

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för bostäder vid Tingberget i Kungsbacka stad

1 (8)

Datum

2016-06-20

Dnr

2011-P014

D155

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2016-04-14 § 90 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i stadshuset i Kungsbacka under tiden 19 april– 17 maj 2016. Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare.

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad av tre av de sju befintliga husen med ytterligare två våningar samt att både renoverade och påbyggda hus behåller sin karaktär. Vidare ska tre nya hus med parkeringsdäck under i områdets södra del mot Kungsgatan möjliggöras. Efter på- och nybyggnad ska området fortfarande uppfattas som en helhet med rötterna i det tidiga 60-talets kvalitetsarkitektur.

I samband med planläggningen får en befintlig kiosk som idag ligger på parkmark en byggrätt. För att klara parkeringsbehov till bostadsområdet kommer nya parkeringsplatser skapas vid Skogskapellet snett över gatan. Marken ägs av kommunen och ligger utom plan, vilken den också i fortsättningen kommer att göra.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 17 skrivelser. Inkomna yttranden berör i huvudsak buller och parkering, främst vid Skogskapellet. Övriga synpunkter finns på tvättstugor på gårdar, luftkvalitet samt formuleringar i planbeskrivning och bestämmelser.

Planförslaget föreslås revideras. Revideringen innebär endast ändringar av redaktionell karaktär. Berörda fastighetsägare och byggherrar har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget kommer inte någon ny granskning att ske.

Kvarstående erinringar finns från tre boende och Kungsbacka hembygdsgille, skrivelse 11-14. De är dock av karaktären att de antingen inte regleras i detaljplanen eller bedöms som tillräckligt tillgodosedda.

Vidare föreslås följande yttranden översändas till byggherren för kännedom:

- 10 från Kultur & Fritid
- 12 från boende på Drottninggatan 2 A
- 13 från boende på Guldgubbegatan 3K
- 15 från E.ON
- 16 från Statkraft

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkter bifogas.

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER MED FLERA

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer inte att planförslaget kommer att tas in för statlig prövning. De anser som en övrig synpunkt att kommunen i bygglovet måste se till att den införda planbestämmelsen för buller kommer att följas på ett acceptabelt sätt.

Kommentar: Någon ändring av detaljplanen föreslås inte.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet kommenterar utformningen av tre olika planbestämmelser, plusprickmark, *gång* och *n₅*. Se vidare i kommentaren. De hävdar också att grundkartan saknar teckenförklaring. De anser vidare att en utförligare beskrivning av vilka konsekvenser en flytt av ledningsrätten leder till måste göras samt att en beskrivning av vändlingans användning behövs.

Kommentar: Att bestämmelsen *gång* förekommer på både på kvartersmark och på allmän plats föreslås kvarstå. Kommunen anser att *gång* på kvartersmark har betydelse för hur området är kopplat till staden.

Plusprickad mark föreslås bytas mot plusmark och bestämmelsens lydelse förtydligas till *Marken får endast bebyggas med tvättstugor och sophus för områdets behov*.

n₅ ska givetvis bara förekomma en gång och ses som en redaktionell ändring.

Grundkartan redovisas separat med teckenförklaring.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med konsekvenser för ledningsägaren vid flytt av ledningsrätt.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vändlingans användning. Vändlingen möjliggör för sopbilen att vända. Möjlighet för allmänheten att vända finns inom allmän platsmark. För att tydliggöra vikten av att vändlingen hålls tillgänglig kompletteras bestämmelsen vändlinga med "Får inte stängas av".

3. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Storgöteborg har inga synpunkter, då de ser att kommunen tagit hänsyn till räddningstjänstens tidigare yttrande i samrådsredogörelsen.

4. Trafikverket

Trafikverket är inte väghållare för någon av de närliggande vägarna och har inga synpunkter i detta skede.

5. Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland anser att påbyggnaden av de befintliga husen, klass C i den kulturhistoriska inventeringen, är olämplig. De anser att skyddsbestämmelsen *q* bör

användas då den innebär att befintliga kvaliteter ska bevaras. De ser dock positivt på att byggnaderna försetts med välformulerade varsamhetsbestämmelser.

Kommentar: Planförslagets bestämmelse om att rivning av vissa hus föreslås ändras från *r* till *q*.
Kommunen anser att varsamhetsbestämmelser är relevant och utgör ett tillräckligt skydd.

6. Hallandstrafiken

Hallandstrafiken har inga synpunkter på detaljplanen. De kommenterar att uppgifter i planbeskrivningen om vilka linjer som trafikerar området inte stämmer.

Kommentar: Planbeskrivningens text om kollektivtrafik justeras till en mer generell skrivning mindre känslig för ändringar i linjenätet.

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH NÄMNDER

7. Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Miljö & Hälsoskydd kommenterar att det i planbeskrivningen inte anges någon skillnad mellan avsteg som enligt Boverkets allmänna råd bör kunna medges, 55-60 dBA och avsteg som kan medges i vissa fall, 60-65 dBA.

I övrigt hänvisar Miljö & Hälsoskydd till sitt tidigare yttrande.

Kommentar: Kommunens sammantagna bedömning är att området med sitt centrala och kollektivtrafikhärläge kan byggas med bostäder med prognosticerade bullervärden, fastslaget i och med planprogrammets godkännande. Förslaget bedöms erbjuda en miljö med goda boendekvaliteter där möjlighet till avkoppling och vila finns. Där människor oftast rör sig, vid entréer, på entrégata och uteplatser är ljudmiljön god.
Motiv angivna i planbeskrivningen har tagit stöd i Boverkets allmänna råd.

8. Förvaltningen för Teknik

Förvaltningen för Teknik ansvarar för verksamhetsområdena *Renhållning, Vatten och avlopp* samt *Trafik och Park*

Avseende *renhållning* har Teknik inga kommentarer i granskningskedet.

Avseende *Vatten och Avlopp* önskar de ett förtydligande om att exploitören utöver utbyggnad även ska bekosta eventuell omläggning av ledningar inom området.

Avseende *Trafik och Park* anser Teknik inte att det är lämpligt med avsteg från riktlinjerna gällande buller. Dels med hänsyn till osäkerheten i de prognostiserade siffrorna vilket kan leda till mer buller än beräknat och dels för att det finns en risk att man från Teknics sida i efterhand blir förelagd att utreda och utföra åtgärder för att klara Boverkets riktlinjer gällande buller.

Teknik anser fortfarande inte att det är en bra lösning att bygga ut och upplåta platser på parkeringen till Skogskyrkogården för att lösa parkeringsbehovet. Det leder till ökad andel oskyddade trafikanter som korsar den hårt trafikerade Kungsgatan i rusningstrafik. Parkeringarna bör ligga inom detaljplanen och i anslutning till

bostäderna. Detta har påpekats tidigare i beslutet för ”Planprogram för Tingberget, Kungsbacka stad” dnr: TE12-00185/21

Kommentar: Planbeskrivningens genomförandekapitel, rubrik Vatten och avlopp, förtydligas avseende vad som åligger exploitören att bekosta i samband med utbyggnad.

När planprogrammet togs godkände kommunstyrelsen att trots höga bullervärden gå vidare med förslaget.

Planförslaget har utarbetats enligt av kommunstyrelsen godkänt planprogram. Teknik gav som de själva säger samma synpunkt i programsamrådet. Beslutet i kommunstyrelsen blev trots Teknicks yttrande att gå vidare med förslaget som innebär att parkeringar vid Skogskapellet byggs ut och samordnas mellan boende och besökare till Skogskapellet och Kungsbackaskogen.

9. Kultur & Fritid, kommunantikvarie

Kommunantikvarien på Kultur & Fritid anser att planens intentioner för bevarande är positivt då området idag är ett mycket fint exempel på samtidens bostadsarkitektur.

Kommunantikvarien har synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen. Motiv till varsamhetsbestämmelser bör omformuleras till:

”De hus som byggs på ska i så stor utsträckning som möjligt behålla ursprunglig karaktär. Därför får även de omfattas av varsamhetsbestämmelser. Påbyggnaden ska anpassas till det befintliga arkitektoniska uttrycket men samtidigt ha en tydlig egen modern profil.”

Kommunantikvarien vill förtydliga vad som bör vägas in vid val av fasadmateriell till de påbyggda husen. Utifrån detta föreslår antikvarien att följande ändringar i planbeskrivningen görs under rubriken Påbyggnad – gestaltungsprinciper:

”Påbyggda hus bör (istället för ska) kläs i gult tegel av hög kvalitet i lika utseende som befintlig.” Samtidigt föreslås lydelsen *”acceptabelt är gul puts”* styrkas, eftersom det längre fram i planbeskrivningen förtydligas att tegel är önskvärt.

Förslag till komplettering av planbestämmelser (Varsamhet befintlig bebyggelse):

k_1 , sinuskorrugerad plåt bör ändras till kopparplåt

k_3 , ”Fönster och balkonger i påbyggda våningsplan ska placeras rakt ovanför fönster respektive balkonger i befintliga våningsplan.”

Kommentar: Föreslagna förtydliganden i planbeskrivningen förs in.

Att ställa krav på att använda kopparplåt har inte setts som realistiskt då det också är en fråga om rent dagvatten.

Däremot föreslås bestämmelsen för k_3 ändras enligt förslag då det är uppenbart att detta är en miss i formuleringen.

10. Kultur & Fritid, folkhälsa/brottsförebyggande rådet

Kultur & Fritid arbetar med att utveckla folkhälsoperspektivet och med Brottsförebyggande rådet, BRÅ. Utifrån dessa två perspektiv bevakar de

- Trygghet ur ett jämställdhetsperspektiv

- Trygghet, trafik och miljö
- Tillgänglighet, fysisk aktivitet och rekreation
- Mötes- och aktivitetsplatser

Punkterna utvecklas väl i skrivelsen. Bland annat tar de i skrivelsen upp problematiken med att Kungsgatan, som är hårt trafikerad, måste korsas då boende i området med flera behöver ta sig över Kungsgatan för att använda rekreatiomsområdet i Kungsbackaskogen. Dock föreslås ingen konkret lösning.

Mer konkreta förslag redovisas nedan:

Tingberget ligger centralt och det är viktigt att ha belysning och välskötta gång- och cykelstråk till och från området, dels till stadskärnan och dels till rekreatiomsområden. Även stråk till busshållplatser är viktiga för tryggheten.

För att skapa en trygg miljö i ett parkeringsgarage kan man arbeta med olika typer av byggnadsmaterial – det är trygghetskapande att välja transparenta material och att minska betonginslagen. Ljussättningen ska vara god och det ska ges möjligheter till flera in- och utgångar i garaget. Det är även viktigt att skylta tydligt.

Öster om planområdet ligger Tingbergsvallen och Tingbergshallen som används flitigt för idrottsverksamhet och är positivt utifrån ett hälsofrämjande perspektiv. Aktiviteter och arrangemang kan dock innebära höga ljudnivåer för omkringliggande fastigheter vilket boende behöver informeras om.

Antalet lekplatser bör utökas eftersom boendeantalet kommer att stiga. Lekplatserna kan med fördel utformas mer könsneutralt och främja fysisk aktivitet. Skrivelsen tar upp exempel på hur sådana lekplatser kan utformas.

Den tydligare utformningen av torget välkomnas då det blir en viktig mötesplats. I skrivelsen ges förslag på hur det kan utformas för bästa attraktivitet. Mötesplatser bör fungera dygnet runt oberoende av årstid. Även skötsel så som snöröjning berörs.

Kommentar: Skrivelsen innehåller mycket nyttig bakgrundsinformation, men inte några konkreta förslag som påverkar detaljplanens utformning.

Skrivelsen skickas till byggherren och förvaltningen för Teknik för kännedom.

SAKÄGARE

11. Boende på Drottninggatan 2 A (lgh 1001)

Den boende har i samrådet yttrat sig och tycker inte att förslaget tagit hänsyn till synpunkterna.

Den boende motsätter sig förslaget med friliggande tvättstugor på gården då det innebär att man oavsett väder måste gå utomhus med sin tvätt. Den boende tycker att tvättstugor i källarplan så som det är idag är en bättre lösning. Om det fanns möjlighet att i sin egen lägenhet tvätta och torka tvätt skulle friliggande tvättstugor vara en acceptabel lösning. Vidare frågar sig den boende hur det är tänkt att tvätt ska fungera i de tre nyuppförda husen.

Den boende ifrågasätter om anvisade parkeringar räcker, särskilt vid Skogskapellet där samordning ska ske mellan boende, pendelparkerare och kyrkobesökare. Den boende anser att det bör utredas ytterligare.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör tvättstugor på gårdarna men ställer inga krav på att en sådan lösning genomförs. Var tvättstugor placeras eller om möjlighet till tvätt i lägenhet finns är upp till byggherren och inte en fråga som regleras i detaljplanen.

Kommunen har bedömt att, med genomförda kompensationsåtgärder, så som bilpool, ska antalet parkeringsplatser räcka både för boende och besökare till Skogskapellet och Kungsbackaskogen. Parkeringen vid Skogskapellet är inte avsedd för pendlare.

Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom om tvättstugefrågan.

12. Boende på Guldgubbegatan 3K

De boende protesterar mot de tre planerade punkthusen med parkeringsdäck under. De anser att läget är mycket bullerutsatt och utsatt för förorenad luft samt att dessa problem ökar ju tätare trafiken blir. De efterfrågar nya och omfattande utredningar kring både luftkvalitet och buller.

De befarar vidare att de tre nya husen främst är tänkta att fungera som evakueringslägenheter för dem som på grund av påbyggnad inte kan bo kvar sina lägenheter under byggtiden. De bor själva i ett hus som ska byggas på med två våningar.

Kommentar: Det har gjorts bullerutredningar och en miljöutredning som kommenterar luftkvalitet. Bullersituationen bedöms kunna hanteras och luftkvaliteten bedöms underskrida miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid även år 2020. Om miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid klaras visar erfarenhet att övriga miljökvalitetsnormer för luft också klaras.

Vilka bostäder som kommer att användas som evakueringslägenheter avgörs inte i detaljplanen. Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom.

13. Boende på Guldgubbegatan 5F

Den boende protesterar mot att utökningen av parkeringen vid Skogskapellet. Det skulle enligt den boende innebära många permanent parkerade bilar och ett grovt angrepp mot griftefriden.

Kommentar: Parkeringen vid Skogskapellet medför sannolikt ett stort antal parkerade bilar på platsen. Att det skulle innebära ett brott mot griftefriden bedöms som osannolikt.

14. Kungsbacka hembygdsgille

Kungsbacka hembygdsgille anser att berörda fastigheter måste underhållas och ses över. De anser dock att parkeringsplatserna inte kommer att räcka och att det får till följd att det blir svårt för de som vill besöka Kungsbackaskogen att hitta en plats.

Kommentar: Kommunen har bedömt att, med genomförda kompensationsåtgärder, så som bilpool, ska antalet parkeringsplatser räcka både för boende och besökare till Skogskapellet och Kungsbackaskogen.

15. E.ON

E.ON Elnät har inom området hög- och lågspänningsledningar i mark, servisledningar i till byggnader och signalkabel i mark, samt kabelskåp. De förutsätter att dessa kan vara kvar i nuvarande läge och att de inte drabbas av kostnader i samband med planens genomförande. Eventuell flytt, ombyggnation eller skada bekostas av den som så begär/orsakar, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Eventuellt krävs förstärkning av elnätet, för att kunna klara elförsörjningen i området. E.ON anger i skrivelsen en kontaktperson som ska kontaktas i god tid.

E.ON Elnät noterar att det i planbeskrivningen under ”*Fastighetsrättsliga frågor*” står ”*Eventuell ny transformatorstation tryggas med ledningsrätt.*” E.ON Elnät vill förtydliga att de inte har för avsikt att söka ledningsrätt utan avser att säkra lokalnätansläggningar med servitutskontrakt eller genom särskilt markavtal träffat med kommunen.

Kommentar: Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom.

16. Statkraft

Statkraft har en fjärrvärmeledning inom området som behöver flyttas till följd av byggnationen. Flytten bekostas av exploitör. Kontakt ska tas med statkraft avseende flytt av ledningen.

Kommentar: Plankartans u-område i aktuell del föreslås utökas för möjlighet till en flexiblare dragning av ledningen efter flytt.

Skrivelsen skickas till byggherren för kännedom.

ÖVRIGA

17. Socialdemokraterna

Politiska partiers skrivelser återges generellt sett inte i ett granskningsutlåtande.

ÄNDRINGAR

Planförslaget föreslås revideras. Revideringen innebär att:

- Plusprickad mark byts mot plusmark och bestämmelsens lydelse förtydligas till *Marken får endast bebyggas med tvättstugor och sophus för områdets behov*
- u-område inom parkering i sydväst utökas för möjlighet till en flexiblare dragning av ledning efter flytt.
- Redaktionella ändringar görs i varsamhetsbestämmelse k_3
- Bestämmelsen *vändslinga* kompletteras med ”Får inte stängas av”
- Att bestämmelsebeteckning r byts mot q . Bestämmelsens lydelse fortsätter att vara *Byggnaden får inte rivas*
- Planbeskrivningen revideras till en mer generell skrivning avseende busslinjer.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende motiv till varsamhetsbestämmelser och val av fasadmateriäl på påbyggda hus. Ändringarna ses som redaktionella och ändrar inget i sak.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vändslingans användning. Vändslingan möjliggör för sopbilen att vända. Möjlighet för allmänheten att vända finns inom allmän platsmark.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med konsekvenser för ledningsägaren vid flytt av ledningsrätt.
- Planbeskrivningens genomförandekapitel, rubrik Vatten och Avlopp, förtydligas med att exploitören utöver utbyggnad även ska bekosta eventuell omläggning av ledningar inom området.

Berörd fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget kommer inte någon ny granskning att ske.

Elin Johansson
Verksamhetschef Plan

Andrea Ericsson
Planarkitekt