå i planen eftersom det är en förutsättning för att kunna lösa områdets parkeringsbehov. Se vidare remissvar nr. 4*

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

20. Boende på Drottninggatan 2

21. Fastighetsägare Sparven 6

22. Fastighetsägare Gulsippan 1
23. Fastighetsägare Vitsippan 2
24. Fastighetsägare Violen 5
25. Gemensam skrivelse från flera fastighetsägare: Snäppan 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34 samt Sparven 7
26. Fastighetsägare Sparven 11
27. Fastighetsägare Tjädern 24
28. Fastighetsägare Violen 4

Renovering av befintliga bostadshus

En boende anser att Aranäs smiter från sitt ansvar som fastighetsägare, och istället för att göra en normal renovering vill de nu göra en lyxrenovering så att de kan fördubbla hyrorna. Denne hävdar att Aranäs deklarerar att om inte renovering kan ske på detta sätt kommer de sluta underhålla och låta byggnaderna förfalla.

Någon ifrågasätter hur man ska kunna ta tillvara området kulturvärden vid en tilläggsisolering med nya fasader.

Påbyggnad med 2 våningar på befintliga bostadshus

Flera är negativa till en påbyggnad på Korpen 8. De anser att ett så högt hus kommer att försämra områdesbilden, ge ökad skuggning och insyn i privata trädgårdar. De framför att även den kommunala lekplatsen samt Tingbergsskolans skolgård kommer att få ökad skuggning. Flera fastighetsägare anser att skuggningen på vinterhalvåret kommer att bli oacceptabel, både på privata fastigheter, lekplatsen och på skolgården. Under sommarhalvåret anser de att skuggningen kommer att öka kraftigt. Några sakägare ifrågasätter den gjorda solstudien, vilken är gjord av byggherrens arkitekter. De anser att solstudien bör kompletteras med en studie vid vintersolståndet.

Nya bostadshus mellan Kungsgatan och Drottninggatan

Synpunkter framförs om att begränsa höjden på dessa hus till 2-3 våningar. Detta för att inte bli för höga i förhållande till 1,5 planshusen söder om Kungsgatan, som dessutom ligger lägre i terrängen. De anser det också viktigt att parkeringshuset får en fin design. Önskemål framförs om att parkeringar på Almgatan öronmärks för boende på Pilgatan, Lindgatan och Ekgatan.

Grönområden

En synpunkt har framförts om att fler bostäder kommer att innebära att trycket på befintliga lek- och rekreationsområden kommer att öka. En sakägare anser att grönytan norr om befintliga byggnader, mot Tingbergsskolan, då behöver rustas upp.

Guldgubbegatan

Någon anser att parkeringssituationen på Guldgubbegatan bör styras upp, och att det t ex behövs fler p-platser för besökande och handikappade. Någon påpekar att buskar som tagits bort vid grävningssarbete för ledningar, inte har planterats tillbaka.

Övrigt

En utredning om hur det ökade behovet av skolplatser ska kunna tillgodoses anses behövas. En sakägare framför att Tingbergsskolan redan idag är fylld till bristningsgränsen.

Kommentar till 20-28:**Renovering av befintliga bostadshus**

Fastighetsägaren, Aranäs, ansvarar för renoveringen av sina hus.

För att värna om områdets karaktär vid en om- och tillbyggnad ska ett gestaltungsprogram tas fram i det fortsatta planarbetet, se remissvar nr. 1.

Påbyggnad med 2 våningar på befintliga bostadshus

Enligt den Fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad 09 anges att Kungsbacka stad ska växa och bli ett mer framträdande nav i kommunens utveckling. Det innebär bland annat att framtida bostadsbyggande i betydande utsträckning ska koncentreras till staden. För att lyckas med detta är det nödvändigt att bygga tätare än tidigare och dels förtäta i befintliga områden i centrala delar. Tingberget är ett sådant centralt område som kommunen bedömer som möjligt att förtäta.

Enligt praxis görs solstudier för vår/höst solståndet och kommunen bedömer att den ökade skuggningen kommer att bli acceptabel. (Vid vår- och höstsolståndet står solen lika högt)

Nya bostadshus mellan Kungsgatan och Drottninggatan

Kommunens samlade bedömning är att de nya bostadshusen i höjd ska anpassa sig till höjden på de befintliga husen i Tingberget. De nya bostadshusen bör som högst vara lika höga som de befintliga husen med påbyggnader. Gestaltungsprogrammet kommer att behandla både de nya husen och parkeringsgaraget. Parkeringsfrågan ska utredas vidare i planarbetet.

Grönområden, Guldgubbegatan, Övrigt

Kommunen bedömer att det finns tillräckligt med rekreationsytor i och intill området. Någon upprustning av grönytor utanför fastigheterna är inte beslutad. Aranäs är ansvariga för eventuella upprustningar på gårdarna.

Parkeringsfrågan för området ska utredas vidare med en detaljerad parkeringsutredning, se vidare remissvar nr. 4

Förvaltningen för Service, som har hand om kommunens skollokaler, har varit delaktiga i planprogrammet och bevakar dessa frågor.

29. Aranäs projekt AB, fastighetsägare Korpen 8, 9, 10, 11; Finken 2 samt Sparven 24

Anser att de föreslagna nya bostadshusen bör innehålla upp till 60-70 lägenheter, istället för 50-60 som anges i programhandlingen. 60-70 lägenheter ger en möjlighet att skapa fler bostäder och bättre förutsättningar för en nyproduktion.

Aranäs anser att behovet av parkeringsplatser är tillgodosett idag, enligt egna studier, och anser det därför felaktigt att Tingberget ska planeras för en högre biltäthet än idag. De ifrågasätter bedömningen av p-behovet till 1,1 – 1,5 p-platser/bostad.

Aranäs förespråkar bostäder med god ljudmiljö men avvägning om ljudmiljön bör göras med hänsyn tagen till att byggnationen ska ske i centrala delar av staden. Avsteg från krav motiveras av att det ska gå att skapa ny bebyggelse och att sådan är fri från bullerarkitektur.

11 (11)

Kommentar: *För att anpassa sig till det övriga området så planeras de nya bostadshusen inte bli högre än de befintliga med 2 våningar påbyggda. Det är viktigt att de nya husen inte blir för dominerande och lägenhetsantalet begränsas alltså till 50-60.*

Vad gäller parkering se remissvar nr. 4

Vad gäller buller se remissvar nr.1

Erika von Geijer, planarkitekt