



§ 250

Direktiv till fortsatt planering av Björkris Dnr KS/2019:42

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner direktiven som grund för fortsatt planarbete för detaljplan för Skårby 6:19 inom stadsdelen Björkris II, i Kungsbacka.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 16 augusti 2016 förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Skårby 6:19 m.fl., Björkris etapp II i Kungsbacka stad. Byggnadsnämnden godkände 2018-11-09 §330 samrådshandlingen för Skårby 9:19 m.fl. inom stadsdelen Björkris II i Kungsbacka, samt uppdrog till Samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd. Planförslaget innebär att det skapas en ny stadsdel som kommer att rymma cirka 800 bostäder samt förskola/skola, vård- och omsorgsboende och motionsanläggning. Området ligger nära Hede station och det strategiska läget ska tas tillvara genom bra kopplingar med gång- och cykelväg till stationen och till annan närliggande service. Området ska ha en varierad bebyggelse som följer kvartersstrukturen i Björkris I. Detaljplanen var på samråd från 2019-01-15 till 2019-02-25. Under samrådet inkom 24 skrivelser. Kommunstyrelsen lämnade ett yttrande och begärde återredovisning innan fortsatt arbete i planprocessen. Samhällsbyggnadskontoret har fört dialog med kommunstyrelsens arbetsutskott samt byggnadsnämndens ordförande samt vice ordförande. Dialogen har resulterat i sex direktiv som ska ligga till grund för fortsatt planarbete.

• Göteborgsvägens läge och utformning

Sektion över Göteborgsvägen behöver inte ändras jämfört med samrådsförslaget då framkomligheten är tillräckligt god för uppskattade framtida trafikökningar. Tillfart till området sker företrädesvis via cirkulationer. En planskild korsning för gång- och cykelväg under Göteborgsvägen ska studeras.

Avstånd från väggkant till byggnader ska vara längre än i samrådsförslaget. Till bostadsbyggnader ska det vara cirka 30 meter från väggkant och till byggnader som inte inrymmer bostäder ska vara cirka 20 meter.

Diskussion om flytt av Göteborgsvägen tas inte upp inom detta detaljplanearbete.

• Områdets karaktär

Byggnadshöjder ska variera i området och får vara 1–5 våningar med 6 våningar i ”uppstickare”. Punkthus längst väster i området får vara 8 våningar.



Bebyggelsen öster om Göteborgsvägen ska huvudsakligen innefatta bostäder. Parkering inom planområdet ska huvudsakligen placeras i underjordiska garage och parkeringshus.

• **Kommunala verksamheter**

De kommunala verksamheter som ska innefattas i planområdet är en skola för cirka 600–700 elever, en förskola för cirka 200 barn, en fullstor idrottshall samt ett tiotal servicelägenheter.

Planområdet ska inte innefatta vård- och omsorgsboende.

• **Placering av skola**

Skolan ska placeras väster om Göteborgsvägen och ska förläggas så att den underlättar framtida rörelsemönster med kopplingar norr- och söderut. Under planarbetet studeras placering av skolbyggnader för att uppnå en bra utemiljö, goda transporter och en effektiv verksamhet.

• **Justera plangränsen i norr**

Plangränsen i norr kan eventuellt justeras för att möjliggöra bättre kvartersform och en ändamålsenlig skoltomt.

• **Uppdelning av planen**

Samhällsbyggnadskontoret utreder behovet av att dela upp planen i två detaljplaner med anledning av tidskrävande tillståndprocesser vid ån.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsen 2019- 02-19, § 47

Beslutsgång

Ordförande Hans Forsberg (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Ordförande (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet har beslutat enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Beslutet skickas till

Byggnadsnämnden



Datum
2019-08-15

Diarienummer

KS/2019:42 **Kungsbacka**

Direktiv för fortsatt planering inom detaljplan för Skårby 6:19 m.fl. inom stadsdelen Björkris II, i Kungsbacka

Förslag till beslut i Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner direktiven som grund för fortsatt planarbete för detaljplan för Skårby 6:19 inom stadsdelen Björkris II, i Kungsbacka.

Bakgrund

Byggnadsnämnden gav den 16 augusti 2016 förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Skårby 6:19 m.fl., Björkris etapp II i Kungsbacka stad.

Byggnadsnämnden godkände 2018-11-09 §330 samrådshandlingen för Skårby 9:19 m.fl. inom stadsdelen Björkris II i Kungsbacka, samt uppdrog till Samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd. Planförslaget innebär att det skapas en ny stadsdel som kommer att rymma cirka 800 bostäder samt förskola/skola, vård- och omsorgsboende och motionsanläggning. Området ligger nära Hede station och det strategiska läget ska tas tillvara genom bra kopplingar med gång- och cykelväg till stationen och till annan närliggande service. Området ska ha en varierad bebyggelse som följer kvarterstrukturen i Björkris I.

Detaljplanen var på samråd från 2019-01-15 till 2019-02-25. Under samrådet inkom 24 skrivelser. Kommunstyrelsen lämnade ett yttrande och begärde återredovisning innan fortsatt arbete i planprocessen. Samhällsbyggnadskontoret har fört dialog med kommunstyrelsens arbetsutskott samt byggnadsnämndens ordförande samt vice ordförande. Dialogen har resulterat i sex direktiv som ska ligga till grund för fortsatt planarbete.

Direktiv för fortsatt planarbete

- **Göteborgsvägens läge och utformning**

Sektion över Göteborgsvägen behöver inte ändras jämfört med samrådsförslaget då framkomligheten är tillräckligt god för uppskattade framtida trafikökningar. Tillfart till området sker företrädesvis via cirkulationer. En planskild korsning för gång- och cykelväg under Göteborgsvägen ska studeras.

Avstånd från väggkant till byggnader ska vara längre än i samrådsförslaget. Till bostadsbyggnader ska det vara cirka 30 meter från väggkant och till byggnader som inte inrymmer bostäder ska vara cirka 20 meter.

Diskussion om flytt av Göteborgsvägen tas inte upp inom detta detaljplanearbete.

- **Områdets karaktär**

Byggnadshöjder ska variera i området och får vara 1–5 våningar med 6 våningar i ”uppstickare”. Punkthus längst väster i området får vara 8 våningar.

Bebyggelsen öster om Göteborgsvägen ska huvudsakligen innefatta bostäder.

Parkering inom planområdet ska huvudsakligen placeras i underjordiska garage och parkeringshus.

- **Kommunala verksamheter**

De kommunala verksamheter som ska innefattas i planområdet är en skola för cirka 600-700 elever, en förskola för cirka 200 barn, en fullstor idrottshall samt ett tiotal servicelägenheter.

Planområdet ska inte innefatta vård- och omsorgsboende.

- **Placering av skola**

Skolan ska placeras väster om Göteborgsvägen och ska förläggas så att den underlättar framtida rörelsemönster med kopplingar norr- och söderut. Under planarbetet studeras placering av skolbyggnader för att uppnå en bra utemiljö, goda transporter och en effektiv verksamhet.

- **Justera plangränsen i norr**

Plangränsen i norr kan eventuellt justeras för att möjliggöra bättre kvartersform och en ändamålsenlig skoltomt.

- **Uppdelning av planen**

Samhällsbyggnadskontoret utreder behovet av att dela upp planen i två detaljplaner med anledning av tidskrävande tillståndsprocesser vid ån.

Bilagor:

Kommunstyrelsen 2019- 02-19, § 47

Beslutet skickas till:

Byggnadsnämnden

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Anna-Karin Ljungman
Planarkitekt

Elin Kajander
Planarkitekt



§ 47

Kommunstyrelsens samrådsyttrande gällande detaljplan för Skårby 6:19, Björkris etapp 2
Dnr KS/2019:42

Beslut

Kommunstyrelsen lämnar följande yttrande till byggnadsnämnden:

Innan planarbetet fortsätter måste byggnadsnämnden utreda förutsättningarna för trafik i 60 km/h på Göteborgsvägen samt föreslå avstånd till byggnation som uppfyller krav på säkerhetsavstånd och buller.

Vidare måste planförslaget innehålla en längre exploateringsgrad öster om Göteborgsvägen och byggnadsnämnden behöver få klarlagt att mark för kommunal infrastruktur så som gator, park, förskolor, äldreboende och skolor tillhandahålls innan nämnden går vidare i planprocessen.

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att ta fram en plan för utbyggnad av förskolor och skolor anpassad till de antal bostäder som blir i området.

Uppdraget till kommundirektören och åtgärderna efter de synpunkter som lämnas till byggnadsnämnden ska återredovisas till kommunstyrelsen innan planprocessen går vidare.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 16 augusti 2016, § 319, att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Skårby 6:19, Skårby 6:9 samt del av Skårby 6:2 i Kungsbacka. Det finns inget planprogram för området.

Kommunstyrelsen beslutade 24 maj 2016, § 109, att inte upprätta planprogram utan lämna över ärendet till byggnadsnämnden för detaljplanearbete. Planområdet ligger inom utredningsområde för bostäder och verksamheter i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad, antagen av kommunfullmäktige 2009. I och med framtagandet av denna detaljplan bedöms området vara utrett.

Planen syftar till att skapa en ny stadsdel som kommer att inrymma cirka 800 bostäder samt den tillhörande samhällsservice som krävs för antalet bostäder. Området ligger i direkt anslutning till Björkris 1 som är den första utbyggda etappen av stadsdelen Björkris. Den andra etappen, som denna detaljplan gäller



för, kommer förutom bostäder att innehålla förskola/skola, vård- och omsorgsboende och byggrätter för kultur och fritid, till exempel för motionsanläggning. Mellan första och andra etappen planeras för ett parkstråk hela vägen från skogen ned till Kungsbackaan med en lite större parkyta mitt emot förskolan.

Ett exploateringsavtal ska undertecknas av exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet förhandlas löpande under planprocessen och medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera. Eftersom detaljplanen anger kommunalt huvudmannskap ska kommunen bygga ut samtliga anläggningar inom allmän plats (gata, gång- och cykel-vägar samt park med dagvattenanläggningar), vilket finansieras helt genom exploateringsbidrag från exploatören.

Exploatören äger all mark inom planområdet, men undantag av ett mindre markområde öster om Göteborgsvägen som ägs av kommunen. Planförslaget medför att kommunen måste förvärva mark från exploatören till förskola/skola samt mark till vård och omsorgsboende. Köpeavtalen bör också vara undertecknade av exploatören innan detaljplanen antas.

Samhällsbyggnadskontoret har medverkat i detaljplanearbetet och har tagit fram alla planhandlingar i samråd med flera förvaltningar på kommunen.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-02-05, § 43: *Beslut: Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.*

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2019-02-04, *Förslag: Kommunstyrelsen har inga synpunkter på samrådshandlingen för detaljplan för bostäder och tillhörande samhällsservice inom fastigheten Skårby 6:19 med flera inom Kungsbacka kommun.*

Samrådsutskick - Detaljplan för Skårby 6:19, Björkris etapp 2

Planbeskrivning, detaljplan för Skårby 6:19, Björkris etapp 2, 2019-01-15

Plankarta, detaljplan för Skårby 6:19, Björkris etapp 2, 2019-01-15

Illustrationskarta, detaljplan för Skårby 6:19, Björkris etapp 2, 2019-01-15

Följebrev, detaljplan för Skårby 6:19, Björkris etapp 2, 2019-01-15



Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Hans Forsbergs (M) yrkar att kommunstyrelsen lämnar följande yttrande till byggnadsnämnden:

Innan planarbetet fortsätter måste byggnadsnämnden utreda förutsättningarna för trafik i 60 km/h på Göteborgsvägen samt föreslå avstånd till byggnation som uppfyller krav på säkerhetsavstånd och buller.

Vidare måste planförslaget innehålla en längre exploateringsgrad öster om Göteborgsvägen och byggnadsnämnden behöver få klarlagt att mark för kommunal infrastruktur så som gator, park, förskolor, äldreboende och skolor tillhandahålls innan nämnden går vidare i planprocessen.

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att ta fram en plan för utbyggnad av förskolor och skolor anpassad till de antal bostäder som blir i området.

Uppdraget till kommundirektören och åtgärderna efter de synpunkter som lämnas till byggnadsnämnden ska återredovisas till kommunstyrelsen innan planprocessen går vidare.

Fredrik Hansson (C), Eva Borg (S), Ulrika Landergren (L), Maria Losman (MP), Carita Boulwén och Peter Söderberg (M) yrkar bifall till Hans Forsbergs (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Hans Forsberg (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga eget yrkande, och att kommunstyrelsen bifaller det.

Beslutet skickas till

Byggnadsnämnden