



§ 142

Planprogram för Sydöstra centrum i Kungsbacka stad

KS/2017:756 7.1

### **Beslut – förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att utarbeta planprogram för Sydöstra centrum i Kungsbacka stad.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kvarteren Verkmästaren, Lantmästaren och Vägmästaren är i den Fördjupade Översiktsplanen för Kungsbacka stad utpekade som stadsomvandlingsområden. Behov av ett nytt stadshus finns inom kvarteret Vägmästaren och en planförfrågan har inkommit gällande bostadsbyggnation inom kvarteret Verkmästaren.

Ett planprogram ska därför tas fram som ett första steg i planprocessen som inkluderar dessa kvarter samt kringliggande områden. Planprogrammet ger möjligheten att studera utvecklingen av mindre delprojekt i ett större sammanhang och landa i en helhetsbild för utvecklingen av sydöstra centrum. Frågor gällande bland annat kommunal service, grönytor, stråk och trafik kan säkras i ett tidigt skede och följa utvecklingen av stadsdelen. Planprogrammet beräknas att resultera i ett antal detaljplaner och byggas ut i etapper.

### **Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2018-03-21, *Förslag: Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att utarbeta planprogram för Sydöstra centrum i Kungsbacka stad.*  
Projektplan program, 2018-03-21

### **Förslag till beslut på sammanträdet**



Eva Borg (S) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut med det tillägget att Detaljplanen/området ska innehålla en blandning av olika boendeformer med minst 50 procent hyresrätter. Dessutom ska programmet också ange ett genomförande som medför olika pris/hyresnivåer på bostäderna.

Hans Forsberg (M) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut.

### **Beslutsgång**

Ordförande Hans Forsberg (M) finner att det finns två förslag till beslut, det vill säga Eva Borgs (S) yrkande och eget yrkande.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott bifaller eget yrkande.

### **Beslutet skickas till**

Alla nämnder

Datum  
2018-03-21

Diarienummer

KS Kungsbacka

## Begäran om uppdrag för Planprogram för Sydöstra centrum

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att utarbeta planprogram för Sydöstra centrum i Kungsbacka stad.

### Sammanfattning av ärendet

Kvarteren Verkmästaren, Lantmästaren och Vägmästaren är i den Fördjupade Översiktsplanen för Kungsbacka stad utpekade som stadsomvandlingsområden. Behov av ett nytt stadshus finns inom kvarteret Vägmästaren och en planförfrågan har inkommit gällande bostadsbyggnation inom kvarteret Verkmästaren. Ett planprogram ska därför tas fram som ett första steg i planprocessen som inkluderar dessa kvarter samt kringliggande områden. Planprogrammet ger möjligheten att studera utvecklingen av mindre delprojekt i ett större sammanhang och landa i en helhetsbild för utvecklingen av sydöstra centrum. Frågor gällande bland annat kommunal service, grönytor, stråk och trafik kan säkras i ett tidigt skede och följa utvecklingen av stadsdelen.

Planprogrammet beräknas att resultera i ett antal detaljplaner och byggas ut i etapper.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2018-03-21

180321 Projektplan program

### Beslutet skickas till

Alla nämnder

Ida Lennartsson

Planarkitekt

Program för blandad stadsbebyggelse i sydöstra centrum.



## Kungsbacka kommun

Postadress  
434 81 Kungsbacka

Besöksadress  
Stadshuset, Storgatan 37

Telefon  
0300-83 40 00

Webbplats  
[www.kungsbacka.se](http://www.kungsbacka.se)

# 1 Versionskontroll

## Version

<i>Datum</i>	<i>Författare</i>	<i>Version</i>	<i>Ändringsbeskrivning</i>
2018-03-21	Ida Lennartsson	1.0	-

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Versionskontroll</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Förväntad nytta</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Projektets uppdrag</b>	<b>5</b>
3.1	Utredningar .....	5
3.2	Leveransförväntningar .....	5
<b>4</b>	<b>Projektets leveranser</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Avgränsningar</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Beröringspunkter</b>	<b>6</b>
6.1	Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad .....	6
6.2	Kommunövergripande Vision/mål: .....	7
6.3	Trafikledsplan .....	7
6.4	Övriga beröringspunkter .....	8
6.5	Inleveranser .....	8
<b>7</b>	<b>Intressenter</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Beskrivning av genomförandet</b>	<b>9</b>
8.1	Arbetsätt .....	9
8.2	Tidplan .....	10
8.3	Kvalitetssäkring och uppföljning .....	10
8.4	Rapporteringsrutiner .....	10
8.5	Överlämnade .....	10
<b>9</b>	<b>Risker</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Projektorganisation</b>	<b>11</b>

## 2 Förväntad nytta

4 (11)

Programmet syftar till att utreda möjligheten för omvandling av ett verksamhetsområde till blandad stadsbebyggelse. Programområdet ligger inom morgondagens centrum (Föp -09). Den norra delen av programområdet ligger 250 meter från Kungsbacka torg och 400 meter från Kungsbacka station. Området kan bidra till att stärka innerstaden och binda samman stadsväven mellan innerstaden och sydöstra delarna av centrala Kungsbacka.

Vid en omvandling av området till blandad stadsbebyggelse är det viktigt att fokusera på att tillskapa goda boendemiljöer. Området påverkas av buller och barriäreffekter från järnvägen som passerar området i öster och Varbergsvägen som fungerar som genomfartsled genom området. Stråken är viktiga för framkomlighet men kan även inom stadsdelen upplevas som barriärer. För att kunna väva samman staden behövs tydliga och trygga kopplingar för att brygga över och koppla samman området. Den struktur som idag finns med ett fåtal större kvarter behöver brytas upp och anpassas till en mänskligare skala. Möjligheter för oskyddade trafikanter att röra sig i och genom området behöver utvecklas.

För att uppnå en levande stadsdel som bidrar till att invånarna kan leva ett kvalitativt vardagsliv behöver utbyggnaden av stadsdelen gå hand i hand med utbyggnad av kommunal service i form av utbildning och äldreboende.

Idag finns ett fåtal gröna inslag inom området. Trädrader längs gatorna och gräsbeklädda mellanrum. För att få en kvalitativ boendemiljö bör området kompletteras med mindre parker och grönstråk.

Inriktningarna i kommunens arbete med programmet är följande:

- Studera lämplig placering av ett nytt stadshus.
- Skapa en attraktiv stadsdel som är en integrerad del av Kungsbacka centrum.
- Skapa en stadsmässig stadsdel med bostäder, verksamheter, arbetsplatser och service som är attraktiv för alla åldersgrupper.
- Utveckla stråket längs Varbergsvägen. Möjliggöra för körbana med fyra filer.
- Bygga bort barriärer och koppla samman områden.
- Förbättra och tydliggöra stråk och mötesplatser.
- Skapa en gång- och cykelvänlig stadsdel.
- Samordna och samla parkering.
- Förstärka den gröna närvaron inom programområdet.
- Blandning av boendeformer, minst en tredjedel av boendet ska utgöras av hyresrätter.
- Studera lokalisering av kommersiell och kommunal service.
- Säkerställa i utbyggnadsetapper att kommunal service byggs ut i takt med utbyggnaden av stadsdelen i stort.

### 3 Projektets uppdrag

5 (11)

Planprogrammet kommer att utreda och beskriva vad som ska uppnås inom området och hur genomförandet dit ser ut. Programhandlingarna kommer att redovisa fullt utbyggt förslag för området och en etappindelning för hur detta kan uppnås, kopplat till genomförandefrågor och olika beroenden.

Gatustrukturer och bebyggelsestrukturer är viktiga att studera. Hur mycket bostäder och verksamheter är lämpliga för platsen. Vilka ytor ska reserveras för kommunal verksamhet såsom skolor och äldreboende? Hur kan utbyggnaden av bostäder och verksamheter gå hand i hand med kommunal service?

Programmet innefattar ytan mellan järnväg och befintlig bebyggelse vid Syrengatan. Skolgatan/Hantverksgatan avgränsar området i söder och Söderå i norr.

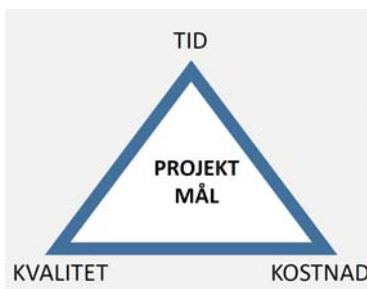
#### 3.1 Utredningar

- Trafik, trafikmängder och trafikutformning
- Översiktlig, va, dagvatten
- Översiktlig, geo
- Gestaltning, modell
- Översiktlig, Markföroreningar
- Behovsbedömning av miljökonsekvenser
- Grönstruktur

#### 3.2 Leveransförväntningar

Förväntat projektresultat är ett planprogram ur vilken flertalet detaljplaner kommer att följa.

I en avvägning mellan tid, kvalitet och kostnad bedöms tid och kostnad som viktigaste parametrar.



Programmet är en central del av Kungsbacka stad och ett kvalitativt stadsbyggande är i detta läge av stor vikt.

En förutsättning för programmets tidplan är att ett nytt stadshus ska vara färdigbyggt 2024. Därmed behöver programmet vara godkänt senast 2019, för att påföljande detaljplan ska kunna antas och vinna laga kraft och byggnation av stadshus stå klar i tid.

### 4 Projektets leveranser

Projektplan och programuppdrag tas fram för godkännande i KS.



Samrådshandling

Godkännandehandling inklusive samrådsredogörelse

Under projektets gång planeras regelbundna avstämningar i KSAU.

## 5 Avgränsningar

Programmet kommer inte att innehålla alltför detaljerade anvisningar. Dessa hanteras i detaljplaneskedet.

## 6 Beröringspunkter

Det finns flertalet strategiska dokument och handlingar som ligger till grund för planeringen i detta läge.

Det antal bostäder som anges i Föp:en för olika delar av programområdet behöver dock ses över. Aranäs stadsdel kan användas som jämförelse i täthet och stadsmässighet. Där planeras för bostäder i 5-7 våningar i kvartersstad med väl avvägda gaturum. Denna struktur översatt till programområdet skulle kunna ge ca 800- 1000 bostäder, blandat med kommunal och kommersiell service.

### 6.1 Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad

**Kvarteret Vägmästaren** – omvandling av område för företag till blandstad. 100-200 bostäder och företag, exempelvis kontor. Troligt att området byggs i etapper. Att omvandla delen där brandstationen ligger ingår i en senare etapp. Marken ägs av kommunen.

**Öster om kv. Vägmästaren** ligger en stor parkeringsyta. Det bör utredas om det är lämpligt att bygga här. Parkeringsbehovet för boende ska tillgodoses.

**Kvarteret Verkmästaren** – Om området omvandlas blir det en del av centrum. Polishuset är en del i denna riktning. Området rymmer ca 200 bostäder samt kontorsföretag och äldreboende. Parkeringsplatsen norr om polishuset avses samnyttjas. Om det blir aktuellt för företagen söder om att flytta, önskar kommunen fortsätta omvandlingen till centrum inom hela kvarteret.

### Centrum

Programområdet ligger till största del inom det som i Föp:en benämns som morgondagens centrum.

Handel och service är grundstenarna för att uppnå en attraktiv centrummiljö. Bostäder i och nära centrum bidrar till att öka genomströmningen av människor, vilket ytterligare gynnar förutsättningarna för handel, kulturupplevelser, restaurangbesök och möjligheter till övernattnig. Utvecklade gång- och cykelstråk är viktigt eftersom det ökar känslan av tillgänglighet till centrum. En mer gångvänlig miljö gör Kungsbacka centrum mer stadslikt.

Fram till 2020 kommer fler områden i centrum att kompletteras med bostäder, företag, service och parkeringshus. Det är viktigt att dessa områden utformas med eftertanke. Det är en kvalitet om gamla byggnader och stadsmönster lever kvar integrerat med et nya så att stadens årsringar kan urskiljas. För att Kungsbacka centrum ska växa behövs fler olika delar som kompletterar varandra och är väl

sammanlänkade. Delarna bör vara attraktiva i sig och ha olika karaktär för att skapa variation.

## 6.2 Kommunövergripande Vision/mål:

En attraktiv kommun att bo, verka och vistas i

- I Kungsbacka finns attraktiva bostäder med inspirerande byggnadsmiljö för olika behov, generationer och livsstilar.
- Kungsbacka har välkomnande och trygga miljöer.
- I Kungsbacka finns mötesplatser för samvaro, rekreation, upplevelser och kreativa utbyten.

En hållbar utveckling och en hälsosam miljö

- Kungsbacka växer med en långsiktigt hållbar ekonomi.
- Kungsbacka ska anpassa miljöarbetet till de nationella miljömålen och globala hållbarhetsmålen samt Borgmästaravtalet för att bli en av de främsta kommunerna inom miljö- och klimatfrågor.
- Unga i Kungsbacka mår bra såväl fysiskt som psykiskt.

Bästa företagsklimatet i Västsverige

- Kungsbacka är en möjliggörare för entreprenörer och företagsamma människor.
- I Kungsbacka får vi nya arbetstillfällen och snabb etablering både för individer och företag genom samverkan mellan näringsliv och utbildning.

I Kungsbacka utvecklas vi hela livet

- Barn och ungdomar utvecklas för att nå sin fulla kapacitet och god självkänsla.
- I Kungsbacka stärks individens och familjens egen förmåga att ta hand om sitt liv.

Ett medskapande samhälle och öppen attityd

- I Kungsbacka skapar vi förutsättningar för invånare, kunder och företag att vara medskapande i att utforma det goda livet.
- Invånare, företag och besökare känner sig alltid välkomna, sedda och korrekt bemötta i kontakt med kommunen.
- Digitaliseringen gör att vi hittar smartare tjänster och effektivare arbetssätt.
- Kungsbacka kommun är en attraktiv arbetsgivare med modiga och medskapade medarbetare och ledare.

## 6.3 Trafikledsplan

Varbergsvägen beskrivs i Trafikledsplanen som en trafikled. Trafikleder ska ha sådan kapacitet och utformning att de medger god framkomlighet och körkomfort. De ska ha sådan attraktivitet att de drar till sig trafik från andra vägar och gator.

Trafiklederna bör skyltas 70 km/h men i några fall bedöms 50 km/h bli ofrånkomligt av trafiksäkerhets- och/eller miljöskäl. Korsningar med gång- och cykeltrafik bör i

regel vara planskilda. Busshållplatser byggs så att de inte sänker framkomligheten. Allmänt sett bör vägarna ha karaktär av ”vägrum”.

8 (11)

Varbergsvägen får på delen Söderåleden-Inlagsleden mycket höga trafikmängder, hit koncentreras såväl genomfartstrafik vis Söderåleden som trafik mot innerstaden och Kungsmässan. Den höga trafikbelastningen kan leda till omfattande smittrafik på Syrengatan- Rosengatan. Reservat för 4 körfält erfordras.

#### 6.4 Övriga beröringspunkter

P-hus utredning.

Pågående och kommande planering i närområdet.

Tidigare utredningar som berör området, exempelvis förstudie kring stadshusets placering.

Bullerstrategin, under framtagande

Bebyggelsestrategin, under framtagande

#### 6.5 Inleveranser

Utredningar som underlag vid bedömning om platsens lämplighet.

Leverans från service angående behov av kommunal service i området.

Kommunikation och input från fastighetsägare inom området.

## 7 Intressenter

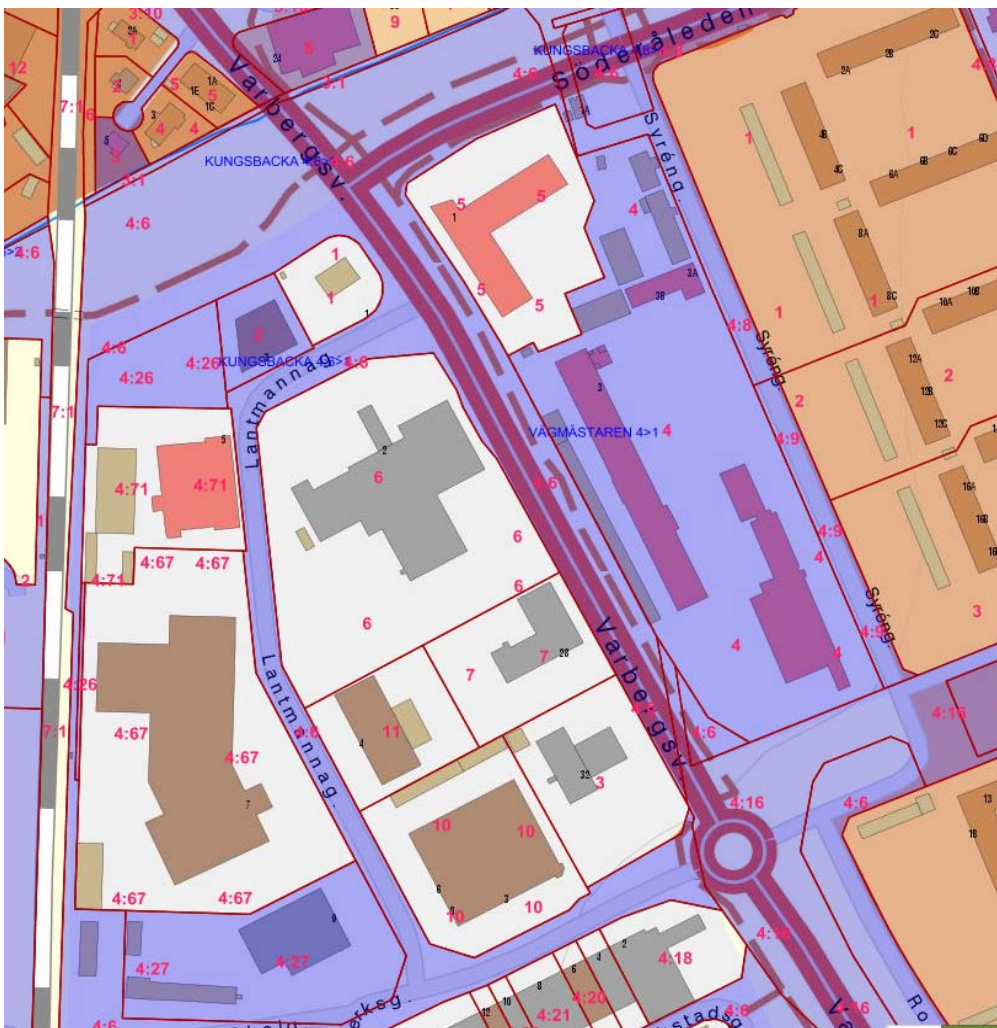
Balder, äger stora delar av kvarteret Verkmästaren och kvarteret Lantmästaren.

Övriga fastighetsägare; Castellum, Aranäs, Kungsbacka stenfastigheter, Statoil, Hansson och Wahlström fastigheter, privata fastighetsägare.

Ledningsägare inom området.

Kommunen

Service; utbildning, stadshus, äldreboende.



*Fastighetskarta, blå yta visar kommunal mark.*

## 8 Beskrivning av genomförandet

### 8.1 Arbetsätt

Projektet kommer att drivas av en arbetsgrupp som arbetar fram förslag till planprogram. Här ingår handläggare från teknik-va, teknik-trafik, teknik-landskap, miljö, mark- och exploatering samt plan.

Arbetet stäms fortlöpande av mot projektgrupp där även deltagande från service, kommunikatör informeras.

Till ärendet finns även en styrgrupp knuten.

Genom workshop och dialog med berörda parter kommer arbetet under Q1-Q2 2018 inventera och kartlägga förutsättningar för projektet. Q3-Q4 2018 beräknas programhandlingar att tas fram tillsammans med volymsskisser för att visa på en möjlig utformning av programområdet.

## 8.2 Tidplan

Q1-Q2 2018 Inhämtning av kunskap, inventering, workshop, dialog

Q3-Q4 2018 Framtagande av programhandling.

Q1 2019 Samråd

Q2-Q3 2019 Godkännande programhandling

## 8.3 Kvalitetssäkring och uppföljning

Avstämningar i KSAU för att stämma av att vi är på rätt väg.

Avstämningar mot fastighetsägare och intressenter genom separata möten och projektgruppsmöten.

Styrgrupp, vid frågor som inte kan lösas inom arbetsgrupp och projektgrupp

## 8.4 Rapporteringsrutiner

KSAU

Styrgrupp

## 8.5 Överlämnade

Beslut om godkännande i KS/KF

Överlämnande till detaljplanehandläggare.

## 9 Risker

Nr	Risk	S (1-5)	K (1-5)	R=S*K
1	Tidplan internt	2	5	10
2	Tidplan externt, konsulter	4	5	20
3	Parkering	4	4	16
4	God boendemiljö	2	4	8
5	Teknikboden, placering, utformning, flytt av	4	2	8

	ledningar			
6	Varbergsvägen	3	4	12
7	Dagvatten, Riksintresset järnvägen	4	2	8
8	Störande verksamhet påverkar utformningen/användningen	4	3	12

## 10 Projektorganisation

Arbetsgrupp, intern grupp som arbetar med programhandlingen

Projektgrupp, intern grupp med fokus på samordning, övergripande nivå

Styrgrupp: Emma Kjernald, Jenny Olsson, Ulrika Haij, Karl Lundgren, Johan Burman.