



Granskning av Detaljplan för bostäder och centrumändamål mm inom Kungsbacka 4:6 m fl, Aranäs etapp 3, Kungsbacka

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner granskningshandlingen samt uppdrar åt förvaltningen att ställa ut detaljplan för granskning för *Detaljplan för bostäder och centrumändamål mm inom Aranäs etapp 3 i Kungsbacka*

Sammanfattning

Uppdraget innebär att möjliggöra en utbyggnad av ca 280 bostäder och centrumfunktioner i tre kvarter i varierande höjder inom kvarteren. I områdets östra del föreslås ett parkeringshus i fem våningar med ca 1000 parkeringsplatser samt lokaler för bil- och cykelservice. I planområdet ingår till kvarteren angränsande gator samt två befintliga parkeringskvarter. Närmast järnvägen i öster föreslås ett parkområde med ett bullerskydd samt en återvinningsplats och transformatorstation.

Bebyggelsen ska gestaltas med en samtida och stadsmässig karaktär. Den nya bebyggelsen ska samspela med bebyggelsen i det befintliga Aranäs stadsdel och med Innerstaden, men ha en egen identitet för att skapa mångfald och variation i stadsdelen. Sockelvåningarna ska ha en högre takhöjd för att skapa en flexibilitet och möjliggöra för verksamheter.

Parkeringshuset ska gestaltas med fokus på att skapa trygghet samt för att skapa variation längs med Lindens gata. Områdets befintliga rutnätsstruktur ska återspeglas i parkeringshusets utformning. Genomgående stråk skapar möjlighet för god överblick och orienterbarhet.

Planområdets närhet till Västkustbanan med problematik kring risk och buller har påverkat utformningen av detaljplanen. En tre meter hög störningskydd behöver uppföras längs järnvägen för att säkerställa acceptabla bullernivåer vid bostad och motverka spridning av vätska från Västkustbanan. Även P-husets placering bidrar till lägre bullernivåer vid bostad. Bostäderna är placerade 80 meter från järnvägen för att uppnå säkerhetsavstånd till transportled till farligt gods.

uppdrag/ planbesked	program	samråd	granskning	antagande/ godkännande
------------------------	---------	--------	------------	---------------------------

Ändringar efter samråd

Detaljplanen har under perioden 29 augusti – 26 september 2017 varit ute på samråd. Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter kommer från Länsstyrelsen och gäller behov av kompletterande geoteknisk utredning, tydligare beskrivning av detaljplanens påverkan på riksintresset Västkustbanan gällande dagvatten samt ett förtydligande av riskutredningen med översyn av planbestämmelser. Utöver detta har synpunkter bland annat berört komplettering av E-område i planhandlingarna för transformatorstation.

En ytterligare geoteknisk utredning har genomförts. Planhandlingarna har kompletterats med förtydliganden från riskutredningen. Utöver detta kommer planhandlingarna kompletteras gällande E-område för transformatorstation och förtydligas gällande påverkan på riksintresset Västkustbanan.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Utöver ändringar som härrör sig från samrådsyttrandena har planhandlingarna omarbetats gällande följande punkter:

- Parkering för nya bostäder och verksamheter kommer att anordnas i av kommunen nybyggt parkeringshus.
- Parkeringshuset tillåts uppföras i 5 våningar.
- Bestämmelse gällande upphävande av strandskydd inom planområdet norra del har tillförts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-05-03

Granskningshandlingar maj 2018

Samrådsredogörelse maj 2018

Fastighetsförteckning

Utredningar:

Planprogram för Aranäs stadsdel

Parkeringsutredning Aranäs stadsdel

Miljöutredning till planprogram för Aranäs stadsdel

PM Geoteknik

Dagvattenutredning till Badhuset, Aranäs 3 och Aranäs 4

Trafikutredning för Kungsbacka södra centrum vid Kungsbacka sportcenter

Vibrationsutredning

Tåg- och vägtrafikbullerutredning

Riskutredning

Stabilitetskontroll

Beskrivning av ärendet

2014-07-12 §270 Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Aranäs stadsdel etapperna 3 respektive 4.

2017-08-10 §244 Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingen och uppdrar åt förvaltningen att genomföra samråd för detaljplan för bostäder och centrumändamål mm inom Aranäs etapp 3 i Kungsbacka stad.

Utbyggnaden av Aranäs stadsdel är en omfattande strategisk stadsförnyelse som berör stora delar av södra Kungsbacka stad. Stadsdelen byggs successivt ut enligt en struktur och etappindelning som kommunfullmäktige tidigare har beslutat om. Etapp 1 och 2 omfattar gymnasieskola samt fyra kvarter med bostäder och verksamheter och stod färdiga år 2010.

Planområdet är beläget i södra delen av Kungsbacka centrum mellan Nygatan i norr och Skolgatan i söder. Ca 500 meter söder om resecentrum. I väster utgör Västkustbanan gräns. Området består idag främst av gatumark och parkeringar och har en yta av cirka 3 hektar. Marken ägs av Kungsbacka kommun. Anbudsförfarande vanns av Lindbäcks som är exploatör av kvarteren.

Området ligger inom Kungsbacka stads fördjupade översiktsplan från 2009 (FÖP 09) markerat som planerat bostadsområde.

Inom området finns gällande detaljplaner fastställda/lagakraftvunna 1978 (K71), 1995 (Kp102) respektive 2006 (Kp 114). Markanvändningen i gällande detaljplaner utgörs främst av parkeringar och gatumark. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Förvaltningen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Ida Lennartsson

Planarkitekt