

ANTAGANDEHANDLING
Antagen (KF) 2025-05-06
Laga kraft 2026-02-23
Plannamn KP140
Dnr (BN) 2018-00007



Kungsbacka



Planbeskrivning

**Detaljplan för verksamheter i Klovsten inom
fastigheterna Ysby 1:12 m.fl.**



Planbeskrivning för detaljplan för verksamheter i Klovsten inom fastigheterna Ysby 1:12 m.fl.

Antagandehandling daterad: 2025-01-21

Diarienummer 2018-00007

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Handläggare

Maria Malone, Planarkitekt 0300-83 40 41 maria.malone@kungsbacka.se

Lena Melvinsdotter, Exploateringsingenjör 0300-83 42 68, lena.melvinsdotter@kungsbacka.se

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Planprogram för verksamheter i Klovsten, december 2017
- Arkeologisk utredning Riksantikvarieämbetet 2014:81
- Bullerutredning, Tyréns 2019-09-16
- Dagvattenutredning, Tyréns 2019-08-12, revidering 2020-06-18
- Dagvattenutredning, Cowi 2024-10-31
- Deponigasutredning, Enrecon 2020-07-01
- Geoteknisk utredning, Norconsult revidering 2023-02-27
- Geoteknisk utredning stabilitetsutredning för det södra området, Norconsult 2024-02-23
- Geoteknisk Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Norconsult 2024-02-23
- Geoteknisk Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Norconsult 2022-10-27
- Kapacitetsutredning trafik, AFRY 2018-11-19
- Kapacitetsutredning trafik, AFRY komplettering 2020-10-05
- Kvalitativ riskutredning, COWI, 2020-03-10
- Miljöhistorisk inventering, Geosigma 2018-11-19
- Miljökonsekvensbeskrivning, WSP 2019-10-02, reviderad 2020-10-30
- Skyfallsanalys, Tyréns 2020-06-18
- Trafikutredning, Ramboll 2019-09-16
- Trafikutredning, Ramboll tilläggs-PM 2020-05-07
- Trafikutredning, Ramboll 2020-10-06
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma 2020-06-25

Innehåll

Sammanfattning av planförslaget.....	4
Planprocessen.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessens olika steg	6
Bakgrund	7
Uppdrag.....	7
Planens syfte och huvuddrag.....	7
Läge, areal och markägförhållanden.....	8
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Mark och natur	10
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	12
Bebyggelseområden.....	14
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	16
Basavstånd(m)/Reducerat avstånd (m).....	18
Detaljplanens innebörd.....	18
Inledning.....	18
Bebyggelse	18
Trafik och parkering.....	21
Fritid och rekreation	22
Sociala aspekter och åtgärder	22
Teknisk försörjning	23
Hälsa och säkerhet	24
Överväganden och konsekvenser	27
Nollalternativ	27
Miljökonsekvenser	27
Sociala konsekvenser	30
Ekonomiska konsekvenser	31
Beskrivning av planbestämmelser.....	32
Användning allmän plats	32
Användning av kvartersmark	32
Egenskapsbestämmelser.....	33
Administrativa bestämmelser.....	37
Genomförandebeskrivning	38
Inledning.....	38
Organisatoriska frågor	38
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	39
Fastighetsrättsliga konsekvenser	40
Avtal	44
Dispenser, tillstånd med mera	46
Tekniska frågor	46
Ekonomiska frågor.....	48

Sammanfattning av planförslaget

Kungsbacka kommun planerar för ett nytt verksamhetsområde i Kungsbacka stad. Detaljplaneförslaget möjliggör byggnation av lokaler för verksamheter, industri med tillhörande kontorslokaler samt centrumändamål. Totalt omfattar området cirka 21,5 hektar. Planen möjliggör maximalt cirka 95 000 kvadratmeter byggnadsarea för verksamheter.

Höjderna på planerade byggnader i området förhåller sig till Kungsbacka skogens rekreationsområde på ett väl avvägt sätt. I området tillåts 16 meters byggnadshöjd. Planen föreslår kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för vägar och dagvattenanläggningar i området.

Planområdet är lokaliserat cirka 1,5 km från Kungsbacka stad och förbinds med staden via väg 158/Säröleden och dess goda gång- och cykelstråk samt att nya busshållplatser förläggs i områdets utkant för att möjliggöra kollektivt resande till och från de nyskapade verksamheterna.

Kommunen har tekniska anläggningar inom området, såsom före detta omlastningscentral för hushållsavfall och återvinningscentral. Omlastningscentralen har varit i behov av en modernisering och har flyttat till annan plats i kommunen. Återvinningscentralen ska omlokaliseras. Återvinningsstationen förväntas finnas kvar i området Klovsten men i det fallet flyttas söderut och expanderas för att tillskapa en modern återvinningscentral.

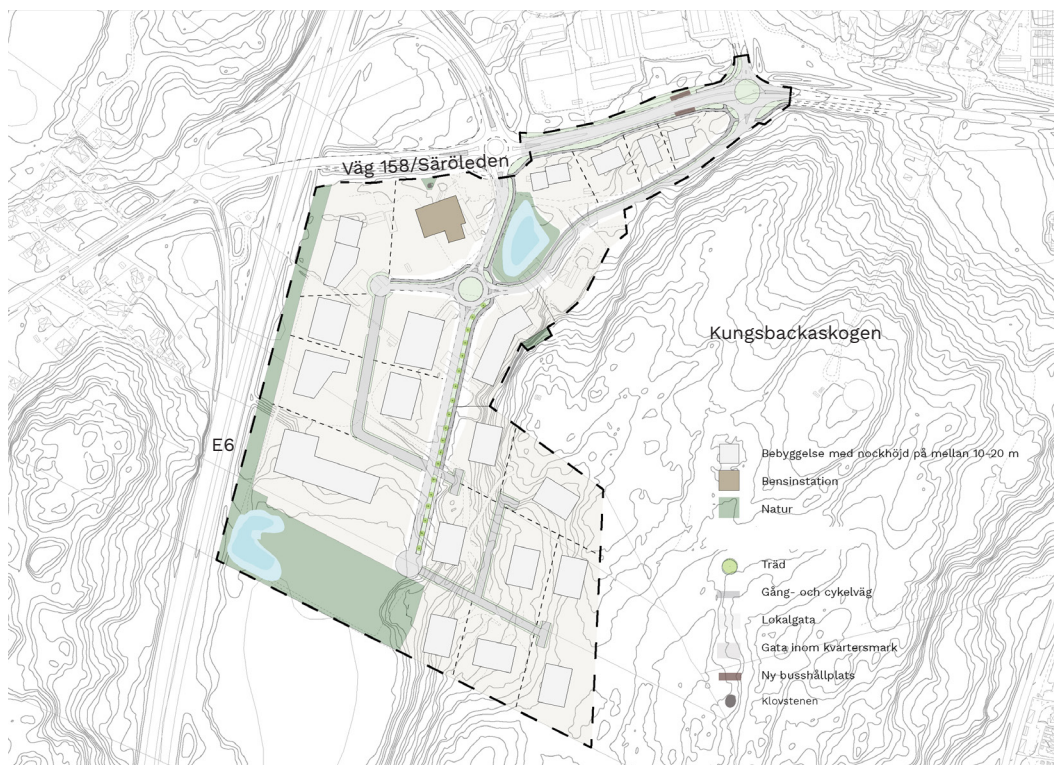


Illustration av detaljplanförslaget för verksamhetsområdet i Klovsten.

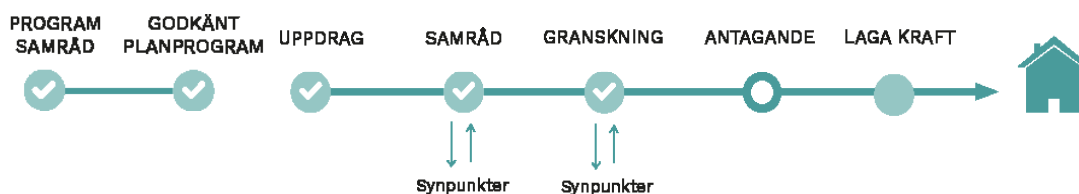
Planprocessen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enskilda fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller kontor. Den kan också reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Hur tas en detaljplan fram?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller någon annan ansöker om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen lämnar ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande, vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.



Detaljplaneprocessens olika steg

Detaljplaneprocessen regleras i plan och bygglagen, PBL och innefattar ett antal steg innan en detaljplan kan antas, se nedan för beskrivning inom varje steg i processen (samråd, granskning, antagande och laga kraft). 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 byggnadsnämnden, BN eller kommunfullmäktige, KF. Detaljplaneprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan. Texten nedan förklarar ett utökat förfarande, vilket detaljplan för verksamheter i Klovsten inom Ysby 1:12 m.fl. utförs som.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Information om samrådet meddelas på kommunens anslagstavla och i den lokala dagstidningen. Samrådet är en första remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av förslaget och lämna synpunkter. De personer som anses vara direkt berörda av planförslaget kallas sakägare och får ett utskick med information om planarbetet. Syftet är att ge möjlighet till insyn och påverkan under planprocessen och bidra till ett bättre underlag i planarbetet. Under tiden som samrådet pågår har du möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som inkommit.

Granskning

Efter samrådet arbetar kommunen vidare med förslaget och gör eventuella ändringar utefter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter skickas planförslaget ut på granskning tillsammans med en redogörelse av inkomna synpunkter. Information om granskningen meddelas på kommunens hemsida och anslås på kommunens anslagstavla. Granskningen är en andra remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera återigen får möjlighet att ta del av kommunens slutgiltiga förslag.

Antagande

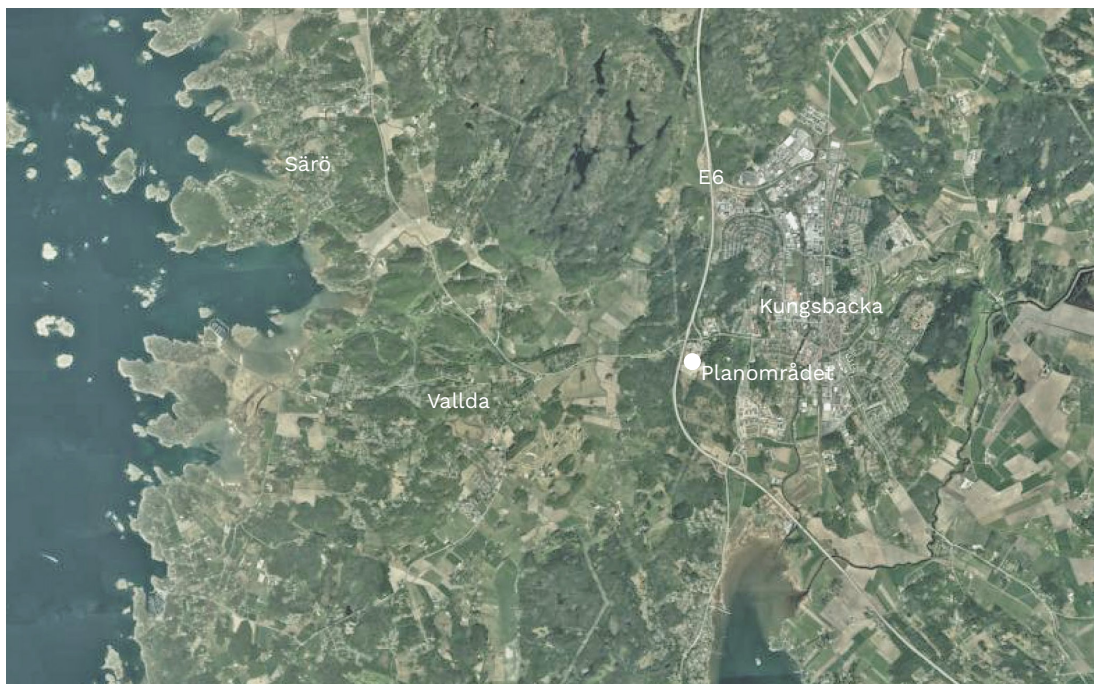
Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter och mindre ändringar kan göras på detaljplaneförslaget utifrån de synpunkter som inkommit. När synpunkterna är sammanställda och eventuellt mindre revideringar gjorts på förslaget tar politikerna beslutet om att anta det färdigbearbetade detaljplaneförslaget.

Laga kraft

Efter beslut om antagande följer en period på tre veckor innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidigast tre veckor efter det att politiken har antagit detaljplanen vinner den laga kraft och börjar gälla, förutsatt att ingen har överklagat detaljplanen. De som har lämnat synpunkter under processen som de upplever inte har blivit tillgodosedda kan inom denna tre veckors period överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen för en rättslig prövning.

Bakgrund

Klovstenområdet ligger cirka 1,5 km väster om Kungsbacka innerstad i anslutning till väg E6 och väg 158/Säröleden. Området som delvis utgörs av en tidigare våtmark har sedan 2009 använts av Viavest AB för markutfyllnad, en verksamhet som nu är avslutad. Inom planområdet ligger även ett par verksamheter så som återvinningscentral och före detta omlastningsstation för hushållsavfall. Kungsbacka kommuns intention är sedan tidigare att då Viavests utfyllnad är slutförd planlägga området vid Klovsten för verksamheter. Ett planprogram för Klovsten togs fram och godkändes 2017-2018, vilket ligger till grund för denna detaljplan.



Planområdets läge i förhållande till Kungsbacka, E6 samt omkringliggande orter.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2018-08-15 §279 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för verksamheter i Klovsten, Ysby 1:12 m.fl, Kungsbacka.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde i Klovsten i anslutning till infarten till Kungsbacka från väg E6 på mark som tidigare delvis använts som deponi. Verksamhetsområdet planeras ha ett huvudfokus på kontor och industriverksamheter. Även handel med skrymmande varor, drivmedelsförsäljning och vissa centrumverksamheter och tekniska anläggningar möjliggörs. Avsikten är att möjliggöra ett flexibelt område med en blandning av mer publika verksamheter så som drivmedelstation, snabbmatsrestaurang och återvinningscentral med mer slutna verksamheter som industri och lager. Syftet är även att möjliggöra en utökad pendelparkering inom området.

Planförslaget möjliggör ett tillskott på cirka 95 000 kvm byggnadsarea med blandade användningsslag.

Detaljplanen innebär att befintlig infart till området från väg 158/Säröleden förbättras och kompletteras med en ny infart via en cirkulationsplats som planeras i korsningen mellan väg 158/Säröleden och Kobergsgatan. I anslutning till den nya cirkulationsplatsen planeras en ny busshållplats. Inom området föreslås en cirkulationsplats där de två infarterna möts samt en

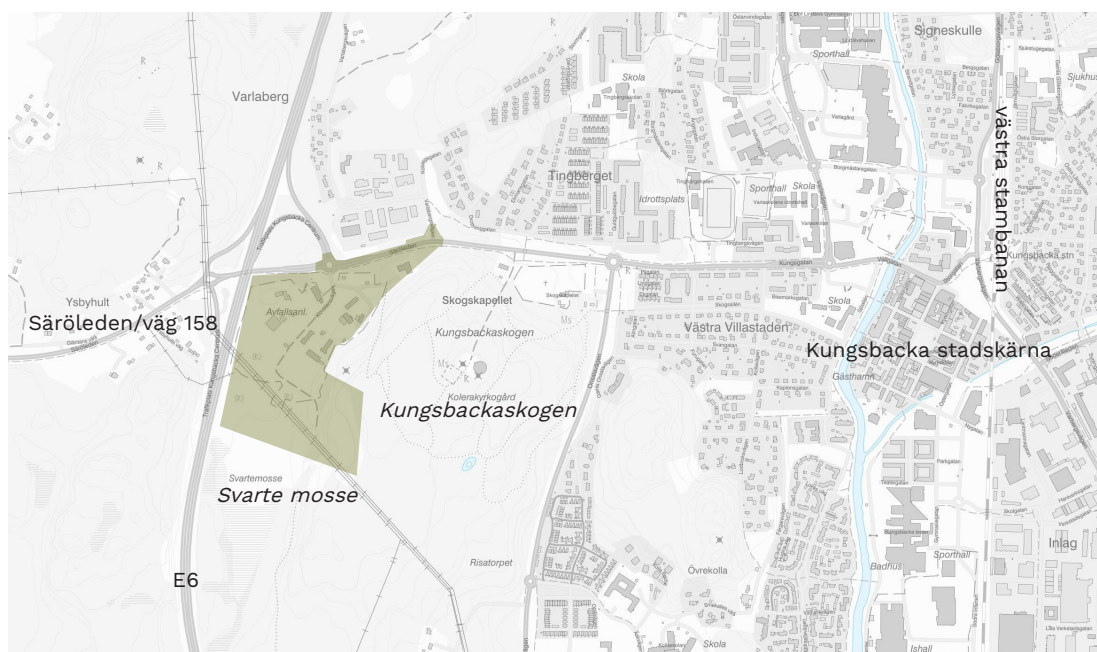
lokalgata med separat gång- och cykelväg söderut genom området.

Detaljplanen har utformats för att ta hänsyn till risker i samband med transport av farligt gods på väg E6 samt i samband med den kraftledning som korsar området i östvästlig riktning.

Planområdet ligger i anslutning till Kungsbackaskogen och planen ska tillgodose tillgänglighet till friluftsområdet såväl som friluftslivets intressen. Planen ska ge förutsättningar för en god gestaltning av området med hänsyn till det exponerade läget vid infarten från motorvägen samt entrén till Kungsbacka.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger cirka 1,5 km väster om Kungsbacka stadskärna och avgränsas av väg E6 i väster, väg 158/Säröleden i norr, Kungsbackaskogen i öster samt kärret Svarte mosse som våren 2023 har blivit föremål för deponiverksamhet i söder. Planområdet är cirka 21,5 hektar stort. Marken ägs till cirka 62% av kommunen, cirka 22% av Balder i Kungsbacka samt cirka 16% av Transportcentrum i Kungsbacka AB eller dotterbolag.



Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat i brunt.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Väg E6 utgör riksintresse för kommunikationer. För övrigt omfattas planområdet inte av några riksintressen. Strax väster om Klovsten omfattas marken av riksintresse för rörligt friluftsliv, 4 kap 2 § MB. Planområdet avgränsas dock från detta riksintresse av motorvägen.

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan behandlas de övergripande planeringsfrågorna utifrån de allmänna intressena. I den gällande översiktsplanen för Kungsbacka kommun anges ett stort område kring centralorten som utvecklingsområde för Kungsbacka stad. Planområdet ligger inom utvecklingsområdet. Detta utvecklingsområde behandlas separat i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungsbacka stad som togs fram 2009. I FÖP:en anges den

centrala delen av det aktuella planområdet som område för planerad utbyggnad av *företag och service*.

I FÖP:en förs också ett allmänt resonemang om områden för företag. Med relevans för det aktuella området konstateras bland annat att anläggningar som egentligen borde ha ett mer perifert läge i Kungsbacka ofta kommit att hamna centralt och att dessa bör omplaceras till trafiknära lägen utanför stadskärnan, som exempel nämns drivmedelstation.

För övrigt konstateras i FÖP:en att när nya områden för företag planeras eftersträvas enkel och trygg tillgänglighet för gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik, särskilt vid välbesökta verksamheter. I väl synliga lägen framhålls att ambitionsnivån för arkitektur och gestaltning ska vara hög. På flera ställen är områden med företag viktiga entréer till staden och annonserar inte bara verksamheten i sig utan hela Kungsbacka.

Planprogram

Ett planprogram för verksamheter i Klovsten godkändes av kommunstyrelsen 2018-06-19. Programområdet avgränsas i norr av väg 158/Säröleden, i väster av väg E6, i öster av Kungsbackaskogen och i söder av skogs- och höjdparter runt den södra delen av Svarte mosse. Denna detaljplan omfattar den norra delen av programområdet, etapp 1.

Programmet beskriver de befintliga förhållandena på platsen vad gäller naturförhållanden, befintlig bebyggelse och trafik, geotekniska förhållanden, påverkan från kringliggande trafikleder med avseende på risk och buller och övriga förutsättningar. Vidare redovisas en övergripande trafikstruktur för området samt förutsättningar för bebyggelse inom områdets olika delar. Frågor som behandlas är bland annat övergripande gestaltungsfrågor, bebyggelseområden, trafikstruktur och teknisk försörjning.

I programmet förutsätts kraftledningen som korsar området omlokaliseras till en ny sträckning söder om den nuvarande.

I samrådet med planprogrammet framkom bland annat krav på miljökonsekvensbeskrivning, mer utförlig geoteknisk utredning, trafikutredning samt att förhållandet till naturområdet Kungsbackaskogen bör studeras närmare.

Miljötillstånd för utfyllnad

Detaljplaneområdet utgör etapp 1 i ett utfyllnadsområde som nu har avslutats. Viavest har erhållit miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen för etapp 2 för deponi för området söder om planområdet vid Svarte mosse. Utfyllnad av deponin påbörjades våren 2023.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. I sin östra del överlappar planområdet en mindre del av detaljplan för Varlaområdet etapp II, 1990-03-29. I och med att den aktuella planen antas upphöra den äldre planen att gälla i de berörda delarna.

Förutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av ianspråktagen mark för olika typer av verksamheter samt nyligen utfylld mark utan påtagliga naturvärden. I norra delen av planområdet utmed väg 158/Säröleden finns mindre skogsdungar som bryter siktlinjen mellan det övriga planområdet och vägen.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet ligger i ett större landskapsrum som består av en dalgång i nord-sydlig riktning med höjder i öster och väster. I stort har området höjdskillnader på cirka 10 meter, men i öster i anslutning till bergshöjden uppgår höjden till cirka 30 meter över övriga delar i planområdet. Norr om planområdet domineras landskapet av trafikmotet som utgör infart till centrala Kungsbacka. I söder sluter landskapsrummet sig runt motorvägen i takt med att dalgången smalnar av. Planområdet är väl synligt från väg E6.

Längs dalgångens västra sida löper motorvägen och på dess östra sida ligger en skogsbeklädd höjd, Kungsbackaskogen, ett natur- och rekreationsområde i anslutning till centrala Kungsbacka, med stigar och löpspår. Planområdet i sig bedöms annars inte innehålla några högre rekreationsvärden.



Skogsdunge i norra delen av planområdet samt utfyllnadsområdet i södra delen av planområdet



Vyn in mot planområdet sett från väg 158/Säröleden.

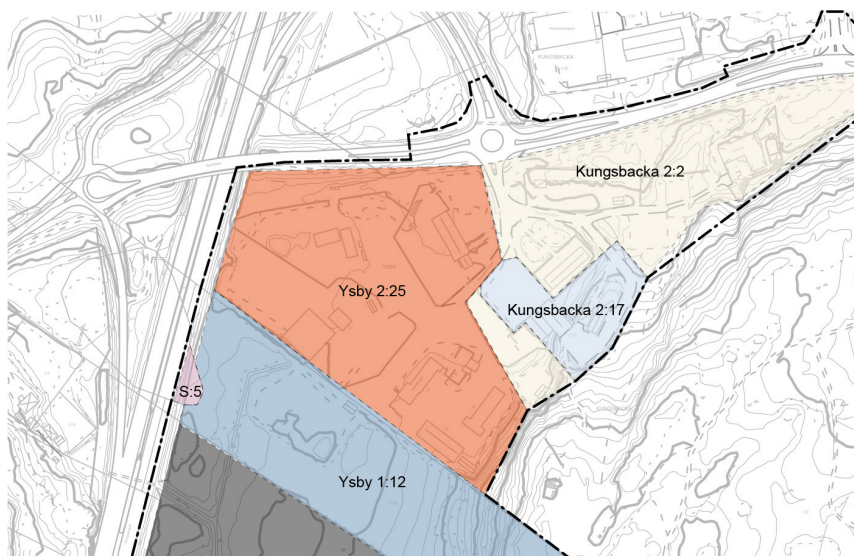
Förorenad mark

En miljöhistorisk inventering har utförts av Geosigma 2020-06-25. Syftet med inventeringen var att identifiera riskområden inom planområdet utifrån lokala verksamheter och tidigare utförda utredningar.

Inom fastigheten Ysby 2:25 har ett flertal undersökningar utförts och höga halter klorid har påträffats i jord och grundvatten kopplat till vägsaltshantering. Även tyngre alifater har påträffats i ett jordprov. Oljegrus, asfaltsverk och virke har funnits inom fastigheten och är identifierade riskkällor. Vatten från en trekammarbrunn belägen inom fastigheten tros ha runnit ut i mossen. Yt- och dagvattenhantering är gemensam för stora delar av planområdet vilket försvårar lokalisering av eventuella föroreningskällor. Enligt rapport från Ramboll 2012 ska även sanitärt avlopp vara kopplat till dagvattensystem och tidigare har sanitärt avlopp varit dragna till Svartemosse. Fastigheten Ysby S:5 utgör en väldigt liten del av planområdet. Dock kan det förekomma föroreningar intill vägrenen då dagvatten kan flöda söderut och korsa fastigheten.

Efter rekommendationer i den miljöhistoriska inventeringen har det utförts en miljöteknisk markundersökning i planrådets nordöstra del, på de kommunägda fastigheterna Kungsbacka 2:17 och del av 2:2, Geosigma 2020-06-25. Resultatet visar på förhöjda halter av kobolt i några punkter och viss påverkan av andra metaller som bly och kadmium.

Vid Geosigmas undersökning detekterades metan i ett par grundvattenprover, vilket indikerar nedbrytning av organiskt material under syrefria förhållanden. En utredning om depognigas har gjorts för Viavests utfyllnadsområde, Enrecon 2020-07-01. Mätningarna kunde inte påvisa någon förekomst av metangas i markytan, i sprängstensvallen vid områdets södra gräns eller i grundvattenrör inom undersökningsområdet. Utredningen kan dock inte utesluta att det kan bildas metan i det torvlager som underlagrar det utfyllda området.



Karta som visar de berörda fastigheterna

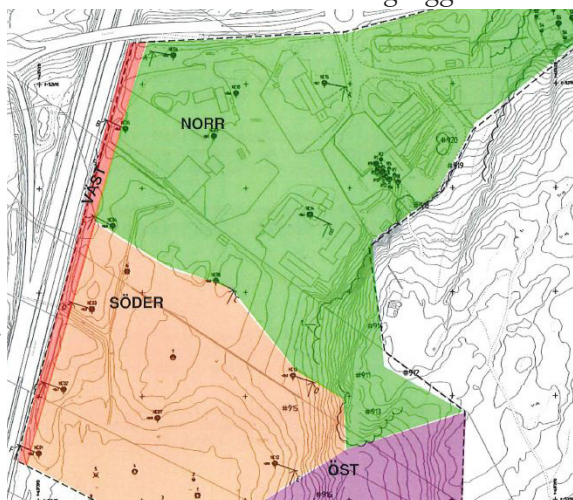
Radon

Enligt den geotekniska utredningen av Norconsult 2023-02-27 klassas området övergripande som normal- till högradonmark och enligt SGU:s radonkarta ligger området inom område med högre radonvärden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planarbetet, Norconsult 2023-02-27, samt en kompletterande utredning för den södra slänten, Norconsult 2024-02-23. Utredningen visar att jordlagren inom området utgörs överst av fyllnadsmassor med undantaget fastmarkspartier med berg i dagen. Jordartssammansättningen varierar inom området men kan översiktligt beskrivas bestå av ett lager fyllnadsmaterial, sedan lager av lera, friktionsjord och avslutande berg. Fyllnadsmaterialen utgörs i huvudsak av grusig sand och lera. I söder ökar förekomsten av lera och i norr ökar förekomsten av grusig sand. Jorddjupen varierar inom den norra delen kring två till fyra meter och upp mot sex meter och i den södra än mer och med större jorddjup.

Planområdet bedöms i stort lämpligt för exploatering, men stabiliteten inom vissa delområden kan inte ses som fullgod utan vidare beaktning eller åtgärder. Längs planområdets norra och östra sida bedöms stabiliteten vara god förutom i anslutning till den bergtäkt som inte är återställd. Det gäller både jordslänten ovan täkten och de brantstående bergväggarna som har meterstora överhäng och stora sprickplan. Bergstabiliteten är även bristfällig för framtida förhållanden längs en kortare sträcka strax norr om bergtäkten. I söder finns en sprängstensvall. Fortsatt utfyllnad söder om vallen kommer på sikt göra även den ytan byggbar. Områdets västra kant kunde inte ses som stabil så länge bullervallen mot väg E6 fanns kvar. Bullervallen har nu tagits bort och med vissa förutsättningar kring släntlutning och belastning kan även den slänten ses som stabil.



Karta från den geotekniska utredningen (Norconsult) med områdesindelning avseende stabilitet.

Markförhållandena varierar inom området från berg i dagen till nyligen utförd utfyllnad på område med lera. Det medför att grundläggningsförutsättningarna blir platsspecifika och bör utredas/bedömas från fall till fall. Generellt är jordlagren förhållandevis fasta varpå enklare lagerbyggnader kan plint- eller plattgrundläggas. Risk finns, framför allt i söder, att partier med sämre utfyllnadsmassor förekommer och därav rekommenderas kompletterande undersökning i husläge. Jordlagren har inslag av silt vilket medför en risk för flytbenägenhet, vilket bör beaktas vid exploatering. I områden med ytligt berg bör underliggande organiska jordmassor schaktas av innan grundläggning genomförs. Berg bör även undersprängas där delar av byggnader grundläggs på berg.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Planområdet utgörs idag av ett område för verksamheter i norr samt ett deponiområde i söder. Inga bostäder finns inom området. Mot näraliggande områden med enfamiljshus avgränsas området i väster av väg E6 samt i norr av väg 158/Säröleden och ett mindre verksamhetsområde vid Varlabergsvägen. I söder gränsar området till en våtmark där ytterligare deponi är påbörjad och i öster ligger grönområdet Kungsbackaskogen.

Den befintliga återvinningscentralen i områdets norra del utgör det främsta besöksmålet inom området och drar till sig besökare från stora delar av Kungsbacka.

Vardagsliv

De få publika verksamheter som finns, som pendelparkeringen, hunddagiset och återvinningscentralen är relativt tillgängliga för gång- och cykel och har god tillgänglighet med bil. I nordost ligger tidigare en förskola.

Inom fastigheten Kungsbacka 2:17 finns en före detta omlastningsstation för hushållsavfall. Stationen består av en anläggning för komprimering av avfall samt uppställningsplats för förvaring av avfall i containers. Inom Ysby 2:25 har Ragns-Sells avfallsanläggning verksamhet. Bebyggelsen består av enkla volymer med stora uppställningsytor omkring. Här ligger även Kungsbacka Järn & Metall som handlar med återvunna metallvaror.

Området ligger i anslutning till Kungsbackaskogen som kan nyttjas för rekreationsområde för de arbetsplatser som finns i området.

Trygghet

Idag kan området upplevas som otryggt stora delar av dygnet då det inte är befolkat. Under dagtid är flera verksamheter öppna i framförallt den norra delen, men området är inget genomfartsområde utan de rörelser som förekommer är med anledning att det finns en målpunkt inom området. Den viktigaste av dessa är återvinningscentralen som genererar ett ganska stort flöde av människor och som har öppet såväl vardagar som lördag och söndag.

För övrigt är området uppdelat i ett antal större inhägnade områden för olika verksamheter samt deponiområdet i söder där tillgängligheten för allmänheten är låg.

Mobilitet

Resor till och från området sker i stor utsträckning med bil och tillgängligheten med andra trafikslag är låg inom större delen av området. Närmaste busshållplats, Ysbyhult, ligger cirka 500 meter västerut. I norr längs med väg 158/Säröleden finns en gång- och cykelbana som leder in till Kungsbacka centrum vilket ger denna del god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik. Områdets södra och centrala delar präglas av inhägnader och stora avstånd och saknar målpunkter. Det går inte heller att röra sig genom området.

Trafiklederna i norr och väster används i hög grad för pendling. I norra delen av området finns en pendelparkering som bland annat nyttjas vid samåkning.

Samvaro

Större delen av planområdet präglas av inhägnade eller på annat sätt otillgängliga områden och är därför inte optimalt för vistelse och rekreation. Öster om Klovsten ligger Kungsbackaskogen, ett populärt rekreationsområde som kan nås från områdets norra del. I norr finns även en del potentiella informella mötesplatser i form av återvinningscentralen, pendelparkeringen och stigen från denna upp i Kungsbackaskogen samt den kulturhistoriskt intressanta Klovstenen.

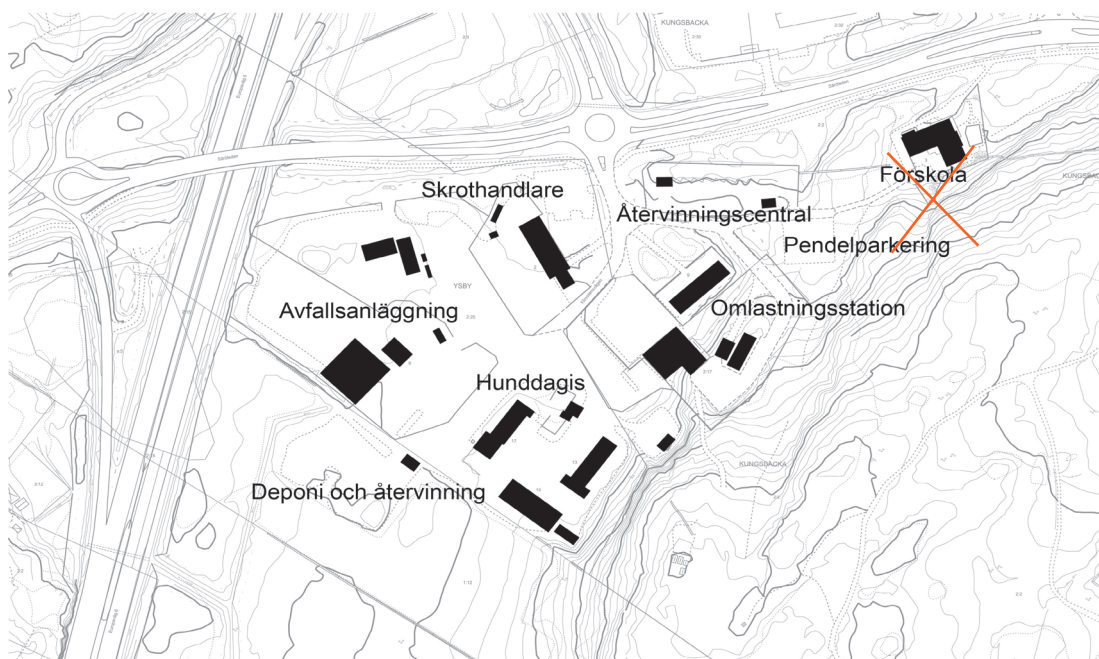


Figur över de sociala aspekter som ska beaktas vid kommunens planering.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är ianspråktagat av verksamhetsmark men till största delen obebyggd. I den norra delen av planområdet finns en återvinningscentral. En före detta omlastningsstation för hushållsavfall ligger i norra delen. Verksamheten har flyttat till annan plats i Kungsbacka, men lokalerna har ännu inte rivits. Förskolan Grunden har också omlokiserats till annan plats i Kungsbacka centrum. I norra delen finns även en pendelparkering.



Karta över norra delen av planområdet och den bebyggelse samt de verksamheter som finns där i dag. Förskolan Grunden är rivet och verksamheten har flyttat till annan plats.

Fornlämningar

Inom planområdet fanns tidigare ett gravfält från järnåldern samt boplatslämningar från brons- och järnåldern (Vallda RAÄ 1 och 334). Inför användandet av området för deponi har fornlämningarna slutundersökts och dokumenterats i Riksantikvarieämbetets rapport 2014:81. Inga ytterligare kända fornlämningar finns inom planområdet. Öster om planområdet i Kungsbackaskogen finns en fornlämning i form av en Kolerakyrkogård.

I områdets norra del finns ett identitetsskapande inslag i form av det kluvna stenblock "Klovstenen" som givit området dess namn. Stenen har fungerat som gränsmärke mellan Tölö, Vallda och Kungsbacka socknar och som vägmärke och rastplats längs landsvägen mot Kungsbacka. År 2001 ställdes området kring stenen i ordning av Kungsbacka kommun. Sly röjdes och den anslutande stengårdsgården frilades och renoverades.

Kommersiell och kommunal service

Inom planområdet finns en återvinningscentral tillgänglig för boende i Kungsbacka kommun. För övrigt finns ingen kommersiell eller kommunal service inom planområdet. Klovsten ligger cirka 1,5 kilometer från Kungsbacka innerstad med såväl kommersiellt som kommunal service.

Trygghet och tillgänglighet

Klovsten har framförallt funktionen som en av kommunens återvinningscentraler, vilket innebär att det är ett område där rörelse framförallt sker med bil. Planområdet ligger i närhet till staden och är en av Kungsbackas infartsleder. Tillgängligheten bedöms som god, men området är inte en plats där oskyddade trafikanter rör sig på ett tryggt sätt.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet är tillgängligt för biltrafik med anslutning till väg 158/Säröleden och avfart- och påfart på väg E6. Trafikverket är väghållare för väg E6 och väg 158/Säröleden fram till cirkulationsplatsen vid den befintliga infarten till Klovstensområdet. Öster därom är vägen kommunal.

En trafikutredning har tagits fram av Ramboll i samband med planarbetet, Ramboll 2019-09-16, rev 2020-10-06. Klovsten angörs idag via en cirkulationsplats och Klovstensvägen i planområdets norra del. Trafikmängden till och från verksamheterna inom området uppmättes 2018 till 1210 ÅDT (årsdygnstrafik), varav trafik till och från återvinningscentralen utgjorde nästan hälften av trafikrörelserna.

Nordost om Klovsten ligger området Varlaberg som angörs via Varlabergsvägen, knappt 300 meter öster om Klovstensvägen. Där finns både verksamheter och bostäder.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg löper längs väg 158/Säröledens södra sida västerifrån över väg E6 och vidare in mot Kungsbacka centrum. Stråket är utpekade i Kungsbacka kommuns cykelstrategi och ger området god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik.

Parkering

Inom området finns en pendelparkering med 44 parkeringsplatser. Dessutom finns en parkering vid Klovstens infart som i praktiken nyttjas som pendelparkering/samåkning, men som inte ägs av kommunen. Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats Ysbyhult finns cirka 500 meter väster om infarten till planområdet. Öster om området finns hållplatsen Tingberget i korsningen mellan Säröleden och Onsalsvägen på ett avstånd av cirka 750 meter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Topografin inom området är idag relativt platt och avgränsas i öster av ett mindre bergsområde. Enligt dagvattenutredning framtagen av Cowi 2024-10-31 kan planområdet delas upp i två delavrinningsområden: ett område i norr (10,75 ha) och ett i söder (10,2 ha). Avrinning sker i nordostlig riktning där dagvattnet rinner i diken och ledningsnätet utmed väg 158/Säröleden till Kungsbackaån respektive sydvästlig riktning mot Svartemosse söderut. Vattenet passerar därefter via en trumma under väg E6, vidare till Stora damm sedan slutligen till Stockaån. Cirka 5 hektar av avrinningsområdena ligger uppströms planområdet.

I planområdets norra delar där det idag bedrivs verksamheter finns VA- och dagvattenledningar i mindre omfattning. Tillsammans med markutjämning i södra delen är en ny dagvattenledning anlagd. Förutom avledning i ledningar sker avvattning genom vägdiken och naturligt fall till kärret Svartemosse söder om området.

Enligt kommunens dagvattenpolicy är Stockaån klassad som mycket känsligt vattendrag.

Det finns inga markavvattningsföretag inom utredningsområdet enligt samlad information från Länsstyrelsen.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i anslutning till befintliga verksamheter i planområdets norra del.

Värme

Närmaste anslutningspunkt till fjärrvärmenätet finns cirka 600 meter öster om planområdet.

El och Tele

El- och telekablar finns utbyggda i anslutning till befintliga verksamheter i planområdets norra del.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns.

Avfall

Närmsta återvinningsstation ligger inom återvinningscentralen i planområdets norra del, i anslutning till befintlig infart.

Hälsa och säkerhet

Kraftledning

Området korsas diagonalt från sydost till nordväst av en högspänningsledning på 130 kV. Kraftledningens sträckning och de skyddsavstånd den medför får konsekvenser för möjligheten att utnyttja området.

Elsäkerhet

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter gäller för ledningar över 55 kV inom detaljplanlagt område ett minsta horisontellt avstånd på 10 meter till närmaste byggnadsdel. För parkering gäller ett minsta horisontellt avstånd på 10 meter till parkeringens ytterkant. För vägar och körytor gäller inga skyddsavstånd.

Elektromagnetiska fält

Förutom de skyddsavstånd som gäller med hänsyn till elsäkerhet behöver hänsyn tas till elektromagnetisk strålning. Kraftledningar avger elektromagnetisk strålning som tilltar i styrka ju högre strömstyrka (ampere) ledningen har. En vanlig rekommendation är att undvika att miljöer där människor stadigvarande vistas inom områden där strålningen uppgår till 0,2 µT (mikroTesla). Strålningen varierar med strömstyrkan och för att fastställa den exakt krävs att mätningar görs i den specifika situationen. Generellt bedöms ett skyddsavstånd på ca 50 meter vara tillräckligt för att den genomsnittliga strålningen ska vara 0,2µT eller lägre. På kortare avstånd bör då miljöer som innebär stadigvarande vistelse undvikas. Däremot kan funktioner som människor endast tillfälligt besöker ligga på ett mindre avstånd.

Buller

Trafikbuller

En bullerutredning, Tyréns 2019-09-16, har tagits fram i samband med planarbetet. Syftet med utredningen är att utreda det planerade verksamhetsområdets påverkan på omkringliggande bostadsbebyggelse. Utredningen visar att trafikbullernivåerna från angränsande vägar blir så pass hög att bullerbidraget från verksamheter inom Klovstensområdet under dagtid blir små till omgivningen. Idag bedrivs verksamheterna i huvudsak dagtid på vardagar. Nya verksamheter skulle sannolikt även kunna vara i drift övriga delar av dygnet, vilket blir viktigt att beakta då dessa verksamheter etableras för att störning till omgivningen ska kunna minimeras.

Trafikbullerberäkningarna har genomförts för prognosår 2040. Utredningen konstaterar att bebyggelse längs motorvägen skulle ha en skärmeffekt och leda till en förbättrad trafikbullersituation i de inre delarna av området. Även Kungsbackaskogen skulle utsättas för marginellt mindre trafikbuller, en minskning på upp till 3 dBA.

Verksamhetsbuller

Buller från befintlig återvinningscentral inom området påverkar bostadsbebyggelsen norr om planområdet.

Farligt gods

Väg E6 är rekommenderad transportled för farligt gods. Vidare är väg 158/Säröleden förbi området utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad som alternativ transportled för farligt gods. Transporter av farligt gods innebär risk för olyckor som kan påverka programområdet. I kommunens översiktsplan redovisas skyddsavstånd för olika typer av bebyggelse i förhållande till väg eller järnväg där farligt gods transporteras. Länsstyrelsen i Hallands län har i Riskanalyser för transport av farligt gods i Hallands län upprättat riktlinjer för samhällsplanering utmed vägar avsedda för transporter av farligt gods. I rapporten identifieras fyra olika bebyggelse typer, kontor, industri, småhus och tätort.

Vidare indelas transportleder i tre olika huvudkategorier baserat på mängden transporterat gods där väg E6 tillhör kategorin Hög. I rapporten redovisas riktlinjer vad gäller säkerhetsavstånd för de olika bebyggelse typerna i förhållande till de tre huvudkategorierna för farligt gods. De avstånd som behandlas är:

- Yttre gräns för riskbedömningsområde, 150 meter. En bedömning av riskfrågornas påverkan på planen ska göras.
- Rekommenderat avstånd (basavstånd) där byggnation är möjlig utan särskilda åtgärder.
- Reducerat avstånd, där byggnation är möjligt med specificerade säkerhetshöjande åtgärder. Ökande krav på åtgärder med minskande avstånd.
- Bebyggelsefritt område.

De olika avstånden redovisas för respektive typbebyggelse och kategori av transportled i nedanstående tabell.

Risk för översvämning/skred

Genomförd skyfallsanalys, Tyréns 2020-06-18 och Cowi 2024-10-31, visar att det finns risk för översvämning vid några lågpunkter inom området. Risker för ras och skred beskrivs under rubriken Geotekniska förhållanden.

	Basavstånd(m)/Reducerat avstånd (m)		
Typ av bebyggelse	Väg-Hög (E6, väg 25 m fl)	Väg-Låg (Väg 154, m fl)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Tabellen redovisar basavstånd/reducerat avstånd för respektive typbebyggelse och transportled.

Detaljplanens innebörd

Inledning

I denna del av planbeskrivningen redogörs för vilka förändringar som möjliggörs för när detaljplanen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsens placering och utformning

Verksamhetsområdet planeras ha ett huvudfokus på kontor och industriverksamheter. Även handel med skrymmande varor, drivmedelsförsäljning och vissa centrumverksamheter och tekniska anläggningar möjliggörs. Avsikten är att möjliggöra ett flexibelt område med en blandning av mer publika verksamheter så som drivmedelstation, snabbmatsrestaurang och återvinningscentral med mer slutna verksamheter som industri och lager. Syftet är även att möjliggöra en utökad pendelparkering inom området.

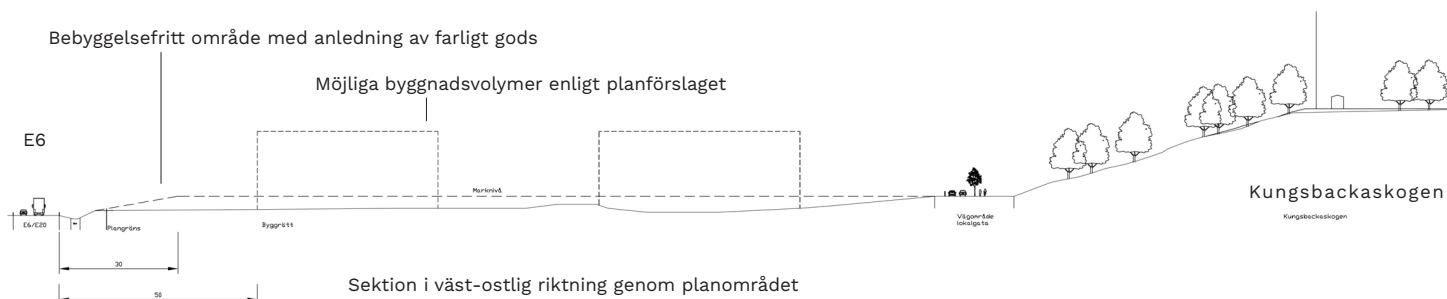
Planförslaget möjliggör ett tillskott på cirka 95 000 kvm byggnadsarea med blandade användningsslag.

Detaljplanen innebär dels att befintlig infart till området från väg 158/Säröleden förbättras samt kompletteras med en ny infart via en cirkulationsplats som planeras i korsningen mellan väg 158/Säröleden och Kobergsgatan. I anslutning till den nya cirkulationsplatsen planeras en ny busshållplats. Inom området föreslås en cirkulation där de två infarterna möts samt en lokalgata med separat gång- och cykelväg söderut genom området.

Planområdet ligger i anslutning till Kungsbackaskogen och planen ska tillgodose tillgänglighet till friluftsområdet såväl som friluftslivets intressen. Planen ska ge förutsättningar för en god gestaltning av området med hänsyn till det exponerade läget vid infarten från motorvägen samt entrén till Kungsbacka.

Planförslaget innebär att förskolan Grunden har rivits och verksamheten har flyttats till nya lokaler i centrala Kungsbäcka. Byggnaderna för före detta omlastningsstationen ligger kvar även om verksamheten har flyttat. Återvinningscentralen och pendelparkeringen ligger kvar inom området, men framöver kommer även de att flyttas inom området.

Planförslaget i stort möjliggör flexibla byggrätter för verksamheter. I nordvästra hörnet av planområdet planeras en kontorsbyggnad med snabbmatsrestaurang i entréplan som ryms inom användningen Centrumverksamhet, dock inte hotell, vandrarhem eller handel med livsmedel (C_1). I den byggrätten ingår även användningarna Verksamheter (Z), Industri (J), Pendelparkering (P_1) samt Transformatorstation (E_2). Öster om den byggrätten planeras en drivmedelstation som ryms inom användningen Drivmedelsförsäljning (G), men där det även finns möjlighet till Centrumverksamhet, dock inte hotell, vandrarhem eller handel med livsmedel (C_1) samt Industri (J), Verksamheter (Z) samt Transformatorstation (E_2). Det finns även möjlighet att förlägga Pendelparkering (P_1) inom kvarteret.



Byggrätten i nordöstra delen av planområdet möjliggör Verksamheter (Z), Centrumverksamhet, dock inte hotell, vandrarhem eller handel med livsmedel (C₁), Industri (J), Pendelparkering (P₁), Återvinningscentral (E₁) samt Transformatorstation (E₂). I dag ligger byggnader som tidigare användes för omlastningscentralen där, men verksamheten har flyttats.

Övriga tre byggrätter i centrala och södra delarna av planområdet är även de flexibla i användningen och tillåter Verksamheter (Z), Industri (J), Återvinningscentral (E₁), Transformatorstation (E₂) samt Pumpstation (E₃). Användningsbestämmelsen E₁ möjliggör för en flytt inom området av den befintliga återvinningscentralen. I den mindre byggrätten åt norr finns även möjlighet att förlägga pendelparkeringen inom användningen Pendelparkering (P₁) samt Centrumverksamhet, dock inte hotell, vandrarhem eller handel med livsmedel (C₁).

Marken längs väg E6 har användningen NATUR och i sydvästra delen ska en dagvattendamm anläggas för rening och fördröjning av dagvatten. Vid entren i norra delen av planområdet finns ett område för NATUR som möjliggör för anläggning av ytterligare en dagvattendamm.

Största byggnadsarea inom varje fastighet är 60% av fastighetsarean. Större delen av byggrätterna inom området möjliggör en nockhöjd på cirka 16 meter.

Bebyggelsen inom hela planområdet, med undantag för byggrätten för drivmedelstationen, är reglerad med att skyltning endast får ske på fasad och ska placeras lägre än takfotshöjden. Byggrätterna närmast väg E6 regleras även med att upplag inte får finnas inom prickmarken med syftet att inte skapa en baksida mot väg E6. Verksamhetsområdet kommer att vara väl exponerat från motorvägen och är en viktig entré till Kungsbacka.

Den befintliga Klovstenen i norra delen av planområdet bevaras genom att den omgivande marken planläggs som NATUR och därigenom skyddas från exploatering. Längs delar av väg 158/Säröleden och en bit in i området regleras byggrätterna med utfartsförbud. Markhöjden för gatumark regleras i plankartan. Trafiken leds in och ut från verksamhetsområdet via den inre lokalgatan samt den befintliga och den nya cirkulationsplatsen.

Radon

Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande om det vid kompletterande mätning påvisas att marken utgörs av högradonmark. I annat fall ska byggnader uppföras radonskyddade.

Grundläggning

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas. Detaljplanen reglerar markhöjder inom allmän plats GATA och NATUR.

Trygghet och tillgänglighet

Tillgängligheten i Klovsten ökar genom att det till stor del kommer att vara ett öppet verksamhetsområde. En busshållplats närmare området möjliggör för att lättare transportera sig via kollektivtrafik och lokalgatan i området förses med gång- och cykelväg eller endast gångväg, som kopplas samman med det befintliga nätet i anslutning till planen. Planen möjliggör en trädad längs den nord-sydliga gatan genom området som skulle kunna bidra till en attraktivare miljö med ett förbättrat mikroklimat då träden ger skugga och dämpar vind. Gång- och cykelvägen skapar förutsättningar för människor att välja att röra sig inom området vilket skapar en ökad trygghetskänsla. Blandningen av verksamheter gör att området kommer att upplevas som levande under dagtid. Andelen rörelser i området bedöms öka vid genomförandet av planen.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på fornlämningar. Klovstenen ligger inom användningen allmän plats NATUR med syftet att stenen och dess närmaste omgivningar ska bevaras i befunnet skick.

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget ger möjlighet för fortsatt användning av återvinningscentralen inom området. Förslaget innebär även en möjlighet för kommersiell service främst i planområdets norra del där centrumverksamhet möjliggörs.

Trafik och parkering

Gator och vägar

I samband med detaljplanen har en kapacitetsutredning tagits fram AFRY 2018-11-19, revidering 2020-10-05. Den uppskattade trafikallsträngen för prognos år 2040 beror på vilka typer av verksamheter som etablerar sig i Klovsten. Vid en jämn fördelning mellan kontor, handel och industri uppskattas trafikrörelserna till 9 766 årsdygnstrafik (ÅDT). Blir det en övervägande andel handel, 60 % och 20% vardera för kontor och industri uppgår prognosen för ÅDT till drygt 13 000. Om handeln däremot endast utgör 20% av verksamheterna och kontor och industri fördelas jämt över de övriga procenten kommer ÅDT hamna på drygt 8 000.

Med utgångspunkt i kapacitetsutredningen har ett trafikförslag tagits fram av Ramboll 2019, tilläggs-PM 2020-05-07 samt 2020-10-06. Trafikförslaget bygger på att den befintliga infartens kapacitet stärks genom trimningsåtgärder samtidigt som en ny östlig infart tillkommer via en ny cirkulation i områdets östra del. De två infarterna möts i en tredje cirkulationsplats i områdets norra del. Från denna utgår sedan en nordsydlig huvudgata som trafikförsörjer resten av området. Längst i söder slutar huvudgatan i en vändplan.

Utformningen av cirkulationsplatserna behöver ta hänsyn till framkomligheten för fordon med låg markfrigång. Den nya cirkulationsplatsen inom Klovstens industriområde ges ett överkörningsbart brätte på 0,5 meter. De nya vägsträckorna i Klovstens industriområde har olika topografiska förutsättningar och utformning. Diken utformas med en släntlutning motsvarande 1:4.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att en ny separat gång- och cykelväg byggs ut längs huvudgatan genom området, med koppling till befintlig cykelbana längs väg 158/Säröleden. På så vis uppnås god tillgänglighet med gång och cykel till centrala Kungsbacka.

Parkering

Pendelparkeringen som finns på platsen i dag föreslås flyttas till annan plats inom planområdet vid genomförandet. Exakt placering är inte beslutad, men den planeras ligga i den norra delen av planområdet, nära Säröleden. På platsen där parkeringen vid Klovstens infart ligger idag planeras det ett anläggande av en drivmedelstation. De tillkommande verksamheternas parkeringsbehov för bil- och cykelparkering ska lösas inom den egna fastigheten i enlighet med gällande parkeringsnorm.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att en ny busshållplats anläggs i norra delen av planområdet, vid korsningen Säröleden-Kobergsgatan, där även en ny cirkulationsplats ska anläggas. Utformningen av vägområdet för huvudgatan genom området innebär att en busshållplats kan anordnas inom området efter utbyggnad.

Friytor och rekreation

Natur

Planförslaget innebär till största delen ett nyttjande av mark som redan är i anspråktagen utan naturvärden. Dock kommer skogspartierna i norr, längs med väg 158/Säröleden att avverkas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Sociala aspekter och åtgärder

Mångfald

Planförslaget innebär att nya verksamheter ges möjlighet att etablera sig inom området, vilket kan innebära att nya målpunkter skapas och att nya människor söker sig till området. Planens flexibilitet möjliggör en stor bredd av olika verksamheter som kan förväntas attrahera många olika människor till området. Områdets struktur och kontext i staden talar för att framför allt de norra delarna kan få inslag av verksamheter som vänder sig till allmänheten medan den södra och sydöstra delen kan komma att domineras av mer storskaliga verksamheter med mindre persontäthet.

Vardagsliv

En mängd nya arbetsplatser kan förväntas tillkomma genom planens genomförande på cykelavstånd till centrala Kungsbacka och med tillgång till Kungsbackaskogen. Planen säkerställer funktionerna pendelparkering och återvinningscentral som redan finns i området men som kan komma att få nya placeringar inom det.

Trygghet

Området kommer i och med planens genomförande att öppnas upp och göras mer tillgängligt. Det kommer även att bli mer befolkat och kan därför komma att upplevas som tryggare under den tid på dygnet då verksamheter pågår.

Mobilitet

Planförslaget innebär att området görs mer tillgängligt genom att den södra delen öppnas upp för biltrafik och ett nytt stråk för gång- och cykel skapas. Planen har utformats för att möjliggöra att funktionen pendelparkering och bytespunkt för samåkning och kollektivtrafik ska kunna finnas kvar inom området. Kollektivtrafiksituationen i området förbättras i och med att en ny busshållplats möjliggörs vid väg 158/Säröleden.

Samvaro

Genom att planen möjliggör centrumverksamheter i den norra delen kan utbudet av kommersiell service och även restaurangverksamhet i denna del komma att förbättras vilket även kan bidra till mer liv och aktivitet längs stråket från motet in mot Kungsbackas centrum.

Planförslaget innebär att vissa verksamheter försvinner från området. Förskolan och omlastningsstationen som tidigare fanns i området har flyttat till annan plats inom kommunen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Områdets karaktär kommer att förändras med mera hårdgjorda ytor och i samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Tyréns 2019-08-12, rev 2020-06-18 samt Cowi 2024-10-31.

Föreslagen lösning för den framtida dagvattenhanteringen består av dagvattenledningar i de framtida huvudgatorna inom området. Med hänsyn till utjämning och rening bör makadamdiken anläggas utmed huvudgatan inom området för omhändertagande av dagvatten från gatan innan avledning till dagvattenledning. Fastigheterna får en anslutning till dagvattenledningen. Vissa fastigheter kommer att avvattnas till det befintliga dagvattennätet i norra delen.

Utbyggnaden av Klovstens handel- och industriområde betyder en kraftig ökning av hårdgjorda ytor vilket medför ett större dagvattenflöde efter exploateringen. Flödesökning hanteras inom området genom fördröjning i två dagvattendammar som placeras i områdets norra respektive sydvästra del. Dagvattendammarna utformas så att utloppet kan stängas vid tillfälliga föroreningar från släckvatten. Efter fördröjning och rening i dammarna leds vatten vidare. I norr led det till vägdike och ledningsnätet utmed väg 158/Säröleden och i sydväst leds det genom naturmark till en trumma under väg E6.

Föreslagen exploatering bedöms inte påverka miljön och slutlig recipient negativt. Föroreningar i vatten rekommenderas hanteras i öppna lösningar: damm och naturlig rening i diken samt naturmark på gata mot recipient. Dagvatten från hårdgjorda ytor/asfaltytor och lokala gator samlas i dagvattenbrunnar och avleds till dagvattennät. Miljöfarliga verksamheter behöver samla och rena dagvatten i reningsanordningar innan det släpps vidare till dagvattennätet.

Vatten och avlopp

I samband med exploatering ansluts tillkommande fastigheter till kommunalt vatten och avlopp som byggs ut i den planerade huvudgatan. Anslutning för fastigheter som inte ligger i anslutning till kommunal gata avses lösas med servitut. Inom de södra byggrätterna möjliggörs anläggning av en pumpstation.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och Tele

I samband med exploatering kan tillkommande fastigheter anslutas till el- och telekablar som byggs ut i den planerade huvudgatan.

Avfall

Planförslaget innebär att befintlig återvinningscentral omplaceras inom området. Avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via planerad huvudgata. Erforderliga utrymmen för källsortering av avfall ska finnas inomhus och utomhus. Avfallshanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2023).

Hälsa och säkerhet

Elsäkerhet & Elektromagnetiska fält

Det pågår för närvarande diskussioner om att flytta och gräva ner kraftledningen som idag korsar planområdet. Kommunen tillsammans med ledningshavaren har ansökt och erhållit nätkoncession för ledningarna i en annan sträckning under mark. Därtill behövs kommunala beslut som stödjer investeringen.

Om kraftledningen tas bort upphör den negativa påverkan som skyddsavstånd kring kraftledningen har och förbättrar möjligheten att utnyttja marken inom planområdet. För närvarande finns inget beslut om kraftledningens framtid fattat. Administrativa planbestämmelser har därför införts i planen i syfte att tillgodose de skyddsavstånd som krävs. Då bestämmelserna hänvisar till avstånd till kraftledningen upphör dess verkan vid en eventuell framtida flytt.

Buller

Planområdets strategiska placering vid motorvägen skulle kunna bli attraktivt för exempelvis logistikföretag och distributörer. Denna typ av verksamheter innebär ofta höga flöden av tung trafik, tomgångskörning, dieseldrivna kylaggregat samt lastnings- och lossningsarbete. Samtliga moment kan förekomma under nattperioden.

Förutsättningarna bedöms enligt framtagna bullerutredning, Tyréns 2019-09-16, sammantaget vara goda för att utveckla området i den riktning som planen anger ur bullersynpunkt. Återvinningscentralen kommer att flyttas söder om Ysby 2:25 vilket minskar befintlig bullerpåverkan för bostadsbebyggelsen i norr. Nya verksamheter som etableras inom planområdet måste uppfylla dagens krav på industribuller, med stöd i PBL 4 kap 14§ så hanteras bullernivåerna i bygglovsskedet.

Förorenad mark

Markföroreningar förekommer inom planområdet men utförda undersökningar visar inte på något alarmerande eller att det behövs saneringsåtgärder för den planerade markanvändningen. Det kan dock förväntas att överskottsmassor kan vara lätt förorenade och därför inte fritt kan avyttras eller återanvändas. Markarbeten inom området är anmälningspliktiga enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Genomförd deponigasutredning visar inte på någon förekomst av detekterbara halter av metangas som innebär några risker för kommande exploatering. Att det bildas metan vid djupare liggande torvlager kan dock inte uteslutas. Förekomsten av metan i grundvattenprover i områdets norra del kan indikera att så är fallet.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att planområdet kan ses som lämpligt för planerad markanvändning utan vidare undersökningar eller krav på åtgärder.

Farligt gods

För en högt trafikerad farligt-gods-led som väg E6 utgår riktlinjerna från ett bebyggelsefritt område på 30 meter. För den aktuella detaljplanen bedöms kategorierna tätort och industri vara mest relevanta. För dessa gäller ett basavstånd om 50 meter. De föreskrivna avstånden uppfylls genom att området närmast väg E6 lämnas utanför planen och ligger kvar som vägområde. Mellan detta område och en linje parallell med väg E6 på ett avstånd av 30 meter planläggs som NATUR utan möjlighet till bebyggelse och uppfyller därmed kravet på bebyggelsefri zon. På avstånd större än 30 meter från väg E6 planläggs marken som kvarter-smark.

En kvantitativ riskutredning har tagits fram av Cowi 2020-03-10 för att utreda möjligheten att tillåta bebyggelse inom zonen mellan 30 och 50 meter. I utredningen rekommenderas ett antal åtgärder för att möjliggöra detta vilka har lagts in som bestämmelser i planen.

De föreskrivna åtgärderna rör obrännbara fasadmateriäl, placering och orientering av entréer, utrymningsvägar och luftintag samt utformning av utemiljöer.

Området uppfyller genom sin topografi och utformning de tre baskraven för markanvändning inom riskbedömningsavståndet.

- Förhindra att vätska rinner in på området: Befintligt dike längs väg E6 i kombination med områdets topografi bedöms uppfylla kravet.
- Minska risk för punktering av tank: Området närmast väg E6 ligger kvar som vägområde och behåller nuvarande utformning av dike och slänt. Inga spetsiga eller oeftergivliga föremål finns inom detta område.
- Motverka/reducera effekter av skadlig gas: Uppfylls genom en kombination av bebyggelsefritt område inom 30 meter från väg E6 samt de åtgärder som rekommenderas i utredningen.

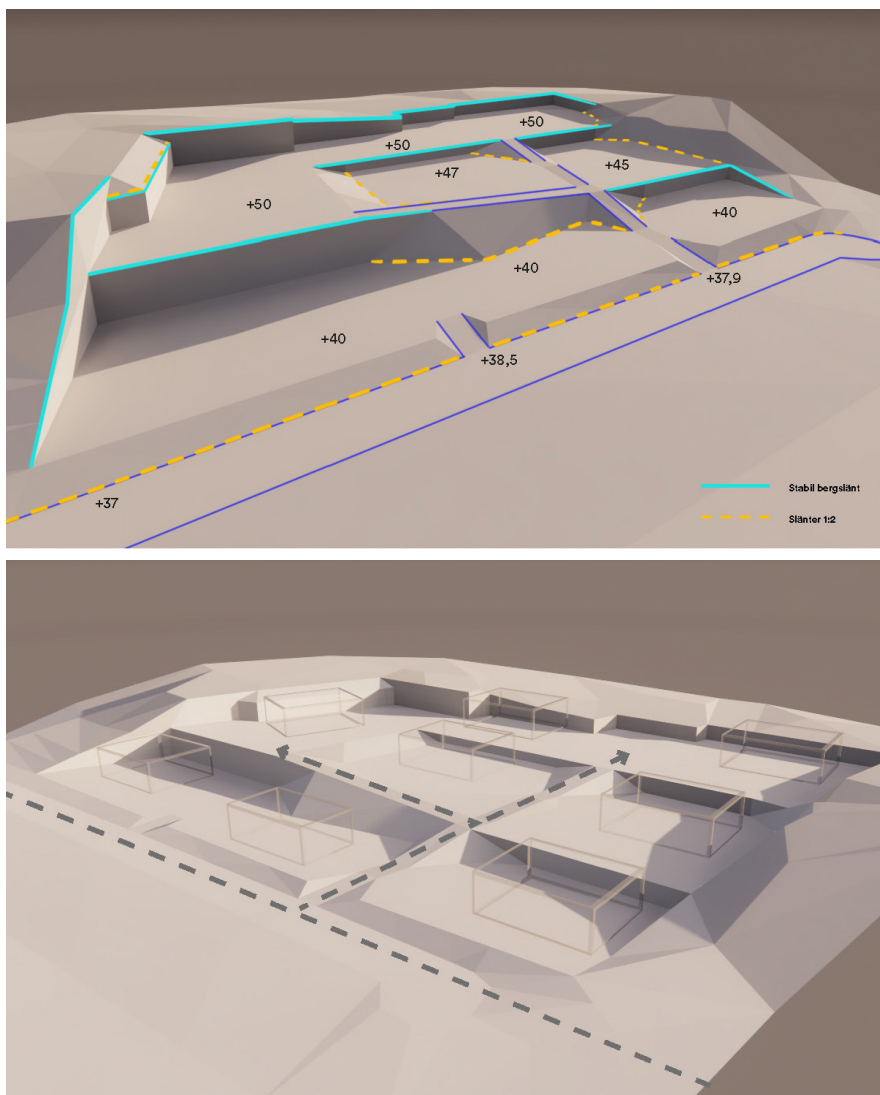
Risk för ras, skred och översvämning

Ras och skred

Geotekniska utredningar har tagits fram av Norconsult 2023-02-27 samt 2024-02-23. Stabiliteten för slänten mot väg E6 är säkerställd genom att en zon med naturmark har lagts närmast plangränsen samt en planbestämmelse om marknivå på högst +38 meter. Som ytterligare säkerhet finns en zon inom kvartersmarken med liknande planbestämmelse om marknivå på högst + 38 meter samt förbud mot upplag. Gränsen för den södra delen av planområdet har anpassats för att säkerställa stabiliteten utifrån sprängstensvallen. Ett område med naturmark har lagts in med en planbestämmelse om att ingen markbelastning är tillåten, marknivåer enligt plankartan ska bibehållas. Områden längre från jordslänterna ses som lämpliga för föreslagen markanvändning utan att särskilda bestämmelser behöver föras in på plankartan. Stabilitetsberäkningar är utförda med en utbredd last om 20 kPa vilket är rimligt för verksamhetsområden. Att kommande bebyggelse inte äventyrar säkerheten utöver det som ses som rimligt att ta höjd för i detaljplaneprocessen hanteras i bygglovsskedet.

Längs den östra kanten finns en mindre bergsslänt som behöver säkras innan kvartersmarken bebyggs. Åtgärden har säkerställts genom ett villkor för startbesked. Åtgärden ska göras vid gränsen för kvartersmark och för att säkerställa att hela ytan för åtgärden ryms inom planområdet har en yta med naturmark lagts till planområdet.

Vid bergtäkten i den östra delen av området finns slänter som ses som säkra under nuvarande förhållanden så länge området är ett inhägnat verksamhetsområde. Kommande exploatering innebär att nuvarande slänter kommer försvinna och nya anläggas. Se ett förslag på möjlig exploatering av området på nästa sida. Planen möjliggör terrassering och bergschakt med varierande höjder och utföranden. Någon form av säkring av bergsslänter kommer be-



Ett förslag på möjlig exploatering av bergtäkten i östra delen av planområdet, Fojab arkitekter.

hövas och för säkerställande av dessa finns en planbestämmelse om att åtgärder ska godkännas av sakkunnig bergtekniker.

Längs östra plangränsen finns även en bestämmelse om staket vid bergschakt. Bestämmelsen ligger inom en prickad yta som ger utrymme för åtgärden. Den prickade ytan ger även utrymme för tillräcklig lutning på de jordslänter som ska kunna rymmas inom planområdet i anslutning till bergschakt. Det finns några och framför allt en djupare jordficka i anslutning till plangränsen. För att säkerställa att den jordslänten kan hanteras inom planområdet har en bestämmelse om marknivå på +50 meter lagts in i plankartan längs en zon i östra kanten. En reglering av marknivån där gör också att det inte kan bli för höga branter mot Kungsbackaskogen i öster.

Översvämning

Skyfallsanalys, Tyréns, 2020-06-18 och Cowi 2024-10-31 visar att det finns lågpunkter inom området som behöver fyllas upp för att vatten ska kunna avledas vid skyfall. Lämpliga åtgärder i övrigt är diken och höjdsättning vid byggnader för att underlätta avledning av vatten. Cowis utredning visar att föreslagen höjdsättning och utformning av gaturum fungerar för avledning av skyfallsvatten. Utöver gatustråken föreslås ett par avskärande diken för att skydda mot tillrinnande vatten från naturområden uppströms. Förutsättningar för att hantera skyfall säkerställs i plankartan genom att naturområden samt väl tilltagna gatustråk är

höjdsatta på ett sätt som gör det möjligt att avleda vatten från kvartersmark, längs allmänna stråk ut från planområdet. I den östra kanten av planområdet finns även utrymme avsatt för avskärande diken samt villkorad planbestämmelse för att de ska genomföras. Avledning enligt föreslagen lösning bedöms inte heller ge försämrade förhållanden längs väg E6 i väster eller längs väg 158 i norr.

Räddningstjänsten

I det aktuella planområdet tillämpas det konventionella systemet. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Ett nollalternativ beskriver ett framtida scenario kring vad som händer om det aktuella projektet inte genomförs. Syftet med nollalternativet är att planförslagets miljökonsekvenser ska kunna jämföras med de konsekvenser som uppstår i nollalternativet för att ge en rättvisande bild. Nollalternativet antas motsvara nuläget år 2040 och är beskrivet i Miljökonsekvensbeskrivningen, WSP 2019-10-02 samt 2020-10-30, som tagits fram i samband med planarbetet.

Nollalternativet kan antas innebära att det planerade verksamhetsområdet inte utnyttjas och att inga verksamheter tillkommer inom planområdet. De verksamheter som finns inom området idag skulle kunna ha kvar sina verksamheter i nuvarande omfattning.

Nollalternativet innebär att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad för Klovsten inte fullföljs. Någon ny verksamhet tillkommer inte utan de södra delarna av Klovstensområdet etapp 1 kommer fortsatt utgöras av deponi. Dagens naturmiljökaraktär behålls men naturvärdena ökar inte då markutfyllnaden är gjord. Vattnet kommer enligt föroreningsutredningen innehålla högre halter föroreningar då ingen rening kommer att finnas.

Ljudnivån från trafiken beräknas för nollalternativet vara hög på grund av de höga trafikflödena. Kontrollpunkten närmast i väst (Ysbyhults väg 11) får en ekvivalent ljudnivå på 65 dBA och kontrollpunkten i rekreatiomsområdet får en ekvivalent ljudnivå på 54 dBA.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Detaljplanen har i samband med programsamrådet bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av WSP 2019-10-02 reviderad 2020-10-30.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Detaljplanen har inga eller ringa konsekvenser för naturmiljön främst då utfyllnad redan är gjord. Med rening av dagvatten bör påverkan bli ringa på nedströms liggande områden. Aktuellt område utgörs idag av utfyllnadsmassor och växtligheten är idag mycket begränsad. Direkt söder om området finns de delar av Svartemosse som är kvar och vidare söderut finns sumpskog. Detaljplanen omfattas inte av något områdesskydd enligt miljöbalken. Närmsta Natura 2000-område är Kungsbackafjorden som också är naturreservat.

Naturmiljön påverkas inte i större grad av detaljplanen, då området är i så gott som helt utfyllt och växtlighet är borttagen. I västra delen av detaljplanen planeras natur som ska inrymma dike och en dagvattendamm.

Landskapsbild

Kommande verksamheter kommer att ses tydligt från väg E6 och med det få en påverkan på upplevelsen av landskapsrummet. Avverkningen av skogsdungarna längs med väg 158/Säröleden bidrar till att landskapsbilden förändras något då verksamhetsområdet blir synligt. Förändringen från ett verksamhetsområde som delvis ligger dolt bakom skogsdungar till ett öppet område med skyltning i den större skalan. Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka och den naturmark som finns inom området idag kommer att minska. Därtill har bullervall utmed motorvägen tagits bort.

Markförhållanden

Planförslaget medför markarbeten i form av schaktning, uppfyllnader och grundläggning vilka kräver hänsyn till områdets geotekniska förhållanden. Planområdet bedöms enligt framtagen geoteknisk utredning Norconsult 2023-02-27 som byggbar. En miljöteknisk utredning har tagits fram, Geosigma 2020-06-25 i vilken bedömning görs att förorenings-situationen inom området är ringa.

Vattenförhållanden

De förarbeten som gjorts inför planerad detaljplan har förutsatt att de gränser som finns mellan de två aktuella avrinningsområdena kvarstår.

Jämfört med nollalternativet kommer den planerade detaljplanen för Klovsten att leda till större dagvattenflöden från området till recipienterna Kungsbackaån och Stockaån. Detta på grund av att markytor kommer att hårdgöras med större ytavrinning som följd. Flödesökningarna är dock begränsade och hanteras i de planerade dagvattendammarna. Det måste bedömas som helt osannolikt att dessa skillnader jämfört med nuläget riskerar att påverka vattenförekomsternas hydromorfologiska status enligt vattenförvaltningen. Resultatet om planerade reningsåtgärder genomförs blir ett litet tillskott av föroreningar till Kungsbackaån, men i försumbara halter och mängder. Detta då ett mycket litet ökat flöde leds till Kungsbackaån.

För framtida utsläpp till Stockaån gäller att flertalet föroreningar kommer att minska med föreslagen detaljplan jämfört med nuläget. De beräknade halterna gäller också dagvatten ut från damm och det är en rimlig bedömning att ytterligare reduktion kommer att ske i naturmark innan dagvattnet når slutrecipienten Stockaån.

Miljökonsekvensbedömningen visar att den planerade markanvändningen inom detaljplaneområdet för Klovsten inte kommer att försvåra möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Kungsbackaån och Stockaån. Negativa konsekvenser för aspekten föroreningar bedöms som obetydliga.

Hälsa och säkerhet

En bullerutredning har gjorts av Tyréns 2019-09-16 där nuläget med industrikällor samt vägtrafik för nollalternativet och driftskedet har utretts. Planen att utveckla Klovstensområdet som verksamhetsområde påverkar de närliggande bostadsområdena norr och väst om området ur bullersynpunkt. Bullerbidraget från verksamheterna i planområdet bedöms som försumbara i jämförelse med trafikbullret. Den dominerande bullerkällan är i nuläget väg E6. Trafikflöden på väg E6 bedöms från nulägets cirka 20 000 fordon/dygn till driftskedet år 2040 öka med cirka 6 000 till 7 000 fler fordon/dygn. Bullervallen som tidigare fanns mellan väg E6 och Klovsten har tagit bort.

Enligt planförslaget kan återvinningscentralen komma att byggas ut samt flyttas längre söderut, vilket skulle förbättra ljudnivåerna för bostäderna i norr samt möjlighet att förbättra ljudnivån i rekreationsområdet. Bullret från verksamheterna inom planområdet är försumbart i jämförelse med de höga trafikbullernivåerna från angränsande vägar till omgivningen.

Förutsättningarna för ett minskat bullerbidrag från Klovstensområdet till omgivningen bedöms dock som goda om området utvecklas i den riktning som planförslaget anger.

Övrig risk och säkerhet vad gäller kraftledning, elsäkerhet och elektromagnetiska fält hanteras under rubriken "Hälsa och säkerhet" i avsnittet "Förutsättningar och förändringar" i denna handling. Planen utformas så att riskspekten beaktas för att minska risken för olyckor och att människors och naturens hälsa och säkerhet prioriteras.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Riksdagen har beslutat om miljökvalitetsnormer för luft. Dessa överskrids främst i anslutning till trafikerade vägar. På den aktuella platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som till största del bidrar till försämrad luftkvalitet i tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. Detaljplanen bedöms ha en marginell påverkan jämfört med väg E6.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Kungsbackaån

Kungsbackaån är uppdelad i flera vattenförekomster varav den aktuella vattenförekoms-ten (mynningen till Lillån) är nio kilometer lång och mynnar ut i inre Kungsbackafjorden. Klassningen för ekologisk status i vattenförekomsten är satt till måttlig. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2027.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är god kemisk ytvatten-status med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyletrar (PBDE). God kemisk ytvattenstatus uppnås inte till följd av förhöjda PFOS-halter samt PBDE och kvicksilverföreningar.

Detaljplanen bedöms inte påverka den kemiska eller ekologiska statusen negativt för Kungsbackaån.

Stockaån

Stockaån är 11 kilometer lång och mynnar i Stallviken. Klassningen för ekologisk status i vattenförekomsten är satt till otillfredsställande. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2027.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är god kemisk ytvatten-status. God kemisk ytvattenstatus uppnås inte till följd av förhöjda kvicksilverhalter samt luftdeposition av Hg och PBDE.

Detaljplanen bedöms inte påverka den kemiska eller ekologiska statusen negativt för Stockaån.

Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljökvaliteten inom 16 områden. I november 2005 lades miljökvalitetsmålet "Ett rikt växt- och djurliv" till de 15 som redan antagits i april 1999. De miljömål som berörs av planförslaget är följande:

Giftfri miljö

Detaljplanen bidrar till uppfyllelsen av målet. Om föreslagna åtgärder genomförs förväntas

föroreningshalterna i Kungsbackaån att öka men det är försumbart. För Stockaån beräknas föroreningshalterna istället att minska.

God bebyggd miljö

Detaljplanen bidrar till uppfyllelse av målet då planområdet har närhet till kollektivtrafik. Ljudmiljön förbättras något för planområdet men leder till att ljudnivån ökar något för närliggande boenden.

Ett rikt växt- och djurliv

Detaljplanen bedöms varken förbättra eller försämra måluppfyllelsen.

Levande sjöar och vattendrag

Målet påverkas i liten grad då planen bidrar till ökade vattenflöden. Ökningen är dock mycket begränsad och inga omfattande förändringar av vattendragen planeras. Detaljplanen bedöms varken förbättra eller försämra måluppfyllelsen.

Frisk luft

Trafikökningen ger upphov till ökat utsläpp av kvävedioxid och partiklar (PM10) vilket ger en liten negativ påverkan på målet och bedömningen att måluppfyllelsen försämras.

Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen bedöms påverka målet negativt då utsläpp av växthusgaserna koldioxid och kväveoxider sker dels under genomförandet av detaljplanens intentioner i samband med byggnation och anläggningsarbeten, dels genom den förväntade ökningen av trafik i området. Ökad frekvens av transportrörelser till och från området kommer att medföra högre koldioxidutsläpp från transportsektorn vilket motverkar måluppfyllelse. Området är dock beläget med goda möjligheter att utnyttja kollektivtrafik och cykel vilket bidrar till att minska de ökade koldioxidutsläppen.

Påverkan på Natura 2000 och riksintressen

De riksintressen och Natura 2000-områden som berörs av föroreningssituationen från Stockaån bedöms få en marginell förbättring och för riksintressen och Natura 2000-områden som berörs av Kungsbackaån bedöms skillnaden vara obetydlig. Planförslaget ligger i direkt anslutning till väg E6 som är riksintresse för kommunikation. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av föreslagen plan.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Planområdet planeras innehålla verksamheter som byggnadsmässigt utformas i stora volymer på stora tomter. Om verksamheten kräver det kommer det även att vara omgärdat av stängsel. I norr planeras en snabbmatsrestaurang och en drivmedelsstation, området blir tillgängligt för allmänheten vilket bidrar till att öppna upp och motverka till att det upplevs som en barriär. En gång- och cykelbana planeras, vilket bidrar till att det blir lättare att röra sig i och genom området utan bil.

Vardagsliv

I norra delen av planområdet, vid väg 158/Säröleden planeras en busshållplats och den befintliga pendelparkeringen ska bevaras, dock kommer den att omlokaliseras inom planområdet. Området kommer att vara en arbetsplats för många och planen möjliggör service så som lunchrestauranger. Planområdet ligger i anslutning till det populära rekreationsområdet Kungsbackaskogen.

Yt- och logistikkrävande verksamheter kan i viss mån flyttas ut från centrala Kungsbacka och därigenom bidra till att skapa förutsättningar för stadsutveckling genom förtätning med centrumfunktioner och bostäder i stadskärnan.

Trygghet

Då planområdet planeras vara ett verksamhetsområde är risken stor att större delen av området blir obefolkat under kvällstid vilket kan upplevas som otryggt. I norr längs väg 158/Säröleden kommer verksamheterna där bidra till rörelser under större delen av dygnet då drivmedelsförsäljningen samt restaurangens öppettider sträcker sig över stora delar av dygnet. Tryggheten längs vägen kan dessutom öka i samband med genomförandet av planen eftersom trädgångarna längs väg 158/Säröleden ersätts med öppna och överblickbara ytor och ovan nämnda verksamheter.

Mobilitet

Förslaget innebär att nya arbetsplatser tillkommer med ett relativt centralt läge såväl i staden som i regionen. Det nya verksamhetsområdet får god tillgänglighet med gång och cykeltrafik. Förutsättningar finns även att underlätta arbetsresor med kollektivtrafik då en ny busshållplats planeras i anslutning till planområdet, längs med väg 158/Säröleden. Från planområdet går en gång- och cykelväg in till Kungsbacka centrum och längs lokalgatorna i verksamhetsområdet planeras gång- och cykelbanor.

Samvaro

Området planeras som ett verksamhetsområde som till stor del blir en homogen och storskalig miljö som normalt sett inte inbjuder till sociala möten, men i områdets norra del planeras en drivmedelstation, kontor och centrumverksamheter som bland annat planeras innehålla en restaurang. Dessa funktioner i norr bidrar till att skapa förutsättningar för möten i ett annars bildominerande område. Då området kommer att innehålla många arbetsplatser kommer det under dagtid vara många rörelser som bidrar till ökad möjlighet för möten och samvaro. Längs med det lokala stråket i nord-sydlig riktning inom planområdet planeras en trädrad, vilket höjer kvalitén på utemiljön vilket kan bidra till ökade rörelser. Förskolan har rivits och nya lokaler för förskoleverksamhet har lokaliserats till närområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Allmän plats omfattar framför allt infarter och huvudvägen inom området som bedömts vara viktig infrastruktur och en kommunal angelägenhet, även med tanke på att trafikstrukturen inom området kan komma att byggas ut söderut vid etablering av en framtida etapp.

Beskrivning av planbestämmelser

I detta kapitel listas de planbestämmelser som ingår i plankartan. Syftet med respektive bestämmelse beskrivs för att öka förståelsen för vad och hur detaljplanen reglerar. Samtliga planbestämmelser är formulerade enligt plan och bygglagen (2010:900)

Användning allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

VÄG	Väg	Allmän väg. Syftet är att möjliggöra för cirkulationsplats, kollektivtrafik, busshållplats, diken med mera.
GATA ₁	Huvudgata	Allmän gata inom området. Syftet är att möjliggöra för gator för trafik och diken inom området.
NATUR	Naturområde	Allmänt naturområde. Syftet med naturmarken längs E6an är reglera bebyggelsefritt område vid farligt godsled. I den södra delen av planområdet är syftet dels att möjliggöra för en dagvattendamm, dels att reglera att marken intill sprängstensvallen ska bevaras. I den nordöstra delen av planområdet är syftet att möjliggöra för en dagvattendamm. I den östra delen vid containerslätten möjliggörs naturområde för geotekniska åtgärder. Ett mindre område kring den befintliga Klovstenen i norr ligger inom område med Natur och ska bevaras.

Användning av kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar. Inom planområdet finns för flera områden en kombination av olika typer av användningar angivna. Planförslaget möjliggör på så sätt en flexibilitet för olika typer av verksamheter, för att möta framtida behov. Aktuell detaljplan anger även vad som inte är önskvärt i området, men som vanligtvis rymms inom bestämmelsen för centrum. Dessa användningar är: hotell, vandrarhem eller handel med livsmedel.

C ₁	Centrumverksamhet, ej hotell, vandrarhem eller handel med livsmedel.	Mark för centrumändamål. Syftet med att planbestämmelsen är att möjliggöra för verksamheter som behöver ligga centrumnära, men inte tillåta hotell, vandrarhem eller handel med livsmedel.
G	Drivmedelsförsäljning	Mark för drivmedelsförsäljning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för exempelvis en bensinstation.
E ₁	Återvinningscentral	Mark för teknisk anläggning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggör för en flytt inom området av den befintliga återvinningscentralen.
E ₂	Transformatorstation	Mark för teknisk anläggning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för transformatorstationer. Detaljplanen möjliggör för en flexibel placering av dessa när behovet uppstår utifrån vilka verksamheter som tar plats på Klovsten.

E ₃	Pumpstation	Mark för teknisk anläggning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en pumpstation. Detaljplanen möjliggör för en flexibel placering av denna i de södra delarna av planområdet.
J	Industri	Mark för industriändamål. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för industri där även produktion, lager och partihandel och liknande ingår samt de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten.
P ₁	Pendelparkering	Mark för parkering. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att pendelparkering uppförs.
Z	Verksamheter	Mark för verksamheter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för verksamheter där olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan ryms. Här ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder med mera.

Egenskapsbestämmelser

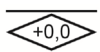
Allmän plats

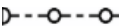
Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur en allmän plats ska ordnas eller skyddas.

		Dagvattendamm.
damm	Utformning av allmän plats	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för fördröjning och rening av dagvatten inom naturområdet. Markens höjd över nollplanet.
höjd	Utformning av allmän plats.	Syftet med bestämmelsen är att reglera marken till att vara högst +38 m för att säkerställa att markens stabilitet inom naturområdet. Kommunen ser ingen risk i att eventuell vätska från E6 kan rinna in på planområdet. Föreskriven markhöjd över nollplanet.
+0.0	Utformning, mark	Syftet med bestämmelsen är att reglera markens höjd i huvudgatan för att möjliggöra för alla funktioner för en fungerande gata med bl a utformning av huvud- och lokalgatan och rinnväg för skyfall. Föreskriven markhöjd över nollplanet.
+37 m	Utformning, mark	Syftet med bestämmelsen är att reglera markens höjd i huvudgatan att vara lägst +37 meter för att möjliggöra för alla funktioner för en fungerande gata med bl a utformning av huvudgata och rinnvägar för dag- och skyfallsvatten åt öster och väster.

Kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark reglerar bland annat bebyggelsens omfattning, utformning och skydd av marken.

e_1	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 60 % av arean per fastighet inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur stor del av fastigheten som får bebyggas. Utnyttjandegraden avser byggnadsarean.
	Prickmark	Marken får inte försees med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrätten och att områdena hålls fria från byggnader.
	Högsta nockhöjd (plushöjd) på byggnadsverk	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur höga byggnaderna maximalt får bli.
p_1	Placering	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen gäller inte om byggnader sammanbyggs i fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnaders placering i förhållande till allmän plats.
p_2	Placering	Transformatorstation ska placeras minst 5 meter från angränsande byggnadsdel. Syftet med bestämmelsen är att nätstationerna måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete.
f_1	Utformning	Byggnadsvolymer och fasader mot väg E6/E20 och väg 158 ska ges en omsorgsfull utformning med hänsyn till områdets exponerade läge. Skyltning får endast ske på fasad och ska placeras lägre än takfotshöjden. Ljusskyltar eller andra anordningar som kan inverka störande på trafiken på väg E6/E20 får ej anordnas. Syftet med bestämmelsen är betona vikten av god gestaltning vid entrén till Kungsbacka stad och det exponerade läget utmed E6.
f_2	Utformning	En pylon för skyltändamål får uppföras på en plats inom egenskapsområdet med en högsta höjd på 12 meter. Ljusskyltar eller andra anordningar som kan inverka störande på trafiken på väg E6/E20 får ej anordnas. Syftet med bestämmelsen är reglera utformning och höjd av skyltning utmed E6.
n_1	Markens anordnande och vegetation	Upplag får inte finnas. Bestämmelsen gäller byggrätterna närmast E6an. Syftet med bestämmelsen är att inte skapa en baksida mot E6an, verksamhetsområdet kommer att vara väl exponerat från motorvägen och är en viktig entré till Kungsbacka.
n_2	Markens anordnande och vegetation	Markens höjd över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att reglerar marken till att vara högst +38 m för att säkerställa att markens stabilitet inom naturområdet. Kommunen ser ingen risk i att eventuell vätska från E6 kan rinna in på planområdet.

		Utfart för utryckningsfordon får finnas. Utfart för övriga fordon får inte finnas.
	 Utfartsförbud	Syftet med bestämmelsen är att in- och utfarter inte placeras för nära framförallt korsningar i planområdet ur trafiksäkerhetssynpunkt. Undantag görs för utryckningsfordon.
m ₁	Skydd mot störningar	Fasader som vetter mot väg E6 ska utformas i obrännbart material. Luftintag samt entréer och inlastning ska anordnas på lämpligt sätt så att de vetter bort från väg E6. Minst en utrymningsväg i varje byggnad ska vetta bort från väg E6. Ytor mellan byggnad och väg E6 utformas för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Syftet med bestämmelsen är att minimera påverkan på byggnader och verksamheter i byggnader om det sker en olycka med transporter med farligt gods på väg E6. För bebyggelse för centrumändamål gäller:
m ₂	Skydd mot störningar	Fönster och ingående komponenter ska vara motsvarande brandklass E 30 vilket innebär att fönster inte kan vara öppningsbara eller endast kan öppnas med specialverktyg för exempelvis fönsterputsning. Luftintag placeras högt och ska vetta bort från väg E6. Entréer och inlastning ska anordnas på lämpligt sätt så att de vetter bort från väg E6. Vid utformning av byggnader ska hänsyn tas till dimensionerande explosionslast. Fasad ska vara i obrännbart material. Platser för utevistelse får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att minimera påverkan på byggnader och verksamheter i byggnader om det sker en olycka med transporter med farligt gods på väg E6. För bebyggelse för centrumändamål gäller: Luftintag placeras högt och vettande bort från väg E6.
m ₃	Skydd mot störningar	Syftet med bestämmelsen är att minimera påverkan på byggnader och verksamheter i byggnader om det sker en olycka med transporter med farligt gods på väg E6.

m ₄	Skydd mot störningar	Byggnader och tekniska anläggningar kopplade till hantering av brandfarliga vätskor får inte anläggas inom 25 meter från fastighetsgräns mot kvarter-smark. Avvattning av hårdgjorda ytor ska förses med anläggning för uppsamling av olja. Entréer för byggnader inom 25 meter från drivmedelsstationen, bör vetta bort från drivmedelsstationen. Byggnader och tekniska anläggningar kopplade till hantering av brandfarliga vätskor får inte anläggas inom 25 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark. Avvattning av hårdgjorda ytor ska förses med anläggning för uppsamling av olja. Entréer för byggnader inom 25 meter från drivmedelsstationen, bör vetta bort från drivmedelsstationen.
m ₅	Skydd mot störningar	Syftet med bestämmelsen är att minimera påverkan på byggnader och verksamheter i byggnader om det sker en olycka vid drivmedelsstationen. Obebyggda ytor bör utformas så att de inte uppmunt-rar till stadigvarande vistelse. Syftet med bestämmel-sen är att reglera ett skyddsområde runt drivmedels-stationen om det sker en olycka.
m ₆	Skydd mot störningar	Byggnader som uppförs inom 40 meter från kvarter-smark som omfattas av användningsbestämmelsen G (drivmedelsförsäljning) ska utformas med utrym-ningsmöjlighet som vetter bort från drivmedelsför-säljningen. Syftet med bestämmelsen är att reglera ett skyddsområde runt drivmedelsstationen om det sker en olycka.
m ₇	Skydd mot störningar	Stängsel ska finnas längs krön vid bergschakt. Syftet med bestämmelsen är att skydda mot fallrisk.
m ₈	Skydd mot störningar	Bergsäkringsåtgärder ska utföras vid sprängning i berget. Åtgärden ska godkännas av sakkunnig berg-tekniker. Syftet med bestämmelsen är att nyanlagda bergslänter ska ha fullgod säkerhet.
m ₉	Skydd mot störningar	Påfyllningsanslutning till cisterner ska placeras minst 25 meter från övriga byggnader (ej bensinstation). Syftet med bestämmelsen är att reglera ett skyddsom-råde runt drivmedelsstationen om det sker en olycka.
m ₁₀	Skydd mot störningar	Avskärande dike för skyfallsled får finnas. Syftet är att dike ska fungerar som avledningsväg för skyfall från uppströmsliggande naturmark.
b ₁	Utförande	Område inom vilken bergteknisk åtgärd ska utfö-ras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nödvändig säkring av bergslänten genomförs innan byggnation.
b ₂	Utförande	Ingen markbelastning är tillåten. Marknivåer enligt plankartan ska följas. Syftet med bestämmelsen är att av stabilitetsskäl bevara nuvarnde markförhållanden.

+50	Utformning av kvar- tersmark	Föreskriven markhöjd över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra hantering av jordslän- ter inom gränsen för planområdet samt att begränsa höjden på bergslänter mot den angränsande skogen.
-----	---------------------------------	---

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planom-
rådet. Det kan handla om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid
och markreservat.

	Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vin- ner laga kraft. Gäller inte för område a_4 . Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ut- byggnad av allmän plats inom 15 år från det att planen vinner laga kraft. Det innebär även att kom- munen efter 15 år har möjlighet att upphäva eller ändra detaljplanen utan att bli ersättningsskyldig för förlorad byggrätt.
a_1	Villkor för lov	Startbesked för byggnader för verksamhet som inne- bär stadigvarande vistelse får inte ges inom område 50 m horisontellt avstånd från kraftledning placerad ovan mark. Syftet är att säkerställa skyddsavstånd till kraftledningen. Bestämmelsen upphör i praktiken att gälla om kraftledningen flyttas.
a_2	Villkor för startbesked	Startbesked för byggnader får inte ges inom område 10 m från kraftledning placerad ovan mark. Parke- ring får inte anläggas inom område 10 m horisontellt avstånd från kraftledning ovan mark. Syftet är att säkerställa skyddsavstånd till kraftledningen. Be- stämmelsen upphör i praktiken att gälla om kraftled- ningen flyttas.
a_3	Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för byggnader förrän berg- tekniska åtgärder har kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nödvändig säkring av bergslänten genomförs innan byggnation. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vin- ner laga kraft.
a_4	Villkor för startbesked	Syftet med en kortare genomförandetid inom denna yta är att kunna pröva planläggning för verksamhets- mark av hela eller delar av ytan när tillfredställande stabilitet går att påvisa.
a_5	Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för byggnader förrän avskä- rande dike för skyfallsled i öster har anlagts. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nöd- vändig skyfallsled genomförs innan byggnation.
u_1	Markreservat	Markreservat för underjordiska ledningar. Bestämmelsen innebär att möjlighet för ledningsrätt är utredd och att inga åtgärder som kan få skada på denna rätten får vidtas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för kommunala dagvatten-, vatten- och avloppsledningar.

Genomförandebeskrivning

Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd:	4 kv. 2019
Granskning:	4 kv. 2020
Godkännande byggnadsnämnden:	4 kv. 2024
Antagande kommunfullmäktige:	2 kv. 2025
Laga kraft:	2 kv. 2025 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Inom området med planbestämmelsen a₄ är genomförandetiden 5 år. Syftet med en kortare genomförandetid inom denna yta är att kunna pröva planläggning för verksamhetsmark av hela eller delar av ytan när tillfredställande stabilitet går att påvisa.

Etappindelning

Detaljplanen kommer att genomföras i en etapp med start i den norra delen och sedan byggas ut söderut.

Markägförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighet	Ägare	Exploatör
Kungsbacka 2:17	Kungsbacka kommun	Kungsbacka kommun
Kungsbacka 4:52	Kungsbacka Lastbilcentral Fastighet AB	Kungsbacka Lastbilcentral Fastighet AB
Del av Kungsbacka 2:2	Kungsbacka kommun	Kungsbacka kommun
Ysby 1:12	Kungsbacka kommun 7/10 Transportcentrum i Kungsbacka AB 3/10	Kungsbacka kommun 7/10 Transportcentrum i Kungsbacka AB 3/10
Ysby 2:25	Balder i Kungsbacka AB	Balder i Kungsbacka AB
Ysby 3:26	Kungsbacka kommun	Kungsbacka kommun
Ysby s:5	Samfälld mark	Kungsbacka kommun

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats gata, natur och väg enligt plankartan.

Allmän plats inom planområdet omfattar gata och väg med trafikanordningar såsom cirkulationsplatser, busshållplatser och gång- och cykelvägar samt naturmark med anläggningar för dagvattenhantering.

Allmän plats finansieras genom uttag av exploateringsbidrag och fastighetsägare ska betala den faktiska kostnaden för utbyggnaden.

Nya busshållplatser anläggs i anslutning till väg 158/Säröleden. Kommunen ansvarar för anläggandet av busshållplatser och anläggandet finansieras via exploateringsbidrag.

Kommunens tekniska förvaltning har ansvar för driften av hållplatsen.

Eventuella väderskydd finansierar och ansvarar Hallandstrafiken för.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för verksamhetsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel byggnader, miljöhus/förråd, ytor för verksamhetens behov, dagvattenanläggningar, dike för skyfall, parkeringar för bil och cykel. Fastighetsägare ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom fastigheterna.

Vid bergtäkten i den östra delen av planområdet är det möjligt att markbereda området med terrassering och bergschakt med varierande höjder, se stycke Risk för ras, skred och översvämning. Avsikten är att området markbereds som en helhet utifrån både bergtekniska samt skyfallsåtgärder.

I samband med projektering av allmän plats gata utformas och höjdsätts gatusektionerna. Om det i projekteringen framkommer behov av vägslänt och denna inte ryms inom allmän plats får slänten anläggas inom kvartersmark och i sådana fall utformas i dialog med fastighetsägare.

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad och underhåll av kommunal återvinningscentral. För framtida drift ansvarar Förvaltningen för Teknik.

Befintliga anläggningar inom planområdet

I dagsläget finns det flertalet byggnader och anläggningar inom planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för att hantera de anläggningar och hyresgäster som finns inom området.

Klovsten återvinningscentral (ÅVC)

Kommunen, genom förvaltningen för Teknik, har idag en yta om cirka 3 500m² i anslutning till väg 158/Säröleden för återvinningscentral inom fastigheten Kungsbacka 2:2. Denna återvinningscentral är en av tre återvinningscentraler i Kungsbacka och en viktig service för de centrala och västra kommundelarna. I takt med att området byggs ut kommer det inom området att beredas nya ytor för kommunens återvinningscentral.

Klovsten Omlastningscentral

På Kungsbacka 2:17 har kommunen tidigare bedrivit verksamhet för omlastning av hushållsavfall. Verksamheten har nu flyttats till annan plats i kommunen men byggnader och infrastruktur från den tidigare verksamheten finns fortfarande kvar. En förutsättning för att den östra infartsvägen ska kunna byggas ut är att befintlig byggnad rivs.

Anläggningar inom Ysby 2:25

På fastigheten Ysby 2:25, som ägs av Balder i Kungsbacka AB, bedrivs idag ett flertal verksamheter. Fastighetsägaren ansvarar för att hantera hyresgäster enligt gällande lagstiftning och möjliggöra genomförandet av detaljplanen. För att kunna genomföra planerad bebyggelse inom Ysby 2:25 kommer det vara nödvändigt att cirkulationsplatsen byggs ut, vilket förutsätter att Balder i Kungsbacka AB tomställer och river byggnaderna på platsen. Rivningen planeras ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medför en rättighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Kommunen är även skyldig att lösa in den allmänna platsen som kommunen är huvudman för, om berörd fastighetsägare begär det. De fastigheter som berörs av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är följande:

Fastighet	Fastighetsägare	yta (m ²)	Ändamål
Ysby 2:25	Balder i Kungsbacka AB	ca 8 700 m ²	Allmän plats, gata
Ysby 2:25	Balder i Kungsbacka AB	ca 1 560 m ²	Allmän plats, natur
Kungsbacka 2:17	Kungsbacka kommun	ca 2 630 m ²	Allmän plats, gata
Kungsbacka 2:17	Kungsbacka kommun	ca 1 850 m ²	Allmän plats, natur
Kungsbacka 2:2	Kungsbacka kommun	ca 21 110 m ²	Allmän plats, gata
Kungsbacka 2:2	Kungsbacka kommun	ca 2 750 m ²	Allmän plats, natur
Ysby 1:12	Kungsbacka kommun & Transportcentrum i Kungsbacka AB	ca 3 110 m ²	Allmän plats, gata
Ysby 1:12	Kungsbacka kommun & Transportcentrum i Kungsbacka AB	ca 20 300 m ²	Allmän plats, natur
Ysby 3:26	Kungsbacka kommun	ca 3 520 m ²	Allmän plats, gata
Ysby 3:26	Kungsbacka kommun	ca 2 250 m ²	Allmän plats, natur
Ysby s:5	Fler fastigheter	ca 140 m ²	Allmän plats, natur
Kungsbacka 4:52	Kungsbacka Lastbilcentral Fastighets AB	ca 270 m ²	Allmän plats, natur

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsbestämning, fastighetsreglering, avstyckning, eventuell anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Fastighetsgränserna är i dagsläget av varierande kvalitet och kommer således behöva bestämmas genom fastighetsbestämning i samband med övriga lantmäteriatgärder.

Avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark.

De markområden som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, se tabell och bild nedan, ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunal fastighet. Avtal tecknas med exploatörerna avseende markinlösen som medger att ingen ersättning ska utgå för marköverföringar rörande allmän plats. Inlösen av berörd del av Ysby s:5 sker genom ansökan till Lantmäteriet som får fastställa ersättning.



Fastighetsreglering allmän plats.

Figur nr	Fastighet	Ändamål	Färg
1	Ysby 2:25 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats natur	Ljusblå
2	Ysby 2:25 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats gata	Ljusrosa
3	Ysby 1:12 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats natur	Blå
4	Ysby 1:12 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats gata	Rosa
5	Ysby S:5 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats natur	Gul
6	Ysby 3:26 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats natur	Orange
7	Ysby 3:26 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats gata	Grön
8	Kungsbacka 4:52 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats natur	Beige
9	Kungsbacka 2:17 avstår till Kungsbacka 2:2	allmän plats gata	Ljusgrön
10	Kungsbacka 2:2 fränksiljs från kvartersmark och regleras till Kungsbacka 2:17	kvartersmark	Lila
11	Kungsbacka 2:2	allmän plats gata	Mörk gul
12	Kungsbacka 2:2	allmän plats väg	Röd
13	Kungsbacka 2:2	allmän plats natur	Grå
14	Kungsbacka 2:17	allmän plats natur	Brun

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Gator samt parkeringsplatser inom kvarteretsmark, som är gemensam för flera fastigheter, kan anordnas i gemensamhetsanläggning om det anses lämpligt. För förvaltningen kan eventuellt en samfällighetsförening bildas.

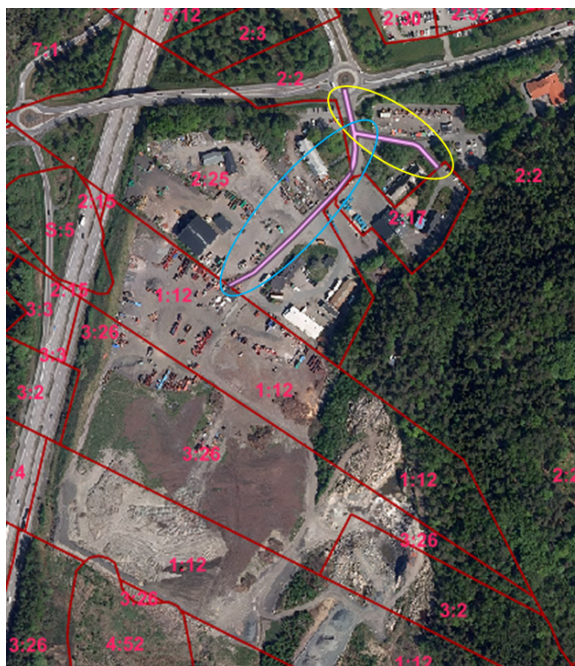
Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än inom den egna fastigheten. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna. Om det finns behov av vägslänt inom kvarteretsmark kommer ett servitut till förmån för kommunal gatufastighet tecknas med berörd fastighetsägare.

Tre officiälservitut, 13-KUN-185.1 (förmån Kungsbacka 2:17), inom gul markering i karta, samt 13-VAL-2247.1 (förmån Ysby 2:25) och 13-VAL-2312.2 (förmån Ysby 1:12) inom blå markering i karta, kan med detaljplanen bli onyttiga servitut, då de är vägservitut till förmån för Ysby 2:25 samt Ysby 1:12. De tre servituterna kan genom lantmäteriförrättning upphävas om fastigheterna får sina behov av tillfart tillgodosedda via kommunal gata på allmän platsmark i detaljplanen. Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas med härskande fastighet för upphävande av officiälservitut. Överenskommelsen förutsätts ske utan krav på ersättning.

Kraftledningen som korsar planområdet är säkerställd med avtalsservitut (13-IM2-45/361.1, 13-IM2-57/1351.1, 13-IM2-84/5153.1) som behöver hanteras om kraftledningen markförläggs i separat projekt. Den dagen kraftledningen inte längre står kvar på platsen är de avtalsservituterna att anse som onyttiga och ska därför upphävas av ledningsägaren.

Avtalsservitut för Kungsbacka 4:52 och Ysby 1:12. Ändamålet för servitutet är att säkerställa rådighet över två vattenområden i detaljplanen. De vattenområden som servitutet omfattar används till ett projekt som bedrivs av Viavest AB i samarbete med kommunen, söder om detaljplanen Klovsten. Rådighet över vattenområdena är en förutsättning att pröva tillstånd om vattenverksamhet.



Tre officiälservitut inom planområdet.



Figuren visar rådigheter över berörda avrinningsområden. Grönmarkerat området åt väster är Trafikverkets yta, i öster avrinning från berget.

Avtalsservitutet bedöms kunna leva vidare utan påverkan av exploatering inom den nu föreslagna detaljplanen. Servitutet bedöms inte ha någon påverkan på möjligheten att genomföra detaljplanen.

Ledningsrätt

I detaljplanens norra del ligger det kommunala vatten och spillvattenledningar, se bild nedan. Ledningarna är i dagsläget säkerställda med ledningsrätt. I detaljplanen förtydligas ledningsstråket med ett U-område. Eventuell omprövning av ledningsrätt kan bli aktuellt.

Nya allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (va-ledningar/fiber) kommer främst att anläggas i allmän platsmark. Om ledningarna behöver korsa kvartersmark kommer rättighet att säkerställas med ledningsrätt.

Område med E2, teknisk anläggning transformator, kan upplåtas med ledningsrätt.

Vid eventuell markförläggning av kraftledningen som passerar genom området behöver ledningsrätt 1384-01/82.1 för optoledning, vilken också är lokaliserad i kraftledningens stolpar, omprövas. Ledningshavaren ansvarar för omprövning av ledningsrätten.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.



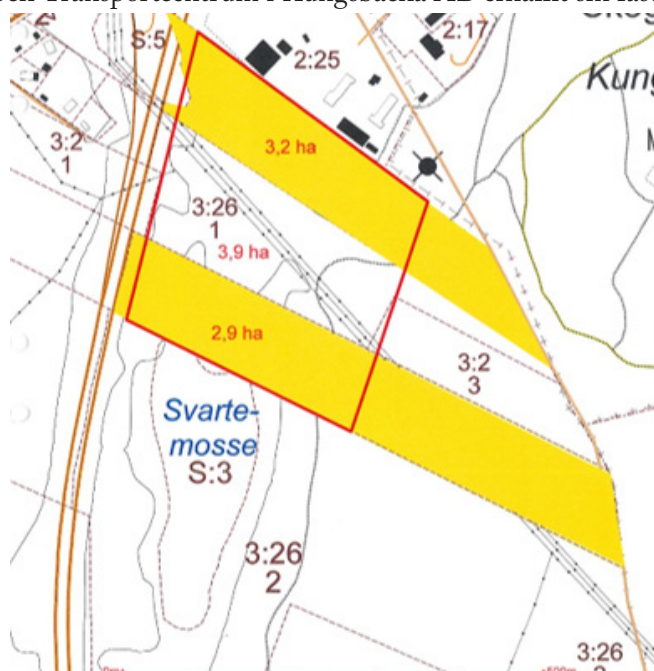
Avtal

Befintliga avtal som berörs

Samarbetsavtal mellan kommunen och Transportcentrum i Kungälv AB

Ett samarbetsavtal tecknades mellan kommunen och Transportcentrum i Kungsbacka AB, 2007-06-26, för att gemensamt utveckla området till ett verksamhetsområde och under tiden använda det som tillståndsgiven deponi av inerta massor. Kommunen och Transportcentrum samäger fastigheten Ysby 1:12 inom området och avsikten är att fastigheten ska klyvas och Transportcentrum erhålla en fastighet om 30 000m² i området, när detaljplanen är klar. Resterande yta av fastigheten ska tillfalla kommunen. Avtalet omfattar område med röd kantlinje i karta nedan.

Till detta avtal tecknades 2010 ett tilläggsavtal för att klargöra kostnadsfördelning och framtida uppdelning av marken. Samarbetsavtalet anses fullgjort när detaljplanen genomförs och Transportcentrum i Kungsbacka AB erhållit sin fastighet genom klyvning.



Yta som berörs av samarbetsavtal mellan kommunen och Transportcentrum i Kungälv AB.

Samarbetsavtal mellan kommunen, Balder i Kungsbacka AB och Transportcentrum i Kungsbacka

Ett samarbetsavtal tecknades mellan kommunen, Balder i Kungsbacka AB och Transportcentrum i Kungsbacka, 2017-09-29, under arbetet med Planprogram som föregick detaljplanen. Detta avtal reglerar i grova drag exempelvis fördelningsnycklar för kostnader kopplat till planprogram, detaljplan samt utbyggnad av allmän plats. Ansvarsfrågor för detaljplanen och kringliggande åtgärder. Detta avtal skall ersättas av exploateringsavtal inför detaljplanens antagande.

Samarbetsavtal mellan kommunen och Viavest och Kungsbacka Lastbilscentral Fastighets AB för etapp 2

Samarbetsavtal mellan Transportcentrum i Kungsbäcka och Kommunen tecknades under år 2015. Syftet med avtalet är att genomföra en vidareutveckling av Klovsten söderut i en ytterligare etapp. Viavest och Kungsbäcka Lastbilcentral Fastighets AB har fått tillstånd för vattenverksamhet och att bedriva deponiverksamhet i området för etapp 2.

Detta avtal angränsar till planområdet i den södra delen genom fastigheterna Ysby 3:26 och Kungsbacka 4:52. Avtalet bedöms kunna leva vidare utan påverkan av exploatering inom den nu föreslagna detaljplanen.

Nyttjanderättsavtal på Ysby 2:25

Nyttjanderätt för väg till förmån för Kungsbacka kommun och Transportcentrum i Kungsbacka AB, inom Ysby 2:25. Upplåtare är Balder i Kungsbacka AB, i egenskap av ägare till Ysby 2:25. Parterna enas om att gemensamt avsluta avtalet då det i samband med utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen blir onyttigt då tillfart till fastigheterna löses från ny lokalgata det gäller nyttjanderätt för väg.

Nyttjanderättsavtal inom Kungsbacka 2:2 och Kungsbacka 2:17

Inom Kungsbacka 2:2 och 2:17 finns ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och Telia Company. Enligt gällande nyttjanderättsavtal har arrendatorn rätt till väg över Kungsbacka 2:17. Detta bör beaktas vid planering av kvartersmarken.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Kungsbacka kommun och respektive fastighetsägare i området (Balder i Kungsbacka AB och Transportcentrum i Kungsbacka AB).

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas. Detaljplanen antas först efter det att kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- definition av exploateringsområdet.
- tidplan för exploateringsområdets utbyggnad inklusive eventuell etappvis utbyggnad.
- fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad inom exploateringsområdet. Utbyggnaden av allmän plats utförs av kommunen och sker till självkostnadspris. Kostnaden fördelas mellan kommunen, Balder i Kungsbacka AB och Transportcentrum i Kungsbacka AB, med utgångspunkt i tidigare tecknat samarbetsavtal (2017). Betalning ska ske löpande under arbetets gång.
- åtgärder inom kvartersmark för verksamhetsändamål ansvarar exploatören för.
- åtgärder inom kvartersmark för avfallshantering ansvarar kommunen för.
- principer för marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören.
- reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriåtgärder.
- reglering av exploatörens skyldighet att sälla säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden.
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

Avtalet medför bland annat att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvar-

tersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Att exploatörerna bekostar all utbyggnad inom allmän plats innebär att kommande fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Överenskommelse om fastighetsreglering

För detaljplanens genomförande krävs tecknande av överenskommelse om fastighetsreglering med respektive exploatör avseende mark som i detaljplanen är planlagd som allmän plats gata, väg eller natur. En förutsättning är att det inte ska utgå någon ersättning för marken. Tecknande av överenskommelse om fastighetsreglering enligt ovan sker efter att befintliga byggnader är rivna vilket regleras i exploateringsavtal med exploatören.

Avtal mellan kommunen och verksamhetsutövare

Kommunen avser att försälja fastigheter för verksamhetsändamål i området. Avtal upprättas när erforderlig infrastruktur är utbyggd och fastighetsbildning är klar.

Avtal mellan Ellevio AB och kommunen

Kommunen har tecknat ett projekteringsavtal med Ellevio AB avseende att ta bort högspänningsledningen som korsar planområdet och förlägga markbundna ledningar i annat läge utanför planområdet. Sedan tidigare finns en avsiktsförklaring med ledningshavaren angående markförläggning av högspänningsledningen beslutad av kommunstyrelsen 2019-09-24. Nytt avtal avser fördelning av kostnader, reglering av genomförande avseende projektering och tidplan för projektet.

Dispenser, tillstånd med mera

Dispenser med mera

För anläggandet av dagvattendammar kan anmälan om vattenverksamhet krävas. Inga dispenser bedöms nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning genomfördes 2014 av Riksantikvarieämbetet, rapporten "Gravar utan ben, stenklätt berg och en hägnadssträng" finns som underlag till detaljplanens utredningar.

Tekniska frågor

Trafik/Gator/Gång- och cykelvägar

Se avsnitt för trafik.

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatören/fastighetsägaren inom kvartersmark. Inom området finns befintliga pendelparkeringar, dessa ska finnas kvar inom området på anvisad plats. Parkeringarna ska anläggas inom någon av kommunens fastigheter.

Kollektivtrafik

Nya busshållplatser anläggs i anslutning till området längs med väg 158/Säröleden. Kommunen anlägger busshållplatser vilket finansieras via exploateringsbidrag medan väderskydd finansieras av Hallandstrafiken. Kommunens tekniska förvaltning har ansvar för drift av hållplatsen.

Park och natur

Naturmark planläggs längs väg E6 som en buffertzona i befintlig vägs lant. Allmän plats natur planläggs också i norra delen av planområdet samt i sydväst för att inrymma dagvattenhantering. Ett mindre område med natur finns också planlagt i öster för att möjliggöra och säkra upp hantering av blocknedfall.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning. I områdets norra del finns det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattenledningar. Dessa byggs ut i området norrifrån och ansluts till respektive fastighet, efter beställning från fastighetsägare.

Fastighetsägare betalar för anslutning enligt gällande VA-taxa.

Dagvatten

Se avsnitt för dagvatten. Tyréns har tagit fram en dagvattenutredning med föreslagna lösningar och ytterligare dagvattenutredning har tagits fram av Cowi. Två dagvattendammarna anläggs i norr respektive i det sydvästra hörnet av planområdet inom allmän platsmark. Fördrojning ska ske inom respektive fastighet innan dagvatten får släppas ut i kommunala ledningar. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare. Innan dagvatten från körytor och parkeringsytor avleds till allmän dagvattenledning/dagvattendammarna ska vattnet renas, genom exempelvis brunnsfilter, regngårdar eller oljeavskiljare där behov finns, därefter ska vattnet fördröjas.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El

El finns framdraget till området till befintliga verksamheter. Området kommer att kräva nyanläggning av transformatorstationer då antalet verksamheter kommer att utökas.

Befintlig högspänningsledning korsar området. Detta område beläggs med administrativ bestämmelse vilket innebär att ingen byggnation hamnar inom kraftledningens säkerhetsavstånd så länge den finns kvar inom planområdet.

Tele och fiber

Tele och fiber finns framdraget till området.

Markmiljö

Miljöhistoriska inventeringar, MKB och Markmiljöutredning för Ysby 2:25 är framtagna och finns bilagda handlingarna.

Inom Ysby 2:25 finns det enligt markmiljöutredningen markföreningar förknippade med den verksamhet som bedrivits där. Vid markarbeten ska fastighetsägare inom hela planområdet ta kontakt med miljö och hälsoskydd i Kungsbacka kommun.

Respektive fastighetsägare ansvarar för sin fastighet och de föreningar som eventuellt påträffas.

Lämplig markmiljöutredning ska göras innan byggnation påbörjas.

Luft och buller

Se MKB Klovsten.

Geoteknik

Inom planområdet behöver säkerheten mot ras och skred säkerställas. Detaljplanen innehåller bestämmelser avseende utförande för att säkerställa risk för skred samt även administrativa bestämmelser för kvartersmarken som innehåller villkor för när startbesked kan ges. Se vidare under avsnittet Risk för skred och översvämning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen har tillsammans med Viavest-koncernen under cirka 15 år utvecklat marken i Klovsten för att iordningställa verksamhetsmark. Kommunen genom kommunstyrelsen får kostnader för sin andel i områdets infrastruktur, fastighetsbildningsåtgärder, vägar, dagvattenhantering skyfallsåtgärd med mera. Kommunstyrelsen får också kostnader i samband med projektet med att flytta högspänningsledning som korsar området.

Kommunen är fastighetsägare till cirka 62% av den totala areal som området innefattar. Detta är mark som på sikt ska avyttras och därmed ligga till grund för finansieringen av de kostnader som kommunen bär i områdets infrastrukturinvesteringar.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunstyrelsen gör stora investeringar i detta område för att iordningställa verksamhetsområdet. Kommunstyrelsen, i rollen som exploatör, bekostar tillsammans med övriga exploatörer i området infrastruktur, fastighetsbildning, eventuella marksaneringar och rivningar. Exploatörerna betalar andel av exploateringsbidrag utifrån värdet på erhållen byggrätt i detaljplanen.

Kommunen genom Nämnden för Teknik (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av nya va-ledningar och öppna dagvattenanläggningar samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Nämnden för Teknik får kostnader i och med att Klovsten Återvinningsstation ska moderniseras och utökas.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Nämnden för Teknik får ökade kostnader för drift och underhåll av gator, naturmark samt gång- och cykelväg, öppna dagvattenanläggningar och va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för eventuella markförvärv, flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och va-ledningar med mera.

Exploatören betalar exploateringsbidrag till kommunen för anläggningar som utförs inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Självkostnadsprincipen används vid betalning av exploateringsbidrag, vilket innebär att exploatören står för kostnader i förhållande till sin andel av detaljplanen. Fördelningsnyckel regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning och uthyrning av tillskapade byggrätter.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inga ekonomiska konsekvenser bedöms drabba enskilda fastighetsägare.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt