

Planprogram för verksamhet och bostäder inom fastigheten Skårby 3:4

INNEHÅLL:

Planprogram

Upprättad i augusti 2002

P1/02.06

PLANPROGRAM

PLANPROGRAM FÖR VERKSAMHET OCH BOSTÄDER INOM SKÅRBY 3:4

Uppdraget

Kommunstyrelsen gav 2000-04-26, kommundirektören i uppdrag att utarbeta ett planprogram för utbyggnad av Borgås verksamhetsområde enligt skrivelse från kommundirektörens stab 2000-03-21.

2002-05-28 var ärendet uppe för avstämning i kommunstyrelsens arbetsutskott. Vid sammanträdet redovisades ett skissförslag framtaget i mars 2002. Skissförslaget ligger till grund för detta planprogram.

Syfte

Enligt PBL 5 kap 18 § ska detaljplan grundas på program som anger utgångspunkt och mål för planen. Planprogrammet är det första steget i planarbetet. Avsikten är att programmet ska belysa de förutsättningar som ska ligga till grund för ett detaljplanearbete.

Synpunkter på ärendet kan lämnas flera gånger under planeringsprocessen; under programsamrådet, under detaljplanesamrådet och vid utställningen av detaljplaneförslaget. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kummunfullmäktige. Planprocessen tar vanligtvis ett år efter det att planprogrammet godkänts.

Syftet med detta planprogram är att ta fram förutsättningar för utöka Borgås verksamhetsområde åt norr samt att i norr avsluta Kungsbacka med bostäder i höjd med biskopsgården i Björkris. Ett område för framtida bostadsbebyggelse norr om björkrisvägen behandlas också.

FÖRUTSÄTTNINGAR

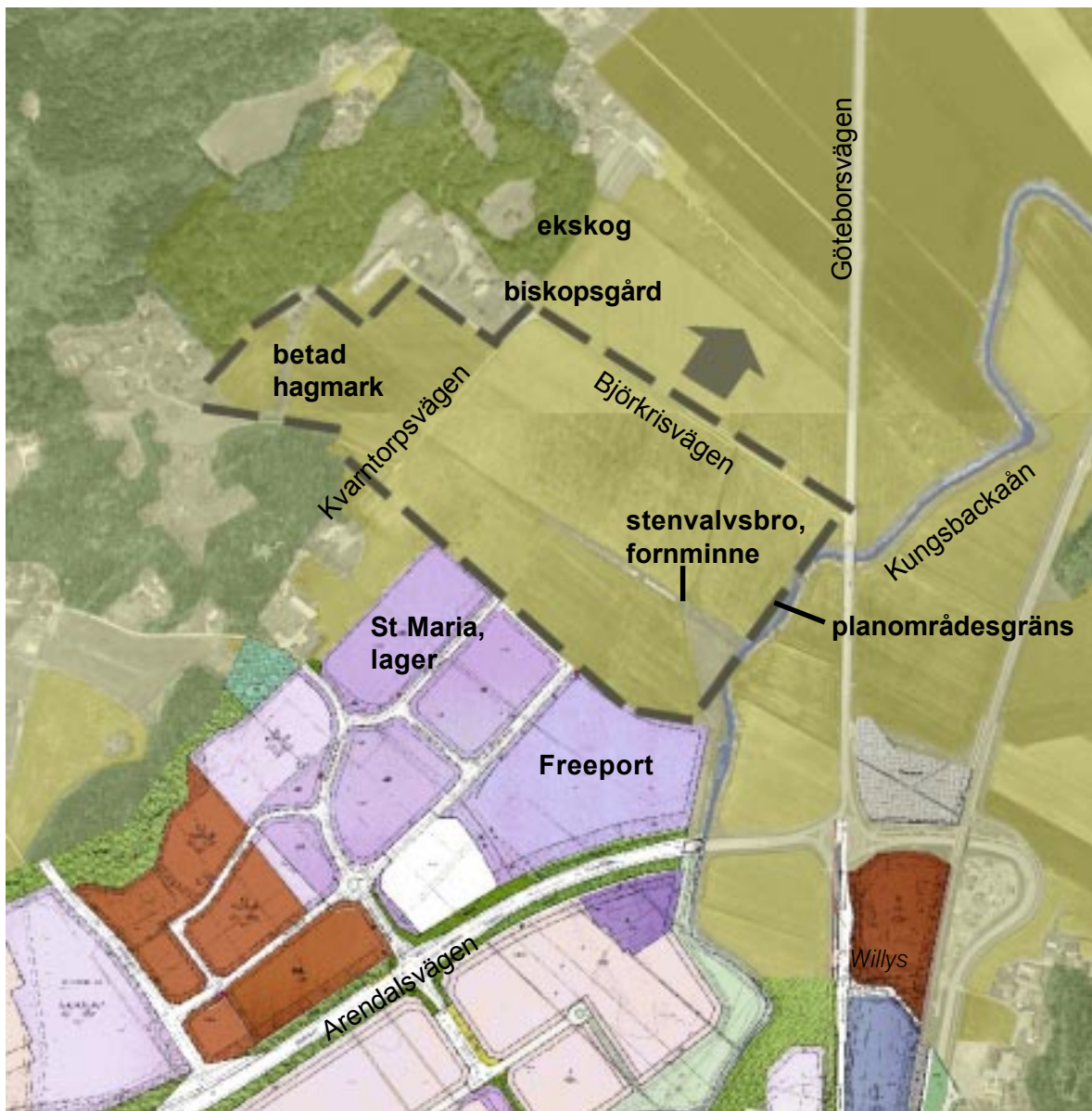
Läge och areal

Planområdet, ca 16 ha, är en fortsättning på Borgås verksamhetsområde i nordöstra Kungsbacka och kommer att utgöra stadens norra entré.

Planförhållanden

I Fördjupad översikt för Kungsbacka tätort, antagen 1994-05-19 av kommunfullmäktige, ligger planområdet inom utredningsområde avsett främst för bostäder. Planområdet är inte detaljplanelagt.





Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) reviderad 2001-08-31, finns framtagen på ett tidigare skissförslag på utbyggnad.

Sammanfattningsvis är MKB:n negativ till det gamla skissförslagets inverkan på natur- och kulturmiljön kring biskopsgården. Det ses dock som positivt med bostäder närmast biskopsgården istället för verksamhet. Att integrera bostäder och verksamhet ses i MKB:n som något som både kan vara positivt och leda till konflikter.

Det nuvarande skissförslaget tar större hänsyn till de natur- och kulturvärden MKB:n tar upp som viktiga, då det lämnar den betade hagmarken sydväst om prästgården orörd.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Skårby 3:4, som ägs av kommunen.

Natur- och kulturmiljö

Planområdet utgörs mestadels av åkermark genomkorsad av en bäck som rätats ut till ett åkerdike. Området nordväst om Kvarntorpsvägen består av äldre betad hagmark med grova till mycket grova ekar. Detta område ses i MKB:n som extra värdefullt.

Angränsande områden i nordväst består av ädelövskog med mycket ek. Även dessa områden ses som värdefulla i MKB:n.



Fornminnen

Inom eller i direkt anslutning till området finns enligt MKB:n tre kända fornminnen:

Raä 87 Stenvalvsbro

- Raä 85
1. Runsten, samtida
 2. Milstolpe (ditflyttad)
 3. Huvudbyggnad i trä

Raä 84 Milstolpe (från närbelägen stenmur)

Befintlig bebyggelse och vägar

Borgås verksamhetsområde är idag ännu ej fullbyggt. De enligt plan tillåtna byggnadsvolymer är storskaliga. T ex är den enligt plan högsta tillåtna byggnadshöjd 10 m och högsta tillåtna nockhöjd 15 m. På vissa fastigheter tillåts en högsta nockhöjd på 20 m för 10% av tillåten byggarea. Runt området finns också ett antal äldre gårdar.

Till Göteborgsvägen som leder in i Kungsbacka från Anneberg och Lindome, ansluter Björkrisvägen som leder fram till biskopsgården.

Buller

I MKB:n är en bullerutredning gjord på det tidigare förslaget. Det förslaget klarade riktvärdena med reservation för osäkra trafikförutsättningar. För nuvarande förslag bör en kompletterande bullerutredning göras, eftersom bostäderna i detta förslag kan komma att ligga närmare vägen.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till plangränsen för Borgås verksamhetsområde.



Biskopsgården

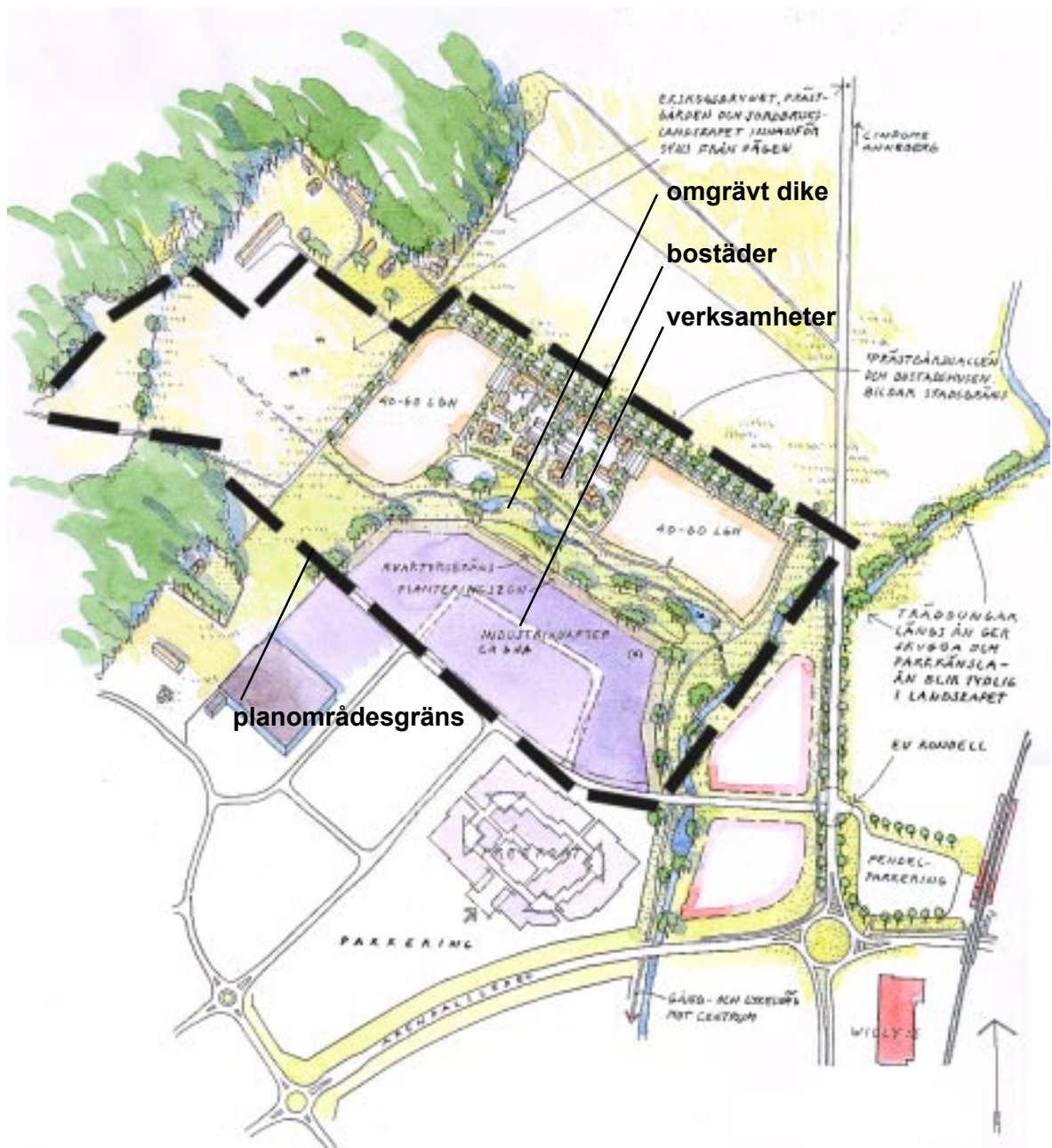
Värdefull hagmark nordväst om kvarntorpsvägen. Bilden är tagen från kvarntorpsvägen.

PROGRAM

Föreliggande skissförslag

Föreliggande förslaget löser alla de viktiga frågorna som att ge staden en bra entré, utforma ett bostadsområde som fungerar väl i sig själv och som ansikte utåt. Det klarar också mötet med både verksamhetsområdet och kulturmiljön runt biskopsgården. Det stadsmässiga anslaget i bostadsområdet är en av nycklarna till ett gott resultat.

Den föreslagna exploateringsgraden på 120-180 bostäder är troligen bra med tanke på att det är viktigt att området blir tillräckligt stort för att få en egen identitet och inte hamna i skuggan av verksamhetsområdet.



Skissförslag på planområdet, mars 2002



Björkrisvägen mot prästgården. Bild från skissförslaget.

Många möten

Planområdet gränsar till flera vitt skilda miljöer, vilket innebär en rad möten och övergångar mellan olika skalor och funktioner som alla behöver studeras och hanteras. Planområdet varierar från storskaligt verksamhetsområde med en yttre planteringszon, till 50-75 m bred bäckzon med trädplantering, till bostadsbebyggelse med grön gårdsmiljö, allén och sedan det stora landskapsrummet. Dessutom finns i väster biskopsgården och den känsliga natur- och kulturmiljön däromkring att ta hänsyn till.

En framtida bostadsetapp är tänkt att byggas norr om allén för att skapa en bra storlek på bostadsområdet.

Mötet med verksamhetsområdet

Mötet mellan bostäder och verksamhetsområdet är känsligt. Det gör att denna del av verksamhetsområdet behöver styras av fler planbestämmelser än övriga Borgås.

Närmast bostäderna bör verksamheterna vara småskaliga och utan omgivningspåverkan. Hantverk, kontor och kontorshotell är exempel på tänkbara verksamhetstyper. Byggnadshöjden mot bostäderna bör motsvara bostädernas 2-2½ våning. Se principsektion nedan. Fasader mot bostäderna bör ha en övervägande ljus karaktär.

I utkanten av kvartersmarken föreslås en 15 m bred planteringszon som buffert mot verksamheterna. Planteringar bör vara enhetliga och grönskan bör ha en tät och vårdad karaktär. Möjligheten att låta grönskan få en sådan karaktär att staket inte behövs bör undersökas. Om staket behövs bör dessa vara av diskret karaktär.

Efter planteringszonen förslås en 50 - 75 m brett parkområde där den omdragna bäcken kommer att gå. Rätt utformad kan planteringszonen fungera som rekreationsområde för de boende. Bäckens liksom Kungsbackaån bör förstärkas med trädplantering, sk strandskog, som naturligt finns längs vattendrag. Bäckens bör anläggas med sluttningar på ca 1:3 bl a för att bli mer "barnsäker".



Principsektion genom parken enligt skissförslag mars 2002. Industribyggnader/kontor trappas ner i höjd så att byggnadshöjden motsvarar bostädernas.

Mötet med prästgården och kulturmiljön

En viktig tanke i förslaget är att allén längs uppfarten till biskopsgården återplanteras. Gaturummet bör vara brett och med god sikt fram till biskopsgården. Armaturer längs gatan och i området bör vara låg och diskret för att tillåta en intimare skala.

Som redan sagts bör Kungsbackaån och bäcken framhävas med trädplantering längs med åbrinkarna.



Stenbron, bild ur Bygd att bevara 1988

Det fornminne som ligger inom planområdet är stenbron. Den visar var den gamla vägsträckningen gick. I förslaget ligger den inom verksamhetsområdet. I första hand bör möjligheten att omstrukturera verksamhetsområdet, så att fornminnet hamnar utanför, studeras. Att flytta bron till ett nytt läge t ex vid gc-vägen som korsar bäcken är också en möjlighet. Tillstånd till flytt söks hos länsstyrelsen.

Mötet med Kungsbacka stad, bostadsområdet

Eftersom bebyggelsen vid Borgås kommer att utgöra stadens entré och ett ansikte utåt är utformningen mot norr mycket viktig. Bebyggelsen bör bilda en tydlig gräns mellan stad och land.

En våningshöjd på 2-2,5 våning är lämplig för stadsmässighetens skull. En våningshöjd som också motsvarar biskopsgårdens höjd.

Förslagets bebyggelse är uppbyggd kring stora gårdar. Gårdsmiljön kommer att bli viktig för de boende, eftersom den erbjuder det lilla intima rummet som kompletterar det storskaliga landskapsrummet och även verksamhetsområdets större skala.

Framtida bostadsetapp

En ökad mängd bostäder ger en starkare identitet för bostadsområdet. Denna etapp kan innehålla ca 100-130 bostäder.



"Stadsfasad", området sett från Göteborgsvägen. Bild från skissförslaget

Den framtida bebyggelsen längs Björkrisvägen bör vara likadan som den i planområdet. En spegelvänd variant av södra området är lämpligt att bygga norr om Björkrisvägen.

Avgränsningen av den framtida etappen studeras närmare längre fram. Att beakta är dock att sikt in mot biskopsgården bevaras norrifrån längs Göteborgsvägen. Det är över huvudtaget positivt om bebyggelsen inte går för nära ekskogsbrynet.

Den framtida etappens utbredning åt har också att göra med hur nästa ÖP utformas.

Service

Mataffär finns inom 1 km från planområdet. Hedeskolan ligger på ett avstånd av ca 1,5 km.

Tillfart och vägar

Bostadsområdet matas från Björkrisvägen. En trafiksäker gc-väg till Hedeskolan bör anläggas. Service och pendeltågstation ska också kunna nås via gc-väg.

Verksamhetsområdet kan trafikmatas via befintlig anslutning från Arendalsvägen alternativt via ny anslutning från Göteborgsvägen.

Dagvatten

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten från byggnader och parkeringsplatser bör undersökas.

Strandskydd

Planområdet innefattar ett åkerdike. Statusen på diket kommer att utredas i en fortsatt planprocess.

Medverkande tjänstemän

Planstudien har tagits fram av kommundirektörens stab i samråd med berörda förvaltningar.

Andrea Forsström, arkitekt