

# ANTAGANDEHANDLING

Antagen (KF) 2025-10-07 §194

Laga kraft 2025-12-10

Plannamn KP 139

Dnr (BN) 2019:00020



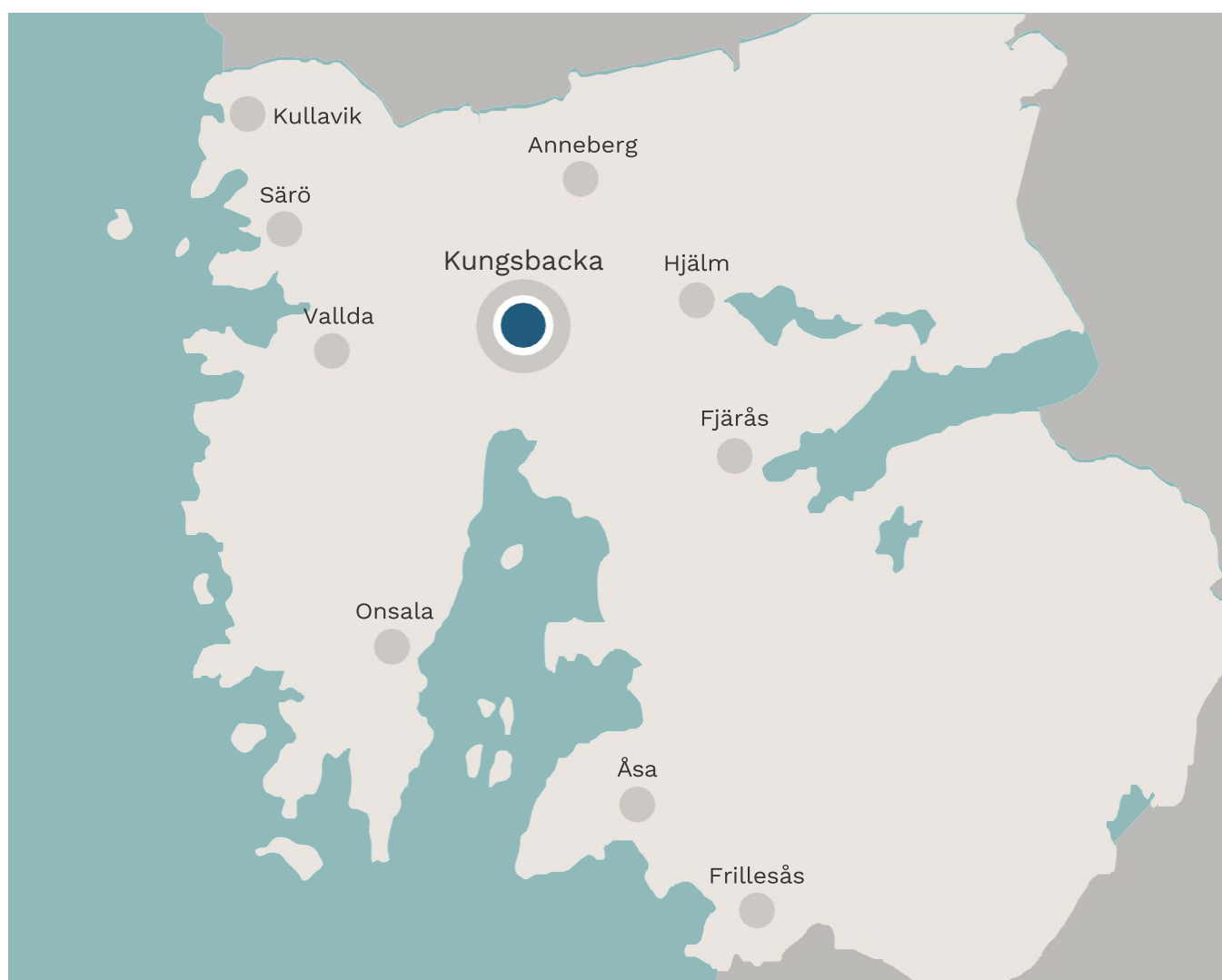
Kungsbacka



## Planbeskrivning

### Detaljplan för Kungsbackas arena

inom del av fastigheterna Kungsbacka 4:6 och 4:65 i Kungsbacka



## **Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Kungsbackas arena**

Upprättad 2025-06-10

Diarienummer 2019–00020

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

### **Handläggare:**

Magnus Björned, planarkitekt 0300-83 45 87, magnus.bjorned@kungsbacka.se

Maria Brink, planarkitekt 0300-83 43 98, maria.brink@kungsbacka.se

Lena Melvindotter, exploateringsingenjör 0300-83 42 68, lena.melvinsdotter@kungsbacka.se

### **Handlingar:**

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta
- Illustrationsplan (Mareld arkitektur)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse

### **Bilagor:**

- Dagvattenutredning, COWI 2024-12-20, reviderad april 2025.
- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2019-12-02
- Geoteknisk utredning, Projekterings PM/Geoteknik, Skanska, 2024-10-04
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Skanska, 2024-10-04
- Markmiljöundersökning, Kodeda konsulter AB, 2025-02-28
- PM angående påverkan på järnvägsanläggningen med hänsyn till planerad anläggning Kungsbacka Arena, Skanska, 2025
- Riskutredning, Norconsult 2020-05-20, reviderad april 2025.
- Sol- och skuggstudie, Kungsbacka kommun, december 2024.
- Trafik PM ”Påverkan på statligt vägnät”, Kungsbacka kommun, januari 2025
- Undersökning (tidigare benämnd Behovsbedömning), Kungsbacka kommun, december 2024
- Mobilitet och parkering för Kungsbacka sportcenter - Åtgärdsplan för tillgängliga evenemang, Kungsbacka kommun och Trivector, januari 2025.

### **Tidplan för detaljplanens framtagande:**

- Samråd, 14 januari - 4 februari 2025
- Granskning, 30 april – 21 maj 2025
- Godkännande (byggnadsnämnden) 21 augusti 2025
- Antagande (kommunfullmäktige) 7 oktober 2025

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Sammanfattning av planförslaget .....      | 4  |
| <br>Bakgrund .....                         | 7  |
| Uppdrag .....                              | 7  |
| Planens syfte och huvuddrag .....          | 7  |
| Läge, areal och markägförhållanden .....   | 7  |
| Tidigare ställningstaganden .....          | 9  |
| <br>Förutsättningar .....                  | 10 |
| Mark och natur .....                       | 10 |
| Social hållbarhet - nulägesanalys .....    | 14 |
| Bebyggelse .....                           | 16 |
| Gator och trafik .....                     | 16 |
| Teknisk försörjning .....                  | 19 |
| Hälsa och säkerhet .....                   | 20 |
| <br>Planförslag .....                      | 23 |
| Arenans gestaltning och innehåll .....     | 23 |
| Trafik och parkering .....                 | 29 |
| Teknisk försörjning .....                  | 32 |
| Hälsa och säkerhet .....                   | 34 |
| <br>Överväganden och konsekvenser .....    | 38 |
| Nollalternativ .....                       | 38 |
| Miljökonsekvenser .....                    | 38 |
| Ekonomiska konsekvenser .....              | 40 |
| Sociala konsekvenser .....                 | 41 |
| <br>Beskrivning av planbestämmelser .....  | 43 |
| Användning av mark och vatten .....        | 43 |
| Egenskapsbestämmelser .....                | 44 |
| Administrativa bestämmelser .....          | 46 |
| <br>Genomförandebeskrivning .....          | 47 |
| Inledning .....                            | 47 |
| Organisatoriska frågor .....               | 47 |
| Huvudmannaskap och ansvarsfördelning ..... | 47 |
| Fastighetsrättsliga konsekvenser .....     | 48 |
| Avtal .....                                | 49 |
| Dispenser och tillstånd .....              | 49 |
| Tekniska frågor .....                      | 49 |
| Ekonomiska frågor .....                    | 51 |

# Sammanfattning av planförslaget

## Förutsättningar

Planområdet ligger i Kungsbacka sportcenter söder om Kungsbackas innerstad. Idag utgörs området av stora öppna gräsytor, en konstgräsplan, parkering samt ett fåtal stugor för föreningslivet.

## Förslag

Planförslaget innebär att en multiarena för idrott, kultur, event, fotboll och kommersiella ytor kan etableras på platsen. Arenahallen kommer utformas med en läktarkapacitet på upp till 2 500 åskådare vid idrottsarrangemang och upp till 5 500 åskådare vid konserter eller mässor. Fotbollsarenan kommer ha en åskådarkapacitet på 1 000 platser under tak till att börja med som kan expandera till 3 000 åskådarpplatser på sikt. Arenan kommer även innehålla kommersiella ytor. Det finns även en byggrätt för kommersiella verksamheter norr om arenan, kallat *annexet*.

Arenans utformning och gestaltning bidrar till att skapa en symbolbyggnad i staden. Gestaltningen av arenan har föregåtts av en projekttävling som genomfördes under våren 2023 och som vanns av Semrén+Månsson (SE), Hille Melbye Arkitekter (NO) och Mareld arkitektur (SE).

## Konsekvenser

Ett genomförande av projektet innebär att befintlig konstgräsplan kommer flyttas och ersättas på annan plats inom området samt att klubbstugorna inom planområdet kommer försvinna. En yta som idag används för markparkering kommer tas bort.

Ett genomförande av projektet innebär att Kungsbacka kommun nu får en arena där stora arrangemang för idrott, kultur och event kan genomföras i staden. Det innebär även att det tidigare underskottet av idrottshallar för föreningsliv och skola löses.

Planförslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för centrala Kungsbacka.



*Illustrationsplan över arenaområdet (Mareld, 2025)*





## Bakgrund

I Kungsbacka stad finns det idag ett underskott av lokaler för skolidrott, inomhussporter samt matcharena för elitidrott. Även kulturscenen är i behov av större lokaler då Kungsbacka teater, där majoriteten av de kulturella arrangemangen idag genomförs, har en begränsad storlek med en åskådarakapacitet för cirka 500 personer. Behovet av nya lokaler kommer öka ytterligare i och med den stora utveckling som pågår i kommunen där målsättningen är att Kungsbacka stad år 2050 kan ha 50 000 invånare jämfört med dagens 25 000 invånare.

Arenan kommer erbjuda föreningsliv, invånare och besökare en modern multiarena som ska innehålla ytor för skolidrott, föreningsliv, idrotts-, kultur- och mötesevenemang med mera. Arenan ska även täcka behovet av matcharena utifrån flera riksförbunds krav för spel på elitnivå. Det finns lag på elitnivå i Kungsbacka inom bland annat handbollsporten som idag får spela med dispens i Kungsbacka Sporthall med mindre läktarakapacitet än vad kraven tillåter. Arenan ska även innehålla ytor för kommersiell service.

Under våren 2023 har en projekttävling genomförts där det vinnande arkitektkontorets förslag ligger som grund för arenans gestaltning och utformning. Arenans utformning har under 2023–2024 bearbetats för att ligga inom projektets budget.

Målsättningen är att arenan ska vara invigd under 2028.

## Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2019 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppgift att utreda förutsättningarna för en ny arenahall söder om Kungsbacka sportcenter.

Byggnadsnämnden beslutade den 24 oktober 2019 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för ny arena med mera inom fastigheten Kungsbacka 4:65 med flera, i Kungsbacka. Beslutet innebar även att samhällsbyggnadskontoret fick i uppdrag att genomföra samråd och granskning av detaljplanen.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra en multiarena i Kungsbacka där evenemang för såväl idrott, näringsliv och kultur kan genomföras. Utöver arenahallen kommer även en sporthall för skolidrott och föreningsliv finnas i arenan. Projektet omfattar även en fotbollsplan och tillhörande läktare med syftet att uppfylla Svenska Fotbollsförbundets krav vid matchspel på elitnivå.

Arenan ska innehålla ytor för kommersiella verksamheter som bidrar till ett större utbud och ökat liv på platsen. En byggrätt norr om arenan, kallat annexet, gör det möjligt att på sikt utöka mängden kommersiella verksamheter.

Området utanför arenan mot norr blir en viktig mötesplats och knutpunkt där ett stort antal människor kommer vistas då badhus, ishall och idrottsparken även angränsar dit.

## Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger inom Kungsbacka sportcenter cirka 800 meter söder om innerstaden. Planområdet består idag av stora gräsytor i form av fotbollsplaner, en parkeringsyta samt ett antal byggnader för föreningslivet. Totalt är planområdet cirka 80 000 kvadratmeter (åtta hektar) stort. Marken ägs av Kungsbacka kommun.

I öster gränsar planområdet till Södra infarten samt järnvägen (Väst kustbanan). I väster rinner Kungsbackaån, ett viktigt inslag i stadens åstråk med höga rekreationsvärden, där det finns flertalet bryggor för småbåtar att lägga till vid. Söderut ligger Inlagsleden.

Inom gångavstånd på andra sidan Kungsbackaån finns stora bostadsområden (Kolla Parkstad och Kolla) och i norr ligger Söderstaden/Aranäs stadsdel samt Kungsbacka innerstad.

I väster och söder finns ett stort öppet gräsfält som används som fotbollsplaner och norr om finns Idrottsparken med skateanläggning, lekytor med flera aktiviteter.

Planområdet angränsar till flertalet stora offentliga byggnader som badhus, ishall, sporthallar och utbildningslokaler.



Orienteringskarta med planområdet markerat med gul figur.

## 8 Planbeskrivning

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

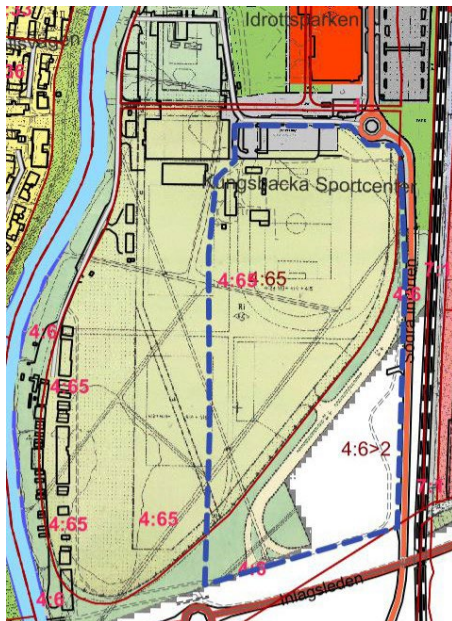
Planområdet ligger inom utvecklingsområdet för Kungsbacka stad i kommunens översiktsplan "Vårt framtida Kungsbacka", antagen av kommunfullmäktige 2022.

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad från 2009 är planområdet utpekad som område för idrottsändamål.

Den fördjupade översiktsplanen pekar på vikten av djärv arkitektur. Varje nytt område eller ny byggnad som byggs i Kungsbacka stad ska på något sätt ha en egen prägel. Området eller byggnaden ska samspela med omgivningen men den ska även tillföra något nytt. Det kan handla om allt ifrån färgsättning till hur entrén placeras. Aranäsgymnasiet, som vann Kasper Salinpriset 2006, är ett bra exempel på djärv arkitektur. Den har ett starkt formspråk som passar en offentlig byggnad. Den har både till färg och form utmärkt sig som något nytt i Kungsbacka. Nytänkandet gäller också såväl markplanering utvändigt som invändig användning.

### Gällande detaljplaner

Inom området finns det en gällande detaljplan (K58 från 1971) Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Den sydöstra delen av planområdet saknar idag detaljplan.



#### Gällande planbestämmelser

- Idrottsområde
- Byggnadshöjd - max 8 meter
- Delar av området är prickad mark, område ej avsett att bebygga
- Gata
- Park
- del av området saknar detaljplan

### Kommunala beslut i övrigt

#### *Vision 2030*

En utveckling av området med en multiarena bidrar till att uppfylla Vision 2030 där en av målsättningarna är att kommunen ska ha ett rikt fritids- och kulturliv med hög tillgänglighet och bra kommunikationer med kommunens orter och omvärld. En välplanerad infrastruktur och lättillgänglig kollektivtrafik minimerar även transporternas miljöpåverkan.

#### *Dagvattenplan - riktlinjer*

Vid utvecklingen av arenan med kringliggande ytor är det av stor vikt att hänsyn tas till dagvattenhantering. "Dagvattenplan - riktlinjer", godkänd av kommunfullmäktige i maj 2023, ska fungera som underlag.

## *Gång och cykelstrategi*

Gång- och cykelstrategi för Kungsbacka kommun, antagen av Nämnden för Teknik 2017, innebär kortfattat att staden ska bli mer gångvänlig och att resandet med gång- och cykel ska öka. Åtgärder som nämns i strategin är bland annat att stärka gång- och cykelstråken i staden samt att skapa fler cykelparkeringar på strategiska platser.

# Förutsättningar

## Mark och natur

Planområdet består idag av en konstgräsplan samt ett öppet gräsfält. I den norra delen av planområdet inom markparkeringen finns fyra björkar och tre lindar som inte omfattas av biotopskydd då träden är placerade mellan två parkeringsytor men som har ett bevarandevärde kopplat till ekosystemtjänster.

I anslutning till planområdets södra del finns en trädrida med rekreationsstråk och en motionsslinga som skärmar av området från trafiken på Inlagsleden. Norr om planområdet ligger Idrottsparken som är cirka en hektar (10 000 kvm) stor. Det stora gräsfältet genomskärs i nordsydlig riktning av en trädrad med lind och lönn som bedöms omfattas av biotopskydd. Trädraden ligger utanför planområdet men hänsyn ska tas till träden vid markarbeten i dess närhet för att inte skada träden. Åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens. Den söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.



*Planområdet sett från norr där konstgräsplanen och bollplaner tydligt syns. Trädraden syns ovanför de röda föreningssstugorna och nere till höger i bild syns björkarna som avgränsar befintlig markparkering. Längst bort i bild syns trädridan mot Inlagsleden.*



*Planområdet sett från söder med Idrottsparken i fonden, ishall till vänster och badhus till höger i bild.*

Väster om planområdet rinner Kungsbackaån som är en bärande del i ett större rekreativstråk från Kungsbacka sportcenter, genom innerstaden hela vägen upp till Hallabäcksparken och Hede. Åstråket är under utveckling där bland annat ett område sydväst om planområdet planeras bli mer tillgängligt då ett större båtupplag finns på platsen som försämrar tillgängligheten mot ån. Nya bryggor samt kajkonstruktioner planeras längs delar av Kungsbackaån i ett led att göra ån mer tillgänglig för Kungsbackabor och besökare. En plan "Åtgärdsplan för Kungsbackaån", finns framtaget och är antaget av nämnden för Teknik (2019-06-19 § 77) där framtidsvisionen för stråket längs Kungsbackaån redovisas.

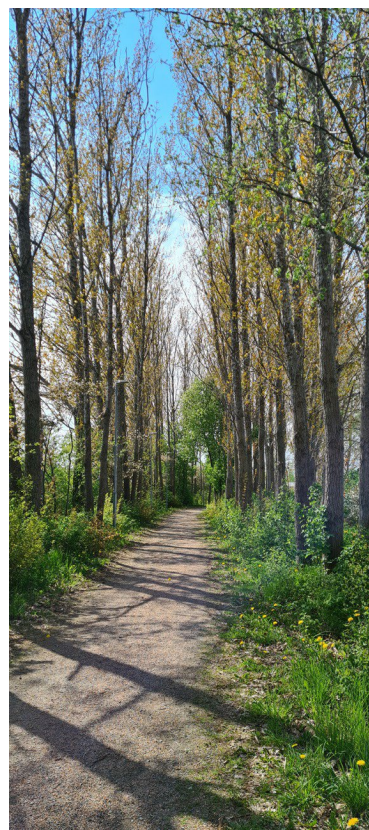
Intill området finns Kungsbacka sportcenters motionsspår som totalt är 1,8 km långt. Motionsspåret bör integreras i arenaprojektet och kan med fördel utvecklas och bli en del av arenaområdet.



*Planområdet sett från norr där bollplaner och trädraden (höger om planområdet) tydligt syns.*



*Kungsbackaån med mindre fritidsbåtar ger karaktär till området.*



*Motionsslingan inne i trädridan söder om planområdet.*

## **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

## **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornminnen.

## **Riksintressen**

Planområdet ligger i nära anslutning till Västkustbanan som är av internationell betydelse och ingår i det utpekade TEN-T nätet. Tågbanan sträcker sig från Göteborg till Lund och är en mycket viktig bana för person- och godstågstrafiken. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.

## **Geotekniska förhållanden**

Norconsult (2019-12-02) har sammanställt tidigare geotekniska utredningar för området och kommit fram till ett antal rekommendationer inför byggnation av den nya arenan.

Nedan beskriven jordlagerföljd är en sammanvägd bedömning utifrån tidigare utförda undersökningar inom närliggande delområden. De geotekniska förhållandena kan förväntas vara mycket likartade med angränsande mark men jordlagrens mäktighet kan avvika.

De naturliga jordlagren utgörs överst av torrskorpelera underlagrat av lerig gyttja/gyttjig lera. Mot djupet övergår de gyttjiga jordlagren i lera som underlagras av friktionsjord på berg. De naturliga jordlagren överlagras av fyllnadsmassor. Fyllnadsmassorna utgörs av krossmaterial i läge för byggnader och hårdgjorda ytor. Uppbyggnaden för konstgräsplan samt gräsyta är ej känd.

Torrskorpelerans mäktighet har i angränsande områden uppmätts till mellan 0,5–2,0 meter. Inom planläget kan underkant torrskorpan antas ligga 1 till 2 meter under markytan.

Den leriga gyttjan/gyttjiga lera har inom angränsande mark uppmätts ha en mäktighet av 1 till 8 m. Lera med organiskt innehåll ska förutsättas till minst 4 m under markytan. Den leriga gyttjan/gyttjiga lera har en uppmätt densitet som varierar mellan ca. 1,3–1,5 t/m<sup>3</sup>.

Lera har uppmätts till över 30 m under markytan inom angränsande mark. I läge för simhallen som uppförs strax norr om aktuellt område har lera uppmätts till mellan 37 och 55 m djup. Lera har en uppmätt vattenkvot som varierar mellan ca. 60–110% och en densitet som varierar mellan ca. 1,5–1,65 t/m<sup>3</sup>. Den odränerade skjuvhållfastheten har för samtliga undersökningsområden uppmätts till att på 6 meter djup ligga på ca. 9 kPa med en ökning på 1,05 kPa/m mot djupet.

Underlagrande friktionsjord har en uppmätt mäktighet på 1 till 8 m. Berg har i läge för simhallen registrerats på djup mellan 38 och 63 m djup. De sonderingar som utförts till berg norr om simhallen ligger inom samma spann.

Planområdet samt angränsande mark lutar mindre än 1:10. Ingen kvicklera har påträffats inom området och avståndet till Kungsbackaån överstiger 200 m. Förutsättningar för skred saknas och området är att teckna som stabilt.

Baserat på tidigare kompressionsförsök för Kungsbacka Sportcenter har förekommande gyttja/lera bedömts vara normalkonsoliderad med en överkonsolideringsgrad (OCR)  $\approx 1,0$ . Det innebär att jordlagret har pågående krypsättningar. På större djup ökar OCR till ca. 1,25 vilket innebär jordlagret inte sätter sig men att ytterligare påförd last resulterar i sättningar. Resultaten överensstämmer med tidigare erfarenhet från området. Underlagrande lera är normalt konsoliderad varpå eventuell ytterligare pålastning förväntas leda till sättningar.

Förutsättningar för ras och blocknedfall saknas då berg inte går i dagen i eller i anslutning till planområdet.

För arenaprojektet har det nu även tagits fram geotekniskt projekteringsunderlag (SKANSKA, 2024), vilket bifogas handlingarna inför granskning. Underlaget ger en mer specificerad data för planområdet samt utvecklar förutsättningarna för grundläggning och säkerhetsåtgärder i genomförandeskedet där provtagningarna nu är 70-80 meter djupare än tidigare genomförda undersökningar. De slutsatser och rekommendationer som beskrivits i tidigare utredning (Norconsult, 2019) är fortfarande relevanta.

### Ekosystemtjänster

Inom planområdet finns idag stödjande, kulturella och reglerande ekosystemtjänster. Stödjande ekosystemtjänster är träd i rader, trädridån i söder och gräsytor. Kulturella ekosystemtjänster finns i form av gräsplaner som används flitigt ur ett hälsofrämjande perspektiv samt inom parkytan norr om planområdet där det även finns en lekplats. Reglerande är träden i området som bidrar med skugga och rening av luft och vatten samt det öppna gräsfältet som bidrar till att fördröja dagvatten.



## **Social hållbarhet - nulägesanalys**

### **Mångfald**

Området domineras idag av idrotts- och sportändamål (ishall, badhus, bollplaner och sporthallar), utbildningslokaler samt ytor för rekreation med besökare från hela kommunen. I närområdet finns det skolor, teater och båtliv men det finns en brist av kommersiella lokaler och arbetsplatser.

De flesta aktiviteter som erbjuds inom området kostar pengar vilket kan leda till att ekonomiskt svagare grupper exkluderas.

Bostäder saknas inom och i direkt närhet till planområdet vilket leder till få människor i rörelse under kvälls- och nattetid. Väster om Kungsbackaan i Kolla-området finns det bostäder av varierande storlek, boendeform och ägandeform vilket bidrar till en blandning av barnfamiljer, äldre och i viss mån även unga vuxna.

### **Vardagsliv**

Närområdet domineras av väl tilltagna öppna gröna ytor som används för främst bollsport och det finns ett grönstråk längs ån som dock avgränsas av ett båtupplag i söder som upplevs privatiserat och inte tillgängligt för allmänheten. Kvalitativa parkmiljöer som även kan fungera som mer spontana mötesplatser för exempelvis grillning, kubbspelande med mera saknas. Stor potential finns att bättre utnyttja tillgången till vatten och grönytor.

En välanvänd motionsslinga finns i området som används av såväl föreningsliv som strövmiljö för närboende. Föreningslivet använder idag de röda klubbstugorna och ytorna intill dem för aktiviteter, grillning, avslutningar med mera, ett behov som kommer finnas även i framtiden. I närområdet finns flera målpunkter som badhus, ishall, bollplaner, idrottshallar och Idrottsparken.

Området används mest under eftermiddagar och kvällar av tillfälliga besökare och främst då unga och föreningsaktiva ungdomar, med ett intresse främst inom idrott och sport, samt närboende för promenader och hundrastning. Frånsett skoleleverna på Internationella Engelska Skolan (IES) som rör sig i området under dagtid upplevs det vara få dagbesökare då det finns ett fåtal arbetsplatser och inga affärer i området. Få personer passerar området med anledning av de bristande kopplingar över barriärer som järnvägen och ån som skärmar av området från mataffärer och bostäder.

### **Trygghet**

Området bedöms inte ha aktivitet dygnet runt idag då det är ödsligt under sena kvällar och nätter. Flertalet av områdets gång- och cykelstråk upplevs som otrygga då belysningen är bristfällig eller saknas. Detta blir extra tydligt längs ishallens baksida mot ån, baksidan av båtsällskapets upplag med skjul samt längs motionsslingan söder om bollplanerna. De stora byggnadsvolymer med slutna fasader, avsaknad av fönster och kommers bidrar till att området uppfattas än mer otryggt. Det finns också en avsaknad av ”flyktvägar” över bollplanerna och en avsaknad av kopplingar till angränsade bostadsområden väster om Kungsbackaan som förstärker den upplevda känslan av otrygghet i området.

Den södra delen av Kungsbacka sportcenter har betydligt färre människor i rörelse under vinterhalvåret än den norra där det finns idrottshallar, badhus och ishall och därmed fler människor i rörelse under hela året. Den upplevda tryggheten minskar även ju längre från en angöringsplats/gata man rör sig.

## **Mobilitet**

Området ligger strategiskt till, ungefär en kilometer från resecentrum, men kollektivtrafiken till området har fram tills sommaren 2024 saknats vilket har lett till att många har ett invant resemönster att ta sig med bil till området, vilket även stärks av att det finns en stor tillgång till parkering nära målpunkterna. Närmsta busshållplats ligger intill Kungsbacka badhus.

Gång- och cykelstråken bör utvecklas då det idag är skiftande tillgång och kvalitet på dessa. Längs Kungsbackaån, fram till båtupplaget i söder, finns goda möjligheter att gå och cykla men centralt genom området saknas gång- och cykelväg. Stigar visar var människor rör sig inom och utanför området, vilket inte nödvändigtvis är på de asfalterade ytorna.

Ett av de största hindren för mobiliteten till området är de fysiska barriärerna Kungsbackaån, järnvägen och som Inlagsleden utgör. Söder om idrottsparken är det idag otydligt hur man ska röra sig om man kommer till fots eller med cykel. Stängslet runt skolan (IES) upplevs också i viss mån som en barriär. Flera kopplingar över dessa barriärer är nödvändiga för att koppla ihop området med omgivningen.

De storskaliga byggnaderna i området kan upplevas som fysiska hinder som innebär att fotgängare och cyklister får ta omvägar som upplevs vara omständiga och otrygga för att nå sin målpunkt.

## **Samvaro**

Å-rummet har stor potential men utnyttjas idag inte till fullo då det finns få vistelseytor och mötesplatser längs Kungsbackaån i planområdets närhet.

Offentliga icke-kommersiella miljöer dominerar området idag och för personer som inte är aktiva inom idrott, då främst vuxna och äldre, saknas naturliga vistelseytor och mötesplatser även om bouleklubben uppfyller detta till viss del.

Platsen söder om badhuset kan upplevas vara överdimensionerat med flera odefinierade ytor, få sittplatser och där det ofta är blåst. Bollplanerna i söder tar upp stora ytor och används i princip enbart till fotboll. Det hade varit fördelaktigt om ytorna kan vara mer mångfunktionella för att locka fler människor till att röra sig på platsen.

Idrottsparken har en viktig roll för området som mötesplats för unga.

## **Barnperspektivet**

I maj 2022 genomfördes en workshop med elever från Aranäsgymnasiet, Kollaskolan, Internationella engelska skolan samt medlemmar i skateföreningen. Syftet var att göra en nulägesanalys över området där arenan ska byggas samt längs Kungsbackaån, en miljö ungdomarna ofta rör sig inom. Workshopen innebar även att ungdomarna skulle ta fram förslag på idéer och innehåll till området för att göra det mer attraktivt, tryggt och hållbart ut ett barnperspektiv.

Eleverna upplever att området har många mötesplatser som nyttjas ofta. Badhuset och Idrottsparken lyftes särskilt fram. Även konstgräsplanen används ofta. Gräsytona inom planområdet används under skoltid för bland annat brännbollsspel, fotboll och lek. Ungdomarna upplever området som otryggt när det är mörkt eftersom det är färre människor i rörelse då. De stora byggnaderna kan upplevas som miljöer de gärna undviker ur ett trygghetsperspektiv. På platsen saknas grönska i form av större uppvuxna träd. Eleverna tyckte att det saknades busshållplats så de kunde åka buss i stället för att bli skjutsade av sina föräldrar.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är till stor del obebyggt fransett områdets västra del där det finns några mindre byggnader i en våning där bland annat Kungsbacka IF och Kungsbacka Judoklubb idag huserar.

I direkt anslutning till planområdet finns flera storskaliga byggnader; Kungsbackas boulehall, Kungsbacka ishall (två isytor) samt Kungsbackas badhus. Badhuset består av enkla kantiga volymer där stora släta fasadytor kombineras av några rundade former. Fasaden bryts av med stora glasytor och fält i ljus beigegrått samt mörkare varmt gråbrunt. Badhuset innehåller även konstnärlig utsmyckning i bottenvåningen med ett fält av färgade kakelplattor i varierat mönster som löper längs sockeln med kulörer i mörkare varmröd, orangeröd, blått och orange.



Kungsbacka ishall.



Kungsbacka badhus.



Befintlige klubbstugor.

### Kommersiell- och kommunal service

I Söderstaden/Aranäs stadsdel, som ligger några hundra meter norr om planområdet, finns det ett blandat utbud av butiker, frisör, mäklare och restauranger. Norr om Söderstaden/Aranäs stadsdel ligger Kungsbacka innerstad med ett stort utbud av kommersiell och kommunal service.

I planområdets direkta närhet finns flera kommunala servicefunktioner i form av utbildningslokaler (grundskola och gymnasium), badhus, ishall, sporthallar och teater.

## Gator och trafik

### Biltrafik

Området matas idag med motorfordonstrafik söderifrån via Södra Infarten som har hastighetsbegränsningen 60 km/h. Norrifrån kommer biltrafiken via Innerstaden och Söderstaden/ Aranäs stadsdel på lokalgator med trottoarer där cykling på vissa ställen sker i blandtrafik. Hastighetsbegränsningen i centrum är 30 km/h.

Idag har trafiksystemet runt Kungsbacka sportcenter god framkomlighet och tillgänglighet. Trafiksystemet kan lokalt bli ansträngt under större arrangemang så som exempelvis Aranäs Open, Gothia Cup eller när flera mindre arrangemang pågår samtidigt. Detta inträffar oftast under helger då belastningen på vägnätet i sin helhet är låg vilket leder till att framkomligheten blir lägre lokalt i direkt anslutning till området.

Mellan E6 och Kungsbacka sportcenter är bilvägen cirka två kilometer.

För angöring och parkering till ishallen finns det möjlighet att köra mellan Badhuset/Idrotts-parken och platsen för arenan. Denna väg används även idag för angöring till Kungsbacka småbåtshamn.

### Gång- och cykeltrafik

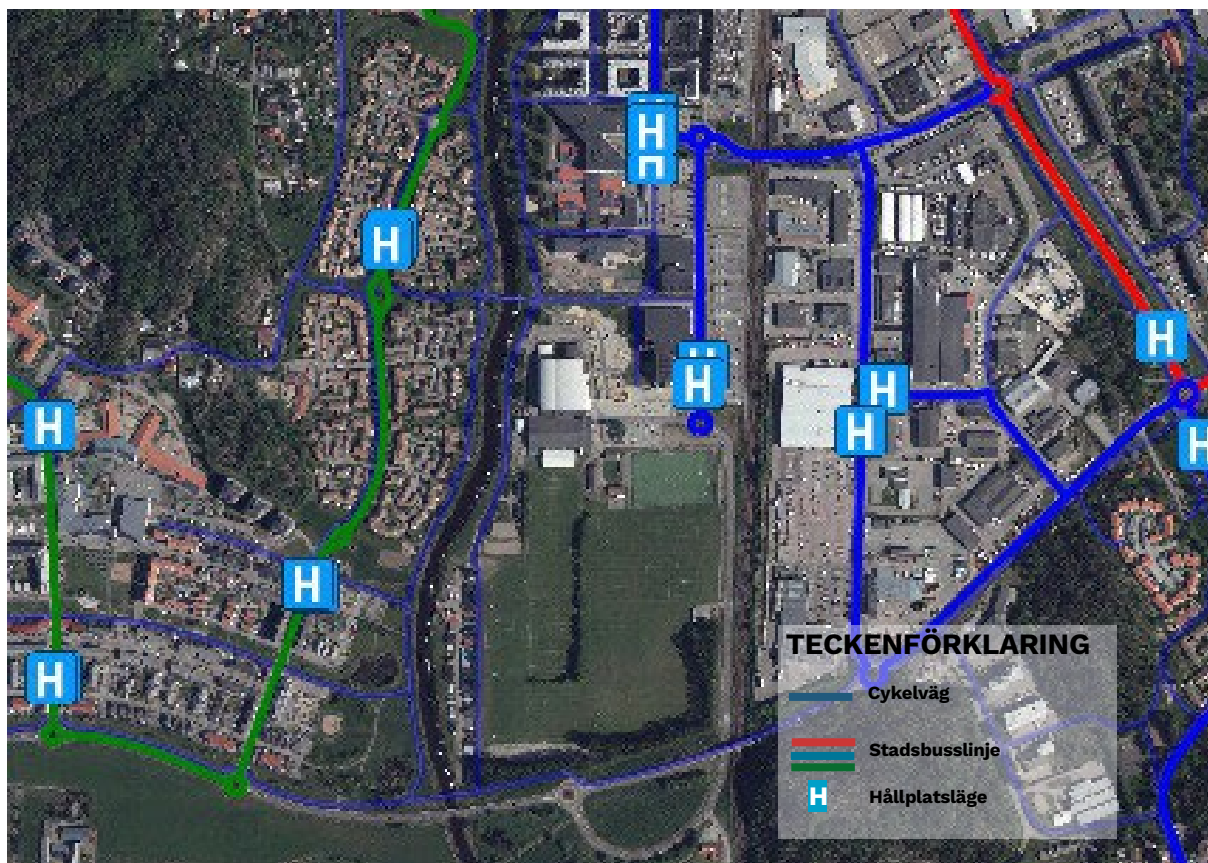
Platsen för arenan har i nuläget gång- och cykelvägskopplingar till omkringliggande stadsdelar från arenaområdet och norrut. Söderut och västerut saknas gena kopplingar till befintligt gång- och cykelvägnät.

Mot söder saknas en tydlig koppling som knyter ihop Söderstaden/Aranäs Stadsdel i norr med gång- och cykelbanan längs Inlagsleden. För att göra cykeln till ett attraktivt färdmedelsalternativ behöver kopplingen utvecklas. Kungsbacka kommun har en gång- och cykelstrategi med målbild och riktlinjer för utbyggnad och utveckling av gång- och cykelvägsnätet. I målbilden finns en ny koppling över Kungsbackaån till området Kolla.

### Kollektivtrafik

Området trafikeras av stadsbusslinje 3 som stannar vid entrén till Badhuset. Väster om Kungsbackaån, cirka 400 meter gångväg från platsen för arenan trafikerar stadsbusslinje 2. Båda linjerna har i nuläget halvtimmes turtäthet under högttrafik.

Kungsbacka station ligger cirka en kilometer norrut där det går pendeltåg mot Göteborg samt regiontåg till Malmö/Köpenhamn/Göteborg med totalt sex avgångar per timme norrut och fyra avgångar per timme söderut i högttrafik. Stationen är även knutpunkt för samtliga regionbussar västerifrån med 15–30 minuterstrafik i högttrafik.



### Parkering

#### *Cykel- och mopedparkering*

Läget och utformningen av cykelparkeringar är viktig och vid planering bör man utgå ifrån att avståndet mellan cykelparkeringen och målpunkt inte överstiger 25 meter för korttidsparkeringar och 100 meter för långtidsparkeringarna. Det som skiljer de båda är ändamålet med besöket, där korttidsparkering kan sägas nyttjas av idrottsutövare i området, medan långtids-

parkering nyttjas av exempelvis skolelever, lärare och anställda på anläggningarna. För de som kommer med cykeln och behöver långtidsparkera gör möjligheten till en väderskyddad uppställningsplats (exempelvis i cykelgarage) med goda möjligheter till säker fastlåsning det attraktivt, eftersom det upplevs som säkert och bekvämare av cyklister.

Cykel- och mopedparkering finns idag i närheten av entréer till verksamheter i området. Närmast arenatorget och vid badhuset finns totalt 132 platser varav 32 platser är väderskyddade. 10 platser med möjlighet till fastlåsning i ramen finns vid ishallen. I anslutning till ishallen, nya badhuset och Idrottsparken finns det totalt 184 platser varav några är möjliga för moped att nyttja.

### *Bilparkering*

Det finns idag flertalet större parkeringsanläggningar inom 500 meter från planområdet. Med hänsyn till planerade förändringar då arenan väntas stå klar uppgår antalet allmänna besöksparkeringar till cirka 600 platser i form av markparkering.

I anslutning till 500 meters avstånd från arenan ligger parkeringshuset Linden som med dess markparkering uppgår till cirka 1000 platser. Totalt inom 1300 meters radie från planområdet väntas det finnas cirka 2300 allmänna parkeringsplatser.



### **Angörings- och uppställningsytor för spelarbussar**

Då området redan idag innehåller ett antal större anläggningar som används för tävlingar behöver angöring och uppställning av spelarbussar fortsatt säkerställas. Spelarbussar till ishallarna nyttjar idag parkeringen på ishallarnas västra sida. Hit angör de från ytan mellan badhuset och planområdet för arenan. Det är viktigt att angöring fortsatt säkerställs till ishallen på ett lämpligt sätt.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Området ligger idag utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Parkeringsplatser i planområdets norra del avvattnas av ett ledningsnät norrut.

Dagvatten från ytor inom utredningsområdet leds idag till en dagvattenledning av betong med dimension 600 mm vilken korsar utredningsområdet från nordöst till sydväst.

Dagvattenledningen används i nuläget för avvattnings av vägen, Södra Infarten, samt för dränering av fotbollsplaner.

Dagvatten leds via ledningen till ett dike i utredningsområdets södra del och vidare i diket västerut mot Kungsbackaån. Ytterligare dagvatten kommer in till utredningsområdet från tillrinningsområden uppströms området. Dagvatten släpps till utredningsområdet via trummor under Södra Infarten.



*Dagvattentrumma längs Södra infarten.*



*Dagvattendike norr om Inlagsleden.*

### Recipient

Den primära recipienten för utredningsområdets avrinnande vatten är Kungsbackaån. Denna klassas som känslig i Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy och den delen av Kungsbackaån som avrinnande vatten från utredningsområdet först når har enligt senaste klassificering i VISS måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

I recipienten finns en problematik kopplad till näringsämnen. Det beror på en förhöjd fosforhalt. Det finns ingen redovisad problematik kopplad till särskilda förorenande ämnen men det saknas också mätningar för att verifiera att problematik inte finns. Bland de prioriterade ämnena bedöms kvicksilver, bromerad difenyleter och PFOS inte uppnå god status. Detta kan dock härledas till källor utanför utredningsområdet.

Slutrecipient för dagvatten från utredningsområdet är Inre Kungsbackafjorden, där Kungsbackaån har sitt utlopp cirka 2 km söder om utredningsområdet. Ekologisk status i recipienten har klassats som måttlig och baseras på miljökonsekvenstypen övergödning. Vattenförekomsten har även problem med hydromorfologiska förändringar. Tillförlitligheten är låg. Målet är att god ekologisk status ska råda till 2027.

Överlag bedöms att om utredningsområdet inte negativt kommer att påverka Kungsbackaån så kommer det inte heller att negativt påverka Inre Kungsbackafjorden.

### Vatten och avlopp

Överföringsledningar för vatten och spillvatten finns inom planområdet, dessutom finns en liten vattenledning i planområdets norra del. Den ledningen har inte tillräcklig kapacitet för det som planeras så den kommer ersättas av ny ledning i samband med exploatering.

### **Brandvattenförsörjning**

Två brandvattenposter finns inom 200 meters avstånd.

### **Fjärrvärme och fjärrkyla**

I planområdets östra gräns intill Södra infarten finns ledningar för fjärrvärme- och fjärrkyla nedlagda.

### **El, tele och bredband**

Ledningar för el, tele och bredband finns utbyggt inom området.

### **Avfall**

Närmsta återvinningsstation finns på andra sidan järnvägen, cirka 100 meter öster om planområdet. Återvinningscentralen Klovsten ligger cirka två kilometer nordväst om planområdet.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Arenan kommer byggas i ett område med stora avstånd till bostadsbebyggelse, minst 200 meter till bostadsområdet Kolla på andra sidan Kungsbackaån, varför ingen bullerutredning har bedömts vara nödvändig att ta fram för detaljplanen.

### **Farligt gods**

Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länstyrelsen 2011). I riktlinjerna rekommenderas ett avstånd mellan Västkustbanan och idrotts- och sportanläggningar ett avstånd upp till 150 meter. Vid placering närmare än detta behöver en riskutredning tas fram för att utreda om åtgärder behöver vidtas.

Planområdet är lokaliserat som närmast cirka 20 meter väster om järnvägen som är utpekad som en transportled för farligt gods och en riskutredning (Norconsult, 2025) har därför tagits fram för projektet.

### **Förorenad mark**

Området vid den blivande arenan var åkermark innan det på 70-talet började utvecklas till ett idrottsområde. Potentiella föroreningskällor inom området är tillförda fyllnadsmassor samt ytlig deposition av luftföroreningar. I verksamhetsområdet öster om järnvägen finns flera potentiellt förorenade områden. Topografin är flack och jordlagren är täta vilket försvårar spridning av eventuella föroreningar från verksamhetsområdet till planområdet.

En miljöteknisk markundersökning är framtagen (Kodeda Konsulter AB, 2025) där sju provpunkter tagits och totalt 29 jordprover och ett asfaltsprov har analyserats.

### **Radon**

De naturliga jordlagren utgörs av gyttja och lera och området kan därmed klassas som lågradonmark.

Radonhalten i fyllnadsmassorna har inte undersökts då de i läge för kommande bebyggelse förväntas grävas bort.

## Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon ska beaktats under planarbetet.

## Skyfall

Skyfallskartering i Kungsbacka kommun utfördes av Sweco under 2021. För scenario 6 studeras ett framtida 100-årsregn i kombination med framtida medelvattenföring i vattendrag (MQ) och framtida medelhögvattenstånd (MHW) i havet. Nedan sammanfattas resultaten av karteringen för scenario 6, vilket kan påverka utredningsområdet.

Resultaten visar det maximala vattendjupet som uppstår lokalt någon gång under simuleringstiden. Det maximala vattendjupet inträffar inte samtidigt överallt. Vattendjup som understiger 10 cm redovisas inte eftersom detta anses vara ”farbart djup” och som inte utgör en problempunkt.

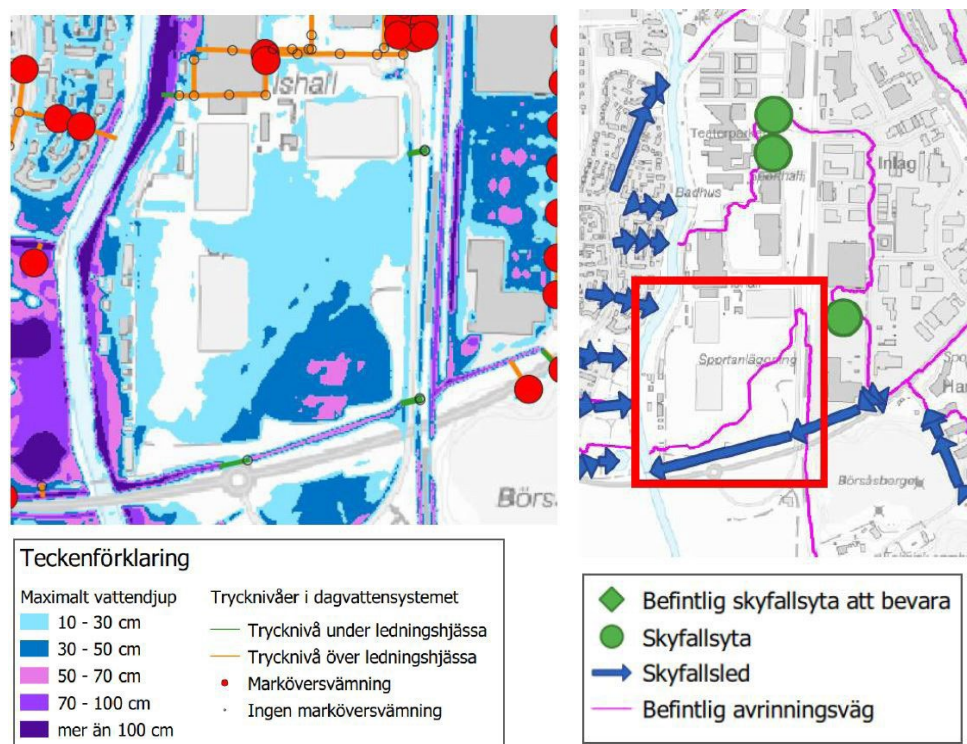
Maximalt vattendjup i översvämningssytor inom utredningsområdet ligger på cirka 10 – 50 cm, med undantag för mindre områden där vattendjupet når upp till 70 cm, se figur till vänster nedan. Resultatet i figuren visar även trycknivån i ledningsnätet i relation till över/under hjässa och marknivå.

I syfte att minska risken för översvämningar har åtgärdsförslag för hantering av skyfall tagits fram (Sweco, 2021). Åtgärdsförslagen baseras på resultaten av genomförd skyfallskartering och riskanalys.

Två kategorier av skyfallsåtgärder har föreslagits:

- Skyfallsleder: Föreslagna skyfallsleder är antingen ett befintligt lågstråk med minst 10 hektar uppströms avrinningsområde eller föreslagna skyfallsled som är omdirigering av ett befintligt lågstråk. Föreslagna skyfallsleder har genom enklare studie bedömts vara genomförbara med hänsyn till enbart topografiska förutsättningar.
- Skyfallsytor: Föreslagna skyfallsytor är antingen befintliga ytor som är viktiga att bevara eller föreslagna skyfallsytor där det finns behov av, samt topografiska förutsättningar, till att fördröja skyfall

På kartan nedan till höger redovisas avrinningsvägar och skyfallsleder.



Skyfallskartering över Kungsbacka sportcenter.

Skyfallsåtgärder som kan påverka planområdet.

## Höga flöden och stigande hav

Planområdet kan påverkas när det är höga vattennivåer i Kungsbackaån. Vilken nivå det är i ån beror på flödet i vattendraget samt vilken nivå det är i havet. Översvämningskartering utförd av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) 2019, visar följande vattennivåer i ån i höjd med planområdet, vid två olika händelser:

**200-årshändelse år 2100      flöde 68 m<sup>3</sup>/s   +1,8 m (randvillkor havsnivå +1,8)**

**Beräknat högsta flöde (BHF)   flöde 105 m<sup>3</sup>/s   +1,9 m (randvillkor havsnivå +1,7)**

Modellresultaten visar att det i huvudsak är havsnivån som styr vilken nivå det blir i ån här. Vid två olika stora flöden blir vattennivån ungefär den samma och dessutom lika eller nära randvillkorens havsnivå.

MSB har även låtit SMHI ta fram en kartering av extremnivåer i havet vid Kungsbacka (Extremvattenstånd i Kungsbacka, SMHI 2018). Använt klimatscenario är IPCC:s RCP 8,5. Resultaten visar på följande nivåer för centrala Kungsbacka:

**200-årshändelse nutid (skattat värde) +1,8 m (inkl. medelvattenstånd på ca 0,1m)**

**200-årshändelse år 2100 (skattat värde)      +2,2 m**

**Högsta beräknade havsvattenstånd      +3,2 m**

Högsta beräknade havsvattenstånd är framtaget enligt en metodik där SMHI själva vill förtydliga att resultatet inte ska ses som ett mått på högsta möjliga vattenstånd utan som en illustration av en möjlig extremhändelse.

Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram ett förslag för beräkning av framtida extrema havsvattenstånd att ta hänsyn till vid planering av ny sammanhållen bebyggelse och ny bebyggelse med samhällsviktig verksamhet. Metodiken inkluderar delar av SMHI:s:

**Framtida medelvattenyta** (SSP5-8.5, 83e percentil från SMHI:s hemsida, där korrigering för landhöjning och höjdsystem RH 2000 ingår) + **högsta beräknade havsvattenstånd** (Klimatologi 45, SMHI 2017) + **säkerhetsmarginal**. Som säkerhetsmarginal föreslås 0,4 m.

En beräkning för Kungsbacka enligt ovan, med en tidshorisont till år 2150, ger en nivå på +4,0 m att förhålla sig till.

Marknivåerna inom planområdet är på +2,0–2,2 m där arenan ska anläggas och lägre än så på fotbollsplanerna söder om den. Tillfartsvägen från norr ligger på ca +2,2 m och den från söder likaså men med lägre nivåer närmare avfarten från Inlagsleden.

Sammantaget visar beskrivna förutsättningar att planområdets norra del, där arenan ska anläggas, vid en sällsynt stormhöjning av havet (200-årshändelse innebär 0,5% sannolikhet att inträffa under ett år), inte påverkas i dagsläget. Vid slutet av seklet kan en liknande händelse påverka om inte åtgärder vidtas. De mer extrema händelser som beskrivits går inte att ge en sannolikhet för att de ska inträffa utan de får ses som just extrema händelser som inte helt går att utesluta. Värt att notera är att även utan antaganden om riktigt extrema händelser kommer havets medelvattenstånd fortsätta stiga i århundraden framöver och på lång sikt öka översvämningsrisken för planområdet.

## Kombinationseffekter

De mest extrema flödena i vattendraget i kombination med de mest extrema nivåerna i havet kan inte ses som sannolika att inträffa samtidigt. En mer moderat höjning av flöden och havsnivå samtidigt går dock inte att utesluta. En stormhöjning av havet har kortare varaktighet än en period av höga flöden vilket kortar ner tiden med de högsta nivåerna. Det har också konstaterats att det är havsnivåerna som är dimensionerande för om det riskerar att bli översvämning från ån. När det gäller skyfall samtidigt som höga havsnivåer säger förekomsten av skyfall som är vanligast under sensommar och tidig höst och att havsnivån oftast höjs vid vinterstormar något om sannolikheten att de ska inträffa samtidigt.

# Planförslag

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra en arena för idrott, kultur och event med kommersiella verksamheter i södra delen av Kungsbacka sportcenter med ett entrétorg som binder samman arenan med ishall, badhus och idrottsparken. Projektet omfattar även en fotbollsarena. Planförslaget säkerställer även de befintliga bollplanerna i planområdets södra del som idag inte omfattas av någon detaljplan. En byggrätt för kommersiella verksamheter finns norr om arenan.

Arenan kommer innehålla flertalet funktioner som redovisas i detta kapitel.

## Arenans gestaltning och innehåll

### Projekttävling

Arenan kommer bli en viktig mötesplats för stadens invånare och besökare där byggnadens karaktär och gestaltning kommer få en viktig roll i den utveckling som nu pågår i Kungsbacka stad. Under våren 2023 genomfördes därför en projekttävling i två steg där arkitektkontor gavs chansen att ge förslag på gestaltning av arenan och dess närmiljö. Den första delen av tävlingen var en öppen intresseanmälan, en så kallad prekvalificering. Inkomna intresseanmälningar bedömdes av en urvalsgrupp där de fyra arkitektkontor med högst totalpoäng gick vidare till den andra delen av tävlingen, Tävlingskedet, som pågick mellan mars-maj 2023. Det vinnande förslaget togs slutligen fram av Semrén+Månsson samt det norska arkitektkontoret Hille Melbye Arkitekter med stöd av Mareld Lanskapsarkitekter och VBK.

Under hösten 2023 och våren 2024 har Semrén+Månsson, Hille Melbye arkitekter, Skanska tillsammans med Kungsbacka kommun bearbetat utformning och innehåll av arenan för att hamna inom avsatt budget för projektet samt för att mer detaljerat bearbeta de ytor som krävs för varje funktion. Samtliga bilder och illustrationer är framtagna av de deltagande arkitektkontoren.



*Arenan lysas upp som en krona och blir ett självklart landmärke och mötesplats för Kungsbackaborna och besökare  
Bild; Semrén+Månsson och Hille Melbye arkitekter.*

### *Gestaltungsprinciper*

Arenans stora byggnadskropp placeras söder om badhuset och binder ihop området kring arenatorget. Byggnaden får flera fasadmaterier vilket visuellt bryter upp de stora ytorna. Första våningen, i markplan, planeras att kläs i tegel i en varm ljus nyans. Teglet varvas med stora fasadytor i glas med tonvikt på entrépartier och restaurangdel.

Övre fasaddel utförs enligt förslaget i betong och med plåtkassetter. Våning tre och fyra kommer beklädas med perforerad, semiblank plåt i kulör vilken ger byggnaden en tydligt egen karaktär i området. Den halvtransparenta plåten släpper igenom ljus vilket möjliggör för en effektfull belysning från långt håll. Första våningen är något indragen och här skapas en pelargång. Fasaden delas upp vertikalt av högsträckta belysningsarmaturer som lyser upp arenan som en krona, vilken syns väl på avstånd.



*Bild;  
Semrén+Månsson  
och Hille Melbye  
arkitekter.*

### *Arenahall*

Hjärtat av arenan är den stora arenahallen som ska kunna användas för idrott, kultur och event. Målsättningen är att föreningslivet ska kunna nyttja arenahallen dagligen samt att det ska arrangeras evenemang av olika slag flertalet gånger per år. Detta innebär att lokalen behöver ha förutsättningar för att omriggning mellan idrott och event ska kunna ske på så kort tid som möjligt.

Vid idrottsevenemang kommer det vara möjligt med läktarplatser för cirka 2 500 åskådare (fast läktare samt mobil läktare) då arenahallen ska uppfylla kraven från nationella idrottsförbund på elitnivå för bland annat handboll och innebandy. Vid konserter och andra event kan arenahallen rymma upp till 5 500 personer i publiken då även stor del av golvytan används för publik.

Evenemang så som mässor, konferenser, stora sittningar med underhållning, galor och e-sportsevent ska också kunna genomföras/hållas i anläggningen.

### *Sporthall*

I arenan kommer det att finnas en separat fullmåttsidrottshall med en mindre läktare med plats för 200 åskådare. Hallen kommer placeras på våningsplan två i arenans västra del och ska nyttjas för skolidrott samt föreningslivet.

### *Fotbollsarena*

I anslutning till arenan kommer en fotbollsarena byggas. En läktare för minst 1 000 åskådare ska byggas till en början och som på sikt kan utvecklas för större publikkapacitet om totalt 3 000 åskådare under tak för att uppfylla gällande krav för spel på elitnivå enligt Svenska fotbollsförbundet (SvFF).

### *Funktioner för skolans behov*

Arenahallen samt sporthallen ska vara tillgängliga att nyttja för skolidrott. Byggnaden ska fungera väl för både praktisk och teoretisk undervisning kopplat till idrott, hälsa och hållbarhet i vardagen och samtidigt vara en välkomnande och trygg plats.

### *Ytor för föreningslivet*

Det kommer att vara ett flertal föreningar som får sin nya hemvist i arenan. Det är av stor vikt att föreningarna ges möjlighet till hemvist samtidigt som ytor ska kunna användas flexibelt och effektivt. Grundtanken är ett samnyttjande av lokaler mellan de olika föreningarna.

### *Kommersiella lokaler*

Arenan kommer innehålla kommersiella ytor motsvarande minst 3 500 kvadratmeter som bidrar till att stärka näringslivet i kommunen. De kommersiella ytorna kan vara exempelvis restaurang, gym, kontor, mötesrum, konferens och ytor för olika typer av upplevelser.

De kommersiella delarna placeras främst mot entrétorget och delvis mot stråket väster om arenan. Kontorsytor placeras på plan två och tre. Det ska vara möjligt att separera de kommersiella lokalerna från arenans övriga ytor i en 3D-fastighetsbildning om detta blir aktuellt på sikt.

### *Skyddsrum*

Skyddsrum för minst 360 personer är placerat i arenabyggnadens västra del. Skyddsrummen kommer ha en dubbel funktion då det även kan användas som förrådsutrymme förutsatt att de kan ställas i ordning till skyddsrum på 48 timmar.

### *Taket*

Taket kommer till stor del kläs med solceller för att möjliggöra för hållbara energilösningar.

### *Back of house-området*

Området öster om arenan utformas till en logistikyta för inlast och transporter, kallat *Back of House (BOH)*. Området behöver hägnas in med staket eller likvärdigt av säkerhetsskäl.

Området ska även innehålla;

- Lastkajer (med lyftbord) ska klara avlastning av 2 st fordon samtidigt.
- Angöringsytor för räddningstjänst och renhållningsfordon
- Angöringsplatser för driftsfordon och parkeringsplatser för rörelsehindrade (verksamma)
- Cykelparkeringar
- Miljörum
- Teknisk anläggning (nätstation eller liknande)
- Avskärmande vegetation med träd och buskar föreslås mellan *Back of Houseområdet* och Södra infarten i öster.

### *Annexet*

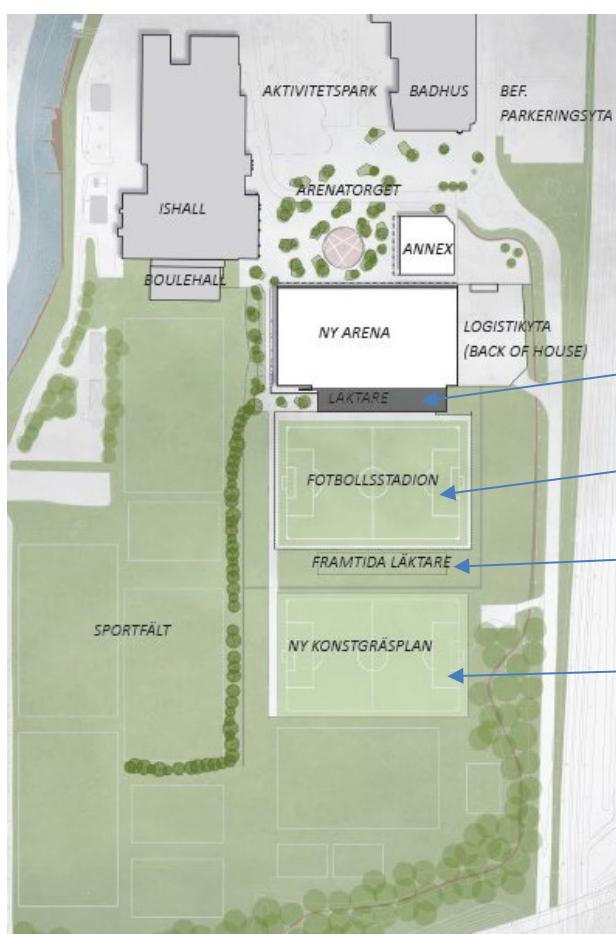
Norr om arenabyggnaden skapas en byggrätt, kallat *annexet*, som på sikt kan byggas ut. Annexet får en flexibel användning och kan i framtiden innehålla kommersiella lokaler som exempelvis kontor, restaurang, besöksanläggning, hotell, butiker eller liknande. Annexet får en tillåten nockhöjd om högst 30 meter som får uppföras i högst åtta våningar där det kommer vara möjligt att se ut över Kungsbackafjorden i söder från ungefär 25 meters höjd. Annexet blir en fristående byggrätt med minst sex meters avstånd i markplan och våningsplan två till arenabyggnaden. Möjlighet finns att bygga ihop annexet med arenan från tredje våningsplan till en tredjedel av fasadens längd på annex-byggnaden förutsatt att det fungerar med arenans interiör och planlösning vilket säkerställs med planbestämmelserna ”prickad mark” och ”f3”.

Angöring och eventuella logistikytor placeras i framtiden lämpligen öster om annexbyggnaden med infart från befintlig cirkulationsplats.

Området med byggrätt för annex kommer fram tills det byggs vara en plats med temporära funktioner där torgytan tillåts breda ut sig och vegetation skapas om så är lämpligt.

### *Bollplaner*

Söder om den framtida fotbollsarenan kommer en konstgräsplan etableras. Konstgräsplanen kommer ersätta den befintliga konstgräsplanen som ligger där arenan föreslås att ligga och ska vara i bruk innan befintlig konstgräsplan rivs. På så sätt säkerställs det att en konstgräsplan finns i området över tid, även när arenan byggs. Den nya konstgräsplanen ianspråkta yta från befintlig naturgräsyta, för övrigt kommer ytan för befintliga bollplaner i naturgräs finnas kvar.



Läktare som byggs ut i samband med arenan (ca 1 000 åskådarplatser)

Ny fotbollsarena (konstgräs)

Läktare som byggs ut vid behov (ca 1 500 åskådarplatser)

Ny konstgräsplan

*Illustration över arenan, ny fotbollsstadion samt ny konstgräsplan. Övriga bollplaner är illustrerade schematiskt (Mareld, 2025)*

### *Arenans utemiljö*

Norr om arenan utvecklas en torgyta som kommer binda samman de olika målpunkterna som arena, badhus, ishall och idrottspark utgör. Platsen har optimerats och tagit hänsyn till flera olika förutsättningar. Torgets utformning är framtagen i samarbete mellan Mareld Arkitektur och representanter från Kungsbacka kommun där flera parametrar arbetats in för att få till en attraktiv, funktionell, flexibel och tillgänglig torgyta som även ska uppfylla flertalet säkerhetsaspekter.

Torget föreslås innehålla gröna öar som definierar platser och vistelsezoner samt delar upp det stora öppna rummet i flera mindre rum. De gröna öarna leder och dirigerar rörelsestråk och trafik. Flertalet funktioner kommer finnas som exempelvis sittplatser och väderskyddade cykelparkeringsplatser som integreras i de gröna öarna och några av de gröna öarna föreslås även innehålla konstinstallationer. Träden i öarna skänker skugga och ges möjlighet att växa och bli stora där så är lämpligt. Även belysningsmaster placeras i öarna. Några av öarna är stora nog att rymma inbjudande passager. Om det är nödvändigt kan de gröna öarna även ha en funktion för att ta hand om dagvatten som även bidrar med biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Placeringen av de gröna öarna samt utplacerade bänkar i granit är väl studerade då de även fungerar som påkörningsskydd för att förhindra oönskad trafik samt terroristattacker in på torget.

En bärande tanke i utformningsförslaget är en cirkelformad multiyta som exempelvis möjliggör för spontanidrott, uppvärmning inför match/träning, iordningsställande av plats för en tillfällig scen, marknadsplatser med mera. Cirkeln föreslås utformas i platsgjuten infärgad betong som omgärdas av gröna öar med träd och marktäckande vegetation. Bänkar integreras i cirkeln bestående av massivt trä och med infälld belysning.



*Utformningsförslag över torgmiljön utanför arenan (Mareld, 2025)*

Det ska finnas möjlighet till uteserveringar för restaurangerna i arenabyggnaden samt en eventuellt tillkommande annexbyggnad. Uteserveringen är koncentrerad till ytorna närmast fasad med gynnsamt solläge under sommartid.

För att inte leda in onödig trafik över torget har en yta i det nordvästra hörnet utformats med rundkörning där det går att angöra till arenan och ishallen. Här finns ett antal anöringsplatser för hämtning och lämning. På torget placeras parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH) ut på lämpliga ställen för att säkerställa tillgängligheten till arenan. Vid behov finns det möjlighet att angöra till arenans södra entré där även en PRH placeras samt till skyddsrummen i arenans västra del.



*Perspektivbild över arenans utemiljö (Mareld, 2025)*



*Vy mot torget från Gymnasiegatan (Mareld, 2025)*

En mindre platsbildning skapas i det sydvästra hörnet av arenabyggnaden mellan fotbollsstadion och den södra entrén till arenan. Här kan tillfälliga funktioner som food-trucks, kiosker med mera etableras vid event i ett gynnsamt söderläge.

Markbeläggningen och möbleringen av torgytan tillåts variera i sin utformning och gestaltning för att tydliggöra torgets funktioner för exempelvis uteserveringar, oskyddade trafikanter och fordonstrafik.

## **Radon**

De naturliga jordlagren utgörs av gyttja och lera och området kan därmed klassas som lågradonmark. Radonhalten i fyllnadsmassorna har inte undersökts då de i läge för kommande bebyggelse förväntas grävas bort.

## **Grundläggning**

Byggnader förutsätts behöva pågrundläggas.

## **Trafik och parkering**

### **Åtgärder för tillgängliga evenemang**

Kungsbacka sportcenter är en viktig plats i Kungsbacka kommun med ett flertal målpunkter för många målgrupper och alla trafikslag. Arenan ska erbjuda mer storskaliga evenemang av olika slag och över större del av året. Arenan kommer också medföra att evenemang och aktiviteter kan pågå parallellt i de olika anläggningarna. För att besökare till arenan, annexet och de andra anläggningarna i området ska nå sina respektive målpunkter behövs en proaktiv planering av tillgängligheten till området med fokus på hållbar mobilitet för att inte behöva öka mängden bilparkering samt för att minska transporternas miljöpåverkan.

Ett förvaltningsöverskridande arbete om mobilitet och parkering under år 2024 har resulterat i mål kopplat till tillgänglighet och en åtgärdsplan för att nå dessa (Kungsbacka kommun och Trivektor, januari 2025). Målen och åtgärderna har utgått från tre typsituationer mindre, mellan och max och har definierats gällande rörelsestråk, gods och färdmedelsval. För att klara målsättningarna föreslås totalt 28 åtgärder. Åtgärderna bör ses som delar i ett paket som genomförs tillsammans. Flera studier visar att effekten av en åtgärd ökar om den genomförs tillsammans med andra samspelande åtgärder. Åtgärderna delas in i tre huvudsakliga kategorier:

- *Styrning, ledning och kommunikation*
- *Mobilitetstjänster*
- *Fysiska anläggningar och infrastruktur*

Åtgärdsplanen analyserar och fastställer att detaljplanen inte medför att särskild evenemangsparkering behöver ordnas för bil. Behovet av att arbeta med andra typer av mobilitetslösningar än fysiska parkeringsplatser när besökarantalet till området totalt överstiger 3 000 är tydligt. Det visar även vikten av att evenemangen planeras baserat på vilken tillgänglighet som kan förutspås för olika tidpunkter. Ansvar för att fullfölja åtgärderna föreslås att delas mellan berörda förvaltningar och/eller nämnder i Kungsbacka kommun.

### **Gång- och cykeltrafik**

Med de framtida och utvecklade stråken över Kungsbackaån mot Kolla och ett utvecklat gång- och cykelstråk som kopplar till Inlagsleden blir området mer tillgängligt och framkomligt för gående och cyklister. Gräsyrtorna längst i söder mot Inlagsleden behöver vara flexibla så att olika storlekar på planer kan ordnas vid olika idrottsevenemang och det är därför inte är lämpligt att anlägga en gen gång- och cykelbana längs trädallén. Att koppla ihop gång- och cykelvägnätet enligt huvudnätsstandard behöver därför arbetas in samband med omvandling av småbåtshamnen som hanteras i ett parallellt planarbete.

För att göra cykeln till ett attraktivt färdmedelsalternativ behöver stråket rakt norr om området längs Gymnasiegatan bli tydligare. Många av dem som anländer till Kungsbacka med tåg kommer att promenera genom innerstaden och genom Söderstaden/Aranäs stadsdel varför det också är viktigt att omsorgsfullt gestalta stråken som finns där. Det är positivt om

människor går genom innerstaden med dess kulturhistoriska miljö för att bidra till ökad puls och underlag för näringslivet på väg till och från Kungsbacka sportcenter.

### **Kollektivtrafik**

Hållplatsen vid badhuset bidrar till god närhet till kollektivtrafik vilket också ökar attraktiviteten för de besökande till området att välja buss som färdmedel. Åtgärdsplanen för tillgängliga evenemang har flera åtgärder som gäller kollektivtrafik varav en är att uppföljning av resande till denna målpunkt ska ske löpande och ytterligare utökning av turtäthet kan komma att behövas för att nå målet om färdmedelsval.

Hållplatsen är tillgänglighetsanpassad för att alla ska kunna nyttja anläggningen och kollektivtrafiken. Vid planering av utemiljöerna ska tillgängligheten mellan hållplatsen och entréerna särskilt beaktas.

### **Biltrafik**

Trafiksystemet i direkt anslutning till området bedöms ha kapacitet att ta hand om den nytillkomna trafiken under daglig drift. Större evenemang kommer i de flesta fall att ske under kvällstid och helger då trafikbelastningen på det angränsande vägnätet är låg. Det finns en risk att trafiknätet i direkt anslutning till Kungsbacka sportcenter vid större evenemang tidvis blir överbelastat vilket kommer att resultera i köbildning och därmed försämrad tillgänglighet och framkomlighet.

Ingen större förändring av trafiksystemet för motorfordon runt området kommer att göras till följd av exploateringen. Åtgärdsplanen för tillgängliga evenemang ska bidra till och möjliggöra för besökare att resa till och från planområdet med hållbara och yteffektiva färdmedel, särskilt vid evenemang då förväntat antal samtidiga besökare är stort.

Angöring till ishallen kommer fortsatt ske mellan badhuset och arenan. Det är av stor vikt att torgytan mellan arena, badhus och ishall utformas på ett genomtänkt sätt och att det säkerställs att fordonshastigheten är låg på hela platsen. För att inte leda in onödigt trafik över torget har en yta i det nordvästra hörnet av torget utformats med rundkörning där det går att angöra till arenan och ishallen, se bild på sidan 27 i planbeskrivningen. Här finns ett antal angöringsplatser för hämtning och lämning

Sydväst om aktuellt planområdet finns en småbåtshamn (se kartbild sidan 8) som idag angör norrifrån, bakom ishallen. På sikt kommer angöringsvägen att stängas av vilket hanteras i ett parallellt planarbete för småbåtshamnen. Angöring till småbåtshamnen föreslås i framtiden istället ske från Inlagsleden där en fjärde arm på befintlig cirkulationsplats kommer att byggas ut.

### **Påverkan på statligt vägnät**

En särskild analys av detaljplanens påverkan på riksintresset E6/E20 har gjorts (Kungsbacka kommun 2025).

Analysen visar att den ökade mängden trafik på Särö- respektive Onsalamotet avfartsramper i södergående riktning vid E6/20 beräknas under maxtimmen att utgöra cirka 3 % (30–40 tillkommande fordon) av totala mängden trafik år 2045.

För väg 158 och 940 i östlig riktning är motsvarande siffror 8 % respektive 7 % (70 och 50 tillkommande fordon) och i västlig riktning ca 1 %. Kapacitetsberäkningar för dessa korsningspunkter har inte gjorts särskilt för denna detaljplan utan analyseras på systemnivå i samband med den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad. Men baserat på planerad utformning vid moten, redovisade mängder och dess förhållande till övrig ökning i vägnätet på dessa trafikplatser, bedöms inte detaljplanens tillskott påverka köbildning på E6:ans avfartsramper i södergående riktning under maxtimmen på vardagar.

Sannolikt bidrar åtgärdsplanen för tillgängliga evenemang till en något mindre trafikalstring än vad resultaten visar och vid planering av evenemang är det viktigt att säkerställa att tidpunkten inte sammanfaller då E6 redan är högt belastad.

## **Parkering**

### *Cykel- och mopedparkering*

Cykelparkering ska anordnas i direkt anslutning till samtliga entrépunkter. Väderskyddad cykelparkering med möjlighet till fastlåsning i ramen ska finnas för långtidsparkering. Plats för en eventuell utbyggnad av cykelparkering har studerats i samband med arbetet med arenans utemiljö och redovisas i bilderna på sidan 27-28 i planbeskrivningen.

Vid större evenemang bör tillfälliga cykelparkeringar ställas ut så det blir attraktivt för besökare att använda dessa färdmedel. Antal cykelparkeringar bedöms baserat på förväntat antal besökare inom cykelavstånd. Parkering för mopeder ska även anordnas nära körbara ytor för motorfordon. Platserna bör vara av pollartyp så lastcyklar och mopeder kan parkeras och låsas fast.

### *Bilparkering*

Tillkommande efterfrågan på bilparkering som konsekvens av detaljplanen har beräknats baserat på antaganden om antal människor som vistas i arenabyggnaden och annexet samtidigt. Vid bygglovsprövning ska dessa beräkningar verifieras för respektive fastighet.

I detaljplaneskedet bedöms att med arenan och annexet blir det ett underskott på bilparkeringsplatser inom 500 meters radie från arenabyggnaden, men inom 1300 meter bedöms den totala efterfrågan att kunna mötas, inklusive målpunkter som har kortare avstånd än 500 meter till parkeringshuset Linden som har den största kapaciteten av bilparkering. Den dimensionerande situationen är vardagar med annexet och utan annexet är det helgen som är dimensionerande.

I analysen som gjorts utgår beräkningarna i huvudsak från samma färdmedelsandel som senaste resvaneundersökningarna har visat. Då tillkommande bostäder i kommunen främst byggs inom Kungsbacka stad, ges ökade förutsättningar för hållbara resor eftersom fler får kortare avstånd till sina vardagliga aktiviteter. Den stora osäkerheten i vilka verksamheter som kommer etableras i annexbyggnaden spelar också roll och i framtida planering för denna byggnad behöver alstring av resor och parkeringsefterfrågan studeras närmre. Detta i kombination med att kommunen har mål om ökad andel gång- och cykelresor gör att bedömningen som gjorts bedöms vara ett högt scenario gällande efterfrågan på antalet bilparkeringsplatser.

Attraktiviteten på parkeringsplatserna i området kan regleras med hjälp av parkeringsavgift och tid, då exempelvis korta tidregleringar tar bort möjligheten för pendlare och verksamma att nyttja parkeringarna.

Intill ishallen, i torgets nordvästra hörn, finns ett antal angöringsplatser för hämtning och lämning. Parkering för rörelsehindrade är viktiga för tillgängligheten till byggnaderna och avståndet mellan entré och parkeringsplats för rörelsehindrad får inte överstiga 25 meter enligt gällande krav.

### **Inlastning och angöringsyta för tung trafik**

Plats för lastning och lossning av gods planeras främst öster om arenan, kallat back of house-området (BOH-området). På BOH-området kommer möjlig angöring och parkering för spelarbussar även finnas som innebär att spelar- och artistingång blir separerad från de allmänna entréerna till arenan. Ytan kommer även användas av renhållningsfordon vid hämtning av avfall samt som uppställningsplats för räddningstjänstens fordon.

Angöring till BOH-området föreslås ske från Södra infarten. Tunga transporter (lastbil samt spelar- och artistbussar) bedöms i huvudsak köra vidare till Inlagsleden och motorväg E6 som målpunkt.

Ytan inom BOH-området är dimensionerat för att klara av långa fordon. Körspårsanalyser har genomförts som bekräftar att fordon upp till 24 meter fungerar i området.

Viss angöring för leveranser kommer behöva ske vid huvudentrén och framkomlighet för räddningstjänsten ska planeras för i samband med programmeringen av utemiljöerna.

## Teknisk försörjning

### Dagvattenhantering

Planområdet ingår i nuläget inte i verksamhetsområde för dagvatten men planeras tas in i verksamhetsområde i samband med planens genomförande.

Idag går en kulvert under södra infarten som avleder vatten från järnvägens västra dike, till ett dike på Södra Infartens västra sida och vidare genom en dagvattenledning som korsar fotbollsplanerna i sydvästlig riktning. Den korsande ledningen kommer slopas i samband med att den södra konstgräsplanen anläggs och dagvattnet som idag går genom ledningen föreslås i stället ledas i befintliga diken söderut längs med Södra Infartens västra sida. De befintliga diken längs med Södra Infarten justeras för att möjliggöra avledning av dagvatten i sydlig riktning. Diket föreslås anslutas till det befintliga diket som löper längs med planområdets södra gräns. Åtgärden görs för att järnvägens dagvattensituation inte ska förändras från dagens i och med att dagvattenledningen tas ur drift.

Dagvattenutredningen (COWI, 2025-04-24) presenterar två alternativ för hantering av dagvatten som uppstår inom planen.

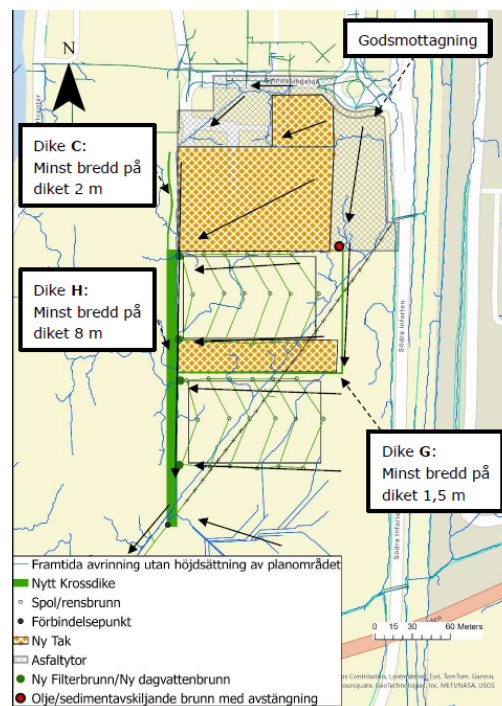
För båda lösningsalternativen behöver nya ledningar för avledning av dränvatten anläggas. Båda förslagen innebär också att logistikytan öster om multiarenan ansluter till en olje/sedimentavskiljande brunn samt att konstgräsplanernas dagvatten renas i filterbrunnar innan de ansluter till krossdike. Även gräsplanernas dräneringsvatten föreslås renas i filterbrunn innan anslutning till förbindelsepunkt. Några enskilda träd i trädraden kan behöva tas ner för att anlägga dike och ledningar vilket kräver dispens. Lösningarna placeras med tillräckligt avstånd för att undvika påverkan på träden i så stor utsträckning som möjligt.

#### Alternativ 1

Dagvattenanläggningen enligt alternativ 1 består av tre sammankopplade krossdiken som har dimensionerats för ett 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. Utloppet från krossdikedet begränsas till befintlig avrinning (37 l/s). Totalt bör dikets area ej understiga 2300 m<sup>2</sup> för att uppnå tillräcklig rening och fördröjning från hela planområdet.

De modellerade resultaten visar att föroreningshalterna efter rening underskrider riktvärden. Föroreningsbelastningar (kg/år) efter rening i krossdike kommer inte att överstiga befintliga nivåer. Slutsatsen är att planförslaget inklusive föreslagen dagvattenhantering enligt alternativ 1 kommer att följa MKN.

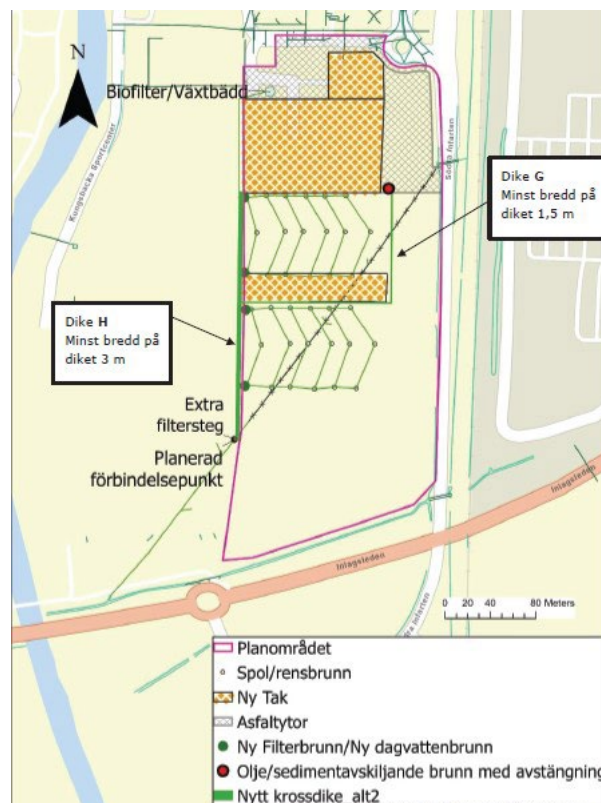
Krossdikedet kan gestaltas på alternativa sätt för att anpassas till omgivningen. Eftersom diket kommer att anläggas i anslutning till grästäckt fotbollsplaner är det lämpligt att täcka diket med ett lager av gräs.



Systemlösning för alternativ 1

Dagvattenanläggningen enligt alternativ 2 innebär biofilteranläggningar om minst 52 m<sup>2</sup> yta integrerat i de gröna öarna på torget (se bild, sidan 27). Dag- och dränvatten från annexet och torgytan kan efter rening i biofilter anslutas nedströms. Till denna ledning ansluts även dräneringsvatten från multiarenan samt renat dagvatten från konstgräsplanerna. Ledningen ansluts till den gemensamma förbindelsepunkten på den befintliga dagvattenledningen i sydväst. Dräneringsvatten från multiarenan bedöms inte behöva renas innan anslutning till ledningen. Dagvatten från konstgräsplanerna behöver renas i filterbrunn innan anslutning till ledningen. För att ytterligare rena dagvatten kan en enkel filterbrunn nedströms krossdiket installeras. En bypassledning rekommenderas att anläggas för att ansluta dagvatten från utloppet från krossdiket direkt till förbindelsepunkten. Detta för att undvika att föroreningar som har fångats i filtret sprids nedströms vid stora flöden som kan ske vid skyfall.

Dagvatten som avleds ytledes från multiarenan, ytor öster om denna (godsotagningsytan vid Södra Infarten) samt det som avrinner ytledes från konstgräsplanerna rekommenderas att renas i ett gemensamt dikessystem (dikena H, ca 3 m brett i stället för tidigare 8 m och dike G minst 1,5 m brett, totalt 1000 kvm krossdike). Utloppet från detta dikessystem kan begränsas till 100 l/s.



*Systemlösning för alternativ 2.*

Flödet från planen ökar efter exploatering med alternativ 2. Det är ingenting som riskerar att skada nedströms bebyggelse. Åtgärder för att förebygga grumling ska ingå i projektering av lösningen, till exempel kan ledningen förgrenas så att flödet sprids på flera utloppspunkter i det södra diket och erosionsskydd kan anläggas.

Resultaten visar att belastning av samtliga undersökta ämnen förutom fosfor, BaP samt arsenik efter rening i krossdike understiger befintliga nivåer. Den beräknade undre gränsen som togs fram med hjälp av den absoluta osäkerheten som modellresultaten visade, ligger under befintliga nivåer för samtliga ämnen. Det är därför svårt att dra en säker slutsats om belastning av fosfor, BaP och arsenik efter rening kommer att stiga över befintliga nivåer eller ej. För att öka reningseffekten ytterligare studeras också påverkan av en enkel filterfunktion nedströms krossdiket. Modellerade resultaten visar att efter rening i krossdiket och en enkel filterbrunn nedströms diket minskas belastningen av fosfor till befintlig nivå och belastning av resterande ämnen minskar till under befintliga nivåer. Detta innebär en positiv påverkan på recipienten nedströms.

## Slutsats

För alternativ 1 visar de modellerade resultaten att föroreningshalterna efter rening underskrider riktvärden för MKN. Föroreningsbelastningar (kg/år) efter rening i krossdike kommer inte att överstiga befintliga nivåer, se tabell 8 och 9 på sidan 44 i framtagna dagvattenutredning (Cowi, 2025). Det föreslagna dikessystemet har dimensionerats för att kunna fördröja dagvatten upp till det dimensionerande flödet från planområdet vid befintliga förhållanden (vid 10-årsregn utan klimatfaktor, motsvarar 37 l/s). Alternativ 1 påverkar därmed inte Natura 2000-området negativt.

För alternativ 2 visar resultaten att belastning av fosfor samt arsenik överstiger befintliga nivåer med rening enbart i krossdiket samt biofilteranläggningen. Genom att installera ett filtersteg nedströms krossdiket kommer ytterligare fosfor att renas och den sammanlagda belastningen i utloppet sjunker till under befintlig nivå. Slutsatsen är att rening enligt alternativ 2 inklusive extra filtersteg nedströms krossdiket innebär positiv påverkan på recipient.

Alternativ 2 innebär mindre fördröjning jämfört med alternativ 1. Kungsbackaåns vattenföring har historiskt varierat mellan ca 2 och 9 m<sup>3</sup>/s (Kungsbackaåns Vattenvårdsförbund och vattenråd, 2023). Utflödet från planområdet vid alternativ 2 (220 l/s) utgör 11 % av den lägsta registrerade vattenföringen och 2,4 % av den högsta. Sannolikt sammanfaller större utflöde från planområdet med större flöde i ån.

Åns bottensediment bedöms bestå framför allt av lera och silt. Risk för erosion av silt och lera finns redan vid hastigheter under 0,5 m/s. Vattenhastigheten i ån strax nedströms planområdet har beräknats ligga mellan 0,3–0,4 m/s vid 100- och 200-årsflöden, läs mer i avsnitt 9 i dagvattenutredningen (Cowi, 2025). 220 l/s dimensionerade utflöde från planområdet motsvarar 0,01 m/s hastighetsökning i ån. Detta bedöms resultera i ytterst liten risk för grumling i ån.

### **Vatten och avlopp**

Området kommer anslutas till kommunalt drick- och spillvatten. Utbyggnad av ledningsnäten behövs både utom och inom plan.

Restaurang- och caféverksamheter som ska ansluta till kommunens spillvattennät behöver kontakta kommunens enheter Avloppsrening samt Avfall & Återvinning eftersom det kan bli aktuellt för sådana verksamheter att installera fettavskiljare.

### **Brandvattenförsörjning**

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och en ny brandpost föreslås byggas ut i områdets nordvästra del efter samråd med Räddningstjänsten.

### **Värme**

Arenan kommer att kopplas på fjärrvärmenätet. Möjlighet finns även att koppla på arenan till fjärrkyla.

### **El, bredband och tele**

Arenan kommer att kopplas på befintligt ledningsnät.

En ny nätstation (kundstation) kommer byggas inom kvartersmark, öster om arenabyggnaden.

### **Avfall**

Ytor för hantering av avfall från arenan kommer att placeras i arenans östra del där inlast med mera sker. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt ”Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen”, 2023.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Inga bullerdämpande åtgärder planeras i nuläget då arenans närområde består av liknande publika funktioner (ishall, badhus och park) och inga bostäder inom 200 meters avstånd.

### **Förorenad mark**

I samband med utbyggnad av arenan avvecklas en befintlig konstgräsplan. Det blir då viktigt med riktig hantering av plastgranulater för att minska risken för spridning till omgivningen. Planens uppbyggnad kan också behöva kontrolleras ifall fyllnadsmassorna ska återanvändas inom eller utanför området.

Utifrån resultaten av tagna markprover bedöms sammanfattningsvis ingen sanering vara nödvändig för de identifierade arsenik-, nickel- och alifathalterna, då dessa antingen har naturligt ursprung eller förekommer på djup där exponering och spridning är begränsad. Om det uppstår kvittblivningsbehov för massor från dessa lager, ska dessa massor hanteras som MKM-massor (föroreningsgrad >KM, <MKM). Däremot bedöms det föreligga saneringsbehov på grusytan som representeras av provpunkt 2, för lagret 0-0,5 m under markytan, där massorna ska omhändertas som IFA-massor (föroreningsgrad >MKM, <FA).

En planbestämmelse har införts på område i plankartan där annexet är lokaliserat i form av

- ”Startbesked får inte ges för byggnad förrän markförorening ned till KM (känslig markanvändning) uppfylls.”

Asfalt ska hanteras som en egen fraktion, skild från jordmassor. Endast låga PAH-halter påvisats, därav klassas asfalten inte som tjärasfalt eller farligt avfall. Den kan användas för tillverkning av ny asfalt alternativt lämnas till godkänd avfallsmottagare.

Inför arbete inom förorenat område ska anmälan om avhjälpandeåtgärder med anledning av föroreningsskada utföras i enlighet med Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd § 28 till tillsynsmyndighet. Anmälan ska vara tillsynsmyndigheten tillhanda senast sex veckor innan arbeten planeras att påbörjas.

### Farligt gods

Planförslaget innebär att arenan placeras som närmast 80 meter från järnvägen. Ytor öster om arenan kan komma att användas som angöringsyta för spelare/artiser/varor/scenmaterial samt för inlast och upphämtning av avfall. Viss parkering på mark kan även förekomma mellan arenan och Södra infarten men med ett minsta avstånd på 30 meter från järnväg.

Resultaten av riskberäkningarna (Norconsult, 2025) som presenteras i *kapitel 6* visar att individrisken ligger på acceptabla nivåer vid planområdet både för riskberäkningen och för osäkerhetsanalysen. Beräkningarna visar även att samhällsriskerna för scenario 2 när kommersiella lokaler tillåts i Annex ligger inom området för acceptabla risker för både riskberäkningen och osäkerhetsanalysen.

Osäkerhetsanalysen visar dock att samhällsriskerna är nära att överskrida kriteriet för acceptabla risker om antalet människor blir fler än uppskattat och antalet transporter av farligt gods ökar mer än prognosticerad ökning. För scenario 1 när hotell tillåts i Annex så tangerar risknivån ALARP-området i riskberäkningen och överskrider tydligt kriteriet i osäkerhetsanalysen.

Planerad bebyggelse kan innebära att en stor mängd människor befinner sig på samma plats under ett fåtal tillfällen per år. Om en olycka skulle inträffa vid ett av dessa tillfällen kan konsekvenserna bli mycket stora. Därför bör kostnadsmässigt rimliga och tekniskt genomförbara åtgärder genomföras för ny bebyggelse:

- Utrymning ska vara möjlig bort från Västkustbanan.
- Ventilation ska placeras i högt läge och bortvänd från Västkustbanan.
- Större entréer på arenan och Annex ska placeras så att de inte vetter mot Västkustbanan

Om markanvändning hotell tillåts i Annex så bör även följande skyddsåtgärd genomföras:

- Fasader som vetter mot Västkustbanan ska utföras i brandklass minst EI30

Om ovanstående skyddsåtgärder genomförs så bedöms att rimliga åtgärder har genomförts och den totala risknivån för området anses vara godtagbar utifrån de tillämpade riskkriterierna.

### **Skyfallshantering samt åtgärder mot översvämning**

Genom att följa dagvattenutredningens förslag om höjdsättning av området och byggnaderna kan framtida översvämningar undvikas. Det är viktigt att avleda vatten från tak och hårdgjorda ytor för att minska risken för skador. Detta kan uppnås genom att med hjälp av noggrann höjdsättning och lutning styra avrinningen mot grönytor och lågpunkter, som fotbollsplaner.

Nuvarande marknivåer leder ytvatten söderut mot fotbollsplanerna i söder, som fungerar som naturliga lågpunkter där vatten samlas innan det rinner vidare mot Kungsbackaån. Genom att bibehålla denna avrinningsriktning och höjdsätta byggnaderna minskar översvänningsrisken för planerad exploatering.

Fotbollsplanerna i södra delen av området föreslås fortsätta fungera som översvänningsytor. Dessa ytor kan hantera vatten från de utökade hårdgjorda ytorna, och förhindra översvämningar på olämpliga platser.

Generellt rekommenderas att dagvatten avleds från tak och hårdgjorda ytor via reningsanläggningar och ledning till recipienten. Vatten som överskrider dagvattensystemets kapacitet bör avrinna på markytan till avsedd översvänningsyta, exempelvis fotbollsplanerna, vilken då bör förses med dräneringsledning i botten.

Modellering visar att den södra infarten kan översvämmas vid skyfall eller långvarigt regn. Enligt SCALGO Live kommer vattennivån dock inte att överstiga 0,2 meter, vilket anses vara framkomligt för räddningstjänst.

Enligt skyfallskartering för Kungsbacka stad (Sweco, 2021) ska diket söder om planområdet utgöra en strategisk skyfallsväg där fler avrinningsområden uppströms planeras anslutas i framtiden. Det behöver inte göras inom ramen för denna detaljplan då tillräcklig kapacitet finns för avledning av skyfall från planområdet.

### **Åtgärder mot stigande hav**

Planområdet ligger lågt och hotas på lång sikt av stigande havsnivåer. Redan i dagsläget kan översvämning inte helt uteslutas men förutsätter en extrem händelse med ytterst låg sannolikhet att inträffa. Kommunen ser av många anledningar det som nödvändigt och motiverat att så länge det går fortsätta utveckla staden i dess befintliga läge. Alternativet skulle vara att redan nu påbörja en planerad reträtt vilket skulle göra stora centrala områden tomma eller under avveckling. Det skulle innebära sämre förutsättningar för såväl ekonomisk som miljömässig och social utveckling. Utifrån de aspekterna ser vi det som rimligt att placera en arena på lägre liggande mark i ett befintligt idrotts- och rekreationsområde.

Enligt tillsynsvägledning från Boverket ska ny sammanhållen bebyggelse eller ny bebyggelse med samhällsviktig verksamhet placeras i områden utan översvänningsrisk. Bebyggelse av mindre vikt ska enligt Boverket kunna placeras där den årliga sannolikheten för översvämning är lägre än 1/200 (200-årshändelse).

Kungsbacka kommun gör bedömningen att planerad arena utifrån att det inte är bostäder eller inte kommer innehålla samhällsviktig verksamhet ska klara av en 200-årshändelse. Stormhøjningar av havet har förhållandevis kort varaktighet och går med viss framförhållning att förutspå. Arrangemang i arenan går att ställa in och den här risknivån kan ses som rimlig utifrån anläggningens ekonomiska värden.

Mot slutet av seklet innebär stigande havsnivåer att även en 200-årshändelse kan hota området. Och på längre sikt eller vid mer extrema händelser är arenan tillsammans med stora delar av centrala Kungsbacka utsatta för översvämningssrisk från havet. Kommunen har därför fattat ett inriktningsbeslut om att anlägga ett yttre översvämningsskydd mot stigande hav (KF 10 maj 2022, § 77, KS/2021-957). Beslutet har tagits av kommunfullmäktige och kommer inkluderas i vår översiktsplan när den revideras samt i en fördjupning av översiktsplanen som håller på att tas fram för Kungsbacka stad. Som underlag för beslutet har en förstudie om förutsättningarna för att anlägga ett yttre skydd tagits fram (Norconsult AB, 2021-01-22).

Förstudien visar att det är tekniskt möjligt att anlägga ett skydd mellan staden och havet. Konstruktionen skulle vara av principen en skyddsvall på land, en port i ån som kan stängas vid höga havsnivåer och en pumpanläggning som då pumpar ut åns flöde. Kommunen bedömer att vi har eller kan skaffa oss rådighet över den mark som kommer behövas och den översiktliga kostnadsuppskattningen visar att det även är ekonomiskt genomförbart att anlägga skyddet.

Kommunen har ett starkt incitament att vilja genomföra en storskalig åtgärd då det skyddar stora allmänna och kommunala intressen och gör det möjligt att fortsätta använda och utveckla Kungsbacka stad under överskådlig tid framöver.

Den utmaning som förstudien lyfter som mest komplicerad och tidskrävande är den tillståndprocess kring vattenarbeten och miljöpåverkan som kommer krävas. Det är också svårt att i nuläget säkerställa att nödvändiga tillstånd kommer att ges när det är aktuellt. Förstudien visar, beroende vilken skyddsnivå som väljs, att porten i ån vid slutet av seklet kan behöva stängas några gånger om året. Kommunens inriktningsbeslut anger en prelimi- när tidplan där vi ser skyddet på plats 2050.

Kommunen har för avsikt att löpande fortsätta med processen att anlägga skyddet och succesivt närma oss ett färdigställande genom fortsatta utredningar, planering för markåtkomst och att avsätta medel för genomförande. När det gäller tillstånd kommer frågan när det är aktuellt gälla en anläggning för skydd av befintlig bebyggelse. Vi utgår från att det går att konstruera anläggningen och hitta villkor och lösningar för att tillstånd ska kunna ges.

För det aktuella planområdet finns alternativ ifall det yttre översvämningsskyddet skulle dröja eller mot förmodan inte gå att genomföra. Alternativet till yttre skydd är kantskydd längs Kungsbackaån. Inom och i planområdets närhet finns öppna ytor med kommunal rådighet där kantskydd skulle kunna anläggas.

Arenan behöver fram till att ett yttre översvämningsskydd är på plats med marginal klara en tillfällig stormhøjning av havet och ån med sannolikheten 1/200 att inträffa. För att säkerställa det införs en planbestämmelse om att konstruktioner på lägre nivåer än +2,3 m (höjdsystem RH2000) ska klara en översvämning.

### **Räddningstjänsten**

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon beaktas under planarbetet och kommer även att kontrolleras i bygglovskedet. Dialog har genomförts med Polis samt Räddningstjänsten Storgöteborg under detaljplaneprocessen.

# Överväganden och konsekvenser

## Nollalternativ

Om detaljplanen inte genomförs kommer det fortfarande finnas flertalet naturgräsplaner i området samt en större markparkeringsyta men avsaknaden av en större arena för idrotts- och kulturevenemang samt underskottet av idrottshallar i Kungsbacka kommer kvarstå.

## Miljökonsekvenser

### Undersökning

Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

### Naturreсурser och rekreation

Planområdet består idag av gräsytor som används till bollsport, en konstgräsplan samt en hårdgjord yta som används som markparkeringsyta. Vid parkeringen finns ett antal planterade björkar samt tre lindar. Planförslaget innebär en minskad mängd grönytor inom planområdet då två naturgräsplaner ersätts av en fotbollsarena med konstgräs samt ytterligare en konstgräsplan söder om fotbollsarenan.

Befintliga träd inom planområdet bedöms inte omfattas av biotopskydd men anses vara bevarandevärda ur andra perspektiv, bland annat som skydd mot sol och regn, och lindarna kommer sparas i den mån det är möjligt och integreras i den nya torgmiljön.

Utöver att spara befintliga träd kommer nya ytor med planteringar i form av träd, buskar och marktäckande vegetation att skapas inom de gröna öarna på torgbildningen norr om arenan.

### Landskapsbild

Kungsbacka Sportcenter är idag bebyggt med flera storskaliga byggnader som ishall, badhus, sporthallar och skolor. Ett tillskott av en arena på platsen innebär att denna stadsbildskaraktär förstärks. Planförslaget innebär att landskapsbilden förändras då bollplaner som tidigare varit en fond från norr ersätts av arenabyggnaden och torget.

### Markförhållanden

De naturliga jordlagren utgörs överst av torrskorpelera underlagrat av lerig gyttja/gyttjig lera. Mot djupet övergår de gyttjiga jordlagren i lera som underlagras av friktionsjord på berg. De naturliga jordlagren överlagras av fyllnadsmassor. Fyllnadsmassorna utgörs av krossmaterial i läge för byggnader och hårdgjorda ytor.

Grundförstärkning ska generellt förutsättas vid byggnation. För infrastruktur (gata och VA) rekommenderas lättyllning. Byggnader förutsätts behöva pålgrundläggas.

Avseende risk för ras, skred och erosion så har ingen kvicklera påträffats inom området och avståndet till Kungsbackaån överstiger 200 m. Förutsättningar för skred saknas och området är att teckna som stabilt. Planområdet samt angränsande mark lutar mindre än 1:10.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, 5 kap miljöbalken

Planförslaget bedöms inte påverka MKN för luft.

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten, 5 kap miljöbalken**

Dagvattnet från planområdet avleds idag och planeras även i fortsättningen avledas via diken och ledningar till vattenförekomsten Kungsbackaån.

Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Nya dagvattenanläggningar kommer byggas ut i området för att rena och fördröja dagvattnet innan det når recipienten.

Slutsatsen av framtagna dagvattenutredning (Cowi, 2025) är att planförslaget med föreslagna dagvattenhantering enligt alternativ 1 eller 2 kommer att följa MKN. Även om alternativ 2 innebär mindre fördröjning jämfört med alternativ 1 bedöms risker för grumling i ån på grund av detta vara begränsad. Utflödet från alternativ 2 (220 l/s) kan orsaka mycket små hastighetsökning i ån, vilken inte bedöms kunna resultera i att lera och silt partiklar eroderas från åns botten.

Den samlade bedömningen är därmed att planerad exploatering med tillhörande dagvattenhantering inte äventyrar vattenförekomstens möjligheter att fortsatt uppnå beslutade MKN för vatten.

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken**

Ytvatten leds i stråk längs Södra infarten i öster samt söder om planområdet i befintligt dike. Befintliga diken kommer att finnas kvar och därmed kommer det fortsättningsvis möjliggöra för avledning av ytvatten. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte påverkar ytvattnet inom planområdet på ett sådant sätt att det finns risk för betydande miljöpåverkan.

Enligt den geotekniska undersökningen som Norconsult har gjort förväntas grundvattenytan ligga 1 till 2 m under markytan.

In- och utströmningsförutsättningar av grundvatten från området bedöms som marginella på grund av att leran hindrar vattenrörelser.

Detaljplanens genomförande innebär risk för en viss grundvattensänkning genom att tätt material, såsom lera, byts ut mot mer genomsläppligt material. Detta sker exempelvis vid grundläggning av byggnader och vid ledningsschakter. Risken för grundvattensänkning kan minskas genom att exempelvis utföra sektioner med tät kringfyllning med jämna mellanrum i ledningsschakten.

Risken att grundvattnet påverkas negativt vid en byggnation inom planområdet bedöms som mycket liten. Kommunen gör vidare bedömningen att detaljplanen går att genomföra utan betydande risk för permanent grundvattensänkning.

### **Trafikrelaterade frågor**

Arenan som målpunkt kommer att innebära fler resor vilket påverkar miljön. Tack vare det strategiska läget för denna typ av användning, med goda möjligheter att resa hållbart till målpunkten, blir de miljömässiga konsekvenserna som följd av trafik inte lika stora som vid en mer perifer placering.

Det finns idag goda möjligheter att ta sig till arenaområdet med hållbara transportmedel då det endast är cirka 1 300 meter till Kungsbacka station. Det finns en busshållplats som trafikeras av stadsbuss 3 som tillgängliggör arenaområdet med kollektivtrafik.

Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät mot norr men det finns fortsatt ett behov att förstärka möjligheten att promenera och cykla söderut mot Inlagsleden. Alternativ för detta studeras i ett parallellt planarbete.

Vid flertalet stora arrangemang i området samtidigt finns risk att det blir mycket folk i rörelse som tar sig hit på olika sätt. Kommunen har arbetat fram ”Åtgärdsplan för tillgängliga evenemang” (januari, 2025) där lämpliga åtgärder vid dessa tillfällen redovisas, som biläggs planhandlingarna.

### **Hälsa och säkerhet**

Planområdet ligger endast 30 meter från västkustbanan i öster. Ett minsta avstånd av 80 meter ska vara bebyggelsefritt från järnvägen om inte särskilda åtgärder utförs på bebyggelsen. Det är därför viktigt att säkerställa att tillräckliga avstånd skapas mellan järnväg och ny bebyggelse där människor vistas stadigvarande. Ytor närmare än 80 meter från järnväg kan exempelvis användas för parkering, angöring och lastintag.

Gällande risk för översvämning är det vid exploatering viktigt att en genomtänkt höjdsättning säkerställs för att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar. För att uppnå detta bör byggnader alltid placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor, m.m.) vilket medför att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt.

### **Påverkan på Natura 2000**

Kungsbackafjorden är ett Natura-2000 område som ligger ca 1,7 km nedströms planområdet. Rening enligt alternativ 1 eller 2, som redovisas i framtagna dagvattenutredning (Cowi, 2025), bedöms vara tillräcklig avseende suspenderade ämnen och andra föroreningar. Som tidigare har nämnts, bedöms risker för transport av sediment från åns botten till fjorden på grund av ett högre flöde vid alternativ 2 vara begränsad.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inklusive rening enligt alternativ 1 eller 2 inte innebära någon risk för fjorden. Det är viktigt att länshållningsvatten genomgår rening innan utsläpp i recipient. Byggtiden bör tidsbegränsas till en viss period för att minska risken för påverkan på lekvandrande öring eller lax (under hösten) och för att nykläckta fiskyngel ska ges möjlighet att växa sig större och mer hårdiga (under våren).

### **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Huvudmannaskap**

I detaljplanen förslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

## **Sociala konsekvenser**

En workshop genomfördes i maj 2023 med en större grupp tjänstepersoner från flertalet förvaltningar där framtagna skisser på arenan analyserades och diskuterades. Workshopen mynnade ut i ett antal åtgärdsförslag för att stärka den sociala hållbarheten för arenaprojektet.

### **Mångfald**

Det önskas en större variation av funktioner och aktiviteter i området då de flesta funktioner idag är idrotts- och sportrelaterade. För att locka hit en större blandning av människor föreslås bland annat att bevara och utveckla ytor som lockar till utomhusaktiviteter och spontanidrott men även att erbjuda upplevelser som är kostnadsfria. Behovet av en restaurang lyftes som ett led i att få en större mångfald av människor att röra sig i området. Genom att skapa fler broar över Kungsbackaån och järnvägen minskar barriäreffekterna till området. Dialog bör genomföras med olika minoritetsgrupper, bland annat HBTQI-personer och personer med funktionsnedsättning, om hur de ska känna sig välkomna på arenan.

### **Vardagsliv**

Genom att utveckla årummet och göra det mer offentligt genom att skapa flera mötesplatser, aktiviteter i och intill vattnet samt nya gång- och cykelbanor stärks allmänhetens tillgång till ån. Behovet av ett gång- och cykelstråk mellan den nya arenan och Inlagsleden lyftes.

Genom att planera in toaletter i arenan som kan nå utifrån uppfylls ett behov som efterfrågats exempelvis från besökare i Idrottsparken som saknar detta idag.

Nya funktioner som föreslogs etableras i området under workshopen var att bygga en klättervägg på ishallens södra fasad, bygga utegym, etablera bangolf, skapa ytor för parasporter och chi-gong, anlägga fler bryggor, stråk och sittmöjligheter vid ån samt utveckla ett fritidsbibliotek i området.

Att arbeta in grönska och att spara befintliga björkar på platsen ger karaktär och bidrar även till solskydd samtidigt som det är fördelaktigt för dagvattenhanteringen och bidrar till ökad rekreation.

### **Trygghet**

Tryggheten i området kan förbättras avsevärt. Förslag som kom upp var att förbättra belysningen längs gång- och cykelvägarna längs motionsslingan samt intill bollplanerna då området idag är mörkt och öde när solen gått ned. Genom att på sikt stärka kopplingarna över Kungsbackaån och järnvägen med nya gång- och cykelvägar och samtidigt skapa fler entréer till området möjliggörs det för flera alternativa färdvägar samtidigt som kopplingen mellan angränsande områden i väst och öst stärks.

I samband med en byggnation av arenan är det viktigt att skapa flera öppna och aktiva fasader genom att exempelvis etablera restauranger, caféer och upplevelseattraktioner som lockar fler människor under en större del av dygnet. Det är även viktigt att inte skapa dolda och mörka baksidor som upplevs otrygga.

Andra förslag som lyftes var att skapa en ökad orienterbarhet ned till Kungsbackaån genom skyltning och tydliga stråk kan öka attraktiviteten i området.

### **Mobilitet**

Arenans placering anses vara strategisk och väl avvägd men det är viktigt att stärka kopplingar till området för flera alternativa färdmedel. Förslag som lyftes var att förbättra kollektivtrafiken genom att etablera ny busshållplats med hög turtäthet mellan bland annat arenaområdet och resecentrum. Att förbättra kopplingen genom att bygga nya broar för gång och cykeltrafikanter mellan Kollaområdet, Kungsbacka sportcenter och

området öster om järnvägen anses vara av hög prioritet. Vikten av att skapa en tydlig entré från söder lyftes då flertalet människor förmodas komma från detta håll som idag lätt upplevs som en baksida och som är svårorienterad. Flera stråk och mötesplatser behöver sammanfattningsvis skapas i samtliga väderstreck för ökad orienterbarhet och genomsiktighet i området.

### **Samvaro**

Genom att skapa fler mötesplatser av olika karaktär och komplettera med funktioner som inte finns idag ökar möjligheten för flera grupper att vilja vistas i arenaområdet. Några förslag för att skapa ett mer varierat område är att etablera flexibla kontorslokaler/co-working ytor i arenan, skapa fler sittplatser i området och längs ån, möjliggöra för fler användningsområden på bollplanerna samt att utveckla en biblioteksfilial intill ån.

Att tillskapa flera funktioner för en bredare publik i området som exempelvis bangolf, flera aktivitetsboxar, food-trucks eller ett enklare fik som inte ligger i arenan kan få positiva effekter som tilltalar en bredare publik till området.

Andra förslag som lyfts fram är att skapa ett mer varierat motionscentra samt att utveckla motionsslingan i områdets södra del med bättre belysning samt att skapa fler entréer till området men även in till arenan. Enklare åtgärdsförslag kan vara att skapa sittplatser under tak och/eller grönska i den offentliga miljön.

I anslutning till planområdet föreslogs flertalet åtgärdsförslag för att öka attraktiviteten att vistas i Kungsbacka sportcenter. Förslag som lyftes var bland annat att ytan mellan Idrottsparken och badhuset kan aktiveras på ett bättre sätt då den idag upplevs som en otydlig plats med en lång sluten fasad på badhuset. Ett exempel som lyftes var att bygga glasade paviljonger från badhuset mot Idrottsparken som erbjuder exempelvis fika, toaletter mm.

### **Barnkonsekvenser**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en arena med blandat innehåll inne i samt utanför byggnaden bidrar till nya mötesplatser och vistelsemiljöer för barn och unga.

Det är av stor vikt att arenans fasad som vetter mot stråken inte uppförs slutna och stängda. Fler ögon på platsen genom exempelvis entrépunkter, fönstersättningar med mera bidrar till en ökad trygghetskänsla för yngre som rör sig i området.

Torgytan som ska etableras norr om arenan kommer bli en plats som möjliggör för umgänge, vistelse med mera. Några av de gröna öar som föreslås kommer vara möjliga att beträda och kan bli en plats för lek.

För att öka attraktiviteten för barn och unga är det viktigt att det även skapas trygga och öppna ytor samt platser som kan nyttjas utan att det krävs inköp av exempelvis fika eller liknande då det riskerar att exkludera barn och unga med sämre ekonomiska förutsättningar.

Exempel på att öka attraktiviteten för barn och unga att vistas vid arenan kan vara att erbjuda flera funktioner i området som exempelvis bangolf, aktivitetsboxar (boule, kubb med mera att låna), food-trucks eller ett enklare fik som inte ligger i arenan. Sittplatser med möjlighet att ladda sin telefon är en åtgärd som med enkla medel kan genomföras.

# 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).

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.

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.

## Användning av mark och vatten

### GATA

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en yta i öster mot Södra infarten där ett dike för dagvatten samt utfarter får placeras där inte utfartsförbud finns reglerat.

### TORG

Syftet med planbestämmelsen är att skapa en torgbildning framför arenan som möjliggör ytor för människor att vistas och röra sig på. Inom området TORG kan sittplatser, planteringar, cykelparkeringar med mera finnas. På- och avlämningszon för motorfordon samt tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser får även finnas inom området. Ett mindre område söder om cirkulationsplatsen in till området regleras som TORG för att säkerställa befintlig motionsslinga inom allmän plats.

Befintliga träd inom TORG omfattas inte av biotopskydd men bör bevaras om möjlighet för detta finns då de bidrar till rekreativa värden samt positiva ekosystemtjänster som solskydd, goda livsmiljöer för djur/insekter med mera.

### ARENA - R<sub>1</sub>

Syftar till att säkerställa mark för en arenabyggnad för idrott, kultur och större evenemang. Inom användningsområdet får även ytor för exempelvis angöring, logistik, parkering, uteserveringar kopplat till verksamheten uppföras. Nödvändiga tekniska installationer, skyddsrum och anläggningar kopplat till arenabyggnaden är tillåtna att uppföra.

### IDROTTSPLATS - R<sub>2</sub>

Syftar till att säkerställa mark för en fotbollsarena inklusive tillhörande läktare på båda långsidorna. Befintliga bollplaner görs planenliga och här föreslås även en ny konstgräsplan, söder om fotbollsarenan. Inom användningsområdet som omfattas av prickad mark får exempelvis bollplaner etableras.

### BESÖKSANLÄGGNING - R

Syftar till att möjliggöra för besöksanläggning inom annexet om behov och intresse finns på sikt i området.

### CENTRUMÄNDAMÅL - C

Mark avsedd för centrumverksamheter. Syftar till att skapa möjlighet för en flexibel användning över tid som exempelvis restauranger, caféer, gym, kontorsytor, samlingslokaler med mera inom arenabyggnaden.

En byggrätt, kallad annexet, finns norr om arenan som möjliggör för centrumverksamhet.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän plats avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns**

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

### **Utformning av allmän plats – dike<sub>1</sub>**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för dagvattenhantering inom område GATA.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns**

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

### **Utfartsförbud**

På utvalda ställen i plankartan får inte utfart för biltrafik möjliggöras mot Södra infarten.

### **Begränsning av markens utnyttjande – prickad mark**

Marken får inte förses med byggnad. Syftar till att begränsa byggrätten samt att säkerställa att ett avstånd om cirka 80 meter finns mellan Västkustbanan och arenan i öster ur risksynpunkt. I väster begränsas byggrätten för att säkerställa ett stråk för gående och cyklister i nord-sydlig riktning mellan ishallen och arenan.

### **Begränsning av markens utnyttjande – korsmark**

Marken får endast förses med komplementbyggnad som exempelvis miljöhus och cykelrum kopplat till verksamheten.

### **Begränsning av markens utnyttjande – ö<sub>1</sub>**

Marken får endast förses med lastkaj eller liknande som behövs av logistiska skäl för arenan. Planbestämmelsen säkerställer att lastkajer får uppföras på lämpligt ställe öster om arenabyggnaden, inom back-of-houseområdet.

### **Höjd på byggnadsverk – $h_1$ , $h_2$ och $h_3$**

Bestämmelsen  $h_1$  reglerar högsta nockhöjd på arenabyggnaden till 20 meter. Utöver högsta nockhöjd får mindre byggnadsdelar, belysningsmastar samt tekniska anordningar som är nödvändiga för arenan och fotbollsarenan uppföras.

Bestämmelsen  $h_2$  reglerar högsta nockhöjd för läktare till fotbollsarenan till 20 meter. Utöver tillåten nockhöjd tillåts tekniska anordningar såsom kameratorn, belysningsmaster, räcken och skyltar sticka upp över tillåten nockhöjd. Planbestämmelsen underlättar för kommande marklov/bygglov som då blir planenliga.

Bestämmelse  $h_3$  reglerar högsta nockhöjd för annexet till maximalt 30 meter. Byggnaden får uppföras i högst åtta våningar.

### **Markens anordnande och vegetation – n<sub>1</sub>**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nödvändig yta för PRH-platser och ytor för inlast, logistik, sophantering och angöring kopplat till verksamheten får anordnas inom området. Avser ytan öster om byggrätten för annex dit logistiska funktioner med fördel lokaliseras.

### **Markens anordnande och vegetation – n<sub>2</sub>**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nödvändiga ytor för inlast, logistik, sophantering och angöring kopplat till verksamheten får anordnas inom området. Avser området öster om arenabyggnaden dit logistiska funktioner med fördel lokaliseras.

### **Markreservat för underjordiska ledningar – u<sub>1</sub>**

Bestämmelsen innebär att befintliga nedgrävda ledningar för fjärrvärme i planområdets östra del samt planerade ledningsdragningar för VA säkerställs och att inga byggnader får uppföras ovanpå dessa.

### **Placering – p<sub>1</sub>**

Bestämmelsen innebär att staket, stängsel eller annan inhägnad inte får placeras längre norrut än arenabyggnadens första våningsplan. Detta säkerställer att inhägnader inte skymmer siktlinjer eller bildar fondmotiv från väster.

### **Skydd mot störningar – m<sub>1</sub> m<sub>2</sub> m<sub>3</sub> och m<sub>4</sub>**

Arenan placeras cirka 80 meter från järnvägen i öster. Planbestämmelsen **m<sub>1</sub>** säkerställer att fasader som vetter mot järnvägen ska utformas i obrännbart material och att luftintag placeras högt och på fasad som vetter bort från järnvägen.

Syftet med att säkerställa att luftintag för ventilation placeras bort från Västkustbanan är ifall en olycka skulle ske med farligt gods från järnvägen som kan innebära att farliga ämnen sprids via luften.

Planbestämmelsen **m<sub>2</sub>** säkerställer att utrymning ska vara möjlig bort från järnvägen och

planbestämmelsen **m<sub>3</sub>** säkerställer att större entréer ska placeras bort från järnvägen.

Planbestämmelsen **m<sub>4</sub>** krävställer att om ett hotell eller annan likvärdig funktion med möjlighet för övernattnings ska uppföras inom annextomten så ska fasader som vetter mot Västkustbanan utföras i brandklass EI30.

### **Utformning – f<sub>1</sub>**

Bestämmelsen innebär att byggnad får kraga ut från en höjd över fyra meter för att tillskapa ytterligare byggrätt för annexet samtidigt som utblickar mot torget säkerställs från restaurangen inne i arenabyggnaden.

### **Utformning – f<sub>2</sub>**

Bestämmelsen innebär att miljöhus, nätstation och andra byggnader inom *BOH*-området ska samspela med arenabyggnaden avseende fasadmateriel, färgsättning med mera.

### **Utformning – f<sub>3</sub>**

Bestämmelsen innebär att arenabyggnad och annexbyggnad får byggas samman från en höjd av +11,0 meter ovan mark till en tredjedel av fasadens längd på annex-byggnaden (användningsområde RC i plankartan). Det innebär att en länk, brygga eller liknande får byggas mellan byggnaderna förutsatt att båda parter är överens.

### **Utförande – b<sub>1</sub>**

Planbestämmelse **b<sub>1</sub>** innebär att arenan på grund av geotekniska förutsättningar, samt att det då inte går att ansluta till spillvatten med självfall och att grundvatten i så fall skulle behöva pumpas vilket är tillståndspliktigt, inte får förses med källare.

### **Utförande – b<sub>2</sub>**

Planbestämmelse **b<sub>2</sub>** säkerställer att nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska vara lägst +2,3m i RH2000 om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå. Syftet är att säkerställa att byggnaden inte tar in vatten vid skyfall eller översvämningar.

Även elinstallationer ska placeras så de inte skadas vid en översvämning.

### **Utförande – b<sub>3</sub>**

Planbestämmelse **b<sub>3</sub>** säkerställer att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

### **Utförande – b<sub>4</sub>**

Planbestämmelse **b<sub>4</sub>** innebär att byggnaders tak och fasader inte får uppföras med koppar, zink och dess legeringar eller plastbelagda plåttak som avger organiska föroreningar.

### **Utnyttjandegrad – e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub>**

Planbestämmelserna **e<sub>1</sub>** och **e<sub>2</sub>** reglerar den största byggnadsarean samt byggnadshöjder för komplementbyggnader (cykelrum, miljöhus med mera) samt nätstation inom angivna områden.

### **Villkor för startbesked – a<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen reglerar att startbesked inte får ges för uppförande av byggnad innan markförorening ned till känslig markanvändning (KM) uppfylls.

## **Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan.

### **Huvudmannaskap**

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmän plats. Detta innebär att kommunen bygger ut samt att kommunen genom förvaltningen för Teknik ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats TORG och GATA.

# Genomförandebeskrivning

## Inledning

Den här delen 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 tidsplan:

|                              |                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Samråd:                      | 1 kv. 2025                                        |
| Granskning:                  | 2 kv. 2025                                        |
| Godkännande byggnadsnämnden: | 3 kv. 2025                                        |
| Antagande kommunfullmäktige: | 4 kv. 2025                                        |
| Laga kraft:                  | 4 kv. 2025 (förutsatt att planen inte överklagas) |

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

### Markägförhållanden

Kungsbacka kommun äger all mark inom planområdet vilket omfattar kommunens fastigheter Kungsbacka 4:6 och Kungsbacka 4:65. Inom planområdet finns befintliga ledningar, bland annat har Statkraft Värme AB ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar torgytan norr om kommande arena samt gatumark väster om Södra infarten.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av Kungsbacka kommun eller annan exploatör som kommunen kan utse senare.

Kommunen genom nämnden för Service ansvarar för utbyggnad av arenabyggnaden samt fotbollsarenan med tillhörande läktare. Ansvaret omfattar även andra anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel miljöhus/förråd, den så kallade "Back of House ytan" öster om arenabyggnaden avsedd för inlastning m.m, dag- och dränvattenanläggningar samt cykelparkering för verksamma.

Norr om den planerade arenabyggnaden finns en byggrätt för centrumändamål och besöksändamål, det så kallade annexet. Kommunen har rådighet över marken och det finns möjlighet för kommunen att använda ytan för kommunala ändamål alternativt att stycka av marken till en separat fastighet som säljs.

### **Befintliga anläggningar inom planområdet**

Inom kvartersmarken finns tre befintliga klubbstugor där respektive stuga ägs av Kungsbacka IF, Kungsbacka Judoklubb samt Kungsbacka IF och kommunen gemensamt. Dessa stugor behöver tas bort för att möjliggöra byggnation av arenabyggnaden. Kommunen har dialog med idrottsföreningarna avseende klubbstugorna.

Inom planområdet finns en anlagd kommunal konstgräsplan som kommer i konflikt med tänkt arenabyggnad. Kommunen avser att ta bort konstgräsplanen och ersätta den med en ny plan inom området söder om den nya arenan och fotbollsarenan.

## **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

### **Mark ingående i allmän plats**

Kommunen äger all mark inom planområdet så ingen inlösen av allmän plats krävs.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

De delar av Kungsbacka 4:65 som i detaljplanen planläggs som allmän plats torg kommer genom fastighetsreglering att regleras till Kungsbacka 4:6 och kvartersmarken styckas av till en egen fastighet. Kommunen bekostar lantmäteriatgårderna.

Inom kvartersmarken finns det möjlighet att stycka av flera separata fastigheter. Kommunen har inte bestämt hur utbyggnad av byggrätten vid annexet ska genomföras men hela eller del av ytan kan styckas av till en egen fastighet.

Detaljplanen medger att det genom 3D-fastighetsbildning går att stycka av de kommersiella delarna inne i arenan till en separat fastighet om kommunen önskar det.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet 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.

Om kvartersmarken styckas av och vissa funktioner såsom tex cykelparkering blir gemensam mellan fastigheterna kan en gemensamhetsanläggning bildas.

Om de kommersiella ytorna i arenabyggnaden styckas av genom 3D-fastighetsbildning kan gemensamhetsanläggning bildas för kommunikationsytor, konstruktioner, grundläggning, ledningar med mera.

### **Servitut**

Servitut är en rätt för en fastighet att få använda en annan fastighet. Det kan till exempel vara rätt att använda en väg eller rätt att anlägga en ledning över en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis lantmäteriet.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

### **Ledningsrätt**

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga fjärrvärme- och VA-ledningar inom planområdet.

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Kungsbacka Judoklubb och Kungsbacka IF har arrendeavtal med kommunen angående mark för klubbstugor. Dessa avtal berörs av planens genomförande och kommer att sägas upp inför byggstart. Kungsbacka Judoklubb hyr idag verksamhetsytor med tillgång till gemensamt kontorsutrymme i Kungsbacka Sporthall och Kungsbacka IF kommer erbjudas tillfälliga lokaler under byggtid. När arenan är färdigställd kommer lokaler i arenan vara möjliga att hyra för föreningarna.

## **Dispenser och tillstånd**

### **Dispenser med mera**

Biotopskyddsdispens för att ta ner två-fyra träd i rad för att lösa dagvattenhantering bedöms krävas.

## **Tekniska frågor**

### **Gator, torg och gång- och cykelväg**

Detaljplaneförslaget innebär att en ny torgyta kommer att anläggas norr om arenabyggnaden. Ytan ska utformas dels utifrån behov och krav från arenaverksamheten, dels utifrån behov från de befintliga anläggningarna såsom ishall, boulehall, badhus och idrottspark som ligger i anslutning till torgytan. Torgytan ska också utformas för att ta hand om behov för såväl gång, cykel- samt biltrafik. Andra säkerhetsaspekter såsom att genomföra säkra arrangemang måste också tas i beaktande vid utformning av torget.

Ett utformningsförslag för arenatorget har tagits fram och kommer studeras vidare vid projektering.

Norr om byggrätten för annexet har en yta planlagts med allmän plats för att möjliggöra att befintlig löparslinga runt sportfältet har en passage i norra delen av området.

## **Parkering och andra åtgärder**

Verksamheten i arenan innebär att behovet av parkering under årets alla dagar kraftigt kommer att variera beroende på evenemang och verksamheter i arenan och de närliggande besöksmålen. En utredning om mobilitet och parkering har därför tagits fram inom ramen för detaljplanen. Kopplat till utredningen finns en åtgärdsplan där flera kommunala nämnder är ansvariga för att genomföra åtgärder, se vidare under avsnitt Trafik och parkering.

Inom detaljplanen kommer inte några ytterligare parkeringsplatser att tillskapas förutom parkering för rörelsehindrade enligt gällande krav.

Ett område väster om Södra Inlagsleden är planlagd som gatumark för att ge befintligt vägdikey planstöd. Inom detta område finns också befintliga ledningar för fjärrkyla som Statkraft AB äger samt ledningar för bredband som Kungsbacka bredband äger.

## **Vatten och avlopp**

Planområdet kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvattennät. Kommunen genom förvaltningen för Teknik bygger ut nya ledningar fram till planområdet och till nya fastighetsgränser. Allmän dricksvattenanläggning byggs ut med brandposter och kapacitet som motsvarar krav för att uppfylla konventionell brandvattenförsörjning.

Inför byggnation ska Service kontakta Teknik för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

## **Dagvatten**

Service ansvarar även för utbyggnad av dag- och dränvattenanläggningar som omhändertar dag- och dränvatten för multiarenan samt fotbollsarenan fram till förbindelsepunkt. Kultur & Fritid ansvarar för utbyggnad av dag- och dränvattenanläggningar som omhändertar dagvatten för konstgräsplanen och gräsytan fram till förbindelsepunkt. Dagvattenanläggningar för annexet och torgytan ansvarar Teknik för. Ansvaret delas mellan skatte- och VA-kollektivet.

Dagvattenanläggningar för rening kommer krävas både på kvarters- och allmänplatsmark. Rening ska göras i enlighet med de krav som anges i dagvattenutredningen. Ansvaret delas mellan verksamhetsutövare inom planområdet och VA-huvudmannen. VA-huvudmannen har ansvar för rening av de ytor som inte anses särskilt förorenande (exempelvis annexytan), väghållaren och huvudman för allmän plats (Teknik) ansvarar för rening som orsakas av trafik på gata och torg. Service ansvarar för rening som krävs för föroreningar kopplade till ytan öster om multiarenan samt konstgräset i fotbollsarenan. Kultur & Fritid ansvarar för rening som krävs för konstgräsplanen.

## **Övriga ledningar**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören angående projektets påverkan på ledningarna. Avtal angående 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**

E.ON är ansvarig för ledningsnätet och ledningar finns utbyggt i området.

## **Fjärrvärme**

Inom planområdet har Statkraft AB befintliga ledningar. Ett u-område finns i detaljplanen för att skydda fjärrvärmeledningens placering. Ledning för fjärrkyla ligger i anslutning till ett befintligt vägdikey som i detaljplanen är planlagd som allmän plats gata.

## **Tele och fiber**

Kungsbacka bredband och Skanova har befintliga ledningar inom området.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Kommunfullmäktige är beställare av arenan inklusive fotbollsarena och kommunstyrelsen är huvudansvarig att leda, samordna och genomföra projektet. Nämnden för Service utför byggnationen på uppdrag av kommunfullmäktige efter att kommunstyrelsen lämnat så kallat startbesked för byggnationen. Beslut om investeringsbudget för arenabyggnaden och fotbollsarenan finns med i lokalplanen, som ingår som en del i kommunens budget.

Kommunen genom nämnden för Service får kostnader för uppförande av arenabyggnad inklusive fotbollsarena med ytor för lastning, angöring, parkering, bygglov, åtgärder enligt åtgärdslista för tillgängliga evenemang, dagvattenhantering, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och va-ledningar m.m.

Kommunen genom kommunstyrelsen får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, ny konstgräsplan, dagvattenhantering kopplat till konstgräsplanen och torgytan, markberedning, marksanering, förrätningskostnader m.m. vilket finansieras genom medel från kommunens exploateringsbudget. Kommunen kan få en intäkt vid försäljning av annexfastigheten.

Kommunen genom nämnden för Teknik (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar inklusive ny brandvattenpost och nya anslutningspunkter samt delar av reningsanläggningar för dagvatten, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

#### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Genomförande av detaljplanen och uppförande av arenabyggnad samt fotbollsarena innebär att kommunfullmäktiges beslut i april 2021 om arenaprojektet genomförs. Anläggningarna kommer medföra kostnader för kommunen i form av avskrivningar, kapitalkostnader, bemanning, media, underhåll, drift med mera. Verksamheten i anläggningarna innebär att kommunen får intäkter såsom vid uthyrning av lokaler, idrottshallar och fotbollsarenan för föreningsverksamhet, uthyrning för kultur, fritid, evenemang och mässor, uthyrning av kommersiella lokaler samt från reklam. Intäkterna sänker kommunens totala nettokostnad för arenans drift. Kostnader och intäkter fördelas mellan ansvariga nämnder enligt intentionerna i kommunfullmäktiges beslut, kommunens ekonomistyrprinciper och övriga styrdokument. Interndebitering sker för den kommunala egenanvändningen, till exempel skolidrott, och belastar aktuell nämnds driftsbudget.

Arenatorget är planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och innebär att kommunen genom nämnden för Teknik får kostnader för drift och underhåll av arenatorget.

Kommunen genom nämnden för Teknik (VA-kollektivet) får kostnader för drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar.

#### **Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Idrottsföreningar som önskar hyra lokaler för kansli- och idrottsevenemang i arena får kostnader för detta.



**Kungsbacka**

52 Planbeskrivning

**Samhällsbyggnadskontoret**

Kungsbacka kommun

0300-83 40 00

[samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se](mailto:samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se)

[www.kungsbacka.se/aktuella projekt](http://www.kungsbacka.se/aktuella projekt)