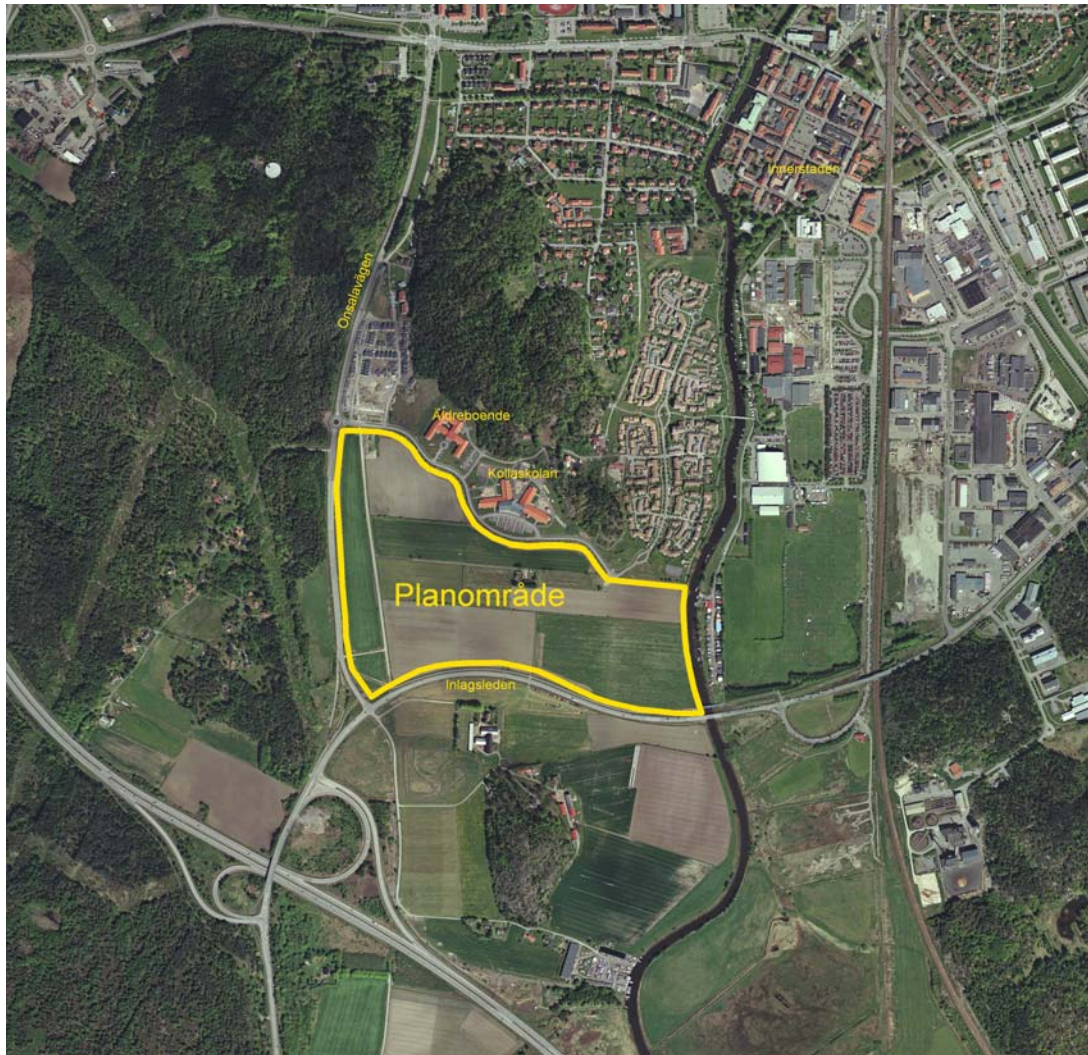




Kungsbacka



Detaljplan för Kolla 5:6 m fl i Kungsbacka stad Ny stadsdel med bostäder och verksamheter

INNEHÅLL:
Samrådsredogörelse
Inkomna skrivelser

Upprättad i oktober 2008
av PLANAVDELNINGEN

D 163

Samrådsredogörelse

Samråd: 20 maj – 20 augusti 2008

INKOMNA SKRIVELSER

Samrådstid: 20 maj 2008 – 20 augusti 2008

- 1. Länsstyrelsen**
- 2. Kommunstyrelsen**
- 3. Nämnden för Miljö & Hälsoskydd**
- 4. Nämnden för Teknik (Obs! två protokoll)**
- 5. Nämnden för Individ & Familjeomsorg**
- 6. Nämnden för Förskola & Grundskola**
- 7. Nämnden för Kultur & Turism**
- 8. Nämnden för Äldreomsorg**
- 9. Nämnden för Fritid arbetsutskott**
- 10. Förvaltningen för Handikappomsorg**
- 11. Lantmäteriet**
- 12. Räddningstjänsten**
- 13. Kulturmiljö Halland**
- 14. Kungsbackaåns vattenvårdsförbund**
- 15. Socialdemokraterna Kungsbacka**
- 16. Folkpartiet**
- 17. Centerpartiet**
- 18. Kungsbackaborna**
- 19. Fortum**
- 20. Kungsbacka tennisklubb**
- 21. Kollabacke bostadsrättsförening**
- 22. Aranäs Projekt AB och JM AB**

Detaljplan för Kolla 5:6 m fl i Kungsbacka stad Ny stadsdel med bostäder och verksamheter

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadnämnden beslutade 8 maj 2008 att godkänna upprättat planförslag för samråd.

Planförslaget var under tiden 20 maj – 20 augusti 2008 utsänt för samråd. Under denna tid var planförslaget även utställt i Stadshusets entré. Planförslaget redovisades för Länsstyrelsens plangrupp 18 juni 2008. Ett informationsmöte hölls den 9 juni i Stadshuset.

Under samrådstiden har 20 skrivelser inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras i samrådsredogörelsen, liksom vilka ändringar av planförslaget som föreslås inför utställningen.

1. Länsstyrelsen

1. Buller. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa i planbeskrivningen hur kommunen arbetar med att förbättra bullersituationen på lång och kort sikt i staden.
2. Vilken hänsyn har tagits gällande klimatförändringar avseende lägsta golvhöjd?
3. Vilken påverkan har framtida klimatförändringar avseende de geologiska förutsättningarna?
4. Kan dag- och dränvattenhanteringen komma att påverka risken för översvämning?
5. Länsstyrelsen saknar en koppling till det arbete som kommunen bedriver angående översvämningar.
6. Länsstyrelsen anser att kommunen bör införa utökad marklovsplikt för PARK-området.
7. MKB:n bör belysa om påverkan uppstår på Natura 2000-området då dränvatten förs direkt till Kungsbackaan.
8. Som rådgivande synpunkt framförs att länsstyrelsen inte kommer att kunna ta hänsyn till inriktningsbestämmelsen avseende gestaltning vid en överprövning och därför kan gestaltningsprogrammet hellre knytas till exploateringsavtal.
9. Som rådgivande synpunkt framförs kommunen bör se över sin höga p-norm.

Kommentarer:

1. I samrådshandlingen för den fördjupade ÖP: för Kungsbacka stad föreslås att en plan för bullersanering ska tas fram. FÖP:en förväntas antas under 2008.
2. I den fördjupade ÖP:n finns rekommendationer för lägsta golvhöjd för ny bebyggelse. Dessa rekommendationer grundar sig på den analys som kommunen låtit SMHI göra och som bygger på ett flöde och ett vattenstånd i havet som inträffas i genomsnitt en gång på 100 år. En lägsta golvhöjd föreslås få en extra marginal på 0,5 m vilket är fallet i Kolla. I denna analys

tas alltså inte klimatförändringarnas inverkan på havsnivån med. Om havsvattennivån höjs mer till följd av klimatförändringar (enligt de senaste rönen från FN: klimatpanel 0,8 m) kommer hela södra delen av Kungsbacka stad att påverkas. Kommunens avser att ta ett helhetsgrepp och ha beredskap för åtgärder som kan lösa ett eventuellt översvämningssproblem för hela staden.

3. En geoteknisk undersökning med avseende på detaljplan tas fram till utställningen. Här görs fler geotekniska fältundersökningar och en noggrannare studie över hela planområdet. Dessutom görs en ytterligare studie över gc-vägen i åparken. I utredningen kommer också att framgå hur de geotekniska förutsättningarna påverkas av klimatförändringarna p g a ökat porvattentryck. I övrigt har hänsyn tagits till att marknivån inom kvartersmark är +2,0 och färdigt golvnivå är +2,5 enligt resonemanget under punkt 2. *Förslaget kompletteras med en geoteknisk undersökning med avseende på detaljplan.*
4. VA-utredningen har också utgått från ett scenario som inkluderar ev. framtida havsnivåhöjning. Högsta högvattennivån vid 100-årsförhållanden antas vara +2,5 m. Enligt samma resonemang som vid punkt 2 menar kommunen att skulle ån stiga mer än +2,0 m så är det nödvändigt att hitta andra åtgärder för att hålla åns nivå nere (för hela södra delen av staden). Därför har bedömningen gjorts att när det gäller golvhöjd är +2,5 m tillräckligt. Dräneringsvatten från hus och vägar föreslås avledas via täta ledningar till ån. Utloppen förses med backventil och pumpbrunn eftersom dränvattnet kommer att behöva pumpas till ån vid höga vattenstånd.
5. En särskild utredning om åtgärder för bebyggelse som ligger inom riskzonen för översvämningar har tagits fram (DHI, 2007 10-09). Här utreds flera olika fysiska åtgärder för att undvika översvämning. Vilka åtgärder som är aktuella finns det inget beslut om i dagsläget, men det kan t ex handla om invallning av ån eller invallning mellan staden och havet. *Planförslaget kompletteras med uppgift om att det finns en beredskap för åtgärder som kan behövas om klimatförändringarna påverkar havsnivån.*
6. Utökad marklovplikt för PARK-området vid ån införs i planbestämmelserna.
7. Dränvatten från hus och vägar är vatten som inte behöver renas. *MKB:n kompletteras med upplysning om hur detta påverkar Natura 2000-området.*
8. Eftersom det kan finnas flera exploatörer som tillkommer under områdets byggtid, så vill kommunen pröva att koppla gestaltungsprogram till detaljplanen.
9. Kommunen har i Kolla 20 platser/1000 kvm BTA, en plats ska vara nära bostaden och en kan vara längre bort. Under samrådstiden har en dialog förts mellan exploatörerna och KSau om kopplingen mellan antalet parkeringar och tillåten exploatering. *Föreslagen förändring är att den totala maximala BTA:n för hela planområdet ändras från 107 000 kvm BTA till 115 000 kvm BTA. Vid bygglovgivning kan mindre avvikelser ifråga om exploateringsgrad vara tillåten ur gestaltningssynpunkt. Dock måste antalet parkeringar räcka till för önskad exploateringsgrad. Som underlag för bygglovgivning ska därför upprättas en parkeringsplan. Detta tillägg görs i planbeskrivningen. Planbestämmelserna kompletteras också med att dela upp de olika typerna av samlad parkering för att kunna beskriva vad som gäller för var och en.*

2. Kommunstyrelsen

Inga synpunkter

3. Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Nämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att förvaltningens skrivelse inarbetas. Nämnden understryker särskilt vikten av att energisnåla hus byggs med en maximal energiförbrukning på 65-70 kWh/år och kvm, att dagvattensystemet anläggs innan områdets byggnation påbörjas samt att normen för parkeringsbehovet sätts till 15 platser per 1000 BTA.

Kommentarer:

När det gäller energiförbrukning sätt ingen övre gräns på tillåten förbrukning i detaljplanen, *däremot föreslås planförslaget kompletteras med Byggnadsnämnden kan medge avsteg från maximal utnyttjandegrad om energieffektivt byggande används*. Detaljplanen reglerar inte när dagvattensystemet ska anläggas. Detta diskuteras tidigt i bygglovskedet, under byggsamrådet, ihop med bygglovavdelningen. När det gäller parkeringsnorm se kommentarerna till skivelse 1, punkt 9.

4. Nämnden för Teknik

1. Teknik anser att huvudgatorna bör ha hängande belysning och att lokalgatan som har dubbla trädader bör ha belysning på båda sidor.
2. Hela vägnätet bör ligga på allmänplatsmark.
3. Det är viktigt att huvudmannaskap fastställs när det gäller grönområdena och att Teknik får resurser för drift och underhåll.
4. Teknik anser att det finns brister i det ytliga dagvattensystemet. Det finns konflikter med fotgängare och dagvattenkanaler.
5. Planen bör kompletteras med en fördjupad geoteknisk beskrivning.
6. Nämnden för Teknik förordar kantstensparkering utmed Yggdrasilsvägens förlängning mot Inlagsleden.

Kommentarer:

1. Belysningen beskriv i gestaltungsprogrammet för gator och grönstruktur. *Förslaget kompletteras med linhängd belysning på huvudgatan*. I övrigt gäller att belysning ska detaljstuderas i ett senare skede.
2. Hela vägnätet ligger på allmänplatsmark.
3. Alla PARK-områden ligger på allmänplatsmark och har kommunalt huvudmannaskap.
4. I VA-utredningen (GF 2007 12 12) är huvudalternativet A ett system med grunt förlagda dagvattenledningar i bostadsgatorna som ansluts till svackdikena. Ett alternativ B beskriver ett system med rännalar och ytavvattningsrännor. I huvudalternativet finns således inte någon konflikt mellan fotgängare och dagvattenkanaler.
5. En geoteknisk undersökning med avseende på detaljplan tas fram till utställningen. Här görs fler geotekniska fältundersökningar och en noggrannare studie över hela planområdet. Dessutom görs en ytterligare studie över gc-vägen i åparken. I utredningen kommer också att framgå hur de geotekniska förutsättningarna påverkas av klimatförändringarna p g a ökat porvattentryck. *Förslaget kompletteras med en geoteknisk undersökning med avseende på detaljplan*.
6. Nämnden för Teknik förordar kantstensparkering utmed Yggdrasilsvägens förlängning mot Inlagsleden.

5. Nämnden för Individ & Familjeomsorg

Nämnden översänder förvaltningens yttrande och tillägger att för att få ett socialt hållbart samhälle är det önskvärt med en större andel hyresrätter. Förvaltningen skriver att risken för olyckor mellan människor och barn är påtaglig och att en del av bilarna borde stanna utanför boendeområdet.

Kommentarer:

Detaljplanen reglerar inte andelen hyresrätter.

6. Nämnden för Förskola & Grundskola

Nämnden översänder förvaltningens yttrande och tillägger att det är viktigt att dimensioneringen av förskole- och skolplatser ses över eftersom 900 bostäder kräver mer än 12 förskoleplatser och ytterligare skolplatser. I planbeskrivningen står att skolan ska utökas från 5000 till 8000 kvm, men i lokalprogrammet står att utökningen är 8000 kvm och att det totalt blir 13000 kvm.

Kommentarer:

Dimensioneringen av skol- och förskoleplatser bygger på de prognoser som gjordes i planprogrammet. Generellt i detaljplanen är all kvartermark betecknad med B möjlig att bebygga med bostäder och förskolor. *Planbeskrivningen rättas för att stämma med skolans lokalprogram till 13000kvm.*

7. Nämnden för Kultur & Turism

Nämnden för Kultur och Turism ställer sig positiva till planförslaget. I samband med att området detaljplaneras bör även planering för kulturaktiviteter och konstnärlig utsmyckning ske. Spontanaktiviteter kan förutom idrottsaktiviteter även vara musikaktiviteter. Det bör finnas mötesplatser för alla ålderskategorier för kulturella aktiviteter.

Kommentarer:

I gestaltningsprogrammet för gator och parker beskrivs parkernas utformning. Den centrala parker utformas så att den tillhör alla. Det finns ett amfi med scen. Det finns också flera mindre torg och platsbildningar där det ska finnas möjlighet att slå sig ner och här föreslås inslag av skulpturella element. Dock finns ingen särskilt budget avsatt för konstnärlig utsmyckning.

8. Nämnden för Äldreomsorg

Nämnden för Äldreomsorg ser positivt på planförslaget.

9. Nämndens för Fritids arbetsutskott

Inga synpunkter.

10. Förvaltningen för handikappomsorg

Förvaltningen vill att detaljplanen kompletteras med att boendeenheten och korttidsboendet ska uppföras i ett tidigt skede av utbyggnaden och att bostäderna med särskild service ska ha en hyra som är anpassad till brukargruppens betalningsförmåga.

Kommentarer:

När enskilda delar i detaljplanen ska genomföras och vilken hyra som är tänkt är inga frågor som berörs i en detaljplan.

11. Lantmäteriet

1. Ska trafikområdena (T) utgöra självständiga fastigheter eller ska dessa bilda en fastighet tillsammans med bostadsmarken (B)?
2. Hur ska rätten att använda marken säkerställas för andra än de som äger ett T-område?
3. Hur ska kommunen komma åt marken (T) som inte är allmän platsmark?
4. Det bör framgå av handlingarna om gemensamhetsanläggning för ett kvarter ska bestå av samtliga fastigheter inom ett kvarter.
5. Parkeringsytorna bör göras tillgängliga för gemensamhetsanläggning.
6. Det bör framgå av planhandlingarna vem som ska utföra och förvalta återvinningsstationen och hur åtkomsten till marken ska tryggas.
7. Det är lämpligt att upplåta ledningsrätt för dagvattenanläggningar.
8. Det bör redovisas att en fastighetsbildningsåtgärd behövs för att föra över Kolla s:1 och s:8 till en exploateringsfastighet.

Kommentarer:

1. Trafikområdena (T) ska utgöra självständiga fastigheter som ägs av kommunen.
2. Rätten att använda delar av T-områden för andra än kommunen som äger marken ska regleras genom att det bildas en gemensamhetsanläggning. *Planen kompletteras med en bestämmelse som anger att parkeringsytorna inom T-område ska vara gemensamhetsanläggning.*
3. Kommunens markåtkomst för alla T-områden kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.
4. I de fall det finns flera fastigheter i ett kvarter ska dessa ingå i gemensamhetsanläggningen för det kvarteret. *Genomförandebeskrivningen kompletteras.*
5. *Planen kompletteras med att parkeringsytorna görs tillgängliga för gemensamhetsanläggning.*
6. Kommunen avser att äga marken för återvinningsstation och genom avtal upplåta den för drift. *Genomförandebeskrivningen kompletteras.*
7. Dagvattenanläggningarna finns antingen inom område T som ägs av kommunen eller inom PARK-område som är allmän platsmark där kommunen är huvudman.
8. *Genomförandebeskrivningen kompletteras.*

12. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill framhålla att körvägar och tillgänglighet måste beaktas och att brandvattenförsörjningen ska vara ordnad.

13. Kulturmiljö Halland

Inga synpunkter.

14. Kungsbackaåns vattenvårdsförbund

Det är av vattenvårdsskäl av yttersta vikt att ån inte utsätts för föroreningsbelastning (t ex genom skred i åslänterna). Vegetationen i åslänten bör inte röras. Dagvattendammarna bör placeras så långt som möjligt från ån för att uppehållstiden ska bli tillräckligt lång och bör anläggas innan övrig byggnation påbörjas (bl a för att minska utsläpp av fosfor).

Kommentarer:

Det är en belastningsfri zon närmast ån för att undvika sättningar och skred. Det finns en del träd i den norra delen av åparken. Enligt gestaltungsprogrammet för park kan bryggor vara möjliga på vissa platser, dessa är dock illustrerade söder om de befintliga träden. Dagvattendammarna placeras så långt från ån som

möjligt just för att öka uppehållstiden. När dagvattendammarna ska byggas diskuteras tidigt i bygglovskedet, under byggsamrådet, ihop med bygglovavdelningen.

15. Socialdemokraterna Kungsbacka

1. Socialdemokraterna vill framhålla vikten av hyresbostäder och har en målsättning på 50% av nyproduktionen.
2. Socialdemokraterna menar att högre flerfamiljshus ger en bra boendemiljö, och föreslår hus med 6 -8 vån som anpassas till omgivningen.
3. Mellan bostäderna och Kungsbackaån föreslås fotbollsplaner som ett komplement till Aranäsområdets fritidsområde.
4. Säkerheten för och behovet av ett öppet dagvattensystem bör ses över.
5. Möjligheten att ha båt bör begränsas till den ena sidan an ån för att inte begränsa framkomligheten i ån.
6. Socialdemokraterna förordar en utformning av gatorna som mer följer naturen. Gaturummen bör utformas med tanke på trygghet och säkerhet.
7. Det bör sparas mer av de befintliga natur- och kulturvärdena i planen.
8. Det är viktigt med kollektivtrafiken , men Socialdemokraterna tycker att två hållplatser låter för lite.
9. Miljöstation bör finnas på mer än en plats inom området.

Kommentarer:

1. Andelen hyresbostäder i Kolla beskrivs i planprogrammet.
2. I planen ingår punkthus placerade vid foten av berget i nordväst. I samrådshandlingen är punkthusen fem våningar. Fler antal våningar skulle ge en högre utnyttjandegrad vilket isåfall skulle göra att utnyttjandegraden måste minskas någon annanstans i området eftersom det finns en maximal BTA på 115 000 kvm som inte kan överskidas med tanke på parkeringsbehovet.
3. En geotekniskt utredning med avseende på byggbarhet i åparken gjordes av GF konsult 2008 05 12. Här konstateras att stabiliteten i parken är så dålig att belastningsrestriktioner krävs. Den dåliga stabiliteten i kombination med översvämningsrisken gör att parken inte är lämpad för fotbollsplaner.
4. Säkerheten kring dagvattendammar- och svackdiken har studerats i gestaltungsprogrammet för parker; här finns angivet vilken släntlutning som är den maximala.
5. Framkomligheten i ån bör vara minst 8,0 m bred söder om Hamntorget, vilket finns angivet i planen när det gäller broar.
6. Gatustrukturen beskrivs redan i planprogrammet och har utformats med hänsyn till trygghet och säkerhet.
7. Åparkens struktur har tagit fasta på kulturlandskapets riktning. Diken, buskage och stengärdesgårdar går i öst-västlig riktning. Nya trädplanteringar och friväxande häckar underordnar sig detta.
8. Två hållplatser inom planområdet är lagom enligt kommunens kollektivtrafiksamordnare.
9. En miljöstation har bedömts som rimligt i fråga om avstånd från bostäderna, och ger mindre störningar än två.

16. Folkpartiet

1. Kungsbacka kommun bör vara mycket positiv om Aranäs och JM önskar förändra bostadsrätter till ägandelägenheter.
2. Det är viktigt att lyssna på nämnden för förskola och grundskola så att området inte får underskott på förskoleplatser.

3. Punkthusen kan vara några våningar högre utan att miljön blir förstörd. Hus på 10-12 våningar skulle väl smälta in i områdets karaktär och kommer inte att störa annan bebyggelse.
4. Är parkeringsnormen tillräckligt väl tilltagen?
5. Kommunen bör vara positiv om byggherrarna vill pröva seniorboende.
6. Yggdrasilsvägens förlängning mot Inlagsleden ska hållas fri från kantstensparkering.
7. Området bör ha en så energisnål uppvärmning som möjligt.
8. Kommunen bör enbart vara huvudman för genomgående gatustråk. Övrigt vägnät ska förvaltas av de boende.
9. En bro över Kungsbackaan ska bekostas av projektet och inte av skattebetalarna.
10. Att öka antalet bostäder i Kolla skulle göra att möjligheten att bygga bostadsrätter och äganderätts ökar och då kan byggnation av hyresrätter bli mer ekonomiskt attraktivt.

Kommentarer:

1. Detaljplanen reglerar inte fördelning mellan upplåtelseformerna.
2. Dimensioneringen av skol- och förskoleplatser bygger på de prognoser som gjordes i planprogrammet. Generellt i detaljplanen är all kvartermark betecknad med B möjlig att bebygga med bostäder och förskolor.
3. I planen ingår punkthus placerade vid foten av berget i nordväst. I samråds-handlingen är punkthusen fem våningar. Fler antal våningar skulle ge en högre utnyttjandegrad vilket isåfall skulle göra att utnyttjandegraden måste minskas någon annanstans i området eftersom det finns en maximal BTA på 115 000 kvm som inte kan överskidas med tanke på parkeringsbehovet.
4. Kommunen har i Kolla 20 platser/1000 kvm BTA, en plats ska vara nära bostaden och en kan vara längre bort. Det är Förvaltningen för teknik som svarar för parkeringsnormen.
5. I detaljplaneförslaget finns seniorbostäder med. Dessutom finns bostäder med särskild service och en enhet för korttidsboende för barn.
6. Nämnden för Teknik anser att det bör finnas långsgående parkeringar på alla gator i området, även Yggdrasilsvägen, se skrivelse nr 4.
7. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att en utökning av byggnadernas volymer (väggdjocklek) för att minska energianvändningen inte ska belasta den byggbara ytan.
8. Nämnden för Teknik anser att hela vägnätet bör ligga inom allmänplatsmark, se skrivelse nr 4.
9. En bro över ån ingår inte i detaljplanen.

17. Centerpartiet

1. Centerpartiet oroas över de geologiska förutsättningarna i området och anser att fler undersökningar måste göras när det gäller markstabilitet.
2. Punkthusen föreslås högre än 4-5 vån.
3. Kungsbackafjordens och Kungsbackaskogens värden som rekreativområde för stadsdelen bör uppmärksammas.
4. Antalet cirkulationer på Inlagsleden bör reduceras.

Kommentarer:

1. En geoteknisk undersökning med avseende på detaljplan tas fram till utställningen. Här görs fler geotekniska fältundersökningar och en noggrannare studie över hela planområdet. Dessutom görs en ytterligare studie över gc-vägen i Åparken. I utredningen kommer också att framgå hur de geotekniska förutsättningarna påverkas av klimatförändringarna p g a ökat

porvattentryck. Förslaget kompletteras med en geoteknisk undersökning med avseende på detaljplan.

2. I samrådshandlingen är punkthusen fem våningar. Fler antal våningar skulle ge en högre utnyttjandegrad vilket isåfall skulle göra att utnyttjandegraden måste minskas någon annanstans i området eftersom det finns en maximal BTA på 115 000 kvm som inte kan överskidas med tanke på parkeringsbehovet.
3. I planarbetet har hänsyn tagits till tillgängligheten till rekreationsområdena.
4. Nämnden för Teknik anser att det bör vara en cirkulation vid varje infart till stadsdelen.

18. Kungsbackaborna

Kungsbackaborna anser att in- och utfart för området måste ordnas med en stor rondell i anslutning till Onsalavägen.

Kommentarer:

Nämnden för Teknik anser att det bör vara flera infarter till stadsdelen och att det bör vara en cirkulation vid varje infart.

19. Fortum

Fortum föreslår att planbestämmelserna kompletteras med att nya transformatorstationer får placeras på parkmark, på område för handelsverksamhet eller på område för skola.

Kommentarer:

Planbestämmelserna kompletteras med att nya transformatorstationer får placeras på parkmark, på område för handelsverksamhet och på område för skola.

20. Kungsbacka tennisklubb

Kungsbacka tennisklubb har en vision om en tennisanläggning i Åparken. Det behövs fyra banor för att bedriva verksamheten och ett mindre hus för omklädning. Banorna kan bli ett trevligt inslag i parken och bör placeras så att det blir luftiga grönytor emellan.

Kommentarer:

De tekniska utredningar som gjorts för Åparken (dagvatten, geoteknik) har visat att det inom den föreslagna ytan är möjlig placera tennisbanor. Här är den befintliga marken något högre än i övriga parken. Utan ytterligare utredningar går det inte att avgöra om det är möjligt att placera tennisbanor på en ännu större del av Åparken. Frågor om teknik, huvudmannaskap och genomförande får diskuteras vidare i ett senare skede.

21. BRF Kolla backe 1

Inga synpunkter.

Kommentarer:

De tekniska utredningar som gjorts för Åparken (dagvatten, geoteknik) har visat att det inom den föreslagna ytan är möjlig placera tennisbanor. Här är den befintliga marken något högre än i övriga parken. Utan ytterligare utredningar går det inte att avgöra om det är möjligt att placera tennisbanor på en ännu större del av Åparken. Frågor om teknik, huvudmannaskap och genomförande får diskuteras vidare i ett senare skede.

22. JM AB och Aranäs Projekt AB

Synpunkter på planbestämmelser och plankarta som har lett till förändringar.

1. Det ska framgå att BTA-ytan som tillskapas pga att ytterväggarna är tjockare än 300 mm inte ska medräknas.
2. Hur hög ska sockeln vara på flerfamiljshusen längs huvudgatan?
3. Det ska framgå att det finns möjlighet att bygga under kvarteren med garage.
4. BTA:n för vissa kvarter bör delas upp i mindre delar.
5. På HKP behövs parkeringarna för att klara parkeringsnormen.
6. Hur ska ”enstaka bryggor” tolkas?
7. Utnyttjandegraden bör ändras från 107 000 kvm BTA till 128 000 kvm.
8. Vindsförråd bör ligga utanför maximal BTA.
9. Aranäs/JM anser att det bör stå i planbestämmelserna att en kvarterssida ska bestå av minst två huskroppar alternativt att minst en entré är genomgående.
10. 27/38 grader bör inte gälla punkthusen.
11. Byggnadshöjder ökas på flerbostadshusen till 14 resp. 11 m och för punkthusen till 16 m.
12. Nockhöjd 7 m bör endast gälla husen närmast Inlagsleden. Övriga radhus bör tillåtas ha en lägre nockhöjd.
13. Under beteckningen ”v” står att väggliv får höjas en meter. Vad blir byggnadshöjden?

Kommentarer:

1. *Planbestämmelserna kompletteras med att byggnadsnämnden kan medge avsteg från maximal utnyttjandegrad om tjockare väggar används för att bygga energieffektivt.*
2. *Planbestämmelserna kompletteras med att färdigt golvnivån på flerfamiljshusen längs huvudgatan ska vara minst 0.5 m högre än gatans nivå.*
3. *Planbestämmelserna kompletteras med att det medges parkeringsgarage under alla bostadskvarter.*
4. *Plankartan ändras så att BTA:n delas upp i mindre delar. Dessutom anges ett separat exploateringstal för radhusen och en för flerfamiljshusen i varje kvarter.*
5. *För HK anges att byggrätten inte kan nyttjas så länge parkeringarna behövs för att klara bostädernas p-behov.*
6. *Planbestämmelserna ändras till ”bryggor medges”.*
7. *Planbestämmelserna ändras så att maximal utnyttjandegrad blir 115 000 kvm BTA.*
8. *Planbestämmelserna kompletteras med att vindsförråd ligger utanför maximal BTA.*
9. *Planbestämmelserna kompletteras med att en kvarterssida ska bestå av minst två huskroppar, med eller utan mellanrum. För flerbostadshusen längs huvudgatan anges att minst ett trapphus ska vara genomgående och uppglasat. Den generella bestämmelsen att alla entréer för flerbostadshusen ska vara genomgående och uppglasade tas bort.*
10. *Planbestämmelserna kompletteras med att punkthusen är undantagna från 27/38 grader.*
11. *Planbestämmelserna ändras m a p byggnadshöjderna.*
12. *Planbestämmelserna ändras så att de radhus som ligger i kvarter söder om den långa lokalgatan i öst-västlig riktning får en byggnadshöjd på max 7 m. Dessa skulle alltså kunna vara enplanshus. För beteckningen flerb 2 kompletteras bestämmelserna med att föreskrivet antal våningar är två, för att dessa bör vara två våningar för att få en variation i höjderna.*

13. Planbestämmelserna ändras under beteckningen "v" så att texten "väggliv får höjas en meter" tas bort. Byggnadshöjden är 14 m.

Förslag till beslut

Planförslaget föreslås ändras i enlighet med skrivelse 1, 3, 4, 6, 11, 17 19 och 22. För övrigt tillkommer redaktionella ändringar för att öka tydligheten i planförslaget.

Upprättad av planavdelningen i oktober 2008

Annika Thörneby

Planarkitekt