

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2023-10-10 §153

Laga kraft 2023-11-13

KP136

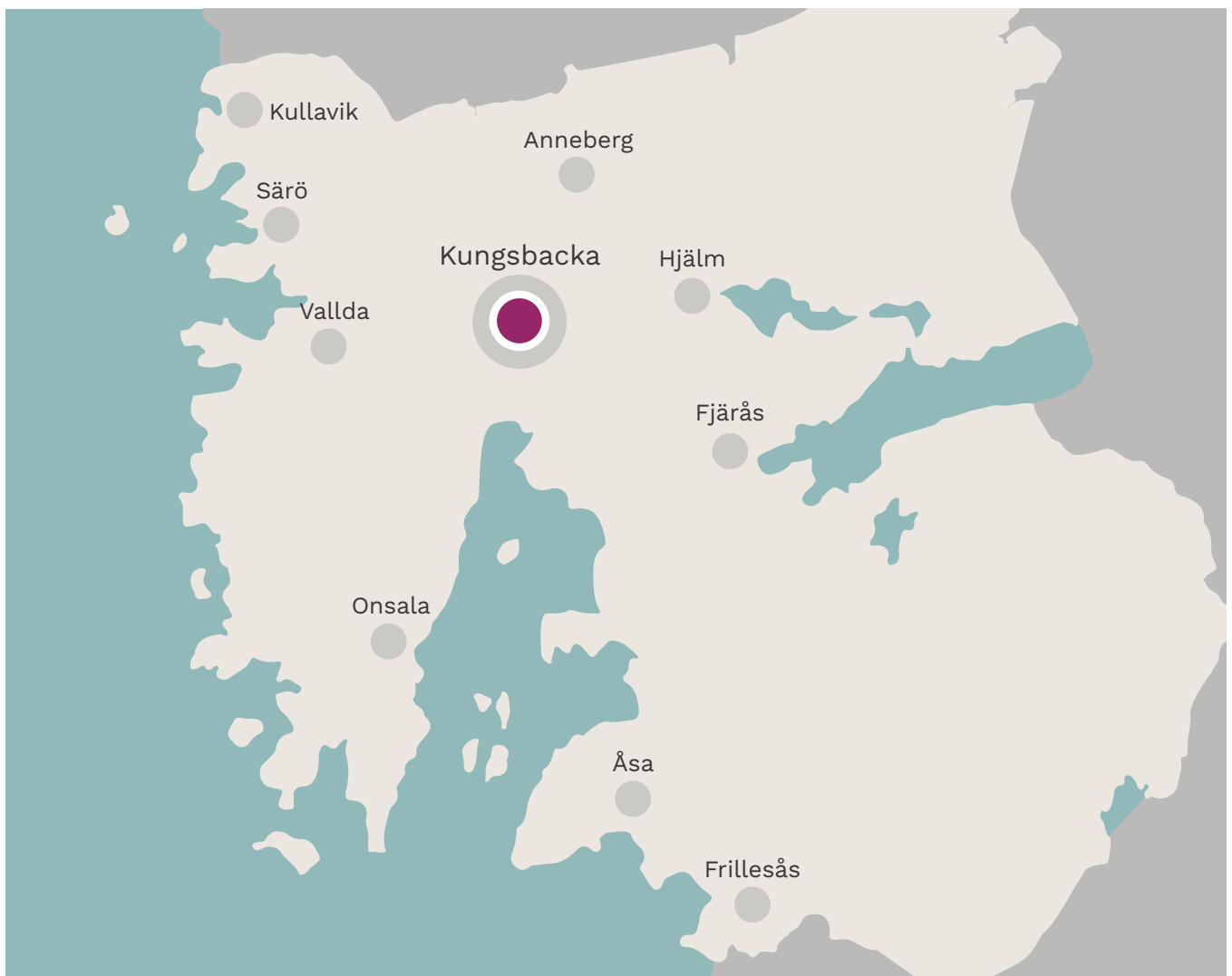
BN 2022-00011



Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för förskola med mera i Gräskärr
inom del av Kolla 5:6 i Kungsbacka stad



Planbeskrivning för detaljplan för förskola med mera i Gräskärr inom del av Kolla 5:6 i Kungsbacka stad

Upprättad 2023-07-28

Diarienummer 2022-00011

Detaljplanen upprättas med utökat standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Enligt Boverkets allmänna råd (2020:5 och 2020:6) om planbestämmelser för detaljplan.

Handläggare

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

Susanne Calming, Specialist Exploatering 0300-83 40 33, susanne.calming@kungsbacka.se

Handlingar:

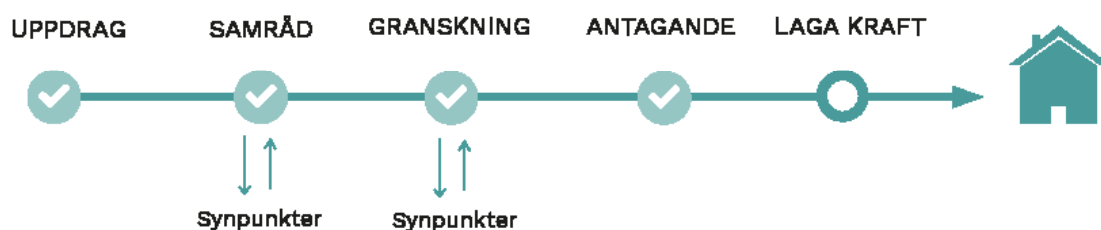
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta (preliminär)
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)

Bilagor:

- Geoteknisk utredning, Sweco 2022-06-14
- Trafikutredning, AFRY 2022-08-19 rev 2023-04-14
- Dagvattenutredning, Sweco 2022-10-17 rev 2023-04-20
- Bullerutredning, Ramboll 2022-10-19 rev 2023-04-04

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd Q4 2022
- Granskning Q2 2023
- Antagande Q3 2023



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget.....	4
Planprocessen.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessens olika steg	6
Bakgrund	7
Uppdrag	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag.....	7
Läge, areal och markägförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Mark och natur	8
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	10
Bebyggelseområden.....	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	12
Hälsa och säkerhet	12
Detaljplanens innebörd.....	13
Inledning.....	13
Bebyggelse	13
Trafik och parkering.....	14
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	15
Överväganden och konsekvenser	16
Nollalternativ	16
Miljökonsekvenser	16
Sociala konsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser	17
Genomförandebeskrivning	18
Inledning.....	18
Organisatoriska frågor	18
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	18
Fastighetsrättsliga konsekvenser	19
Avtal	19
Dispenser och tillstånd.....	20
Bevarande	20
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor.....	21
Beskrivning av planbestämmelser.....	24
Användning allmän plats	24
Användning av vattenområde	24
Användning av kvartersmark	24
Egenskapsbestämmelser.....	25
Administrativa bestämmelser	25

Sammanfattning av planförslaget

Nämnden för Förskola & Grundskola har ett behov av en ny förskola för 165 barn i Kol-laområdet. I Lokalplanen 2023-2027 finns budgetmedel avsatta för behovet. Planuppdraget innebär att ta fram en detaljplan för att pröva möjligheten att bygga en förskola med skolgård, angöring och parkering. Förskolan ska möjliggöra för 165 barn och ska byggas två till tre våningar. Förskolgården är drygt 5 000 kvadratmeter, vilket innebär att det över 30 kvadratmeter/barn. Tillfartsväg anläggs från cirkulationen vid Onsalavägen.

Uppdraget innebär även att planlägga en flexibel byggrätt för kommunal service det vill säga möjliggöra för förskola, skola, bostäder med särskild service (Bmss) och vård- och omsorgsboende inom samma byggrätt för att ge kommunen handlingsfrihet i en framtid om behovet av förskoleplatser minskar.

Detaljplaneförslaget möjliggör för förskola, Bmss och vård- och omsorgsboende inom en byggrätt på 1 300 kvm på kvartersmark. Längs Onsalavägen planläggs ett område som NATUR för dagvattenhantering och markförläggning av kraftledning samt ett område för GC-VÄG för att inrymma en gång- och cykelväg.

Förslaget redovisar att förskolan placeras parallellt med Onsalavägen på den plana ytan i norra delen av planområdet. Viss markutfyllnad behöver ske eftersom placeringen ligger lågt i förhållande till sluttningen i väster och omgivande vägar. Förråd och miljörum placeras i kanten mellan förskolegård och parkeringsplats samt vid Gräskärrsvägen.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling. Även rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

FAKTARUTA

Användning: Förskola, Bmss och vård- och omsorgsboende
Mängd BYA: 1 300 kvm
Förskolegård: 5 000 kvm
Planområdets storlek: cirka 1,7 ha



Illustration av förskolebyggnad med gård.
Framtagen av ABAKO och Kreera.

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

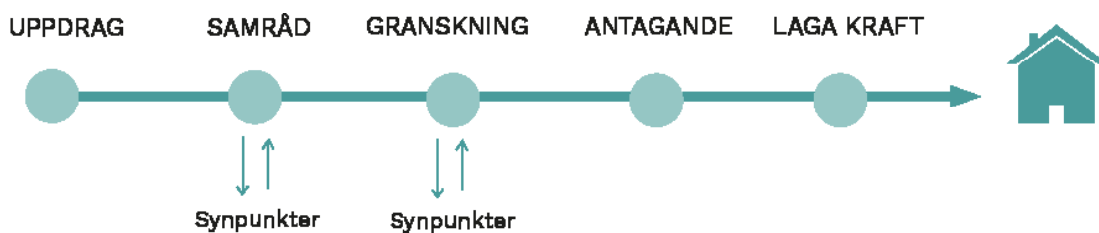
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller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

Hur tas en detaljplan fram?

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

Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet.

På Kungsbacka kommuns hemsida finns mer information om hur en detaljplan tas fram.



Bakgrund

Nämnden för Förskola & Grundskola har ett behov av en ny förskola för 165 barn i Kollaområdet. Anledningen är att det är brist på förskoleplatser i Kungsbacka stad och att det i Kollaområdet finns ett akut behov. Behovet av ny förskola grundar sig i en prognostiserad befolkningsökning och att det redan i dag saknas platser i Kolla. Behovet är cirka 165 förskoleplatser i Kollaområdet. I Lokalplanen 2023-2027 finns budgetmedel avsatta för behovet.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2022-06-09 §310 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för förskola med mera i Gräskärr inom Kolla 5:6 i Kungsbacka stad.

Planens syfte och huvuddrag

Planuppdraget innebär att ta fram en detaljplan för att pröva möjligheten att bygga en förskola med skolgård, angöring och parkering. Förskolan ska möjliggöra för 165 barn och ska byggas två till tre våningar. Därutöver ska tillfartsväg anläggas från Onsalavägen.

Uppdraget innebär även att planlägga en flexibel byggrätt för kommunal service det vill säga möjliggöra för förskola, skola, bostäder med särskild service (Bmss) och vård- och omsorgsboende inom samma byggrätt för att ge kommunen handlingsfrihet i en framtid om behovet av förskoleplatser minskar.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger väster om Kolla Parkstad. I norr gränsar området mot Gräskärrsvägen och Kungsbackaskogen och i öster mot Onsalavägen. Planområdet består idag dels av gammal övervuxen jordbruksmark dels av en skogsbeklädd slänt med inslag av berg i dagen. Området är cirka 1,7 hektar och marken ägs av kommunen.



Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse, men ligger nära riksintresset för E6/E20.

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad är planområdet inte utpekad som förändrad markanvändning. Detaljplanen har därför övergått till utökat standardförfarande efter samrådet. Söder om planområdet är marken utpekad som mark för näringsliv.

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området.

Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen påverkas av pågående koncessionsansökan för nedgrävning av kraftledning utmed Onsalavägens västra sida.

Behovet av förskoleplatser i Kollaområdet och finns med i lokalplanen för 2022–2026 i kommunbudget 2022, plan 2023–2024.



Foto över området i söder mot norr.



Foto över området i norr mot söder.



Planområdet i norr.



Planområdet i norr.

Förutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av skogsmark med större träd i väst. De centrala och östra delarna har tidigare var åkermark men idag är dessa delar helt igenväxta med sly samt till viss del av gran och lövträd. I norr dominerar området av kraftigt lövuppslag efter tidigare utgallring av gran. Trädsiktet domineras av högvuxen tall. Den södra delen är tätare blandskogskaraktär med domineras av lövträd. De östra delarna av planområdet är blötare och här växer högörtvegetation. Området bedöms ha *visst naturvärde* (klass 4).

En stengärdesgård från norr till söder sträcker sig genom områdets västra del. Den är i norr delvis raserad men i väster finns partier som är skyddsvärda. Stenmuren omfattas inte av det generella biotopskyddet. Väster om stengärdesgården består marken av en skogklädd slänt med delvis berg i dagen.

Ekosystemtjänster

Inom planområdet finns idag stödjande och reglerande ekosystemtjänster bland annat i form av skogsmiljö som gynnar den biologiska mångfalden, fotosyntes och jordbildning samtidigt som skogsmiljön renar luften och vatten och har en pollineringsfunktion. Kungsbackaskogen som sluter an till planområdet utökar dessa ekosystemtjänster.

Mer hårdgjorda ytor minskar markens möjlighet att infiltrera vattnet och har en negativ inverkan på marklevande organismer. Ett öppet dagvattensystem samt bevarande av träd kan minska påverkan på den biologiska mångfalden i området.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet ligger i en östsluttning och består av blandskog. Området bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden. Norr om planområdet ligger Kungsbackaskogen som har ett mycket högt rekreationsvärde för hela staden.

Förorenad mark

Historiska flygfoton och kartor visar att planområdet har använts som odlingsmark i anslutning till ett skogsområde. Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas finns inga potentiellt förorenade områden i eller i anslutning till planområdet.



Radon

Uppmätta markradonhalter inom område med friktionsjord indikerar på markradonhalter inom högriskintervallet vilket medför radonsäkert byggande, Sweco 2022-06-14.

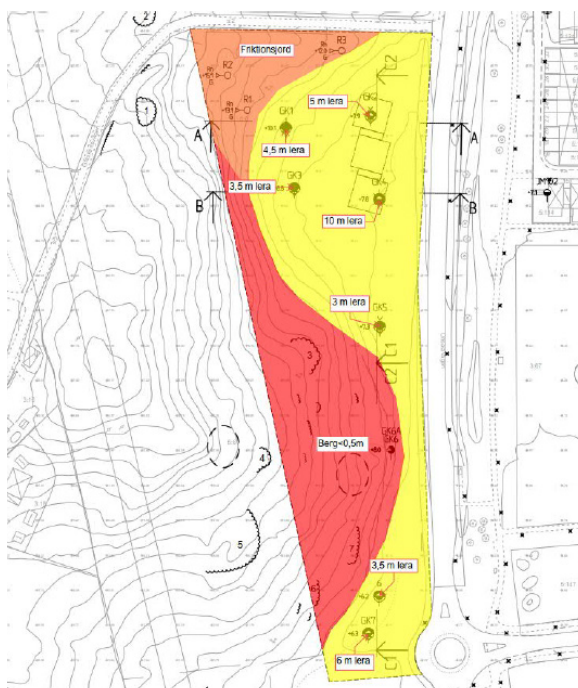
Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram, Sweco 2022-06-14. Jordlagren inom området utgörs av ytlig mulljord som i de nordöstra och södra delarna underlagras av lera med varierande mäktighet. Mot djupet förekommer friktionsjord på berg. Inom de centrala och nordvästra delarna av området påträffas ingen lera, utan ytjorden underlagras av berg, alternativt ett lager av friktionsjord på berg.

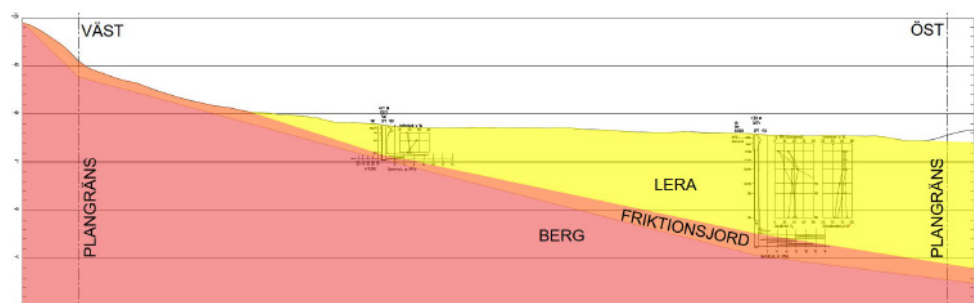
Berget i området går i dagen med synliga hållar i den södra och sydvästra delen av området. Det sammanfaller med terrängen som topografiskt ökar i höjd. Berget består i huvudsak av en rödgrå, jämnkornig granit med inslag av förgnejsad granit. De hållar som är synliga är rundade och slipade och saknar till största delen synliga naturliga sprickor. Spricksystemen i bergmassan har inte kunnat uppskattas, sannolikt är berget av mycket god kvalitet med stort sprickavstånd. I södra delen av området finns block som sannolikt vilar på berg. Flertalet av blocken är cirka 1 – 3 kvadratmeter.

Utförd geoteknisk utredning visar inte på någon risk för skred eller ras inom planområdet. Utredningen samt topografiska och översiktligt karterade jordarter talar för att det även gäller omgivningen i anslutning till planområdet. I kartlager från SGU finns ett område längs vägen i nordväst markerat som att ha förutsättningar för skred. Den geotekniska utredningen har karterat berg i dagen i flera punkter vid detta område och konstaterat att det lager med friktionsjord som finns i denna plats verkar ligga direkt på berg. Det tyder på att det eventuellt underliggande lerlager som skulle innebära förutsättningar för skred inte finns.

Resultatet av utredningen visar att på att planerade byggnader max får generera ett lasttillskott om 25 kPa för att undvika krypsättningar i lerprofilen, vilket kan leda till stora och ojämna sättningar (större än fem cm). Detta innebär att en byggnad om upp till två plan bedöms kunna grundläggas ytligt i naturligt lagrad jord utan nämnvärda förstärkningsåtgärder. Önskas ytterligare våningsplan upprättas kan det



Schematiskt tolkade jordlagerförhållanden inom planområdet, Sweco 2022-06-14.



Schematiskt tolkad sektion B-B, se figur ovan, Sweco 2022-06-14.

krävas förstärkningsåtgärder i form av lastkompensation i kombination av lätt konstruktion och styv lastfördelande grundläggning eller pålgrundläggning.

Totalstabiliteten redovisas inte på grund av att den programvara som använts i den geotekniska utredningen inte kan beräkna trovärdig säkerhetsfaktor för de glidytorerna då de överstiger 5,0. Ett annat program hade kunnat visa glidytorerna och säkerhetsfaktorn som då fortfarande hade varit över 5,0. Sammantaget ger det underlag för att säga att det inte finns några generella stabilitetsproblem.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Detta är viktigt för planerade byggnader och för närliggande mark som kan utsättas för sättningar vid sänkning av grundvattenytan.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Området ligger nära den nya stadsdelen Kolla Parkstad som innehåller en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. I Kolla finns även ett flertal förskolor och grundskola F-9 samt särskolan. Det finns vård- och omsorgsboende. Stadsdelen har även matbutik, kvartersbutik och pizzeria. Avgränsningen mellan planområdet och Kolla Parkstad utgörs av Onsalavägen som är en tydlig barriär. I väster ligger utspridd villabebyggelsen mellan Gräskärsvägen och E6.

Vardagsliv

I Kolla finns flertalet arbetsplatser både inom kommunal och kommersiell service. I området rör sig människor som bor och jobbar i Kolla. Det är många ungdomar som rör sig i området som går på Kollaskola. Avståndet till Resecentrum är ca 2 kilometer och det finns utbyggda gång- och cykelstråk till centrum. I Kolla finns en närbutik och en vårdcentral som ska försörja de boende i Kolla. Söder om Inlagsleden finns en drivmedelstation och tre snabbmatsrestauranger. Norr om planområdet ligger Kungsbackaskogen som är stadens största rekreationsområde och har många motionsslingor där några är belysta.

Trygghet

Planområdet ligger avsides utan anknytning till befintlig bebyggelse i dagsläget. Det finns ingen belysning intill aktuellt planområde. Stadsdelen Kolla Parkstad är relativt nyetablerad med fungerande mötesplatser och parkområden och det finns få anmälda brott.

Mobilitet

Planområdet ligger intill Onsalavägen som är en trafikerad tvärväg som binder samman de båda infartslederna Inlagsleden och Säröleden. Till området har man goda möjligheter att åka kollektivt, cykla eller promenera eftersom det finns två hållplatser intill planområdet och utbyggd gång- och cykelväg på Onsalavägens östra sidan. Onsalavägen är en barriär mellan planområdet och Kolla i sin helhet. Koppling till Kolla för gång- och cykeltrafik finns vid de två närliggande cirkulationerna. Gång- och cykelväg på Onsalavägens västra sida är uppbruten och det finns ingen gång- och cykelväg inom planområdet. Längre söderut vid där Onsalavägen möter Inlagsleden finns en gång- och cykeltunnel.

Samvaro

Inom planområdet finns inga mötesplatser. I Kolla Parkstad finns ett flertal mötesplatser vid skolorna, parkerna, torgen samt längs gång- och cykelstråken. Kungsbackaskogen attraherar många invånare från staden och det finns flertal mötesplatser vid bland annat motionsslingorna, utegym och grillplatser.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt. Den nya stadsdelen Kolla Parkstad har vuxit fram öster om planområdet. Längs Gräskärsvägen i väster ligger ett 20-tal utspridda villor.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Kommersiell och kommunal service

I Kolla Parkstad intill planområdet finns en livsmedelsbutik, vårdcentral, pizzeria samt för- och grundskolor.

Trygghet och tillgänglighet

Idag tar man sig till planområdet via cirkulationen vid Kolla alternativt från Gräskärsvägen i norr. Området är svårtillgängligt och det verkar inte vara många människor som rör sig i området.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Onsalavägen och Inlagsleden. I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram AFRY, 2022-09-26, rev 2023-04-14. Enligt kommunens trafikmätningar under en vecka i oktober 2021 uppgick trafikmängderna på Onsalavägen till cirka 6 950 bilar årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och årsvardagsmedeldygnstrafiken (ÅVDT) uppgick till 7 400 bilar. Andel tung trafik uppgick till fem procent.

Onsalavägen är en kommunal väg som används som en matarled till bostäder i Kollaområdet, till/från E6:an och Onsalavägen, men utgör även en transportled till centrala delar av Kungsbacka stad. På sträckan utanför planområdet är hastighetsgränsen 60 km/tim. Gräskärsvägen norr och väster om planområdet är en enskild väg med hastighetsgräns på 30 km/tim och den används primärt för att nå bostadsfastigheter. Samtliga tillfarter till Onsalavägen har önskvärd servicenivå för nuläget och det råder därmed inga kapacitetsproblem under maxtimmen.

Gång- och cykeltrafik

På Onsalavägens östra sida finns en utbyggd gång- eller cykelväg som ingår i stadens övergripande gång- och cykelvägnät. Söder om planområdet finns en gång- och cykelväg på den västra sidan mellan cirkulationen och busshållplatsen samt en gång- eller cykelväg norr om planområdet mellan Gräskärsvägen och cirkulationen. Dessa sträckor är inte sammankopplade på den västra sidan. Passagerarna vid cirkulationerna på Onsalavägen är bra som övergångsställe kombinerat med cykelpassage och är även hastighetsdämpande. I södra delen av närområdet finns en planskild gång- och cykeltunnel vid Inlagsleden/Onsalavägen.

Parkering

Verksamhetens parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Hållplatsläget för Kolla ligger vid Onsalavägen har en god standard med vägledning för synvarierade genom sinusplattor. Den är även utrustad med bänkar, väderskydd och papperskorg. Det saknas yta för att parkera cyklar och mopeder. Hållplatsen trafikeras av buss 730 och Linje 2 med 15 till 30 minuterstrafik.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Till följd av topografin inom området rinner dagvatten från högre belägen mark i väst mot lägre belägen mark i väst. Planområdet avvattnas idag via ett vägdike längs Onsalavägen. Vid Gräskärrsvägen rinner ett mindre dike från väster till öster som sedan rinner vidare till vägdiket längs Onsalavägen. Recipienten för planområdet är Kungsbackaån och sekundär recipient är Kungsbackafjorden. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av Sweco 2022-10-17, rev 2023-04-20.

Området är till viss del instängt eftersom Onsalavägen ligger på en högre nivå än det flacka partiet i norr vid den gamla åkermarken. Det flacka partiet är relativt sankt. Ytavrinnings- och lågpunktsanalysen för ett skyfall (100-års regn) visar att vatten från planområdet idag rinner från högre belägen mark i väst mot vägdike längs Onsalavägen. Några lågpunkter har identifierats inom området.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och spillvatten ligger öster om Onsalavägen.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i Kolla Parkstad vid Gnejsvägen, Beryllvägen, Askvägen och Diamantvägen.

Värme

I Kolla Parkstad finns utbyggda fjärrvärmeledningar.

El och Tele

Väster om planområdet går en 130 kV luftledning. Skolgård, bostäder för särskild service och vård- och omsorgsboende får anläggas minst 27 meter från luftledningen med hänsyn taget till magnetfält under 0,4µT, enligt beräkningar framtagna av ledningsägaren Ellevio.

Kommunen har en fått ett positivt besked om koncessionsansökan för att markförlägga kraftledning till en sträcka längs Onsalavägens västra sida.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns vid Gräskärrsvägen i norra delen av planområdet.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid Coop i Inlag som ligger öster om järnvägen.



Vägdiken längs Gräskärrsvägen och Onsalavägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Huvudsaklig bullerkälla är vägtrafikbuller. I framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning tagits fram, Ramboll 2022-10-19, rev 2023-04-04. Riktvärden för buller från vägtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Enligt riktlinjer i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse med ändringar tom SFS 2017:359 bör buller från vägar (3§) inte överskrida

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivå ändå överskrids (4§) bör

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till en farligt godsled.

Risk för översvämning/skred

Det finns risk för översvämning från skyfall men goda förutsättningar att avleda vatten från området.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1 000 meter.

Detaljplanens innebörd

Inledning

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

Bebyggelse

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att möjliggöra för en förskola i norra delen av planområdet. Förskolan ska anpassas till den befintliga terrängen så mycket som möjligt för att ge minst negativ påverkan. Byggnaden kan med fördel brytas upp i flera volymer för att ge en trivsamt och småskalig miljö. Förskolan kan uppföras i två till tre våningar. Bebyggelsen regleras genom byggnadsarea (BYA) det vill säga det fotavtryck som byggnationen har på marken. Förskolebyggnaden tillsammans med komplementbyggnader regleras till 1 300 kvadratmeter byggnadsarealer (BYA). Högsta nockhöjd för förskolan är 15 meter och 4 meter för komplementbyggnader, så som förråd, miljöhus eller liknande.

Förskolan placeras parallellt med Onsalavägen, se illustration på sida 15. Viss markutfyllnad behöver ske eftersom placeringen ligger lågt i förhållande till sluttningen i väster och omgivande vägar. Förråd och miljörum placeras i kanten mellan förskolegård och parkeringsplats samt vid Gräskärrsvägen.

Planförslaget tillåter även bostäder med särskild service (Bmss) samt vård- och omsorgsbostäder inom byggrätten. Det görs för att möjliggöra för denna typ av kommunal service om behovet av förskoleplatser i en framtid minskar och det istället behövs boendeplatser för äldre eller boendeplatser med särskild service.

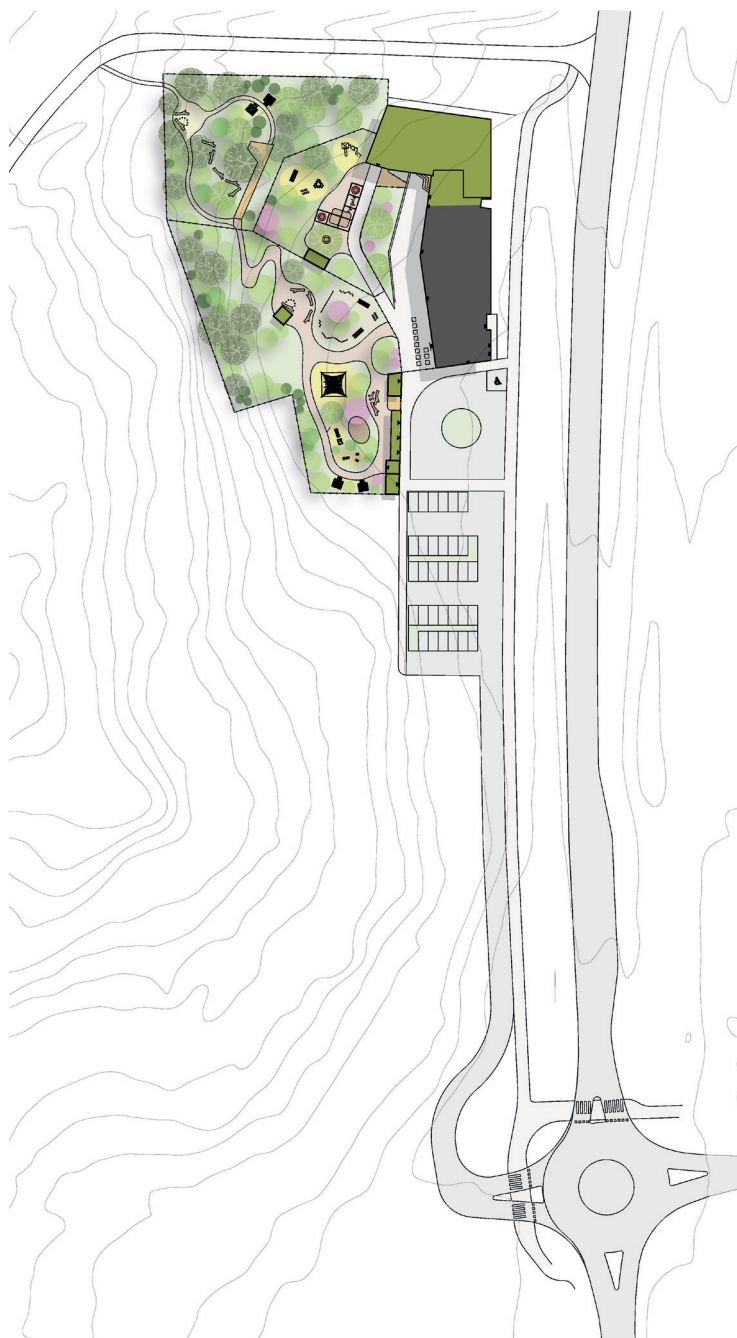
Förskolegård

Förskolegården är drygt 5 000 kvadratmeter stor, vilket innebär att det är över 30 kvadratmeter/barn. Förskolegården är indelad i tre zoner som barnen kan röra sig fritt mellan och som erbjuder fler och mer varierade lekmöjligheter efter hand som barnen utvidgar sitt territorium. Den *trygga zonen* ligger närmast byggnaden och här råder lugn, ro och närhet till personalen. Den *vidlyftiga zonen* ska erbjuda gott om möjligheter för rörelse med lekutrustning, ytor för spring och helst även topografiska variationer. Den *vilda zonen* består av växtlighet och erbjuder möjlighet att komma undan, uppleva en känsla av oändlighet och lösa material för konstruktionslek. (Boverket, 2015). Se förslag på utformning av förskolegård på sidan 15.

För att nå god tillgänglighet på en så stor del av friytan som möjligt kommer området behövas terrasseras. Marken behöver jämnas till på stora arealer vilket innebär att bevara den befintliga växtligheten minskar inom planområdet. Hela skolgården kommer inte att vara tillgänglig på grund av höjdskillnaderna. För att nyttja läget i kuperad skog föreslås några mindre ytor vara naturmark. Ett tillvägagångssätt där man tillåter att 40-50 % av ytan inte blir fullt tillgänglig (inkl gräsytor/växtbäddar/slänter etc) är rimligt. Beroende på mängden terrasseringar och hårdgjorda ytor går en betydande del (>50%) att få tillgänglig.

Radon

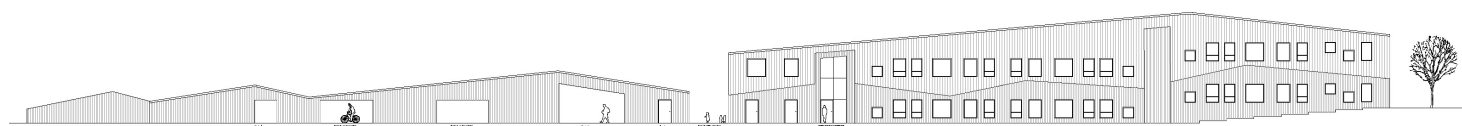
Byggnader ska utföras radonskyddat.



Illustrationen visar förslag på förskolebyggnad med gård.
Framtagen av ABAKO och Kreera.



Exempel på hur skolgården kan utformas.



Sektion av förskolebyggnaden med komplementbyggnader från Onsalavägen mot väst.

Grundläggning

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget innebär att det befintliga och kommande behovet av en förskola tillfredställs i området då planen möjliggör för 165 platser.

Trafik och parkering

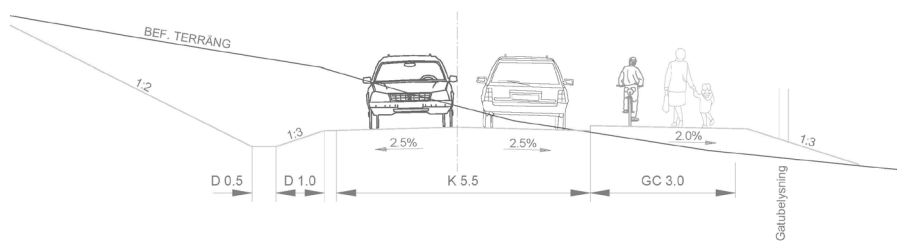
Gator och vägtrafik

I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram, AFRY 2022-08-19, rev 2023-04-14. Planområdet föreslås angöras via befintlig cirkulationsplats vid Onsalavägen/ Gnejsvägen med ett fjärde ben som tillfartsväg till planområdet. Tillfartsvägen blir cirka 200 meter lång från anslutningspunkt till parkeringsyta. Vägen tillsammans med gång- och cykelvägen är placerad 12 meter från väggkant på Onsalavägen eftersom området där emellan är tänkt att inrymma nedgrävning av kraftledning och dagvattenlösningar.

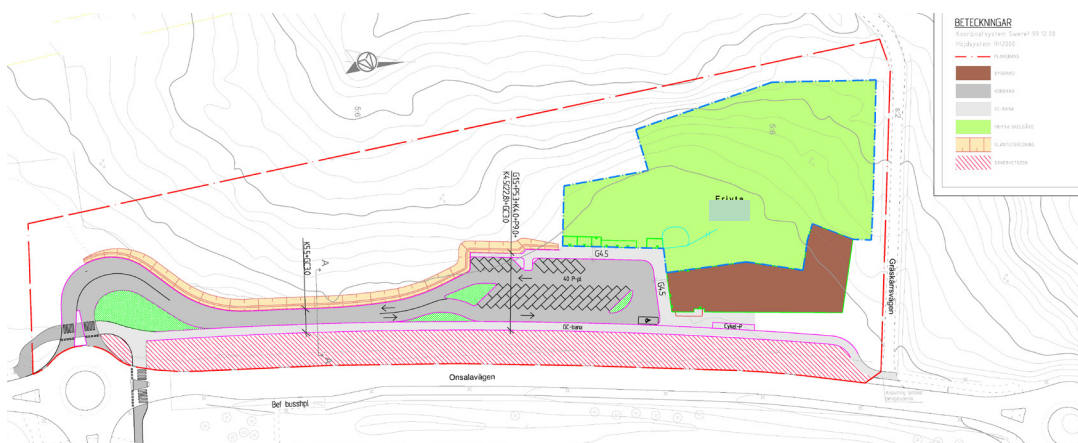
Trafikutredningen redogör för att en utbyggnad av området kommer leda till en trafikökning med 369 årsdygnstrafik (ÅDT) eller 410 årsvardagsdygnstrafik (ÅVDT). Kapacitetsberäkning med anslutning till förskolan via cirkulationsplatsen med trafik för prognosår 2040 samt den alstrade trafiken visar att belastningsgraden i alla tillfarter på Onsalavägen klarar den ökade belastningen som förslaget medför.

Trafik till och från förskolan antas ha lokala målpunkter och kommer därmed inte belasta det statliga vägnätet ytterligare.

En principsektion för tillfartsvägen redovisar en 5,5 meter bred körbana och tre meter bred kombinerad gång- och cykelbana samt en meter för belysning. I förslaget separeras oskyddade trafikanter och motorfordon med ett kantstöd för säkerhets skull. Sektionen är tagen i ett snitt där det finns berg, men eftersom terrängen består av olika lager material kommer släntutbredningen variera längs sträckan.



Principskiss för vägprofil för tillfartsgatan, AFRY 2022-08-19, rev 2023-04-14.



Principskiss för tillfartsgatan parallell med Onsalavägen, AFRY 2022-08-19, rev 2023-04-14.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg anläggs längs tillfartsvägen som ansluter till befintliga gång- och cykelvägar i söder och i norr.

Idag finns övergångsställen endast vid två av tre ben i cirkulationsplatsen. Med en trafikanslutning med ett fjärde ben anläggs övergångsställen på samtliga ben för en enhetlig utformning och förtydligande av trafiksituation. Det innebär att en komplettering av passager behövs norr och väst om cirkulationen med samma typ av utformning som finns idag. En anslutning till befintlig gång- och cykelväg byggs ut på östra sidan av cirkulationen utanför planområdet.

Parkering

Antal nya parkeringsplatser är 32 för bil och 32 för cykel. Parkeringsplatserna anläggs i närheten av förskolebyggnaden. Det är ett lägre antal parkeringsplatser än vad riktlinjerna anger och det motiveras av att området ligger kollektivtrafikhärbli och kommer att få goda förbindelser gång- och cykelväg.

Det finns möjlighet att anlägga laddplatser för bilar vid förskolan.

Kollektivtrafik

Det goda kollektivtrafikläget främjar att en stor andel personal och familjer kan ta bussen till förskolan.

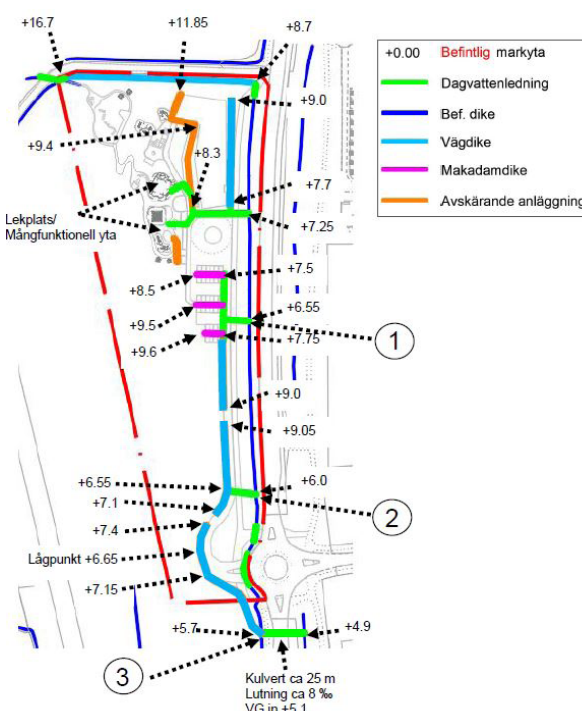
Teknisk försörjning

Dagvatten

I detaljplanarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Sweco 2022-10-17, rev 2023-04-20. Till följd av exploateringen ökar dagvattenflödet från utredningsområdet (utan fördröjnings- och reningsanläggningar) med cirka 215 liter per sekund vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 i jämförelse med dagens flöde. För att inte öka belastningen på dagvattensystem nedströms utredningsområdet föreslås fördröjning utformas så att flödet från utredningsområdet inte ska öka gentemot dagens flöden. Maximalt utflöde från utredningsområdet efter exploatering begränsas till befintligt dagvattenflöden från utredningsområdet (20 liter per sekund).

Planförslaget innebär att dagvatten inom området kan hanteras, fördröjas och renas i vägdike, svackdike, makadamdike och ned-sänkta multifunktionella ytor, se schematisk lösning i figuren till höger. Efter fördröjning och rening i vägdike, makadamdike och befintligt dike längsmed utredningsområdets östra gräns, föreslås dagvattnet från utredningsområdet avledas vidare genom kulvert till befintligt dike söder om utredningsområdet och vidare till Kungsbackaan. Under Onsalavägen föreslås det att diket kulverte-ras.

Längs Gräskärrsvägen föreslås ett 110 m långt svackdike som mynnar ut befintligt vägdike längs Onsalavägen. Fördröjning och rening av dagvatten sker även vid par-



Figuren visar en lösning på dagvattenhantering, Sweco 2022-10-17, rev 2023-04-05.

keringen genom ett makadamdike som avleds till vägdiket längs Onsalavägen. På förskolans västra sida finns behov av avskärande anläggningar, dimensionerande flöde framgår av dagvattenutredningen. Under den planerade vägen i planområdets södra gräns föreslås en kulvert. Flödet till kulverten begränsas till befintligt dagvattenflöden från utredningsområdet, det vill säga maximalt om cirka 20 liter per sekund.

Med föreslagna dagvattenanläggningar bedöms detaljplanen inte påverka recipienten och den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå god status i vattenförekomsten i sin helhet.

Planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Skyfall

Ytavrinnings- och lågpunktsanalysen för ett skyfall (100-års regn) visar vatten från planområdet idag rinner från högre belägen mark i väst mot vägdike längs Onsalavägen i öst ut från utredningsområdet, Sweco 2022-10-17, rev 2023-04-05. Lågpunkterna i området kommer högst sannolikt att fyllas igen vid byggnation och bedöms inte utgöra en risk.

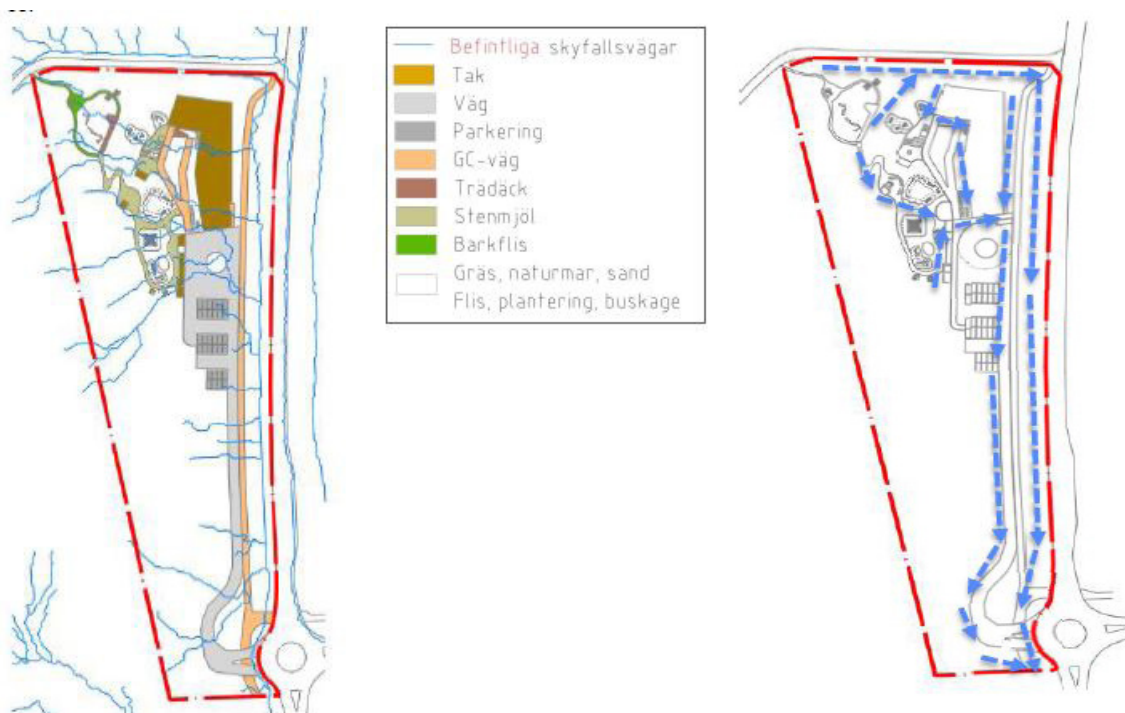
Utifrån befintlig terräng och kommande terräng kommer skyfallsvattnet efter byggnation rinna mot planerade byggnader, se figur nedan till vänster. Förslag på hur dagvattnet bör avledas ytligt vid extremregn framgår av figur nedan till höger. Flödesvägarna för ytlig avledning åstadkoms genom höjdsättning av utredningsområdet. Avledningen från utredningsområdet sker söderut mot befintligt dike söder om utredningsområdet och vidare till Kungsbackaån.

Vatten och avlopp

Området kan anslutas och ingå i verksamhetsområde för kommunalt dricks- och spillvatten. Anslutning sker på den västra sidan av skoltomtens fastighetsgräns.

Brandvattenförsörjning

Ny brandvattenpost föreslås inom planområdet. Placeringen avgörs i samråd med Räddningstjänsten Storgöteborg.



Figuren visar den planerade bebyggelsen i förhållande till befintliga skyfallsvägar, Sweco 2022-10-17, rev 2023-04-05.

Figuren visar förslag på hur skyfall kan avledas ytligt inom planområdet, Sweco 2022-10-17, rev 2023-04-05.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

Avfall

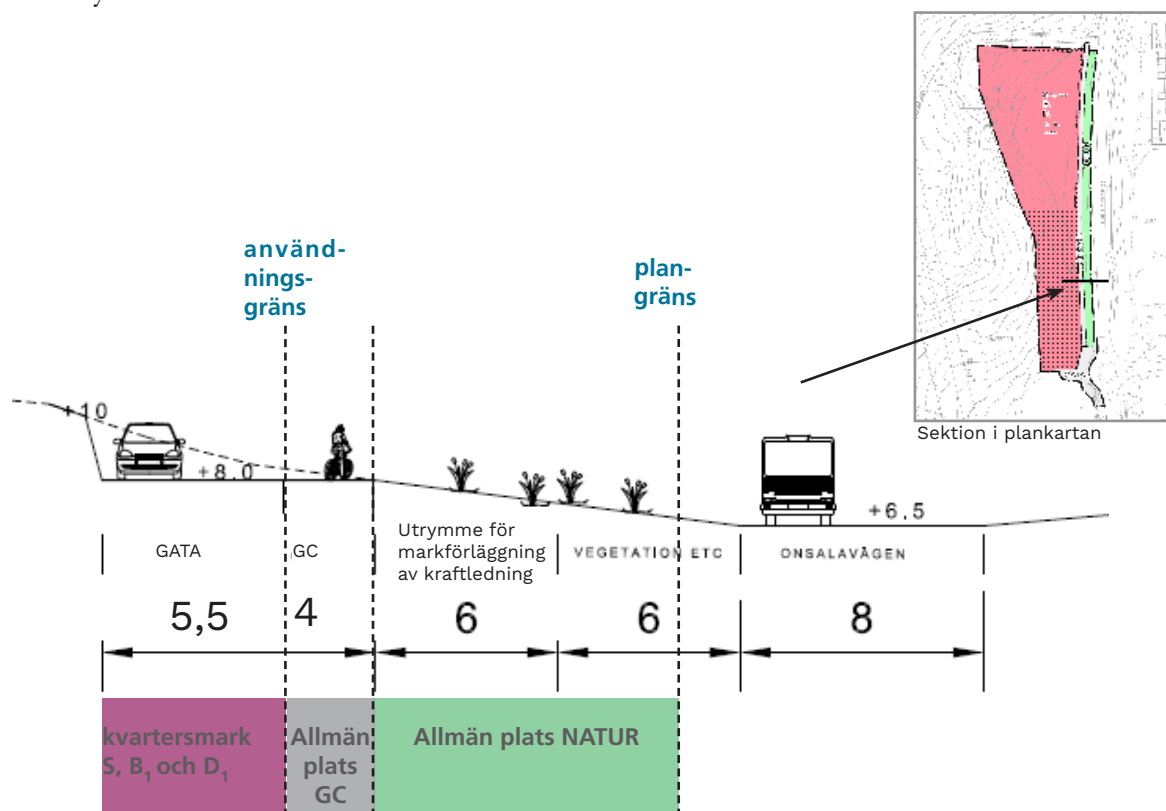
Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via tillfartsgatan från cirkulationen vid Onsalavägen. Inom fastigheten finns det plats för miljöhus. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Avfallshanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2018).

El och Tele

Planförslaget innebär att el och tele behöver byggas ut i området. Byggnadens placering bedöms erbjuda goda möjligheter till att nyttja solceller. Om det ska uppföras bostäder med särskild service eller vård- och omsorgsboende inom planområde måste byggnaderna hålla ett skyddsavstånd om inte kraftledningen grävs ner.

Planförslaget innebär att skolgården anläggs mer än 30 meter från luftledningen i väster. Planförslaget har tagit hänsyn till den pågående koncessionsansökan för att markförlägga kraftledning till en sträcka längs Onsalavägens västra sida. Om kraftledningen förläggs längs Onsalavägen finns möjligheten att gräva ner ledningen inom naturområdet allmän plats. Om kommunen beslutar att markförlägga kraftledningen kan arbetet påbörjas tidigast 2025/2026. Se sektion nedan.

Magnetfältberäkningar visar att 0,4 mikrotelsla understigs efter 5 meters avstånd från de markförlagda ledningar. Byggrätten inom kvartersmarken har begränsats till att anpassa detta skyddsavstånd.



Figuren redovisar en sektion över tillfartsgata, gång- och cykelväg, område för nedgrävning av kraftledning, vegetation för dagvattenhantering samt Onsalavägen. I sektionen är det markerat var plangränsen ligger samt område för kvartersmark för förskola, bms och vård- och omsorgsboende (lila), allmän plats GC (grå) och allmän plats Natur (grön).

Bredband

Planförslaget innebär att bredband behöver bygga ut i området.

Friktor och rekreation

Natur

Planförslaget påverkar gatuvyn och den intilliggande bebyggelsens utsikt då vegetation kommer ersättas av bebyggelse och ytor för förskolegård och parkering med mera. Den befintliga skogen avverkas till stor del inom planområdet för att ge plats för tillfartsväg, förskolebyggnad och skolgård. Det är mycket positivt att spara träd på förskolegården inom planområdet. Omgivande skogsmiljö ska finnas kvar och rama in förskoletomten för att få en bra lek miljö, behålla biologiska värden med mera. Planområdet som gränsar till Kungsbackaskogen kommer inte att påverka tillgängligheten eller upplevelsen av rekreation i Kungsbackaskogen. Förskoleverksamheter kan dra fördel av läget intill Kungsbackaskogen.

Hälsa och säkerhet

Buller

I framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning tagits fram, Ramboll 2022-10-19, rev 2023-04-04. Beräkningarna av trafikbuller för ny förskola och skolgård visar att det förväntas bli höga ekvivalenta ljudnivåer och riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på skolgård kan inte klaras. Riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå beräknas i princip att klaras inom hela skolgårdsytan.

Skolbyggnaden tillsammans med komplementbyggnaderna fungerar som bullerdämpande objekt. För att klara riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på skolgården föreslås kompletterande bullerskärmar mellan förskolan och komplementbyggnaderna inom kvartersmarken.

Krav på bullernivåer vid förskolegården regleras som planbestämmelse "Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelseytor inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA."

Krav på bullernivåer för bostäder med särskild service (Bmss) och vård- och omsorgsboende regleras som planbestämmelse Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nat-tetid på högst 70 dBA.

Risk för översvämning/skred

Åtgärder krävs för att avleda skyfallsvatten från området. Lämplig höjdsättning av byggnader säkerställs i samband med bygglov. Ett område med naturmark har avsatts längs Onsalavägen för att rymma en skyfallsled.

Det behövs inga åtgärder när det gäller risk för ras eller skred.

Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas blir konsekvensen att det blir brist på förskoleplatser i Kungsbacka stad. Kommunen behöver identifiera nya platser för förskolelokaler. Om detaljplanen inte antas kan skogen och naturområdet inom planområdet bevaras.

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. Däremot avses rekommendationerna i dagvattenutredningen samt bullerutredningen i huvudsak följas.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kapitlet i miljöbalken (MB) utan kan ses som tätortsutveckling. Även rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

Markanvändning och markförhållanden

Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risker förknippade med stabilitet eller förorenad mark. Historiska flygfoton och kartor visar att planområdet har använts som odlingsmark i anslutning till ett skogsområde. Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas finns inga potentiellt förorenade områden i eller i anslutning till planområdet. Sammantaget görs bedömningen att området kan ses som lämpligt för föreslagen markanvändning utan vidare utredning i planskedet.

Vattenförhållanden

Dagvatten avvattnas via vägdiken till Kungsbackaån. Därefter vidare till Kungsbackafjorden som är Natura 2000-område samt naturreservat. Med föreslagen dagvattenhantering så bedöms inte planen medföra några negativa effekter på de skyddade områdena.

Miljö kvalitetsnorm för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planförslagets dagvatten har efter rening och vidare rinnvägar Kungsbackaån och Inre Kungsbackafjorden som recipient. Både Kungsbackaån och inre Kungsbackafjorden har klassificerats till sämre än god ekologisk status, båda bedöms ha måttlig ekologisk status där bland annat övergödning och hydromorfologiska förändringar återfinns bland miljöproblemen.

Sammantaget finns behov av dagvattenrening när skogsmark omvandlas till bebyggd mark med byggnader och tillhörande infrastruktur. Med en minimering av hårdgjord yta samt ett omhändertagande av dagvatten bedöms planförslaget inte äventyra miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Verksamheternas påverkan på miljö kvalitetsnormer (MKN) beskrivs vidare i dagvattenutredning. Inga grundvattenförekomster bedöms påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm för luft, 5 kap miljöbalken

Planen medför en liten ökad mängd trafik och det kommer inte att påverka luftkvaliteten i Kungsbacka stad eller inom planområdet. Enligt kartläggning av luftföroreningssituationen i Kungsbacka 2015 konstateras att alla tre miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid underskreds inom hela tätorten med undantag för området allra närmast väg E6. Även i framtiden kommer miljökvalitetsnormerna klaras med stor marginal för befintlig bostadsbebyggelse.

Naturvärden och biologisk mångfald

Planområdet hyser inga högre naturvärden men delar av området bedöms hysa visst naturvärde, (klass 4). Tillsammans med närliggande skogsområde utgör området en lokal för hackspett. Detaljplanens genomförande medför en liten fragmentering av ett sammanhängande grönområde som delvis är upplåten för rekreation, lek och friluftsliv.

Klimat och naturresurser

Detaljplanen medför att en liten areal tätortsnära skog försvinner vilket är negativt sett till naturresurser. Detaljplanen möjliggör för stor andel gång- och cykeltrafik då området är lokaliserat i anslutning till Kungsbacka stad.

Risker och störningar för människor och miljö

Bullerutredningen visar att bullernivåerna är på en sådan nivå att riktlinjerna för den nya förskolans skolgård inte överskrids om anpassningar genomförs.

Sociala konsekvenser

Planförslaget kommer att komplettera de sydvästra delarna av staden med kommunal service så som förskola alternativt bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboende. Även om platsen för förskolebyggnad och gården kräver borttagning av skog- och naturområde samt en del sprängning så kommer de nya byggnaderna och gården att anpassa sig till omkringliggande naturområden och Kungsbackaskogen.

Eftersom platsen ligger avsides utan anknytning till befintlig bebyggelse är det viktigt med insyn på förskolegården så att platsen inte blir ett tillhåll på kvällar och helger. Till exempel är ett genomskiktligt bullerskydd ett förslag på att öka insynen på förskoletomten. Ny belyst gång- och cykelväg som knyter samman gång- och cykelstråket på västra sidan av Onsalavägen ökar tillgängligheten och tryggheten vid platsen. Kopplingen till Kolla Parkstad stärks med ny överfart för gång- och cykel vid cirkulationsplatsen. Onsalavägens barriäreffekten minskar också.

Inom förskolegården kommer det att finnas stora höjdnivåskillnader som hanteras med terrasserings- och hårdgjorda ytor. Förslaget visar att minst hälften av skolgården kommer att vara tillgänglig för alla. Den omkringliggande skogen bäddar in förskoletomen och tillsammans med den sluttande terrängen kan riskera att få sämre dagsljusinsläpp på gården.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats Natur längs Onsalavägen för att hantera dagvattnet. Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats Lokalgata föreslås även för tillfartsgatan vid cirkulationen.

Beskrivning av planbestämmelser

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

Användning allmän plats

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

NATUR	Naturmark	Mark för natur. Utrymme för omhändertagande av dagvatten samt ledningsstråk ingår i användningen. Syftet med bestämmelsen är att skapa möjlighet till ett grönstråk mellan Onsalavägen och förskoletomten. Inom området får infiltration och/eller fördröjning av dagvatten finnas. Inom området kan underjordiska ledningar anläggas. Marken avses få kommunalt huvudmannaskap.
GATA ₁	Gatemark	Mark för gata. Syftet är att markområdet ska inrymma körbana, diken och likanande anläggningar kopplade till trafiken. Marken avses få kommunalt huvudmannaskap.
GC-väg ₁	Gång- och cykelväg	Mark för gång- och cykelväg. Syftet är att markområdet ska inrymma gång- och cykelväg och belysning. Marken avses få kommunalt huvudmannaskap.

Användning av kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.

S, B ₁ , D ₁	Skola, Bostäder med särskild service, Vård- och omsorgsboende	Mark avsedd för förskola. Syftet är att skapa möjlighet för förskoleverksamhet men även annan verksamhet kopplad till skola och utbildning. Möjlighet ges till bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboende för att möjliggöra alternativa användningar i framtiden.
------------------------------------	---	---

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

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

e ₁	exploateringsgrad	Största sammanlagda byggnadsarea är 1 300 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Syftet med bestämmelsen är reglera byggnadens storlek samt skapa en flexibilitet för att anpassa komplementbyggnader efter verksamhetens behov.
h ₁	nockhöjd	Största tillåtna nockhöjd är 15 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens volym.

m ₁	buller	Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelseytor inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. Syftet med bestämmelsen är att förskolegården ska anpassas för att klara riktvärdena för trafikbuller.
m ₂	buller	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Syftet med bestämmelsen är att bostäder med särskild service eller vård- och omsorgsboendet ska anpassas för att klara riktvärdena för trafikbuller.
	Prickmark	Byggnad får inte uppföras. Syftar till att reglera begränsa byggrätten. I norr är prickmarken ett område för att möjliggöra underhåll av svackdiket utmed Gräskärrsvägen. I söder syftar prickmarken till att möjliggöra tillfart samt bevara skogen. I nordost är prickmarken ett område som skydd mot magnetfältet 0,4 mikrotelsa.

Administrativa bestämmelser

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

	genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tid inom vilken planen förväntas genomföras.
--	-----------------	--

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 tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: 4 kv. 2022

Granskning: 2 kv. 2023

Godkännande byggnadsnämnden: 4 kv. 2023

Laga kraft: 4 kv. 2023 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen 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

Detaljplanen omfattar en del av Kungsbacka kommuns fastighet Kolla 5:6.

Kommunens fastighet Kolla 5:5 blir berörd av trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid Onsalavägen, utanför planområdet. Inga andra fastigheter är direkt berörda av detaljplanen.

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 naturmark och gång- och cykelväg parallellt med Onsalavägen samt lokalgata i anslutning till cirkulationen vid Onsalavägen/Gnejsvägen i planområdets södra del.

Anläggningar inom kvartersmark

Kommunen genom förvaltningen för Service ansvarar för utbyggnad av förskolan och är därmed att betrakta som exploatör i det här projektet.

Service ansvarar för samtliga anläggningar inom kvartersmark vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar till exempel förskolebyggnad, miljöhus/förråd, lek- och grönytor, infartsväg, parkeringsanläggningar för bil och cykel, dagvattenanläggningar samt bullerskärmar.

Anläggningar utanför planområdet

Säkra passager för oskyddade trafikanter måste anläggas vid den norra och västra delen av cirkulationsplatsen vid Onsalavägen/Gnejsvägen. Det ska även anläggas en ny gångväg mellan den norra passagen och befintlig gång- och cykelväg i Kolla Parkstad.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Kommunen äger all mark inom planområdet, så det är inte aktuellt att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsbildning

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

Avstyckning från Kolla 5:6 ska genomföras för att bilda en fastighet för all kvartersmark inom planområdet. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut

I planområdets nordöstra hörn kommer den nya gång- och cykelvägen att korsa ett antal ledningar för VA, el och bredband. Ledningarna är säkerställda med rättigheter enligt nedan. Kommunen ansvarar för att skydda ledningarna i samband med arbetena på platsen.

Hänsyn måste tas till följande ledningar/rättigheter:

- Vatten- och avloppsledningar som ingår i gemensamhetsanläggningen Ysby ga:3 och som förvaltas av Gräskärns VA samfällighetsförening (utrymme, akt 1384-2017/109.1)
- Kraftledning som tillhör Ellevio (avtalsservitut D2020-00070248)
- Bredbandskabel som tillhör Kungsbacka bredbandsnät (ledningsrätt 1384-2017/164.1)

Rättigheterna som sådana kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande.

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) eller u-områden (reservat för underjordiska ledningar) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitutsupplåtelser och den bedöms inte heller påverka andra rättigheter som belastar Kolla 5:6.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal/genomförandavtal ska ett sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt.

I det här fallet är det en kommunal förvaltning som är exploatör och därmed finns det inget behov av att teckna exploateringsavtal.

Dispenser och tillstånd

Dispenser med mera

Under det fortsatta planarbetet ska det utredas om det krävs några särskilda tillstånd, anmälningar eller dispenser i samband med genomförandet av detaljplanen. Service ansvarar i så fall för att bekosta och ansöka om dessa.

Tekniska frågor

Gator, gång- och cykelvägar

Detaljplaneförslaget innebär att cirka 30 meter lokalgata och cirka 300 meter gång och cykelväg inom allmän plats måste byggas ut. Kommunen genom förvaltningen för Teknik ansvarar för att anlägga och sköta anläggningar inom allmän plats.

En cirka 200 meter lång gata inom kvartersmark måste byggas ut från lokalgatan vid cirkulationsplatsen för att ordna infart till den nya förskolan. Service ansvarar för att utföra och sköta gata och övriga anläggningar inom kvartersmark.

I det här projektet är det förvaltningen för Service som är exploatör och som därmed ska stå för samtliga kostnader, genom medel som finns med i kommunens Lokalplan. Det kan vara lämpligt att Service utför samtliga gatuianläggningar inom ramen för sitt projekt, även anläggningar inom allmän plats. Detta förutsätts i så fall ske i nära samarbete med förvaltningen för Teknik, som normalt sett ansvarar för att bygga ut anläggningar inom allmän plats.

Parkering

All parkering för den nya förskolans behov ska anordnas av Service inom kvartersmark.

Naturmark

En markremsa utmed Onsalavägen är planlagd som allmän plats, Natur. Syftet med naturmarken är dels att skapa utrymme för en framtida markförläggning av Ellevios kraftledning, dels att skapa utrymme för öppna dagvattenanläggningar/diken. Kommunen genom förvaltningen för Teknik ansvarar för att iordningställa och sköta naturmarken. Iordningställande av marken finansieras genom medel som finns med i kommunens Lokalplan.

Förvaltningen för Teknik (VA-kollektivet) ansvarar för att iordningställa öppna dagvattenanläggningar, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Det får utredas närmare under planarbetet på vilket sätt marken ska iordningställas. I första hand handlar det om att röja bort sly som växer inom området.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvattennät som finns utbyggt i Kolla Parkstad, öster om Onsalavägen. Kommunen genom förvaltningen för Teknik bygger ut nya ledningar fram till förskolans fastighetsgräns. Anslutning föreslås ske i fastighetens nordöstra hörn.

Planområdet kan anslutas till kommunalt dagvattenanläggning/dike vid Onsalavägen. Anslutning föreslås ske i vid dike i förskolefastighetens nordöstra hörn.

Utbyggnad av VA-nät och öppna dagvattenanläggningar inom allmän plats utförs och bekostas av kommunen VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter

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

Dagvatten inom kvartersmark

Service är skyldig att ordna erforderlig fördröjning och rening av dagvatten från förskolebyggnad, förskolegård och parkeringsanläggningar. Fördröjning ska anordnas inom kvartersmark innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet.

Service är även skyldig att anordna nödvändiga anordningar inom kvartersmark för att leda bort grund- och ytvatten från angränsande naturmark utanför planområdet.

Dagvattenåtgärderna inom kvartersmark finansieras genom medel som finns med i kommunens Lokalplan.

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

Planområdet kan anslutas till Ellevios elnät. Service ansvarar för att kontakta Ellevio för att diskutera lämplig anslutningspunkt och övriga villkor för anslutning.

Tele och fiber

Planområdet kan anslutas till Kungsbacka kommuns bredbandsnät vid Gräskärrsvägen, norr om planområdet. Service ansvarar för att kontakta Kungsbacka bredbandsnät för att diskutera lämplig anslutningspunkt och övriga villkor för anslutning.

Buller

Inom ramen för planarbetet har en bullerutredning tagits fram. Utredningen visar att bullerskärmar måste uppföras för att uppnå en god ljudnivå på förskolegården. Skärmarna föreslås placeras på tre ställen inom förskolefastigheten.

Service ansvarar för utförande och framtida skötsel av bullerskärmarna. Utbyggnaden finansieras genom medel som finns med i kommunens Lokalplan.

Geoteknik

I detaljplanarbetet har en geoteknisk utredning tagits fram. Rekommendationerna i utredningen ska följas.

Utredningen visar att byggnad om upp till två plan bedöms kunna grundläggas ytligt i naturligt lagrad jord utan nämnvärda förstärkningsåtgärder. Om byggnaden blir högre än två plan kan det krävas förstärkningsåtgärder eller pågrundläggning.

En kompletterande geoteknisk utredning rekommenderas i samband med projektering för att få ett bättre underlag avseende grundläggning av byggnader och andra anläggningar.

Service ansvarar för att kompletterade geotekniska undersökningar och utredningar utförs.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör inte utföras.

Radon

Uppmätta markradonhalter inom området indikerar på markradonhalter inom högriskintervallet. Byggnader ska därför uppföras radonsäkert. Service ansvarar för att detta utförs.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunstyrelsen (KS) är beställare av den nya förskolan. Service utför byggnationen på KS uppdrag. Projektet finansieras genom medel som finns med i kommunens Lokalplan och som beviljats av KS efter investeringsprövning.

Kommunen genom förvaltningen för Service (Lokalplanen) står för samtliga kostnader som uppkommer vid planens genomförande såväl inom som utanför planområdet.

Service (Lokalplanen) bekostar till exempel uppförande av förskolebyggnad med tillhörande gård, infartsväg, parkeringsanläggningar, diken och andra dagvattenanläggningar inom kvartersmark samt bullerskärmar. Service får även kostnader för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, VA med mera.

Service (Lokalplanen) bekostar även utbyggnad av allmän plats samt alla nödvändiga åtgärder vid Onsalavägen, utanför planområdet, såsom till exempel säkra passager över vägen och anslutning till befintlig gång- och cykelväg i Kolla Parkstad.

Service får kostnader för drift och underhåll av samtliga byggnader, vägar och andra anläggningar inom kvartersmarken, enligt ovan.

Kommunen genom förvaltningen för Teknik/VA-kollektivet, får kostnader för utbyggnad av öppna dagvattenanläggningar/diken, nya VA-ledningar fram till förskolefastigheten samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunen genom förvaltningen för Teknik får kostnader för drift och underhåll av gata och gång- och cykelväg inom allmän plats samt för naturmark med öppna dagvattenanläggningar.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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