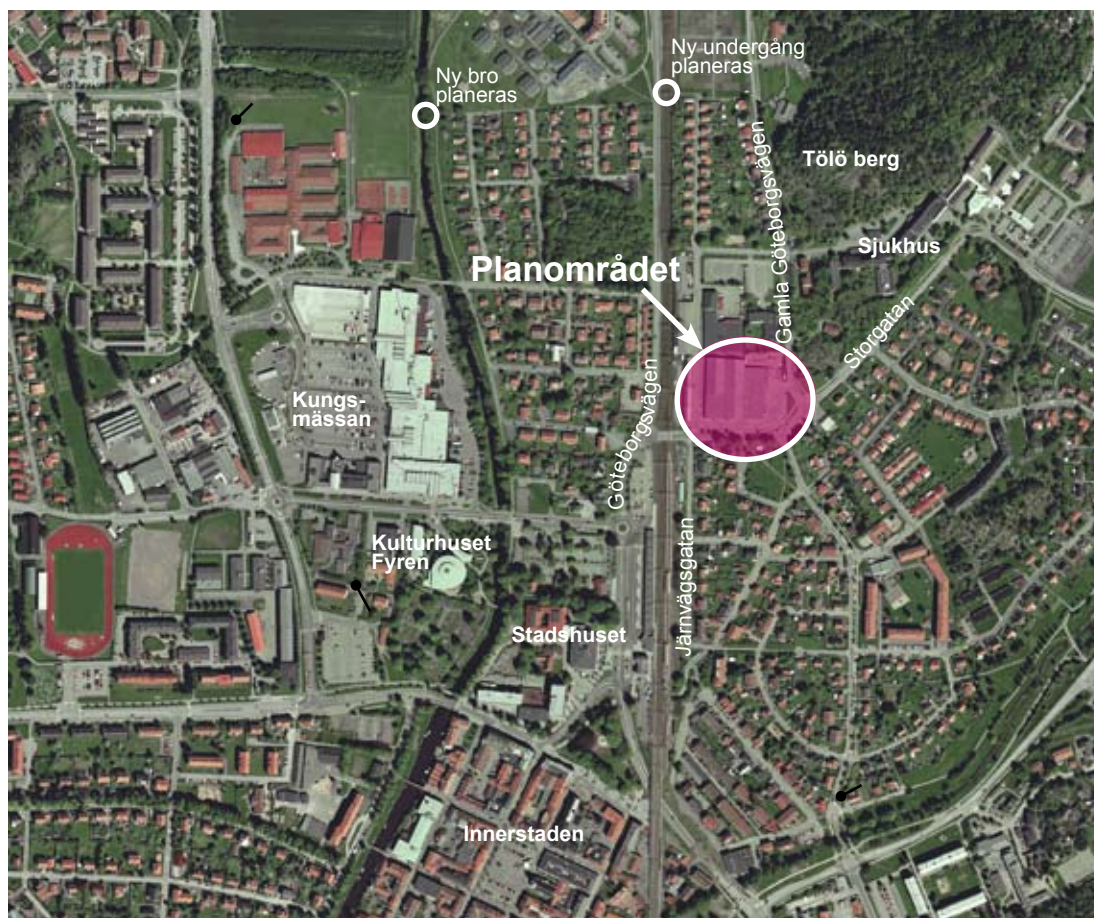




Kungsbacka



## Planprogram för bostäder inom fastigheterna Sågen 15, Kungsbacka 3:10 och 7:1 i Kungsbacka

Upprättad i oktober 2008, reviderad i mars 2009  
av PLANAVDELNINGEN

**P1/08.05**

### **Planprogram**



# Planprogram för bostäder inom fastigheterna Sågen 15 och Kungsbacka 3:10 och 7:1 i Kungsbacka

## BAKGRUND

NCC har i skrivelse, 2007-01-18, begärt kommunens besked över möjligheten till planändring inom fastigheterna Sågen 15 med flera. När Beijer byggvaruhandel flyttar till ett nytt läge norr om Hede tågstation önskar NCC bygga bostäder inom fastigheten. Av förfrågan framgår att företaget gjort vissa tekniska studier som indikerar att området har en kapacitet om 60-80 bostäder.

Kommunstyrelsen beslöt 2007-02-21 att kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att upprätta planprogram för planändring till bostadsändamål för fastigheterna Sågen 15 m fl – Beijer byggvaruhandel.

Kommunstyrelsens förvaltning uppdrogs samtidigt att som en följd av att järnvägsövergången stängs, undersöka förutsättningar för parkeringshus på båda sidor järnvägen med möjlighet att skapa gångväg mellan dessa.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan ska grundas på ett 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 kommunfullmäktige. Planprocessen tar vanligtvis drygt ett till två år efter det att planprogrammet godkänts.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Programområdet ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan är avsett för tätortsutveckling, vilket gör att åtgärden kan anses som förenlig med 4 kap miljöbalken.

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas ytterst marginellt av förslaget. Enligt Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad, Konsekvensberäkning buller och luft, 2006-12-15 klaras gränsvärden för NO<sub>2</sub> och partiklar med marginal.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget utmed Västkuskbanans östra sida strax norr om Kungsbacka station och är 1,7 hektar stort.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

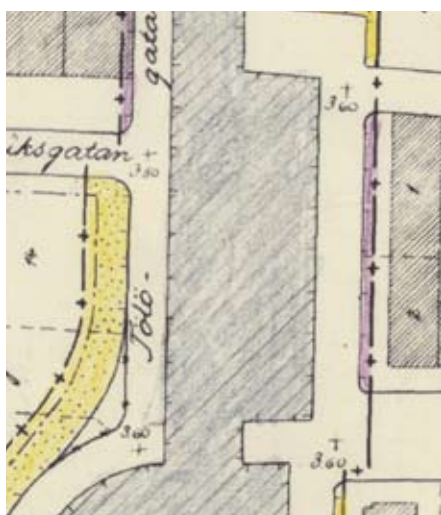
Sågen 15 ägs av NCC Construction Sverige AB och Såghyveln i Kungsbacka K/B. Kungsbacka 3:10 ägs av Kungsbacka kommun och Kungsbacka 7:1 ägs av Banverket. På Kungsbacka 7:1 finns en byggnad som arrenderas av Beijer bygg som i sin tur hyr ut till olika företag.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

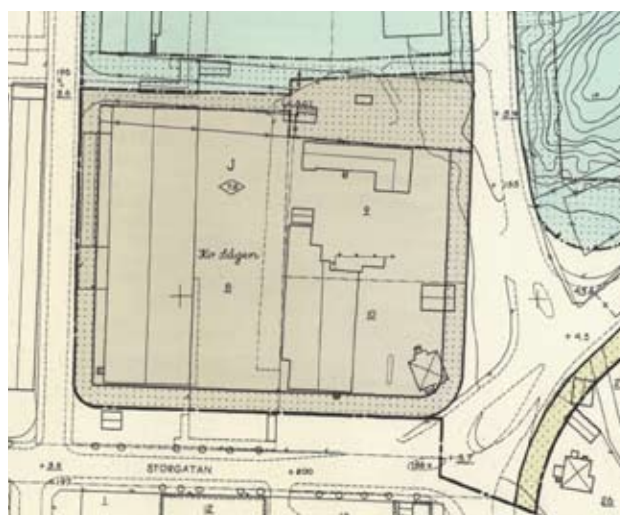
Området ligger enligt kommunens översiktsplan inom område för utveckling av tätorten.

Enligt fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad ligger området inom område för industri, handel och hantverk. Enligt förslag till revidering av fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad som var på samråd våren 2007 anges området som ett planerat bostadsområde.

Inom Sågen 15 gäller K53A som i aktuell del anger industriändamål. Inom Kungsbacka 7:1 gäller K3 som i aktuell del anger område för järnvägsändamål. Inom Kungsbacka 3:10 och en smal remsa av Kungsbacka 7:1 gäller K31 som anger vägmark inom aktuell del av Kungsbacka 3:10 och järnvägsändamål inom aktuell del av Kungsbacka 7:1.



K3, utsnitt ur gällande detaljplan. Grå markering anger järnvägsändamål



K53A, utsnitt ur gällande detaljplan. Brun markering anger industriändamål

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### NATUR OCH MILJÖ

Planområdet består av bebyggd industri-/specialenhet med asfalterade ytor samt vägmark med smal grönremsa.

### KULTURMILJÖ OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE

Söder och öster om planområdet finns ett äldre villaområde med hus som varierar mellan 1½ och 2½ våningar. Rakt söderut finns också en liten byggnad av kioskaraktär och en mindre park. Norr om planområdet ligger en byggnad med kontorslokaler i två våningar och industrilokaler i en våning.

## **Fornlämningar**

I området finns inga kända fornminnen.

## **REKREATION**

Söder om planområdet finns en mindre park och i öster finns en skogsbevuxen kulle där delar av Kungsbacka sjukhus är beläget. Cirka 2-300 meter nordväst om planområdet finns Tölöberg. Från dess topp kan man se hela Kungsbacka stad och Kungsbackafjorden.

## **SERVICE**

Inom en kilometers gångavstånd finns Innerstaden, Kulturhuset Fyren och Kungsmässan. Kungsbacka sjukhus ligger inom 300 meters gångavstånd.

## **VÄGAR OCH KOLLEKTIVTRAFIK**

Storgatan går i södra delen av planområdet. Den är efter stängning av plankorsningen med järnvägen mycket lite trafikerad.

Kungsbacka station som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafik finns inom 500 meters gångavstånd från planområdet.

Gång- och cykelförbindelse mot Kungsbacka station går via Järnväggsgatan, och genom undergången. Härifrån fortsätter stadens gång- och cykelnät mot målpunkter som Kulturhuset fyren, Innerstaden och Kungsmässan.

## **UTREDNING OM PARKERINGSKUS OCH GÅNG- OCH CYKELBRO**

I uppdraget ingick att undersöka förutsättningar för parkeringshus på båda sidor järnvägen med möjlighet att skapa gångväg mellan dessa. En särskild utredning om detta bifogas programmet. Slutsatsen i denna är att en gång- och cykelbro ska utredas separat samt att planprogrammet endast ska utreda markparkering.

## **SÄKERHET**

### **Avstånd till järnväg**

I kommunens översiktsplan, ÖP06, anges en princip där 80 meters avstånd mellan bostäder och järnväg i de flesta fall är acceptabelt. Parkeringar kan i regel anläggas 30 meter från spårkant.

### **Avstånd till verksamhet**

I Kungsbacka 7:1 hyr en bilverkstad lokaler. Enligt uppgifter till Miljö & Hälsa är det än mindre bilverkstad utan omlackering. För sådan verksamhet är cirka 50 meters skyddsavstånd det rimliga.

## **BULLER**

En bullerutredning har tagits fram av GF konsult 2008-01-31. Utredningen baserades på ett förslag med bostäder 80 meter från järnvägen samt att ett 190 meter långt och 2,5 meter högt bullerplank byggs längs järnvägen.

## **FÖRORENINGAR I MARK**

Beroende på vilka företag som verkat inom området kan olika föroreningar i marken finnas kvar. Inom ramen för detaljplanarbetet ska en inventering

av vilka företag som verkat inom området göras i syfte att säkerställa vilka föroreningar som kan förväntas finnas.

## **TEKNIK**

### **Vatten och avlopp samt dagvatten**

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till planområdet. Ledningar går i Storgatan, Järvägsgatan och i norra delen av Sågen 15.

### **Uppvärmning**

Området avses värmas upp med fjärrvärme eller annan miljövänlig energikälla.

### **Radon och geoteknik**

Större delen av planområdet ligger inom lågriskområde för radon. I nordöstra delen finns ett område med normalriskområde för radon.

Området består av till större delen av postglacial finlera.

### **EI-, teleledningar och bredband**

E.ON har jordkablar om 0.4 respektive 10 kV inom planområdet. Ledningarna går till större delen i gatumark eller i kant av gatumark i befintlig detaljplan.

Det finns möjlighet att ansluta området till it-infrastruktur via fiber då ledningar går fram till planområdet.

Läge för teleledningar beräknas inkomma under samrådstiden.

## **MILJÖBEDÖMNING**

En behovsbedömning har gjorts för att ta reda på om förslaget genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

I planprogrammet som låg till grund för samrådet gjorde kommunens förvaltningar bedömningen att föreslagen ändring inte medför betydande miljöpåverkan. I samrådet framförde länsstyrelsen en avvikande uppfattning. Länsstyrelsen menade att behovsbedömningen visade att planprogrammet bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning tas fram i samband med detaljplanearbetet.

## **DIREKTIV TILL DETALJPLANEN**

### **JÄRNVÄGENS FRAMTIDA UTVECKLING**

I samrådet av Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad svarade Banverket att de hade en önskan att på lång sikt kunna bygga ut till fyra spår från Kungsbacka station och norrut. Detta innebär att spårområdet måste breddas med 15 meter på ömse sidor då det är oklart vilken sida som är lämplig att bygga ut.

Kommunen har i samrådsredogörelsen ställt sig positiv till ökad kapacitet på Väst kustbanan men konstaterat att det i dagsläget inte är realistiskt att kommunen avsätter mark för ytterligare spår genom staden då obebyggda eller oplanerade områden i princip saknas i Kungsbacka stad. Planering av eventuell breddning av järnvägen får lösas när förstudie föreligger.

Idag finns diskussioner om att öka kapaciteten på järnvägen genom att använda längre tåg. Längre perronger kan då komma att behövas. Om detta kan bli aktuellt för perrongen vid Kungsbacka station önskar kommunen att Banverket utreder detta under samrådet.

### **VÄGAR, TILLFARTER OCH PARKERING**

Tillfarten till det nya området föreslås läggas i västra delen av området då denna del är mest lämpad för parkering, se programkarta.

Järnvägsgatans läge föreslås flyttas västerut så att mark för parkeringar frigörs. Järnvägsgatan kommer då att gå över mark som ägs av Banverket. Denna del föreslås få tillfällig användning som väg i detaljplanen. Kommunen avser samråda med Banverket i detaljplanearbetet. På sikt kan hela Järnvägsgatan upp till Sjukstugegatan flyttas västerut. Då frigörs plats för parkering för exempelvis Landstinget. Transporter till företag inom området kommer fortsatt kunna köra runt kvarteret.

Gaturum och parkering anpassas till bostadsmiljön och utformas så att överblick är möjlig. Storgatans sektion kan minskas till 5,5 meter då trafiken minskar kraftigt efter stängning av järnvägsövergången.

### **Förändringar i trafikflöden**

När kvarteret Sågen med flera kvarter direkt väster om järnvägen hade full verksamhet och plankorsningen över järnvägen var öppen var trafikeflödet på Storgatan, Tölövägen och Östra Långgatan cirka 3000, 2000 respektive 1000 fordon per dygn. När plankorsningen sedan stängdes ökade trafiken med 50 procent på Tölövägen och Östra Långgatan.

Om detta planprogram förverkligas kommer troligen trafiken på Tölövägen att återgå till cirka 2000 fordon per dygn och trafiken på Östra Långgatan återgår till cirka 1000 fordon per dygn. På Storgatan kommer endast några hundra fordon per dygn att passera. Detta beror mycket på att verksamheter som Beijer Bygg och Träningskompaniet flyttar och ersätts med bostäder.

### **Parkering för boende och pendlare**

Området ligger centralt och nära pendelstationen. Därför kan parkeringsbehovet förväntas vara lägre än annars i Kungsbacka. Beroende på om bostäderna byggs som seniorboende eller vanliga bostäder varierar behovet av parkering. För

seniorbostäder är behovet cirka 1,2 platser per bostad och för vanliga bostäder cirka 1,5 platser per bostad. Behovet av parkeringsplatser inom området ligger alltså mellan 90 och 120 platser.

Den mark som avses utnyttjas för parkering ligger mellan 30 och 80 meter från järnvägen se programkarta. Den beräknas rymma mellan 140 och 160 platser. En plats per bostad ska reserveras för de boende. Ytterligare mellan 15 och 40 platser kommer att behöva disponeras av de boende ofta endast tidvis. Dagtid är det alltså troligt att flertalet av dessa är tillgängliga för pendlare. Totalt sett kommer 35 till 110 platser vara tillgängliga för pendlare.

### **REKREATION SAMT GÅNG- OCH CYKELVÄGAR**

Det gång- och cykelnät som finns idag med kopplingar till centrum, stationen, sjukhuset och Tölö berg kommer att kvarstå. Gång- och cykelvägnätet kan i ett senare skede kopplas samman med en gång- och cykelbro över järnvägen. Längs Järnvägsgatan anläggs ett gångstråk norrut. Om det finns möjlighet att ta sig till lekplatsen vid Sjukstugegatan studeras i detaljplaneskedet.

Bebyggelsen föreslås öppna sig mot parken i söder. Den gård som bildas mellan de nya husen föreslås utformas så att det är möjligt att passera igenom också för dem som inte bor i kvarteret.

### **BEBYGGELSENS ANVÄNDNING**

Uppdraget är att ta fram förutsättningar för bostäder. Med hänsyn till på områdets centrala läge i staden och en åldrande befolkning är det lämpligt att bebyggas helt eller delvis med seniorbostäder. Med hänsyn till bostädernas inriktning som seniorbostäder, att föreslagen bebyggelse utgör en förvaltningsenhet samt projektets ekonomiska förutsättningar bör upplåtelseformen i sin helhet bestämmas till bostadsrätt.

### **Kommunens kriterier för seniorbostäder**

En stor grupp lite äldre kommuninvånare önskar förändra sitt boende. Seniorbostäder är ett sätt att tillgodose viss del av denna efterfrågan. Målsättningen är att bygga områden om cirka 15-25 bostäder som är lite mindre till ytan, underlättar gemenskap och ställer höga krav på tillgänglighet.

För seniorbostäder gäller:

- Upplåts som bostadsrätt eller hyresrätt. Dels för att underlätta gemenskap och dels för att säkra att boendet förblir ett seniorboende.
- Området ska ha nära till kommersiell service via gång- och cykelstråk
- Området ska ha nära till kollektivtrafik
- I området bör gemensamma vistelseytor utomhus samt gemensamhetslokal finnas
- Entrén ska vara i markplan
- Hiss ska finnas i bostäder om fler än ett plan
- Alla utrymmen ska vara tilltagna så att man även kan ta sig fram med rullstol
- Dörröppningar ska vara breda och sakna trösklar så att man även kan ta sig fram med rullstol
- Material ska ha slitstarka och lättskötta ytor

# PROGRAMKARTA - SKISSFÖRSLAG



tillfart



Järnvägsgatan flyttas västerut i samband med detta planprogram



Järnvägsgatan flyttas västerut i ett senare skede



befintliga gång- och cykelvägar ska finnas kvar



ny gångväg

## **BEBYGGELSENS PLACERING OCH UTFORMNING**

Utformning och placering av bostäderna styrs av:

- Säkerhetsavstånd på 80 meter från järnväg
- Buller, möjlighet till tyst sida måste skapas
- Anpassning till villor i söder och öster
- Möjlighet till att gå genom bostadskvarteret och vidare till parken i söder eller Tölö berg i norr.

80 meter från järnvägen föreslås en lång tät huskropp i nordsydlig riktning som binds samman med en nordlig och en sydlig huskropp i öst-västlig riktning. På så vis kan utemiljön på gården bli tillräckligt bullerfri.

Med tanke på områdets centrala läge är det viktigt att ta vara på möjligheten att bygga tätare. Då området får stöd av kullen intill, trappas ner mot bebyggelse i söder och öppnar sig mot parken bedöms den fungera väl i sitt sammanhang.

Mot väster och norr tillåts husen vara fem våningar. Hus mot söder och öster trappas ner till fyra respektive tre våningar. Hus i öster kan med fördel vara fristående för att lätta upp de mer kompakta byggnaderna mot järnvägen och ge en bättre anpassning till omgivande villakvarter.

Med denna utformning beräknas cirka 70-80 bostäder rymmas.

### **SÄKERHET**

Bostäder byggs som närmast 80 meter från spårkant och parkering kan som närmast anläggas 30 meter från spårkant i enlighet med riktlinjer i översiktsplanen. En riskutredning avseende närhet till spår baserad på material från riskanalysen som gjordes i samband med fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad ska tas fram i detaljplaneskedet. Utredningen ska ge svar på om 30 respektive 80 meter är ett relevanta avstånd på denna platsen.

Detta planprogram förutsätter att verksamheter i byggnaden närmast spåret inom Kungsbacka 7:1 kan flytta till ett annat läge. Detta då byggnaden förutsätts rivras för att ge plats åt omdragning av vägen i syfte att frigöra mark för parkering.

### **BULLER**

En bullerutredning har tagits fram av GF konsult 2008-01-31. För att klara gällande riktvärden för buller inomhus behöver fönster med god ljudisolering sättas in i bostäder i väster och norr som vetter mot järnvägen. Om en gemensam uteplats anläggs klaras kravet på uteplats med god ljudmiljö för alla bostäder. Om en privat uteplats med god ljudmiljö klara för hus i väster, norr och söder om balkong vetter mot gården. För hus i öster krävs delvis inglasade balkonger.

En förutsättning för att området ska kunna bebyggas är att ett 190 meter långt bullerplank byggs. Samråd ska ske i detaljplanearbetet med Banverket avseende placering och val av bullerplank.

I detaljplaneskedet utreds det behövs bullerdämpande åtgärder till följd av bullrande verksamhet i norr.

## **TEKNIK**

### **Vatten och avlopp samt dagvatten**

Möjligheterna till ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska undersökas. Förslaget innebär att mark som förut var hårdgjord kan göras grön, vilket är bra ur dagvattensynpunkt. Vid planering av byggnader och markplanering ska hänsyn tas till hanteringen av dagvatten. Behov av oljeavskiljare för parkeringsytor ska utredas.

### **Geoteknik och vibrationer**

Bostäderna kan komma att utsättas för vibrationer. Grundläggning ska därför ske så att vibrationsnivån inomhus i sovrum inte överstiger 0,4 mm/s vägd RMS.

### **Uppvärmning**

Området avses värmas upp med fjärrvärme eller annan miljövänlig energikälla. Kommunen har som ambition att verka för att nya bostäder utformas energieffektivt.

### **EI- och teleledningar**

Ett fyra meter brett u-område behöver avsättas för högspänningsjordkabeln (10 kV) som ligger strax öster om gräns till Sågen 15 då denna del avses bli kvartersmark. Inom området får inte träd planteras.

Området avses anslutas till modern it-teknik.

Läge för teleledningar beräknas inkomma under samrådtiden.

## **SOPHANTERING**

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

## **GENOMFÖRANDE**

Ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör upprättas i samband med detaljplaneläggning. Härigenom regleras bland annat exploatörens tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga ansvar av vägar, ledningar m m.

## **TIDPLAN**

Samråd över planprogrammet i december 2008.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planprogrammet har utarbetats av Plan & Bygg i samråd med berörda förvaltningar.

Andrea Forsström, planarkitekt



Kungsbacka

**Kungsbacka kommun · Kommunstyrelsens Förvaltning  
434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00  
kommunstyrelsen@kungsbacka.se · www.kungsbacka.se**