



Detaljplan för bostäder och centrumändamål med mera, inom Kungsbacka 4:6 med flera, Aranäs etapp 3, Kungsbacka

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2018-06-07 § 168 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 15 juni – 9 juli 2018.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare.

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 1 000 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 risk- och bullerskydd samt en återvinningsplats och transformatorstation.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 11 skrivelser. Inkomna yttranden berör mindre justeringar i plankarta och planbeskrivning.

Planförslaget föreslås revideras. Revideringen innebär korrigerande av egenskapsgräns till administrativ gräns i plankartan samt borttagande av prickmark inom område E2 för transformatorstation samt förtydligande angående detta i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen förtydligas i genomförandedelen angående flytt av fjärrvärmeledning.

Berörda fastighetsägare och byggherrar har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER MED FLERA

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

I övrigt rekommenderar Länsstyrelsen att man bör utforma byggnadsdelar som ligger lägre än +3.5 så att det tål att svämmas över.

Kommentar: Noterat

2. Trafikverket

Trafikverket önskar fortsatt dialog om bullerskärmens placering. Bullerskärmens utformning och lokaliseringen måste avtalas med Trafikverket.

Kommentar: Även kommunen önskar fortsatt dialog angående bullerskärmens utformning och lokalisering. Kungsbacka kommun har i januari 2018 tecknat ett avtal med Trafikverket gällande AKJ, som Trafikverket ska ta fram. Kommunen har även skickat ett utkast till avtal gällande projektering till Trafikverket i maj 2018.

3. SGI

SGI finner att deras rekommendationer har beaktats och har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar: Noterat

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att det i planbeskrivningen inte står beskrivet hur befintliga ledningsrätter som påverkas av planförslaget ska hanteras. Vad Lantmäteriet kan se påverkas ledningsrätterna 1384-00/33.1 och 1384-83/80.1. Ändamålet är fjärrvärme och Statkraft AB är ledningsrättshavare. Hur dessa ledningsrätter påverkas, hur de ska hanteras och vem som ansvarar för att ompröva dessa, måste framgå av planbeskrivningen enligt PBL 4:33 sista stycket.

I planområdets nordvästra hörn på Nygatan, finns en egenskapsgräns som lantmäteriet antar ska avgränsa vart bestämmelsen a gäller. Upphävande av strandskydd är en administrativ bestämmelse och ska således avgränsas med en administrativ gräns eller, där så behövs, en kombinerad administrativ- och egenskapsgräns. Gränsen bör därför ändras där.

Kommentar: Kommunen ansvarar för att omprövning av ledningsrätt för fjärrvärmeledning genomförs och får ny placering. Genomförandedelen i planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av detta.

Plankartan korrigeras med administrativ gräns kopplat till a, strandskydd.

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER

5. Kultur & Turism

Nämnden för Kultur och turism har i sitt yttrande hänvisat till yttrandet från förvaltningen för Kultur och fritid, se punkt 6. Samt kompletterat detta med synpunkter från kommunantikvarien, som ur kulturmiljösynpunkt inte har något att erinra.

Kommentar: Noterat. Se även kommentar yttrande 6. Kultur och Fritid.

6. Kultur & Fritid

Förvaltningen för Kultur och fritid har lämnat följande yttrande, baserade på kommunens modell för sociala konsekvenser:

Mångfald

Förvaltningen för Kultur och Fritid skriver att det i Aranäs 4 kommer det vara en marginellt högre andel mindre lägenheter (1-2 rum). De ser att det kan finnas en risk för att Aranäs 4 riskerar att sticka ut som en billigare stadsdel med större andel hyresrätter och fler mindre lägenheter. Det påpekar att det kan vara viktigt att redan från början fundera på hur man kan undvika att skapa oönskad segregering mellan kvarteren. Då båda etapperna ligger i ett centralt område kan det vara viktigt att fundera på hur kostnaden för att bo i lägenheterna kan bidra till mångfalden. Vilka är det som kommer att kunna bo i lägenheterna? Kan man möjliggöra för en variation i bostadskostnad skulle det kunna bidra till en större social mångfald.

Vardagsliv

Kultur och fritid konstaterar att det finns en god tillgång till handel och service i området.

För att skapa möjligheter till bostadsnära rekreation, fritidsaktiviteter och lek är det viktigt att innegårdarna blir attraktiva och varierade. Det är även viktigt att innegårdarna är attraktiva för såväl vuxna, unga och barn så att det blir en trygg och social mötesplats för alla som kommer bo i bostäderna.

De anser att det vore önskvärt att ta bort parkeringsytorna på Lindens torg för att skapa en mer inbjudande miljö och mötesplats för de som kommer bo i nära anslutning till torget.

Trygghet

Kultur och fritid anser att det överlag är ett välbesökt område dygnet runt med många verksamheter i närheten.

De anser att det är viktigt att fundera kring hur man skapar en trygg yta mellan parkeringshuset och järnvägen. Det bör skapas belysning som tydligt lyser upp området. Man bör också planera för att ha kameraövervakning den sidan. Det är även önskvärt att man ökar insynen i parkeringshuset genom att skapa en fasad med öppningar så att förbipasserande kan se in i p-huset och så att de som rör sig i p-huset kan känna sig sedda.

Återvinningsstationen i anslutning till p-huset kan lätt bli ett tillhåll för personer som letar efter pant eller andra saker. Ska det vara en återvinningsstation som bidrar till ökad rörlighet i området blir det extra viktigt att denna underhålls, är upplyst och känns acceptabel att besöka även när det är mörkt.

En tanke som gruppen framförde var att man skulle kunna skapa en aktivitetsyta bakom p-huset med skateyta eller liknande. Det finns även förslag på att skapa en hundrastgård vid återvinningsstationen för att bidra till att det finns folk i området oavsett tid och väder.

Mobilitet

Kultur och fritid anser att de båda planområdena i dagsläget är svåra att navigera med cykel då det är otydligt vart cykeltrafiken skall styras samt att det blir många trottoarkanter att färdas över vilket gör det väldigt stöttigt att cykla där. Planer finns på att skapa en ny cykelbana i mitten av bilvägen för att undvika att cyklister blir en barriär för fotgängarna.

I förslaget som ligger finns det stor risk att trafiksäkerheten upplevs som tveksam om man lägger en cykelbana i mitten av bilvägen. Det riskerar att bidra till att cyklister istället väljer att cykla på trottoaren och därigenom skapa otrygghet och osäkerhet bland fotgängare.

I övrigt är det viktigt att se över tillgängligheten i området då det idag är många trottoarkanter som kan vara potentiella hinder för personer med rullatorer och rullstol. Det är redan idag en stor grupp äldre som bor i områdets befintliga bostäder och det är inte osannolikt att det även i dessa etapper kommer bo många äldre. I övrigt är det viktigt att det är tydligt hur man ska gå för att ta sig mellan olika punkter i området då det kommer finnas ett flertal målpunkter med många besökare såsom Lindens torg, den nya badhusparken, Kungsmässan Kungsbacka teater samt det nya badhuset.

När det nya badhuset kommit på plats är det även viktigt att man kan färdas tryggt till simhallen, något som det behöver tas hänsyn till redan nu. Där är det också viktigt att prioritera de sociala färdställen såsom att gå, cykla eller färdas med kollektivtrafik.

I dagsläget är det oklart hur man tar sig med buss från badhuset till stationen. Det är angeläget att man i ett tidigt skede funderar kring detta då det säkert kommer vara en attraktion som kan locka ungdomar som bor i kommunens ytterkanter. Dessa ungdomar tar sig antagligen till Kungsbacka station och då är det viktigt att de sedan enkelt med hjälp av kollektivtrafik kan ta sig till simhallen.

Teatern är också en målpunkt i området. Det är viktigt att det går lätt att ta sig till fots, cykel men också via kollektivtrafik. Det är av stor vikt att kollektivtrafiken har god frekvens på olika tider till dessa anläggningar.

Samvaro

Kultur och fritid anser att det kan komma att bli en brist på sittplatser i området. Då det redan bor många äldre i området kan det vara viktigt att skapa platser där man enkelt kan sätta sig ner en kort stund och vila och mötas.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de sociala konsekvenser relevanta för planarbetet finns beskrivna i planbeskrivningen under rubriken sociala konsekvenser.

7. Miljö & Hälsoskydd

Miljö och Hälsoskydd anser att de synpunkter som framfördes i samrådsskedet ej har blivit tillgodosedda, så dessa synpunkter kvarstår.

Bullerutredningen anger att riktvärdet för buller på innergårdarna överskrids med 2-3 dBA. Uteplatsernas placering bör redovisas i planen med hänsyn taget till ljudnivåer och solinstrålning. Uteplatserna bör utformas så att ljudnivåerna ej överstiger 50 dBA (eq) samt 70 dBA (max).

Kommentar: Ljudnivån på uteplatsen finns reglerad i planbestämmelse på plankartan; *Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.* Detta kontrolleras även bygglovshandlingen. Kvarteren har utformats för att möjliggöra ljusinsläpp till gården med lägre byggnadshöjd i sydvästlig riktning. Till detta möjliggörs även gårdar på tak för att tillgodose uteplatser med god tillgång till solinstrålning.

8. Teknik**Vatten och avlopp**

VA Projekt har varit representerade i projektgruppen och våra synpunkter har arbetats in i förslaget. VA Projekt har därför inget att erinra.

Avfall & Återvinning

Uppställningsplats för insamlingsfordon för hushållsavfall bör finnas max 10m från avfallsutrymmen. Ytan där kärl skall rullas skall vara hårdgjord och får inte luta mer än 4,76 grader. I övrigt har avfall & återvinning inget att erinra.

Trafik och Park

Då Trafik och Park varit representerade i projektgruppen har våra synpunkter arbetats in i förslaget. Trafik och Park har därför inget att erinra.

Kommentar: Noterat

SAKÄGARE

9. Skanova

Skanova AB har inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: Noterat

10. Eon

Ett 10 x 10 meter stort E2 område för transformatorstation har sedan samrådsfasen lagts till i aktuell detaljplan där halva ytan 5x10 m omfattas av ej byggbar mark, prickmark. För att klara elförsörjningen i etapp 3 och 4 behövs en fullt byggbar yta på 10 x10 m. E.ON föreslår att formuleringen ”Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag” anges i planbestämmelserna. Eon påpekar att ovan avstånd gäller även till utformning av återvinningsstationen. Därmed förutsätter de att detta tas hänsyn till vad gäller utformningen av återvinningsstationen, särskilt med tanke på åtkomst till stationen samt att ingen brännbart upplag får finnas inom 5 meter från transformatorstationen.

Av plankartan och planbeskrivningen framgår det att parkeringsplatser ska anläggas intill området för transformatorstation. Parkerings utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå planbeskrivningen. Inte heller får man planera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då Eon underhållsröjer marken kring stationer.

Kommentar: Plankartan korrigeras efter Eons önskemål till en 10x10 meter E-område utan prickmark. Eftersom osäkerhet finns i behov av exakta ytor för byggnad av transformatorstationen behöver fortsatt dialog i genomförandeskedet ske mellan kommunen och Eon för att säkerställa säkerhetsavstånd till brännbart upplag. Information om detta läggs in i planbeskrivningen. Avstämning har skett med Eon efter granskningskedet.

ORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR

11. BRF Södercentrum

Bostadsrättsföreningen Södercentrum påpekar att det för de boende i Aranäs etapp 2 är viktigt att det framgår i handlingarna att parkeringshuset byggs före bostäderna i Aranäs etapp 3.

Kommentar:

Parkeringshuset kommer uppföras innan de tre bostadskvarteren kommer att påbörja byggas. Detta regleras i avtal mellan kommun och exploatör.

ÄNDRINGAR

Planförslaget föreslås revideras. Revideringen innebär att plankartan korrigeras med en administrativ gräns för strandskydd i stället för egenskapsgräns. E-området för transformatorstation justeras så att prickmarken tas bort. Planbeskrivningen kompletteras med information om vikten av dialog i genomförandeskedet för att säkerställa god och säker utformning av platsen.

Planbeskrivningens genomförandedel förtydligas gällande hantering av ledningsrätt för fjärrvärme.

Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Ida lennartsson
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

GRANSKNINGSYTTRANDE 1 (2)

2018-07-05

402-4380-18

Kungsbacka kommun
Samhällsbyggnadskontoret
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Kungsbacka 4:6 m.fl. – Aranäs etapp 3, Kungsbacka kommun.

Ärendet

Planområdet ligger i södra delen av Kungsbacka centrum mellan Nygatan i norr och Skolgatan i söder. I öster utgör Västkustbanan gräns. Området består idag främst av gatumark och parkeringar.

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av bostäder och centrumfunktioner i tre kvarter i varierande höjder inom kvarteren. I området östra del föreslås parkeringshus.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Övrigt

Planområdet berörs delvis av riskområde för tillfälliga och permanent höga vattennivåer från både Kungsbackaån och havet. Denna risk beräknas öka till följd av ett förändrat klimat. Det finns en planbestämmelse om nivån på färdigt golv för bostäder och tekniska anläggningar på +3,0 i RH2000 om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå. Enligt rapporten Klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län kan vi räkna med en högsta havsnivå på + 3,5 meter över nollplanet till år 2100. Läs gärna mer om detta här:

https://www.lansstyrelsen.se/download/18.2e0f9f621636c844027105fe/1527532381660/Rapport_Klimatanalys%20f%C3%B6r%20stigande%20hav%20och%20%C3%A5mynningar%20i%20Hallands%20l%C3%A4n.pdf

För att säkerställa att byggnader inte ska skadas av framtida översvämningar bör man utforma byggnadsdelar som ligger lägre än +3,5 så att de tål att svämmas över.

Postadress	Besöksadress	E-post	Telefon
301 86 HALMSTAD	Slottsgatan 2	halland@lansstyrelsen.se	010 – 224 30 00

Länsstyrelsen har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Karin Stenholm

Josefine Carlsson

Detta yttrande har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på
www.lansstyrelsen.se/dataskydd