

Mål för bostadsbyggande 2010-2015



Antaget av kommunfullmäktige 2009-12-08

KUNGSBACKA KOMMUN

Innehåll

Mål för bostadsbyggande 2010-2015

Förord.....	5
Vision för Kungsbacka kommun	6
Utvecklingstendenser.....	7
Riktlinjer för framtida bostadspolitik	10
Allmänt	10
500 bostäder per år	10
Geografisk fördelning.....	11
Bostadstyper	12
Kommundelarna.....	14
Kungsbacka stad.....	14
Onsala tätort.....	17
Vallda tätort.....	18
Särö tätort.....	18
Kullavik tätort	19
Anneberg tätort.....	20
Fjärås tätort	20
Åsa tätort.....	21
Frillesås tätort.....	22

Förord

Bostadspolitiken är en av de viktigaste framtidsfrågorna för Kungsbacka kommun. Om bostadsmarknaden ska kunna möta alla framtida krav från bland annat ungdomar, äldre och barnfamiljer krävs en offensiv inriktning från kommunens sida. Expansion kan dock leda till delvis oönskade effekter. Den kommunala servicen måste kontinuerligt byggas ut, ökad miljöbelastning, trängseffekter, otillräcklig infrastruktur är några sådana. Motstånd från kommuninvånarna mot alltför kraftig expansion kan bli ytterligare en oönskad effekt.

Att hitta en balans och avvägning mellan rimlig expansion och sund bostadsmarknad är en framtida nyckelfråga för Kungsbacka kommun.

Nytt avstamp

”Mål för bostadsbyggandet 2010-2015” är en revidering av tidigare måldokument som antogs 2006. Trots en hög målsättning och en djup lågkonjunktur under slutet av perioden är det min bedömning att kommunen lyckats uppfylla de bostadspolitiska målsättningarna från 2006. Med det nya, offensiva programmet tar vi med tillförsikt ett avstamp in i nästa decennium.

Kontrollerad tillväxt

Programmet innebär att kommunens utvecklingstakt bibehålls på en hög nivå. Det årliga tillskottet beräknas till cirka 500 bostäder. Utöver nytillskottet sker en snabb omvandling i de västra kommunde-

larna av fritidshus som genom va-saneringen permanentas till årsbostäder.

Sammantaget ger denna bostadspolitiska målsättning en årlig befolkningsstillväxt på cirka 1000 personer. En snabbare utvecklingstakt riskerar på längre sikt att leda till oönskade effekter och därmed alltför stora ekonomiska åtaganden för kommunen.

Bostadsbyggandet är starkt styrande och dimensionerande för många av kommunen verksamheter. Därför är det av yttersta vikt att detta måldokument samordnas med kommunens övriga verksamhetsplanering.

Övriga mål

Med en hög takt i bostadsbyggandet finns goda möjligheter att nå övriga bostadspolitiska mål såsom en avsevärd andel hyresbostäder i samtliga tätorter, förnyelse och förstärkning av Kungsbacka stad, fler nya senior- och trygghetsboenden samt utveckling av det ekologiska byggandet.

I bilaga redovisas objektsvis samtliga nu kända bostadsprojekt som planeras att starta under perioden 2010-2015.

Per Ödman

Kommunstyrelsens ordf

Vision för Kungsbacka kommun



Foto: Per Aronsson

Kommunfullmäktige tog för några år sedan ställning till en sammanfattande vision för kommunens verksamhet och utveckling. Visionen behandlar till betydande del vårt samhällsbyggande. Detta målsättningsdokument har visionen som utgångspunkt. Ambitionen är att detta dokument skall tolka och utveckla visionens intentioner för det framtida bostadsbyggandet under perioden fram till 2015.

Visionen uttrycker klart och tydligt att Kungsbacka stad ska växa och bli ett mer framträdande nav i kommunens utveckling. Detta innebär att det framtida bostadsbyggandet i betydande utsträckning ska koncentreras till staden. Visio-

nen uttalar även att den nya bebyggelsen ska utformas och genomföras mer stadslikt och högre än tidigare. Stadsplaneringen ska präglas av variation med en gestaltning som har en djärv stil och arkitektur. Valfriheten i bostadsutbudet innebär ett byggande med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar.

Stadens centrala delar skall utvecklas så att bostadsutbud, miljö, kultur och kommersiellt utbud främjas. Planeringsinriktningen kommer således att ha ett särskilt fokus på centrums utveckling. Detta gäller naturligtvis i hög grad för Innerstadskvarteren.

Utvecklingstendenser

Lågt bostadsbyggande i riket

Lågkonjunkturen i landet har inneburit att en redan låg takt i bostadsbyggandet blivit ännu lägre. En mycket besvärande bostadsbrist i landets tillväxtregioner har därmed accentuerats. Bostadsföretagens osäkerhet inför framtiden och en mycket restriktiv kreditgivning ligger bakom det senaste årets utveckling.

Boverket anger i sina prognoser en mycket låg takt i bostadsbyggandet som helhet under de närmaste åren. Det leder till en fortsatt besvärande bostadsbrist som får en hämmande effekt på såväl enskilda personers rörlighet som näringslivets utveckling.

Tillväxt i Kungälv

Ur ett regionalt perspektiv tillhör Kungälv en av de få kommuner som har haft en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Expansionen har medfört

att Kungälv fått en större tyngd och allt mer ökat sin integrering i Göteborgsområdet. Det råder inte längre någon tvekan om att kommunens utveckling är starkt förknippad med regionen. Omvänt är det viktigt för regionens utveckling att Kungälv fortsätter med en kontrollerad expansion och på så sätt breddar bostadsutbudet. Trots lågkonjunkturen är befolkningstillväxten relativt hög i Göteborgsregionen. Som en av få kommuner har Kungälv en bostadsförmedling. Den förmedlar cirka 600 bostäder per år.

Regionalt samarbete

Förväntningarna på att Kungälv fortsättningsvis ska ta sin del av ansvaret för regionens tillväxt kommer förmodligen att öka under de närmaste åren. Kommunen ingår, via GR, i ett planeringssamarbete som syftar till att främja expansion och en gemensam grundsyn på bo-

stadsplaneringen. Denna går bland annat ut på att samordna bostadsutbyggnaden vad gäller volym och anpassning till de stora kollektivtrafikstråken. GR har som målsättning att de tretton kommunerna ska ha en årlig bostadsproduktion på cirka 4000 bostäder. Befolkningsökningen beräknas då till 8000 personer per år. De nya bostadsområdena ska byggas i enlighet med den stora kollektivsatsningen, K 2020.

Nya projekt

Under de senaste fem åren har det i kommunen byggts i genomsnitt 400-500 bostäder per år. Denna nivå följer de bostadspolitiska målsättningar som kommunfullmäktige angav i "Mål för bostadsbyggandet 2006-2010". I programmet angavs även målsättningar för byggande av hyresbostäder och så kallade seniorbostäder. Vi beräknar att det sedan 2006 färdigställts cirka 100 hyresbostäder per år. Det största projektet är kvartett nr 1 i Aranäs stadsdel som innehåller cirka 80 hyresbostäder.

Programmet angav som mål att andelen hyresbostäder ska utgöra minst 30 procent av bostadsutbyggnaden i Kungälv stad. Detta mål har fått en mycket styrande effekt på planeringen

för de nya stora bostadsprojekten. För att kunna nå målet har det krävts annorlunda grepp för att genomföra projekten. Resultatet har dock blivit inom ramen för kommunens målsättning.

Tre stora projekt är under uppförande eller på planeringsstadiet.

- Björkris, start 2009, 500 bostäder, varav en tredjedel hyresrätter.
- Kolla stadsdel, planerad start 2010, 1000 bostäder, varav en tredjedel hyresrätter.
- Tölö ängar 2, start 2010, 200 bostäder, varav en tredjedel hyresrätter.

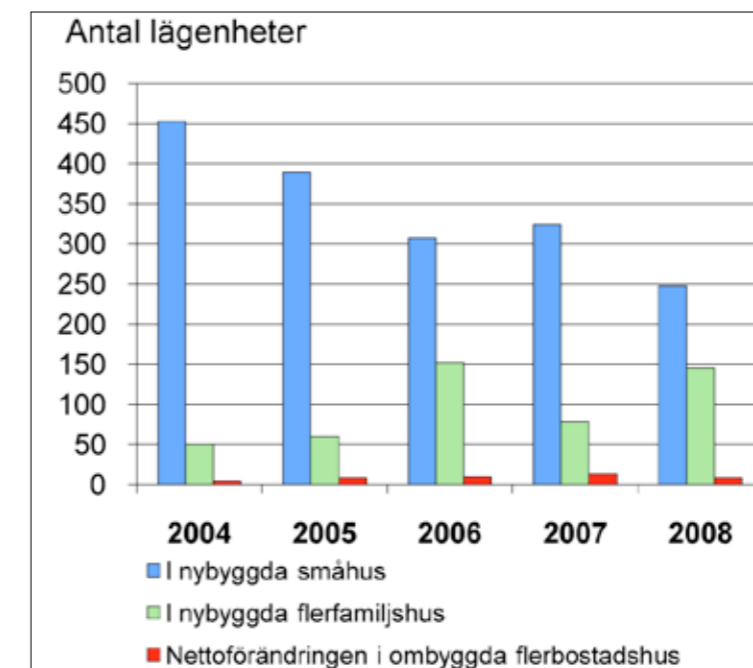
Frammarsch för seniorbostäder

När det gäller seniorbostäder så har flera större projekt färdigställts sedan 2006. Dessutom pågår planering och utbyggnad av nya projekt. Slutsatsen är att seniorbostäder nu är en betydande och naturlig del av kommunens bostadsutbyggnad.

Av de färdigställda större projekten kan nämnas Sjöallén i Kungälv, Bukärrs ängar i Särö samt Vicken i Onsala. I tätorterna Kungälv stad, Kullavik, Vallda, Onsala, Åsa, Anneberg och Fjärås pågår byggande eller planering av nya seniorbostäder.

Seniorbostäder i Bukärr

Foto: Adam Folcker



Riktlinjer för framtida bostadspolitik

Allmänt

Kommunens bostadspolitik avgör i hög grad i vilken takt som kommunen ska expandera. Nuvarande utvecklingstakt innebär en expansion på 800-1000 personer per år. Bakom denna befolkningsökning ligger ett årligt bostadsbyggande på närmare 500 bostäder och en permanentning av 100-150 fritidshus per år. Utvecklingen är en medveten strategi som slagits fast i tidigare styrdokument – senast i Mål för bostadsbyggandet 2006-2010 och Översiktsplan 2006.

För hög expansion i väster

Ett grundläggande problem för bostadsförsörjningen är att den okontrollerade byggnationen av småhus inom gamla planer sker i ”fel” kommunelar. Detta får till följd att expansionen är för hög i väster, medan centralområdet och kommunens östra delar kan bebyggas med fler nya bostäder.

Det är ytterst viktigt att bostadsbyggandet anpassas efter långsiktig kapacitet inom skolan, förskolan, teknisk försörjning och övrig infrastruktur. För närvarande pågår en mycket omfattande va-sanering i västra Onsala som driver på en expansion vilken inte är i linje med kommunens strategiska samhällsplanering.

Huvudinriktning för expansion

Huvudinriktningen är och ska vara restriktivitet i de västra kommundelarna, koncentration till mittstråket Anneberg, Kungsbacka, Fjärås, Åsa och Frillesås med särskilt fokus på Kungsbacka stad. Dessutom en aktiv vilja att medverka till nya bostäder i kommunens östra delar.

Integration i Göteborgsregionen

Inför framtiden är det viktigt att komma ihåg att kommunen alltmer integreras i Göteborgsregionens arbets- och bostadsmarknad. För regionens utveckling är det viktigt att bostadsmarknaden är expansiv i Kungsbacka. Utan attraktiva, nya bostadsområden så kommer tillväxten i näringsli-

vet att hämmas. Kungsbacka har kanske de bästa förutsättningarna av alla regionens kommuner att skapa goda bostadsområden. Kommunen har således ett regionalt ansvar att ta i bostadspolitiken.

Bostadsbestånd

Statistiken över kommunens bostadsbestånd är osäker. Efter folk- och bostadsräkningen 1990 är vi hänvisade till en årlig uppräknings som sker av SCB. Tyvärr bygger denna statistik på relativt osäkra data. Med viss avrundning bedömer vi att kommunen vid årsskiftet 2009/2010 har cirka 28 500 bostäder. Av dessa uppläts 8 200 med hyresrätt, 2 300 med bostadsrätt och cirka 18 000 är ägda småhus.

Vid en nationell jämförelse så har kommunen en hög andel äganderätter och låg andel bostadsrätter.

500 bostäder per år

Den totala bostadsproduktionen ska även fortsättningsvis uppgå till cirka 500 bostäder per år. Till denna volym kommer ytterligare en permanentning av fritidshus som beräknas till 100-150 bostäder per år. Den planerade byggnationen ska vara regulator. Vid ett högt okontrollerat småhusbyggande inom befintliga planer ska kommunens planeringsaktivitet minskas. Vid lägre spontant småhusbyggande ska kommunens aktivitet ökas.

Det är mycket viktigt att kommunens totala bostadsproduktion fördelas jämnt över tiden, så att det inte byggs 800 bostäder ett år och 200 nästa år. För en enskild tätort kan det dock innebära att utbyggnaden av ett större planområde medför en högre takt under några år. De expansiva åren skall då följas av en lugnare takt så att den långsiktiga nivån följs.

Målsättning ger en befolkningsstillväxt inom ramen för nuvarande befolkningsprognos, det vill säga en grundskola som inte längre expanderar

och en förskola inom nuvarande volym eller som får en mindre expansion under de närmaste åren.

Regionalt ansvar

Bedömningen är även att 500 nya bostäder per år skapar rörlighet på bostadsmarknaden och kan tillgodose en betydande del av efterfrågan på bostäder. Utbyggnadsprogrammet har även en sådan nivå att kommunen kan anses ta sitt regionala delansvar för bostadsutbudet i regionen.

Geografisk fördelning

Koncentration i kommunens mittstråk

Nuvarande övergripande målsättning kvarstår

- Restriktivitet när det gäller att starta upp nya planarbeten i de västra kommundelarna.
- Stor hänsyn ska tas till framtida kapaciteter inom grundskolan, förskolan, vägar och övrig infrastruktur.
- En betydande del av expansionen ska ske i kommunens mittstråk – tätorterna Anneberg, Kungsbacka, Fjärås, Åsa och Frillesås. Självfallet har Kungsbacka stad en särställning, vil-

ket innebär ett kontinuerligt byggande av uppemot 250-300 bostäder per år.

- I de östra delarna ska kommunen vara aktiv i sin planering och underlätta för nya bostäder. Om möjligt ska byggandet stödja serviceorterna som pekas ut i i översiktsplanen.

Långsiktig bedömning:

Troligtvis är det vare sig möjligt eller rimligt att hålla en restriktiv inställning till nya planer i väster på lång sikt – efter 2015. Nuvarande målsättning leder till en besvärande bristsituation med mycket höga priser som följd.

Delansvaret för regionens bostadspolitik kommer att medföra önskemål om planerad expansion i en av regionens mest attraktiva delar.

Vallda är en tätort som på lite längre sikt, när nuvarande va-sanering är avslutad, har goda förutsättningar att expandera. När den nya Onsalavägen är utbyggd finns förutsättningar även för något nytt bostadsområde i Onsala.

Expansionen ska koncentreras till kommunens mittstråk



Bostadstyper

Kommunen ska fortsätta att prioritera hyresrätter och seniorbostäder, men även utveckla det ekologiska byggandet samt satsa på så kallade hästbyar. Kommunen ska även aktivt verka för att åstadkomma den nya boendeformen ”trygghetsboende” samt ägarlägenheter och erbjuda tomter för enskilt byggande av småhus.

Målsättning

Den planerade bostadsproduktionen ska ha följande målsättning

- Varierat bostadsutbud i form av småhus och flerbostadshus i de nya stadsdelarna i Kungsbacka. Bostäderna ska bestå av en blandning av hyresbostäder, bostadsrätter och eget ägande.
- I de västra kommundelarna planläggs i huvudsak endast bostäder som upplåts som hyresrätter eller bostadsrätter.
- Bostadsbyggandet fram till 2015 ska i samtliga tätorter ha starkt fokus på områden för seniorbostäder. Målsättningen är att även fortsättningsvis planera för ett par nya seniorområden per år. Kommunen ska i början av planeringsperioden ta initiativ till att skapa förutsättningar för byggande av trygghetsboende, se senare definition.
- Under perioden fram till 2015 ska bostadsbyggandet i samtliga tätorter ha starkt fokus på att skapa nya hyresbostäder. Målsättningen är att via bostadsplaneringen skapa förutsättningar för byggandet av minst 100 hyresbostäder per år. För de större projekten i Kungsbacka stad ska andelen hyresrätter uppgå till minst en tredjedel.
- I den byggnation som görs i samband med förtätning och byggande av hyresrätter och bostadsrätter inom Kungsbacka stad är det viktigt att tillgodose behovet av mindre lägenheter för studenter och ensamstående.
- Utbyggnaden av äldreboende och särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning ska fortsätta i enlighet med respektive boendeplaner.
- Den aktiva satsningen på att utveckla olika former av ekologiskt byggande ska fortsätta, se senare definition.

- En aktiv satsning ska inledas på att utveckla så kallade hästbyar utanför tätorterna i kommunens östra delar, se senare definition.
- Kommunen ska i sin bostadsplanering stödja tillkomsten av ägarlägenheter.
- Kommunen ska i sin bostadsplanering även skapa förutsättningar för småhustomter för enskilt byggande.

Definitioner för olika bostadstyper

Seniorbostäder

Det finns stor efterfrågan på seniorbostäder i kommunens tätorter. Målsättningen är att skapa förutsättningar för ett par nya områden per år. Följande kriterier ska gälla för ett seniorboende;

- Upplåts som bostadsrätt eller hyresrätt i grupp om 15-35 bostäder.
- Bostäderna byggs i en våning eller med hiss vid flera våningar. Ett seniorboende kan utgöra en del i ett större bostadsområde eller del i ett flerbostadshus.
- Hög tillgänglighet särskilt vad gäller entréer, våtutrymmen, dörröppningar samt trösklar.
- Gemensamma vistelseytor utomhus som främjar gemenskap samt gärna en särskild lokal för gemensamma aktiviteter.
- Nära till kommersiell service via gång- eller cykelstråk.
- Nära till kollektivtrafik.

Trygghetsboende

Trygghetsboende är en boendeform som nyligen lanserats av riksdagen. Boendeformen ska utgöra ett komplement och mellanform till seniorboende och äldreboende. Boendet regleras inte med kommunalt bistånd utan ska drivas på kommersiell grund. Regeringen har dock aviserat ett investeringsstöd för trygghetsboende.

Ett trygghetsboende är avsett för äldre personer. Boendet karaktäriseras av mycket hög grad av tillgänglighet och social gemenskap. För att främja gemenskap ska det finnas en lokal med servicefunktion som är gemensam för de bo-

ende. De kan utgöras av privata tjänster eller av ordinarie tjänster från kommunens äldreomsorg. För att få underlag för privata tjänster krävs som regel ett större trygghetsboende som omfattar 30-40 bostäder och därutöver.

Ett trygghetsboende kan med fördel utgöra en del av ett större bostadsområde eller lokaliseras intill ett äldreboende.

Ekoby

Kommunen har sedan länge aktivt verkat för etablering av nya ekobyar i kommunen. Den senaste byn byggdes för några år sedan norr om Annebergs tätort. Det ekologiska byggandet har starkt gått framåt under de senaste åren med så kallade lågenergihus. Idag finns exempel på hus som har en mycket låg energiförbrukning. I Vallda utvecklar EKSTA ett nytt bostadsområde med cirka 100 bostäder med en mycket hög ambitionsnivå för energiförbrukning.

Om kommunen aktivt ska ta initiativ till nya ekobyar så bör det mot bakgrund av pågående utveckling med lågenergihus ställas mycket höga krav på dessa byar

- För att få underlag och ekonomi till gemensamma anläggningar så bör en ekoby omfatta minst 25 bostäder. Området ska ha ett större markområde för egen odling och va-lösning.
- I en ekoby bör bostäderna upplåtas som bostadsrätter.
- Lokaliseras öster om motorvägen utanför tätorterna men på cykelavstånd till kommersiell och offentlig service. God kollektivtrafik är ett väsentligt krav.
- Ekobyn ska till största delen vara självförsörjande med energi.
- Ekobyn ska tillföra det ekologiska byggandet nyheter och utgöra spets på den nationella nivån.

Hästbyar

Kommunen ska aktivt medverka till etablering av så kallade hästbyar enligt dokumentet ”Riktlinjer för etablering av hästbyar i Kungsbacka kommun” antaget av byggnadsnämnden 2007-04-12. Utvecklingen ska dock endast ske i områden som inte omfattas av särskilda bygglovkriterier i översiktsplanen – det vill säga öster om motorvägen.



Kommundelarna 2010-2015

Kungsbacka stad

Kungsbacka stad har 18 500 invånare.

En betydande del av kommunens totala bostadsbyggande ska ske i Kungsbacka stad. Målsättningen är en kontinuerlig utbyggnad som omfattar 250-300 bostäder per år med ett varierat utbud av upplåtelseformer. Stadsförnyelseprojektet "Väster om ån" ska prioriteras.

Kungsbacka stad 2020

Kommunfullmäktige har nyligen antagit den nya översiktsplanen för stadens utveckling fram till år 2020. Detta dokument utgör grunden inte bara för bostadspolitiken utan även för övrig samhällsplanering såsom trafikstruktur, teknisk försörjning, mark för näringslivet, miljökonsekvenser, grönområden, utveckling av centrum och Innerstaden, riskanalys samt sociala konsekvenser.

Visionen är ett annat mycket viktigt styrdokument för stadens utveckling. Den ger en tydlig vägledning om att stadsbyggandet ska genomföras med modern arkitektur, tätare strukturer och högre hus.

Aranäsgymnasiet



Foto: Anna Rehnberg

Principer för utbyggnad

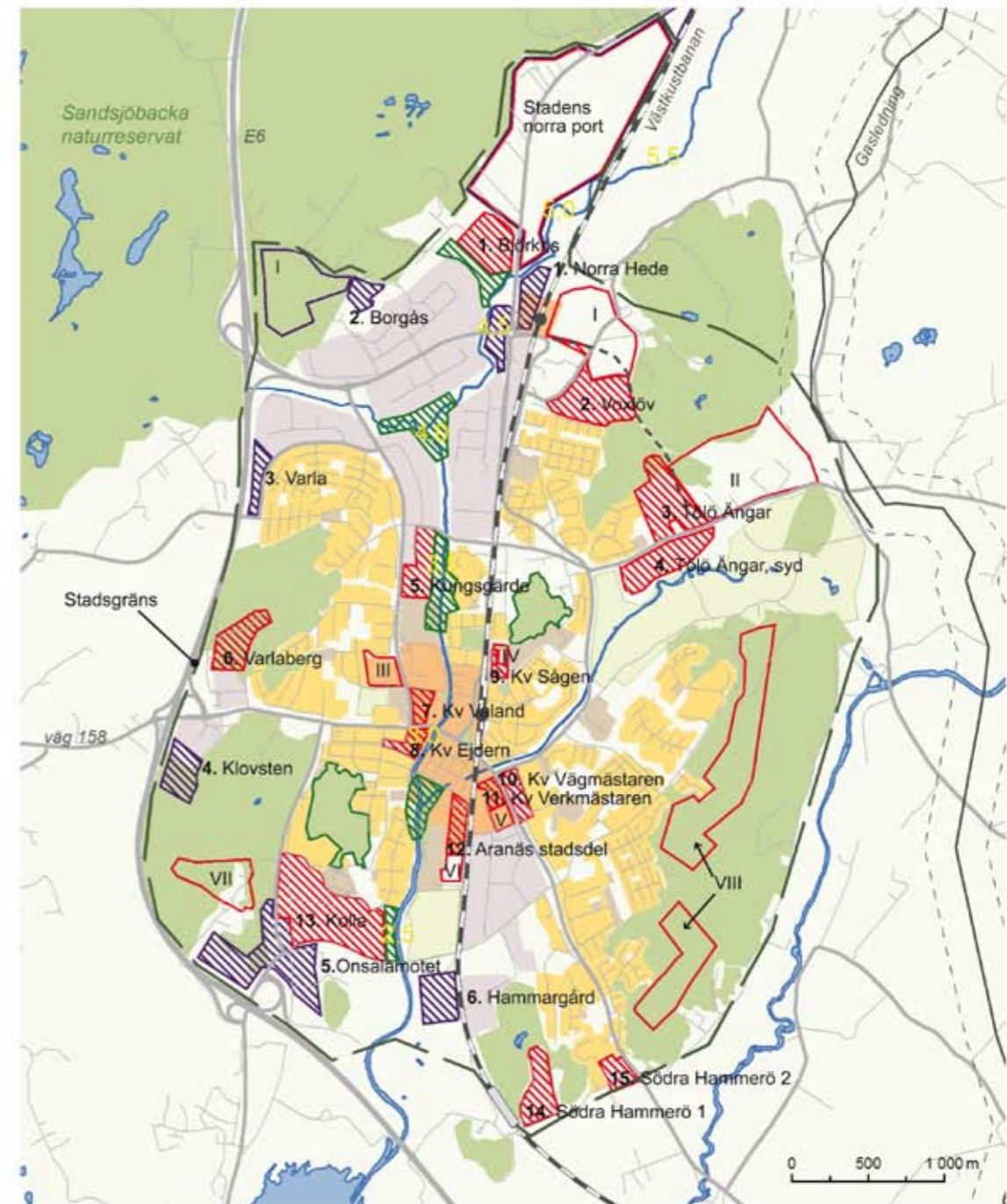
Utbyggnaden av staden ska mot bakgrund av bland annat visionen ske enligt tre principer:

- Förtätning inom redan bebyggd miljö.
- Obebyggd mark i stadens utkanter tas i anspråk för exploatering.
- Omvandling på lång sikt av befintliga verksamhetsområden i centrumnära lägen till bostäder och i mindre grad omgivningspåverkande verksamhet.

God planberedskap

Hittills har målsättningen varit att cirka hälften av kommunens byggande av 500 bostäder per år ska ske i staden. Vi kan nu konstatera att byggandet periodvis inte nått upp till denna relativt höga nivå. Nu pågår både byggande och planering som skapar förutsättning för att nå målsättningen. Kommunen har inte i modern tid haft en så god planberedskap som nu. Om expansionstakten höjs ska den fördjupade översiktsplanen även ha förberett denna utveckling. Planen sträcker sig fram till 2020 och innehåller möjlighet till en bostadsutbyggnad om 4000 bostäder.

Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad - Sammanställningskarta



Planerad utbyggnad

- Bostadsområde planeras
- Företag och service planeras
- Park planeras
- Företag, service och bostäder utreds
- Bostadsområde utreds
- Företag och service utreds
- Park/natur utreds
- Hedeleden byggs ut

Nuvarande användning

- Bostadsområde
- Centrumfunktioner
- Företag och service
- Skola, förskola eller äldreboende
- Naturområden och parker
- Idrottsområde
- Järnväg, inga byggnader inom 30 meter, riksintresse
- E6/väg 158, inga byggnader inom 50/30 meter, riksintresse

ÖP037, Antagen av kommunfullmäktige 2009-06-16 § 113

Aranäs stadsdel

I Aranäs stadsdel pågår utbyggnad av de fyra kvarteren som utgör etapp 2. När initiativ till etapp 3 tas är i dagsläget oklart. Mycket talar dock för att det blir ett längre uppehåll av stadsdelens utveckling.

Björkris

Detaljplanen är nu antagen för Björkris stadsdel, och bostadsutbyggnaden startade hösten 2009. Hela stadsdelen omfattar cirka 500 bostäder, varav första etappen består av 75 hyresrätter och 30 småhus med enskilt ägande. Stadsdelen ska byggas ut i takt med efterfrågan på bostäderna. Det är angeläget att Björkris är färdigbyggt senast 2015.

Kolla

Planeringen för utbyggnad av Kolla stadsdel är nu slutförd och planen beräknas bli antagen i början av 2010. Planen som är den största detaljplanen som tagits fram i Kungsbacka, omfattar 1000 bostäder varav 35 procent hyresrätter, 40 procent bostadsrätter och 25 procent ägda småhus. Utbyggnaden kan troligen starta våren 2010 och då med en betydande andel hyresrätter. Det kommunala bostadsbolaget EKSTA är ett av de företag som ska ta ansvar för stadsdelens utbyggnad.

Tölö ängar

Planeringen för nästa etapp av stadsdelen Tölö ängar pågår. Om detaljplanen genomförs i normal takt, finns förutsättningar för byggstart hösten 2010. Av områdets cirka 200 bostäder utgörs en tredjedel av hyresrätter.

Fler projekt

Utöver planeringen för nya omfattande stadsdelar pågår ett flertal större förtätningsprojekt. Kvarteret Sågen, tidigare Beijer, omfattar 75-100 bostäder. Projektet planeras för bland annat seniorbostäder med byggstart 2011.

Förtätning i kvarteret Polstjärnan, Hammerö, omfattar 75 bostäder och har hunnit längre i planprocessen. Därmed finns förutsättningar för byggstart redan 2010.

Inom kvarteret Apelsinen pågår sedan några år tillbaka studier över nya bostadshus med en potential på cirka 50 nya bostäder.

Utöver dessa tre förtätningsprojekt pågår förstudier för flera andra, något mindre bostadsprojekt och påbyggnad på befintliga hus. Bedömningen är således att denna typ komplettering i befintlig miljö kommer att utgöra en betydande del av stadens framtida utbyggnad.

Stadsförnyelse Väster om ån

Målet om ett levande och sammanhållet centrum nås genom byggandet av bostäder och parkeringsanläggningar. Kommunfullmäktige har satt som mål att under en tioårsperiod bygga 1 000 nya bostäder i och runt Innerstaden. Flera tusen nya invånare i centrum medför helt nya förutsättningar för att omdana och vitalisera Kungsbacka centrum.

Nästa steg i utvecklingen av centrum innebär planering och utbyggnad av kvarteren Ejdern, före detta Alléskolan, och Valand. Området ska bebyggas med en blandning av bostäder, lokaler och parkeringsanläggningar. Enbart för Innerstadens behov ska det skapas 400 parkeringsplatser i dessa båda kvarter. Inledande studier av kvarteren har visat på nödvändigheten att ta ett gemensamt planeringsgrepp på båda kvarteren. Projektet har under utredningens gång döpts till Väster om ån, och utgör ett stadsförnyelseprojekt i paritet med Aranäs stadsdel.

Projektet Väster om ån är således av central betydelse för stadens utveckling och ska därmed ha högsta möjliga prioritet i kommande planeringsarbete.

I Väster om ån planeras

- 350-400 bostäder
- Ett större äldreboende
- 10-15 000 kvadratmeter lokalytor
- 1 000 parkeringsplatser varav 550 platser fördelat på två parkeringshus.

Under 2010 pågår programarbete som följs av planläggning, vilket kan skapa förutsättningar för en byggstart i kvarteret Valand 2011/2012.

Onsala tätort

Onsala tätort har 12 000 invånare.

Kommunstyrelsen beslutade för några år sedan att stoppa all bostadsplanering i Onsala i avvaktan på Onsalavägens utbyggnad. Vägverket har genomfört en omfattande vägutredning och förväntas under 2009/2010 ta nästa steg i planeringsprocessen som innebär att ta fram en arbetsplan.

Va-utbyggnad ökar byggandet

Pågående va-utbyggnad i västra Onsala medför en fortsatt hög takt i bostadsbyggandet eftersom befintliga detaljplaner fortfarande har många outnyttjade byggrätter. Dessutom medför utbyggnaden av va-nätet att många fritidshus permanentas. Enbart utbyggnaden av småhus innebär en ökande folkmängd och större barngrupper inom en redan ansträngd för- och grundskola.

Presse park och Onsala Herrgård

Av det planerade bostadsbyggandet återstår nu att färdigställa de sista bostäderna i Presse park. Dessutom pågår sedan länge planering för cirka 30 seniorbostäder vid Onsala Herrgård.

Ny planering dröjer

För närvarande bedömer vi att den nya Onsalavägen tidigast kan påbörjas 2013/2014. Mot bakgrund av det planeringsstopp som råder för Onsala kommun del ska således inga initiativ tas till nya bostadsområden under kommande 4-5 årsperiod.

Väster om ån - ett stadsförnyelseprojekt



Onsala kyrka

Foto: Anna Rehnberg



Vallda tätort

Vallda tätort har 3 000 invånare.

Under de närmaste åren bör inga initiativ till nya bostadsområden tagas. Möjligtvis kan ett nytt område övervägas i slutet av perioden som sträcker sig till 2015. Innan programstudier startar ska dock konsekvenser för pågående va-utbyggnad utredas och samplanering ske med för- och grundskolan.

20 nya bostäder om året

Det planerade bostadsbyggandet i Vallda bör, med hänsyn till skolkapacitet och övrig infrastruktur, hålla sig på en relativt låg nivå av cirka 20 bostäder per år.

Aktuella projekt

Inom Vallda tätort pågår utbyggnad av cirka 60 bostäder söder om Sandövägen. Dessutom pågår planläggning för ett större område i Heberg i tätortens södra del. Hebergområdet rymmer cirka 100 bostäder, varav 40 utgörs av ett äldreboende. Målet på 20 bostäder per år innebär att bostadspolitiken inte efterfrågar nya områden förrän möjligtvis i slutet av planeringsperioden.

Va-utbyggnad skapar ökat byggande

Söder om tätorten pågår samtidigt en mycket omfattande utbyggnad av vatten och avlopp. Det får till följd att permanentningen kommer att öka samt att flera hundra tomter blir möjliga att bebygga under perioden fram till 2015. Denna utveckling ska naturligtvis beaktas när eventuellt nya bostadsområden tas upp till diskussion.

Skolsituationen vägs mot expansion

Toråsskolan och Furulidskolan är i det närmaste fullbelagda, vilket medför att kommundelens utbyggnad noga måste avvägas mot grundskolornas förmåga att ta emot fler elever. Prognoserna innebär dock att en planerad expansion på 20 bostäder per år, samt att nuvarande nivå på det spontana byggandet ryms inom nuvarande kapaciteter.

Särö tätort

Särö tätort har 3 300 invånare.

Planeringsinriktningen för Särö tätortsområde innebär att ett större eller flera mindre områden bör öppnas under planeringsperioden.

Seniorbostäder på Bukärns ängar

Inom Särö tätort har nyligen två relativt stora områden avslutats. Senast färdigställdes Bukärns ängar som består av drygt 30 seniorbostäder. Området fick kommunens arkitekturpris för 2009.

20 nya bostäder om året

Särö tätortsområde bör ha en kontinuerlig bostadsutbyggnad som omfattar cirka 20 bostäder per år. Denna planeringsnivå innebär att det är dags att planera för ett större område eller ett par lite mindre bostadsprojekt. Fördelen med ett projekt som omfattar minst 40-50 bostäder är att det finns möjlighet till en viss andel hyresrätter.

För ett område i Algusered, Nötegång 2:3, pågick ett programarbete i mitten av detta decennium. Målsättningen var att planera för ett bostadsområde med cirka 60 bostäder med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och seniorbostäder. Programarbetet avbröts i avvaktan på utbyggnad av avloppsreningsverket i Kullavik. HSB, som var planerad byggherre, har nu meddelat att företaget inte längre driver projektet.

Programstudier pågår för en omfattande omstrukturering och förtätning av Bukärr centrum. Under planeringsperioden kommer det att innebära möjlighet till såväl nya bostäder som fler verksamheter inom centrumområdet.

Bukärrsskolan

Bukärrsskolan har en betydande överkapacitet, vilket betyder att lokalerna kommer att anpassas efter områdets långsiktiga efterfrågan. Troligtvis innebär denna planeringsprocess att skolan genomgår en total ombyggnad eller att nuvarande anläggning rivs för att ge plats till en helt ny skola.

Oavsett vilken strategi som kommunen väljer så är det av yttersta vikt att skolans långsiktiga dimensionering och kommundelens bostadsutbyggnad samordnas.

Utbygganden av Kullaviks avloppsreningsverk beräknas vara genomförd under 2013.

Kullavik tätort

Kullaviks tätort har 5 500 invånare.

Om planeringen återupptas för de 75 bostäderna i Sandlyckeområdet, bör det inte tas några initiativ till ytterligare områden förrän i slutet av planeringsperioden.

Låg planeringsaktivitet

Kullaviks tätort har, förutom två mindre planområden, inte haft någon planerad bostadsutbyggnad sedan början av 1990-talet. Utvecklingen beror på tidigare expansion och en skolsituation som krävde en helt ny skola. I början av 2000-talet gjordes bedömningen att det åter fanns förutsättningar för att planera en utbyggnad.

Sandlyckan

En utredning om en långsiktig bostadspolitik för Kullaviks tätort resulterade i en detaljerad programstudie för centrala Sandlyckeområdet. Efter planprogram och samråd bedömdes att området har kapacitet för en utbyggnad om cirka 75 bostäder. Inriktningen är ett varierat bostadsbestånd med såväl hyresbostäder som ett seniorboende. Programarbetet stoppades 2006/2007 i avvaktan på en utbyggnad av avloppsreningsverket i Kullavik. Teknik bedömer nu att anläggningen kan vara utbyggd år 2013, vilket innebär att det

snart är dags att återuppta planeringen för det nya bostadsområdet Sandlyckan. Detaljplanen för ett nytt bostadsområde inom det tidigare skolområdet är klar. Riksbyggen påbörjade utbyggnaden hösten 2009.

Planering för 25 bostäder om året

Bostadsutbyggnaden för de relativt stora tätortsområdet ska under perioden fram till 2015 vara återhållsam och uppgå till 20-25 bostäder per år. Det innebär att om Sandlyckan realiserar så täcker nuvarande planering målsättningen för perioden fram till 2015. Samtidigt pågår en relativt omfattande oplanerad styckebyggnation av småhus i Kullavik.

Kullaviksskolan

Vi bedömer att den nya Kullaviksskolan har kapacitet att långsiktigt klara en utbyggnad av föreslagna storlek av 20-25 bostäder per år. Prognoserna visar på ett oförändrade eller till och med långsamt minskande barnkullar.

Kullaviks hamn

Foto: Anna Rebnberg



Anneberg tätort

Anneberg tätort har 1 400 invånare.

Kommunen har genomfört stora investeringar i infrastruktur i Anneberg. De ska på sikt fullföljas med en kraftfull bostadsutbyggnad. En lämplig utbyggnadstakt är cirka 20 bostäder per år. Det är dock viktigt att bevaka så att Älvsåkersskolan har en långsiktigt bra beläggning, vilket periodvis kan medföra en högre takt i bostadsbyggandet.

Snabb bostadsutbyggnad

Under 1990-talet byggdes bostäder i hög takt i Annebergs tätort. Under en femårsperiod byggdes över 200 bostäder i den förhållandevis lilla tätorten. Anneberg har därefter haft ett starkt behov av en lugnare utvecklingstakt.

Planering för stora bostadsprojekt

För närvarande pågår planering för två nya, relativt stora, bostadsprojekt. Det finns ett fastställt planprogram på kommunens mark mellan tågstationen och Kungsbackaan. Det omfattar 50-75 bostäder samt lokaler för centrumfunktioner. Planeringen syftar till en planläggning under 2010 och en byggstart under mitten av 2011.

Tomter för självbyggare

Planering pågår även för ett nytt bostadsområde med cirka 45 småhus norr om skolan. Avsikten är att skapa ett småhusområde med hög andel "självbyggeri". Tomterna förmedlas genom tomtkän utan bindning till hustillverkarna som säljer tomterna. Programstudier pågår som dock indikerat oväntade svårigheter. Om planeringen avbryts är det viktigt att snabbt hitta ett reservområde med liknande innehåll. I den bifogade tabellen markeras projektet som ett nytt projekt.

Fjärås tätort

Fjärås tätort har 2 300 invånare.

Fjärås tätort ska även i fortsättningen vara föremål för en långsiktig och aktiv bostadspolitik. En lämplig utbyggnadsnivå ligger på cirka 20 bostäder om året.

Fjärås tätort har historiskt haft en god samhällsplanering och därmed ett kontinuerligt långsiktigt bostadsbyggande. Onsalavillan har nyligen byggt 25 småhus med äganderätt inom sitt markområde i tätortens nordvästra del. EKSTA har en planreserv om cirka 35-40 bostäder inom gällande detaljplan i tätortens centrala delar-Rossared 5:18.

150 nya bostäder utreds

Kommunstyrelsen har beslutat att utreda programförutsättningarna för två nya, större bostadsområden. Det största området, Må 3:13, är beläget norr om Vallbyvägen och väster om Gåsevadsholmsvägen. Området har en kapacitet på över 100 bostäder. Här finns således möjlighet till en varierad byggnation med ett kraftigt inslag av både hyresbostäder, seniorbostäder och eventuellt småhustomter för enskilt byggande. Om planläggningen sker under 2010 finns förutsättningar för att fastighetsägaren Deromegruppen kan börja bygga under senare delen av 2011 eller 2012. Samtidigt pågår programstudier av Måbergen för ett 30-tal småhus. Denna planeringsprocess drivs parallellt med Må 3:13. Även för detta projekt är Deromegruppen byggherre.

Aktiv bostadspolitik

Den planerade utbyggnad räcker för att tillgodose de bostadspolitiska målen. Planeringsinriktningen bör således vara att inte ta några nya initiativ till ytterligare utbyggnad förrän i slutet av planeringsperioden som sträcker sig fram till år 2015.

Vi bedömer att för- och grundskola har kapacitet att långsiktigt klara föreslagna utbyggnad.

Åsa tätort

Åsa tätort har 4 200 invånare.

Med de nya förutsättningarna som bland annat den nya skolan skapar, bör bostadsbyggandet kunna öka i Åsa och uppgå till 25-30 bostäder om året.

Nya planeringsförutsättningar

Åsa tätort har under de senaste åren fått helt nya planeringsförutsättningar. Flyttningen av järnvägen ger de centrala delarna möjlighet att utvecklas och skapa ett spännande område för bostäder med inslag av småskalig verksamhet. Den nya skolan ger utrymme för en kraftfull expansion. Kollektivtrafiken kan utvecklas om en ny tågstation byggs vid korsningen med Kläppavägen. Utredning om eventuell tågtrafik pågår och definitivt svar kan väntas under 2010. Det senaste besked från Banverket tyder på att stationen kommer först om några år. Dessutom har tätorten på senare tid fått en ställning som mycket attraktiv inflyttningsort, vilket innebär att det finns förutsättningar för en expansiv planering.

Fördjupad översiktsplan

För att ta ett helhetsgrepp på utvecklingen i Åsa tätort kommer en fördjupad översiktsplan att utarbetas under perioden 2009/2011. Planen ska bland annat hantera frågor som centrumutveckling, trafik, bostadsbyggande och nya ytor för idrottsföreningen. I avvaktan på översiktsplanen har kommunstyrelsen stoppat beslut om planering av nya områden.

Byggnad inom gamla detaljplaner

Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Åsa tätort skett inom gamla detaljplaner vid Gårda brygga. Dessa planer är mycket omfattande med närmare 150 småhus. Söder om den nya skolan planeras nästa bostadsområde med cirka 50 bostäder. Området har samplanerats med skolan och integreras nu i dess utbyggnad bland annat genom gemensam infrastruktur.

30 nya bostäder om året

Med de nya förutsättningarna som bland annat den nya skolan skapar bör bostadsbyggandet expandera i Åsa och på sikt uppgå till hela 25-30 bostäder per år.

Åsa Gårdsdsskola



Frillesås tätort

Frillesås tätort har 2 100 invånare.

Frillesås ska vara föremål för ett kontinuerligt bostadsbyggande. Om efterfrågan finns, bör utbyggnaden omfatta 10-20 bostäder per år. Efter år 2010 bör det kommunala området Bostället öppnas för ett långsiktigt bostadsbyggande. Inom Bostället finns kapacitet för bostadsbyggande under många år.

Bostället - stort projekt

Under det senaste året har det skett en markant förändring i efterfrågan på nya bostäder i Frillesås. Den förändrade situationen har resulterat i genomförandet av flera mindre bostadsprojekt. Onsalavillan har nyligen tagit fram en detaljplan vid brandstationen för 45 småhus. Enligt uppgift från företaget så startar utbyggnaden av området under 2010.

När detta projekt startat är det dags att påbörja planering för kommunens stora område Bostället. Området kan rymma uppskattningsvis över 100 bostäder och det finns där möjlighet till ett varierat byggande med inslag av bland annat hyreslägenheter och seniorbostäder.

Planeringsförutsättningar

Om efterfrågan håller i sig, finns förutsättningar för en relativt snabb expansion i Frillesås. Skolan har också kapacitet att på sikt ta emot fler elever. En förstärkt kollektivtrafik genom ny tågstation i Åsa, senare kanske även i tätorten, och ett väl utvecklat lokalt näringsliv är viktiga planeringsförutsättningar för Frillesås.

10-20 nya bostäder per år

Frillesås ska vara föremål för ett kontinuerligt bostadsbyggande. Om efterfrågan finns så bör utbyggnaden omfatta 10-20 bostäder per år.

Frillesås





Kungsbacka