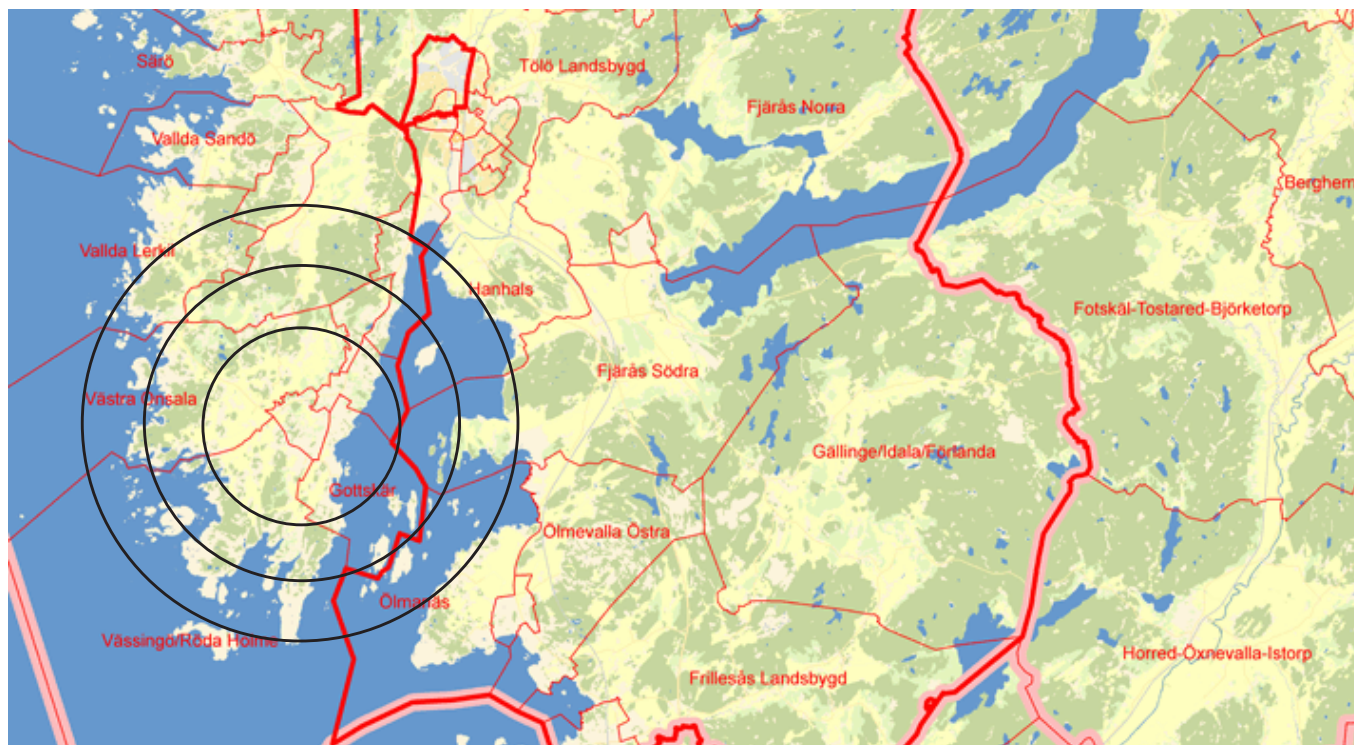




Detaljplan för Iserås 4:89 i Onsala

Område för verksamheter, handel, kontor och service vid Mariedalskrysset

Kommunfullmäktige antar 2017-10-12 § 160 detaljplan OP189
för Iserås 4:89 i Onsala.

Beslutet har vunnit laga kraft 2018-06-26

Upprättad i juni 2016
av Planavdelningen

Diariernr: 2005/P070
D450
OP189

Kontakt

Handlingar finns att läsa på:

Medborgarkontoret, Stadshuset, Storgatan 37,
Kungsbacka

och

www.kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Siri Himmelman, tel. 0300- 83 40 90

Inger Gennerud, tel. 0300- 83 42 64

Process och handlingar



Planprocessen

Synpunkter kan lämnas flera gånger under planeringsprocessen; under programsamrådet, under detaljplanesamrådet och vid utställningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige. Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år från det att planprogrammet har godkänts av kommunstyrelsen.

Planprocessen för Iserås 4:89 följer den gamla lagstiftningen, Plan- och bygglagen, PBL 1987, eftersom processen med planprogrammet påbörjades innan maj 2011, då den nya plan- och bygglagen trädde i kraft. Planen genomförs med normalt planförfarande.

Handlingar

Planbeskrivning med illustrationsplan (denna handling)

Plankarta med planbestämmelser

Övrigt framtaget material

Behovsbedömning av planförslaget (Kungsbacka kommun, 2013-12-02 rev 2016-06-13)

Kungsbacka, Onsala, Iserås 4:89, Geoteknisk PM beträffande detaljplan (Norconsult, 2013-08-20 rev 2015-12-17)

Dagvattenutredning (Norconsult, 2016-02-15)

Särskild arkeologisk utredning (Riksantikvarieämbetet UV Väst, 2013-09-24)

Översiktlig miljöutredning till planprogram för Mariedalskryssset (Norconsult, 2009-05-14)

Vägplan för väg 942 (Trafikverket Region Väst, laga kraft 2014-11-29)

Bakgrund

Uppdrag

Kommunstyrelsen hemställde 2010-02-23, § 27 hos byggnadsnämnden att upprätta detaljplan med godkänt planprogram som underlag. Enligt kommunstyrelsens beslut skulle detaljplan upprättas efter att området blivit avgränsat och en intressent för en första etapp fanns.

Bakgrunden till kommunstyrelsens beslut om planuppdrag för Iserås 4:89 är förfrågningar gällande bland annat ett företagskluster, livsmedelshandel, gym och café med mera.

2010-04-20 §216 uppdrog byggnadsnämndens arbetsutskott åt planavdelningen att upprätta detaljplan genom enkelt planförfarande i enlighet med planprogrammet, då avgränsning för området fanns. På grund av planförslagets innehåll har förfarandet övergått från enkelt till normalt.

Principavtal

I januari 2013 godkändes ett principavtal gällande byggnation av verksamhetslokaler inom planområdet för Mariedalskrysset. Avtalet förföll 2014.

I januari 2015 godkändes ett nytt principavtal gällande verksamhetslokaler. Exploatören hade innan avtalet skrevs på köpt in fastigheten Iserås 22:1, vilket gjorde att planområdet utökades.

Syfte

Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ett lokalt centrum i Onsala med arbetsplatser, service och handel.

Inom och genom planområdet ska det skapas trygga, gena och gemytliga gång- och cykelvägar som binder samman gång- och cykelvägarna längs Gathes väg och Mariedalsvägen samt bostadsområdet norr om planområdet. Där gång- och cykelvägar löper samman och inom det förelagda parkområdet ska det skapas platser där människor kan mötas och stanna upp.

För att den nya bebyggelsen ska harmoniera med omgivningen ska den utformas som en modern tolkning av jordbrukslandskapets småskaliga bebyggelse med dess proportioner, traditionella färgskala och sadeltak. Området, och framförallt byggnaden närmast korsningen Gathes väg-Mariedalsvägen blir en del av porten in till Onsala tätort, vilket innebär höga krav på gestaltningen. Funktionerna som ska inhysas i byggnaderna ska inte vara störande för omgivningen och får inte innebära att det bildas stökiga baksidor.



Korsningen Mariedalsvägen - Gathes väg sett från sydöst.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Mariedalskrysset i södra Onsala, cirka 2 km sydväst om Onsala kyrkby.

Området är cirka 6,4 ha stort och avgränsas i väst av Gathes väg och i norr av Marie-dalsvägen. Kommunen äger fastigheten Iserås 4:89 som utgör den huvudsakliga delen av planområdet. Den resterande delen av planområdet tillhör fastigheten Iserås 22:1 som ägs av Onsala Gårdar AB.



Röd ring anger var planområdet är lokaliserat på Onsalahalvön.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, ÖP 06, anges att det är viktigt att utveckla centrum i alla kommundelarna. Mariedalskrysset anges som en del av ett utvecklingsområde i Onsala.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan. 1996 beslutades om utställning av detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Iserås 4:89 mfl D439, planen antogs dock inte.

Planprogram

Kommunstyrelsen beslutade den 30 september 2008 (KS § 160) att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ett förslag till planprogram för Mariedalskrysset med inriktning att skapa förutsättningar för ett verksamhetsområde. Området som omfattas av planprogrammet är den sydöstra delen av Mariedalskrysset, öster om Gathes väg och söder om Mariedalsvägen. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen 2010-02-23 KS §27.

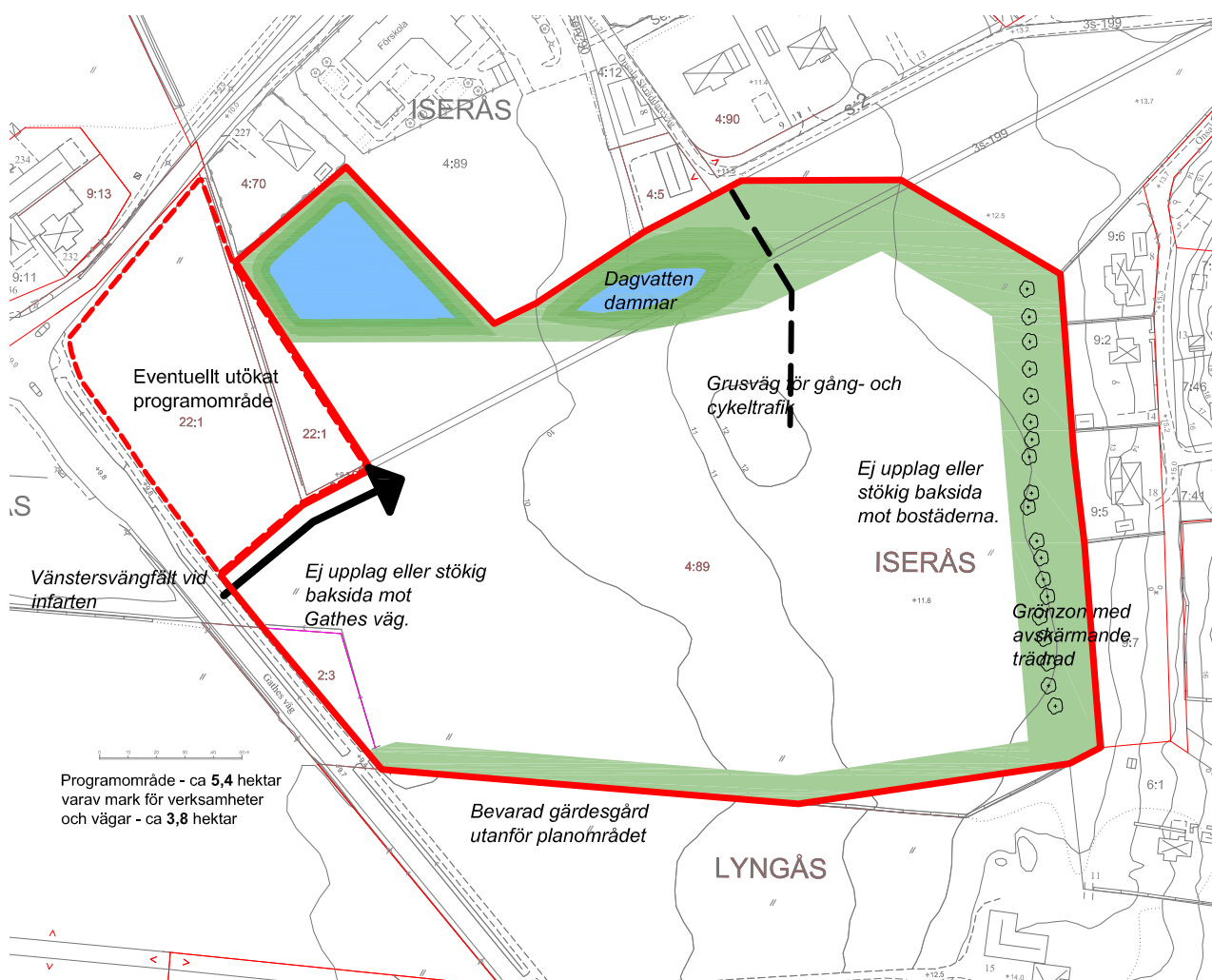


Illustration som ingick i programhandlingen för Mariedalskrysset, godkänd av kommunstyrelsen 2010-02-23.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige antog den 13 oktober 2005 en vision för Kungsbacka. Enligt den behöver ett "levande och livligt Kungsbacka en bättre balans mellan boende och arbetstillfällen". I visionen står det även att "Kungsbacka skall bli ett starkare alternativ för företag som söker etablering i Göteborgsregionen".

I Ny mark för näringslivet, handlingsplan 2009/2012 är Iserås 4:89 utpekad som lämpligt verksamhetsområde för småföretag.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Mariedalskrysset är en del av ett större, öppet landskapsrum med relativt flack odlingsmark med spridda skogsklädda höjdpartier och gårdar. Utifrån tidigare dokumenterade naturvärden och fältbesök i området har en miljöutredning (Översiktlig miljöutredning till planprogram för Mariedalskrysset, 2009) tagits fram med en bedömning av områdets naturvärden. Planområdet utgörs övervägande av öppen odlingsmark utan några högre naturvärden och bedöms tillhöra kategori E: "Övriga naturområden". Det innebär inte att områdena saknar naturvärden men att dessa inte är så höga att de föranleder någon högre klassning. Aktuell åkermark ligger lite inklämd mellan bostäder, Iseråsskolan och befintliga verksamheter kring Mariedal, vilket begränsar dess värde som en del i det större odlingslandskap som breder ut sig söder och väster om området (Översiktlig miljöutredning till planprogram för Mariedalskrysset, 2009).

Inom planområdet finns några öppna diken och en stenmur som är biotopskyddad. Knapabäcken omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13-18 § § MB. Enligt kommunens översiktliga kartering av strandskyddade vattendrag innefattas också dike inom planområdet av strandskydd. Efter kontrollerande fältbesök bedöms dock inte diket omfattas av strandskydd utan enbart av generellt biotopskydd.



Del av planområdet med intilliggande bostadsområde i bakgrunden, vy mot öst.

Två närliggande områden, Knapabäcken samt hagmarken söder om planområdet, bedöms ha större lokala naturvärden. Knapabäcken är i denna del rätad och bitvis kraftigt igenvuxen med bladvass. För Knapabäcken och vissa småbiotoper i jordbrukslandskapet gäller generell biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Utöver de närliggande områdena Knapabäcken och hagmarken i söder finns inte aktuell område omnämnt i något av det befintliga naturvårdsunderlaget, som tagits fram av Göteborgsregionens kommunalförbund, Länsstyrelsen i Halland, Göteborgs Ornitologiska Förening och Skogsstyrelsen. (Översiktlig miljöutredning till planprogram för Mariedalskrysset, 2009)

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet lutar svagt från nordost mot sydväst (medellutning ca 1:10) där markytans nivåer varierar från cirka +13 meter som lägst i nordost till cirka 9,5 meter som lägst i sydväst.

Områdets jordlager utgörs i huvudsak av lera. Enligt utförda undersökningar i området varierar djupet till fast botten mellan cirka 6 och 16 meter. De mindre djupen har främst registrerats i östra delen av området. Utförda stabilitetsberäkningar för befintliga förhållanden visar att säkerheten mot skred är tillfredställande.

Den övre grundvattenytan har mätts i skruvborrhålen och låg vid undersökningstillfället i juni 2013 på mellan ca 0,6 – 2,3 m under befintlig markyta. Vid undersökningstillfället i april 2015 uppmättes en övre grundvattenyta i skruvprovtagningshål 20 på ca 0,7 m djup under befintlig markyta (Geoteknisk PM beträffande detaljplan, Norconsult, 2013-08-20 rev 2015-12-17).

Radon

Planområdet ingår huvudsakligen i lågriskområdet för radon. En liten del av planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Kulturmiljö

Odlingslandskapet som finns på södra Onsalahalvön finns med i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskapet i Hallands län. De kulturhistoriska värdena har särskilt pekats ut utanför planområdet, i området kring Råö, Bassås och Viken som har hög koncentration av kaptensgårdar, traditionell Onsalabebyggelse och fornlämningar.

Strax söder och sydost om aktuellt område finns två områden som utpekats i kommunens kulturminnesvårdsprogram som särskilt värdefulla kulturmiljöer, Mårtagården och Apelhögen i sydost samt området Råö – Bassås – Viken i sydväst. Det förstnämnda utgör ett riksintresse för kulturmiljövården och Mårtagården är även ett byggnadsminne. Vidare utpekats Iserås 22:2 (bostads- och affärsfastighet) och Iserås 4:12 (bygdegård) som fastigheter med kulturhistoriska värden som skall uppmärksammas vid plan- och bygglovsärenden. Dessa fastigheter ligger i direkt anslutning till planområdet (Översiktlig miljöutredning till planprogram för Mariedalskrysset, 2009).

Fornlämningar

En särskild arkeologisk utredning, slutförd av Riksantikvarieämbetet UV Väst 2013-09-24, har visat att det inte finns några fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

I omgivningarna finns två områden med villor uppförda vid olika tidsepoker. Ett av områdena ligger sydost om Iseråsskolan och det andra har anlagts på ett höjdparti i områdets östra del. Villabebyggelsen gränsar mot öppen åkermark och skiljs åt med små lokalvägar. Ett par jordbruksfastigheter och en bygdegård finns också i anslutning till området.

I anslutning till Mariedalskryssset, norr om programområdet, finns till största delen handelsinriktad verksamhet; bensinstation, bilverkstad, lanthandel och pizzeria, som tillsammans med skolan och dess kollektivtrafik bidrar till att området kan ses som en spontant framväxt knutpunkt.

Iseråsskolan, norr om Mariedalsvägen, har cirka 400 elever i årskurserna förskola - årskurs 6. 2008 uppfördes även en förskola söder om Mariedalsvägen. Bredvid bensinstationen ligger en äldre mangårdsbyggnad som varit handelsgård och lanthandel, men idag rymmer den inga verksamheter. Istället rymmer nu en lanthandel i en äldre byggnad intill.

Längs Gathes väg, strax söder om området finns "Smedjan" som är ett företagshotell för ett antal mindre företag.

Trygghet och tillgänglighet

Hela programområdet är flackt och saknar större nivåskillnader. Under förutsättning att god tillgänglighet eftersträvas och att hänsyn tas till människor med nedsatt rörelseförmåga vid planering och exploatering kan en hög tillgänglighet i och till området skapas.

Gestaltning

Enligt planprogrammet bör bebyggelsen koncentreras vid vägkorsningen för att bibehålla den skarpa gränsen mellan den samlade bebyggelsen och det öppna jordbrukslandskapet, i enlighet med Mariedalskryssset befintliga karaktär. Bebyggelse och kvarter ska enligt programmet utformas småskaligt och gärna vara inspirerade av jordbrukslandskapets magasin och lador när det gäller både detaljer och volymer. Mot Gathes väg förespråkas besöksintensiv, serviceinriktad verksamhet.

Friytor

Rekreation

Planområdet har begränsade förutsättningar för rekreation. Längs Gathes väg, Valldavägen och Mariedalsvägen finns anlagda GC-vägar, vilka utnyttjas för promenader, cy-

kelturer, hundrastning etc. Även de mindre vägarna i området kring vägkorsningen används sannolikt för närrekreation i viss utsträckning. I anslutning till skolan finns en idrottshall och i nordost finns en mindre fotbollsplan och en privat tennisbana. Aktuellt område har ett visst upplevelsevärde för människor som rör sig i området genom bitvis vidsträckta utblickar över anslutande odlingslandskap med dess gårdar. Området bedöms dock inte ha några högre värden för friluftslivet (Översiktlig miljöutredning till planprogram för Mariedalskryset, 2009).

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet samt riksintresse för kustområde Halland (4 kap 2 § MB). Planområdet angränsar i väster till riksintresse för försvarsmakten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i den sydöstra delen av en fyrvägs korsning mellan Mariedalsvägen, Gathes väg, Valldavägen och Råövägen. Hastighetsbegränsningarna är närmast planområdet 30km/h och 50km/h på Mariedalsvägen samt 50km/h på Gathes väg, Valldavägen och Råövägen. Väghållare för samtliga vägar är Trafikverket. De tre förstnämnda vägarna är mest trafikerade och försedda med cykel- och gångbanor. Råövägen är smal och slingrande samt har ingen gång- eller cykelbana. En trafikutredning har tagits fram (Reinertsen, 2016-02-01) som beskriver trafiksäkerhet och trafikflöde på vägarna. Trafikutredningen har visat att området i anslutning till korsningen Mariedalsvägen-Gathes väg har god trafiksäkerhet.

I planprogrammet anges att gaturummet ska utformas så att det är attraktivt såväl för bilburna som fotgängare och cyklister.

Parkering/cykelparkering

Sammanlagt finns cirka 90 parkeringsplatser intill förskolan, Iseråsskolan och gatuköket. Det finns även ett mindre antal cykelparkeringar. Vid busshållplatsen "Mariedal" närmast planområdet finns cykelparkering för 8 cyklar och vid Iseråsskolan finns det cykelparkering för cirka 60 cyklar.

Angöring/Upplag

I planprogrammet anges att varken upplag, angöring eller stökiga baksidor får vändas mot befintlig bebyggelse, gårdesgården eller Gathes väg.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet ligger hållplatsen "Mariedal" som trafikerar av busslinjerna 731 och 734. Bussarna går bl.a. till Aranäsgymnasiet, Presseskolan, Draget och Kungsbacka station med avgångar var 30:e minut under hela dagen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet består idag av ängsmark med små nivåskillnader. Det avvattnas till diken och en trumma under Mariedalsvägen. Då trumman under Mariedalsvägen ligger i bakfall står vatten i diket uppströms trumman. Från trumman leds vattnet vidare i ett dike mot nordväst till Knapabäcken. Knapabäcken mynnar i havet vid Råövikens cirka 2,5 km sydväst om planområdet.

Bostadsområden uppströms planområdet avleder dagvatten via en ledning med dimension 500 mm, som går över planområdet med utlopp i ett dike som leder till trumman under Mariedalsvägen och vidare till Knapabäcken. Utifrån kända naturvärden och den bedömda känsligheten för påverkan från nuvarande dagvattentillförsel har vattendraget Knapabäcken klassats som en känslig recipient (Dagvattenutredning, Norconsult, 2016-02-15).

Vatten och avlopp

Norr om området finns en privat vattenledning. Det finns inga enskilda brunnar i aktuellt område.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Mariedalsvägen. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt är uppmätt till 44 mvp. Kommunen ombesörjer erforderligt tryck. Önskas högre tryck ordnas och bekostas det på fastigheten av fastighetsägaren. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Kapaciteten i det befintliga nätet bedöms vara god.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandposter finns norr om planområdet vid Mariedalsvägen och vattentryck är uppmätt till 44 mvp. Vid behov av sprinkleranläggning som kräver tryckstegring och/eller extra tankar för släckvatten åligger det fastighetsägaren att ordna det inom fastigheten.

Värme

Planrådets närmaste koppling till Ekstas fjärrvärmenät är vid Guldvägen som ligger ca 1,5 km bort samt Ekhaga äldreböende och Onsala kyrka som ligger ca 2,3 km bort.

El, tele och bredband

Ellevios kartering visar att elledningar finns i form av jordkalbar under Mariedalsvägen. Skanovas kartering visar att teleledningar löper längs Gathes väg och Mariedalsvägen. Bredband kan inte i dagsläget erbjudas i Mariedal.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns på Vickavägen cirka 2,5 km från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt Trafikverkets prognos för år 2020 kommer trafikmängden på Mariedalsvägen att öka

så pass mycket att det motsvarar en ökad bullernivå på 2 decibel jämfört med idag (57decibel). På övriga vägar beräknas bullernivå öka med under 1 decibel.

Hur mycket trafik en utbyggnad av Mariedalskryssat ger beror på innehåll och attraktivitet. Verksamheterna i Mariedalskryssat får sannolikt sitt kundunderlag från Onsalahalvön.

Farligt gods

Inga av de omgivande vägarna är klassade som transportleder för farligt gods.

Föroreningar

Området har bevarat sin karaktär som odlings- och betesmark de senaste åren. Inga indikationer finns på att markföroreningar förekommer inom planområdet (Norconsult, 2009).

Risk för skred

Den geotekniska utredningen har visat att säkerheten mot skred är tillfredställande vid belastning 40 kPa. Där dagvattendammar ska anläggas kan marken belastas med en utbredd dimensionerande last av 20 kPa inom en zon av minst 15 meter ut från dammens slänkrön. Utanför denna zon kan en utbredd dimensionerande last av 40 kPa belasta marken ur stabilitetssynpunkt. I området förekommer inget ytligt berg eller block varvid det inte föreligger någon risk för bergras eller blocknedfall (Norconsult, 2013-08-20 rev 2015-12-17).

Risk för höga vattenstånd

Eftersom Mariedalsvägen och Gathes väg ligger högre än planområdets lågpunkt och allt vatten avleds med en trumma är hela området, ur dagvattenperspektiv, att betrakta som instängt vid föreslagna golvnivåer (Dagvattenutredning, Norconsult, 2016-02-15). Att området är instängt innebär att det finns risk för stora skador på planerade byggnader om inga åtgärder vidtas. Vid extrema regn skulle vattennivån i området kunna stiga över golvnivåer på flera byggnader innan det kan rinna över Gathes väg.

Risk vid närhet till bensinstation

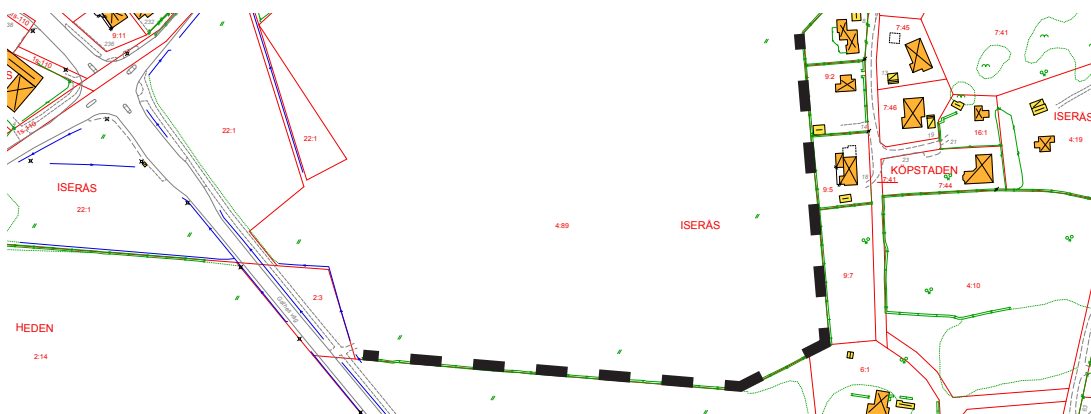
Nordväst om planområdet ligger en bensinstation. Avståndet mellan planområdet och bensinstationen överstiger Länsstyrelsens lägsta rekommenderade avstånd (50 meter) mellan bensinstation och personintensiva verksamheter.

Förändringar

Natur

Mark och vegetation

Längs med den biotopskyddade stenmuren (se karta nedan) kommer det att finnas en grönzon 10 meter in i planområdet. Stenmuren skyddas med en planbestämmelse om att stenmuren ska bevaras. En 25 meter bred parkyta kommer att anläggas som visuellt skydd mellan bostäder och verksamheter. Grönzonen och parkytan kan med fördel innehålla trädplantering, både för det visuella intrycket och för att hantera vindar.



Svart streckad linje anger lokalisering av stenmuren som delvis ramar in planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geoteknisk utredningen (Norconsult, 2013-08-20 rev 2015-12-17) kan planens intentioner genomföras under beaktande av de i utredningen angivna restriktionerna och synpunkterna. Enligt utredningen bedöms grundläggning av byggnader mm i området preliminärt behöva utföras med stödpålar till berg. Lättare byggnader kan preliminärt grundläggas med platta på mark. För att minimera belastningarna och eventuella sättning rörelser bör höjsättningen i området preliminärt vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. Stabiliteten i området är tillfredställande för befintliga förhållanden samt med en utbredd dimensionerande last av 40 kPa inom planområdet. Denna last motsvarar t.ex. 2 m uppfyllnad. Vid planerade dagvattendammar får marken belastas med en utbredd dimensionerande last av 20 kPa inom en zon av 15 m ut från släntrönn dagvattendamm.

I detaljplanen säkerställs att belastningsrestriktionerna som anges i den geotekniska utredningen följs.

Vid detaljprojektering bör det utföras kompletterande geotekniska fält- och laboratorieundersökningar.

Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Kulturmiljö

En mindre del av södra Onsalahalvöns bevarandevärda odlingslandskap tas i anspråk vid den föreslagna exploateringen. Denna del har dock i viss utsträckning redan påverkats av befintliga verksamheter kring Mariedalskrysset. De två kulturhistoriskt intressanta fastigheterna som ligger i anslutning till aktuellt område bedöms inte påverkas nämnvärt av utbyggnaden (Översiktlig miljöutredning till planprogram för Mariedalskrysset, 2009).

Ny bebyggelse; Verksamheter

This architectural site plan illustrates a residential development in Gäddede. The plan includes several buildings with their respective areas and construction types:

- Livsmedel:** BYA 2100 m², BTA 2100 m². It features a central courtyard with a lawn and trees.
- Hälsans hus:** BYA 1200 m², BTA 2400 m². It is a long building with a central courtyard and a small garden area.
- Verksamheter:** BYA 550 m², BTA 550 m². It is a building with a central courtyard and a small garden area.
- Scen:** BYA 750 m², BTA 750 m². It is a building with a central courtyard and a small garden area.
- Verksamheter:** BYA 600 m², BTA 600 m². It is a building with a central courtyard and a small garden area.

The plan also shows landscaping elements such as trees, lawns, and paths. Infrastructure elements include roads (Gäddede väg, Gäddede väg), a bus stop (bussh.p.), and a parking area (P). The plan is oriented with North at the top.

16 Utställningshandling

Trygghet och tillgänglighet

Gång- och cykelvägar ska placeras utmed byggnadernas entrésidor. Vid de offentliga platser inom planområdet ska trygghetsskapande åtgärder i form av exempelvis belysning införas.



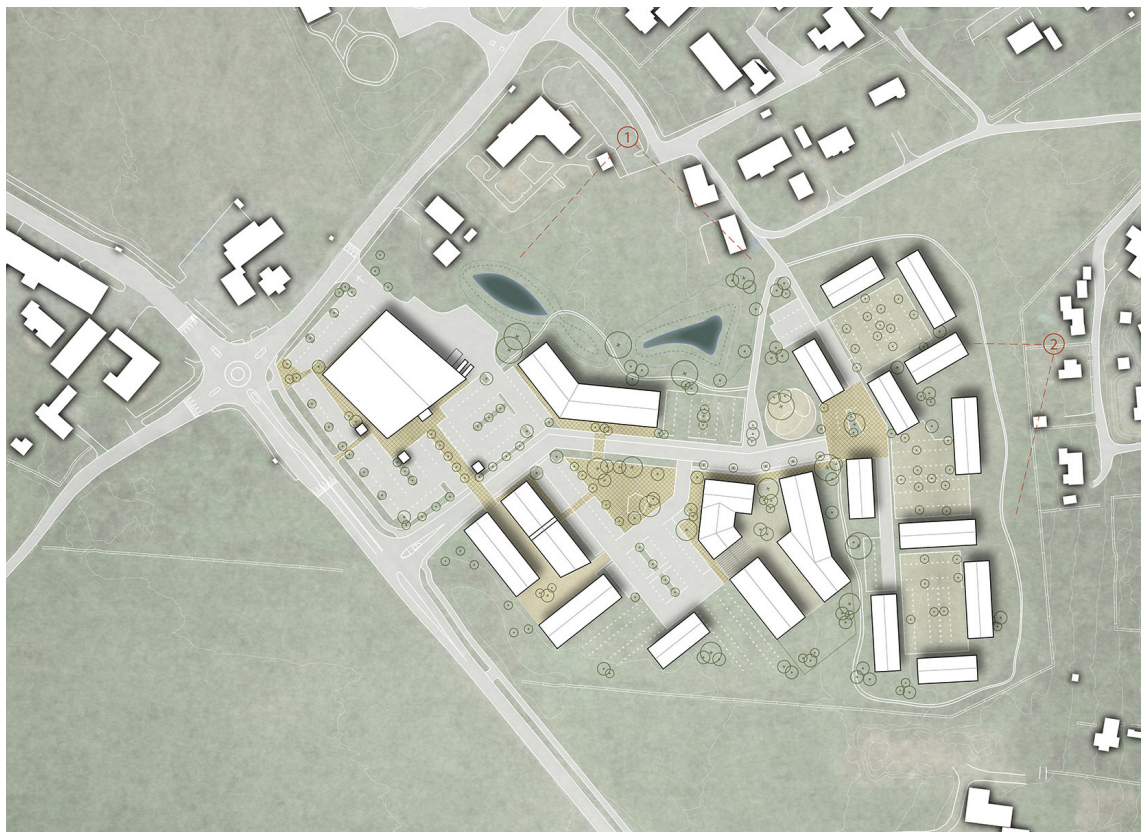
Gestaltungsprinciper

Bebyggelsens bör gestaltas i enlighet med planprogrammet. För att uppfylla planprogrammet intentioner har gestaltungsprinciper tagits fram:

- Inom och genom planområdet ska det med hjälp av bland annat belysning, god överblickbarhet och få korsande bilvägar skapas trygga, gena och gemytliga vägar för fotgängare och cyklister. Det ska vara tydligt vilka ytor som är reserverade för gående och cyklister och hur de kan orientera sig i området. Där gång- och cykelvägar löper samman ska det skapas platsbildningar i form av torg där människor kan mötas och stanna upp. Detta är viktigt för att området ska kunna fungera som en mötesplats för de som lever och verkar inom och kring området.
- Bebyggelsen ska utgöras av en modern tolkning av jordbrukslandskapets småskaliga bebyggelse med dess proportioner och traditionella färgskala. Färgvalet ska vara genomtänkt och utgöras av en kombination av ett mindre antal kulörer t.ex. falurött, ockra och brunt. Taken ska huvudsakligen vara sadeltak.
- Bebyggelsen ska placeras utmed lokalgator och i gårdsformation så att läsidor kan skapas. Utblickar ska dock bevaras.
- Planområdets byggnader ska gestaltas omsorgsfullt så att inga sidor upplevs som baksidor, även i de fall där det finns upplag i anslutning till byggnaden. Upplag ska döljas.
- Platsen närmast korsningen Gathes väg-Mariedalsvägen är en mycket synlig och viktig del av området. Där är det lämpligt med en typ av ikonbyggnad, som är omsorgsfullt gestaltad och väl anpassad till omgivningen. Byggnaden blir en del av porten in till Onsala tätort från söder, vilket innebär högre krav på gestaltningen.
- Parkområdet med tillhörande dagvattendammar samt övriga grönområden ska utformas omsorgsfullt så att rekreationsvärden skapas. Gestaltningen av park- och grönområdena är viktig för planområdets funktion som mötesplats. Gångvägar ska finnas inom parkområdet.
- Byggnader kan med fördel använda sig lokala dagvattenlösningar för att rena och på ett tilltalande sätt uppmärksamma vattnet i gestaltningen. Detta kan ske genom exempelvis raingardens, gröna tak och genomsläppliga material.
- För att skapa förutsättningar för utveckling av området både på lång och kort sikt ska planen utformas så att området kan byggas i etapper.



Perspektivbild framtagen av Radar Arkitektur & Planering 2015-07-01.



Illustrationsplan framtagen av Radar Arkitektur & Planering 2016-03-02. Röda ringar och linjer visar i vilka vyer som perspektivbilderna nedan och på följande sida illustrerar.



Perspektivbild framtagen av Radar Arkitektur & Planering 2016-03-30.



Perspektivbild framtagen av Radar Arkitektur & Planering 2016-03-30.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planen möjliggör en lokalgata med anslutning till Gathes väg. Inom lokalgatan ryms en gång- och cykelväg som ska knyta an till cykelvägen längs Gathes väg med planområdet och bostadsområdet i norr, se gatusektionen ovan. Hur gatunätet för kvartersgatorna kommer att se ut beror på hur kvarteren utformas. I illustrationsplanen, sidan 16-17, är möjliga placeringar för trottoarer och stigar illustrerade.

Intill kvartersmarken som vetter mot korsningspunkten Mariedalsvägen - Gathes väg så har ett egenskapsområde med bestämmelsen z införts. z-området säkerställer att marken är tillgänglig för allmän körtrafik och allmän gång- och cykeltrafik ifall att korsningen byggs om till cirkulationsplats och då kräver mer plats. Tills det tillfälle då cirkulationsplatsen byggs ska marken kunna användas som parkering för de privata verksamheternas ändamål och driftas av de som är ansvariga för verksamheterna.

Parkering/cykelparkering

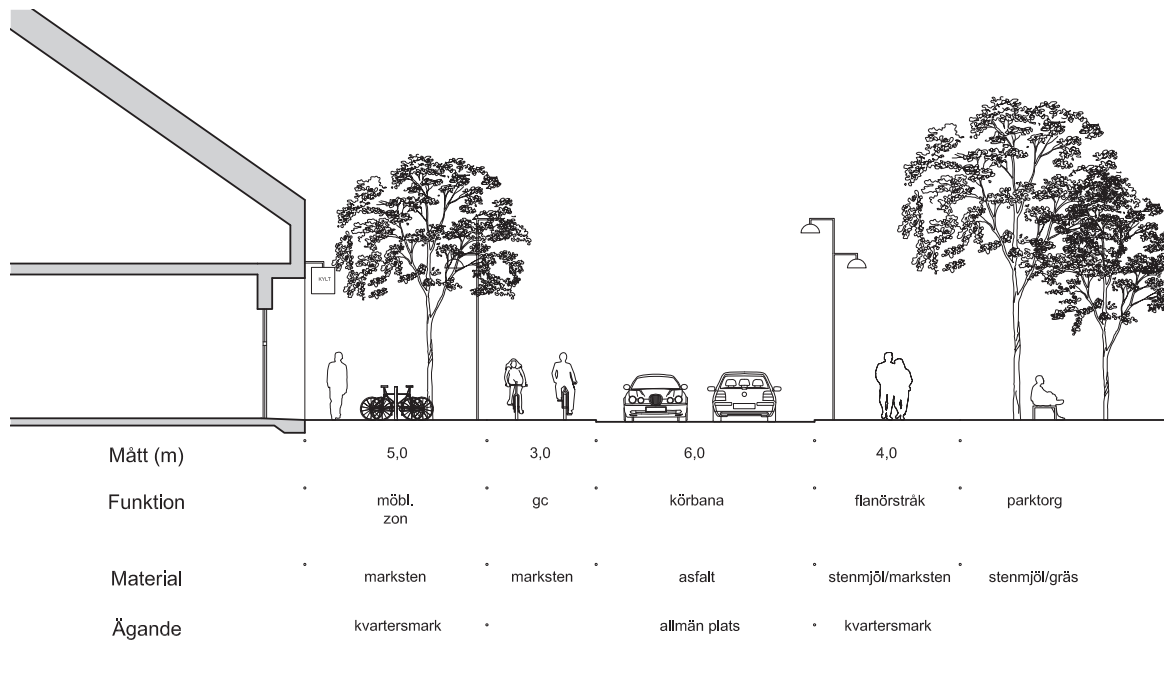
Följande parkeringstal gäller för området:

50p/1000kvm för dagligvaruhandel

30-40p/1000kvm för sällanköpshandel

30p/1000 för kontor

Vid samutnyttjande kan det sammanlagda parkeringsantalet sänkas. Cykelparkering anordnas med fördel vid entréerna.



Gatusektion för lokalgatan inom planområdet. Sektionen visar ett gatuutsnitt i väst-östlig riktning.

Angöring/Varumottagning

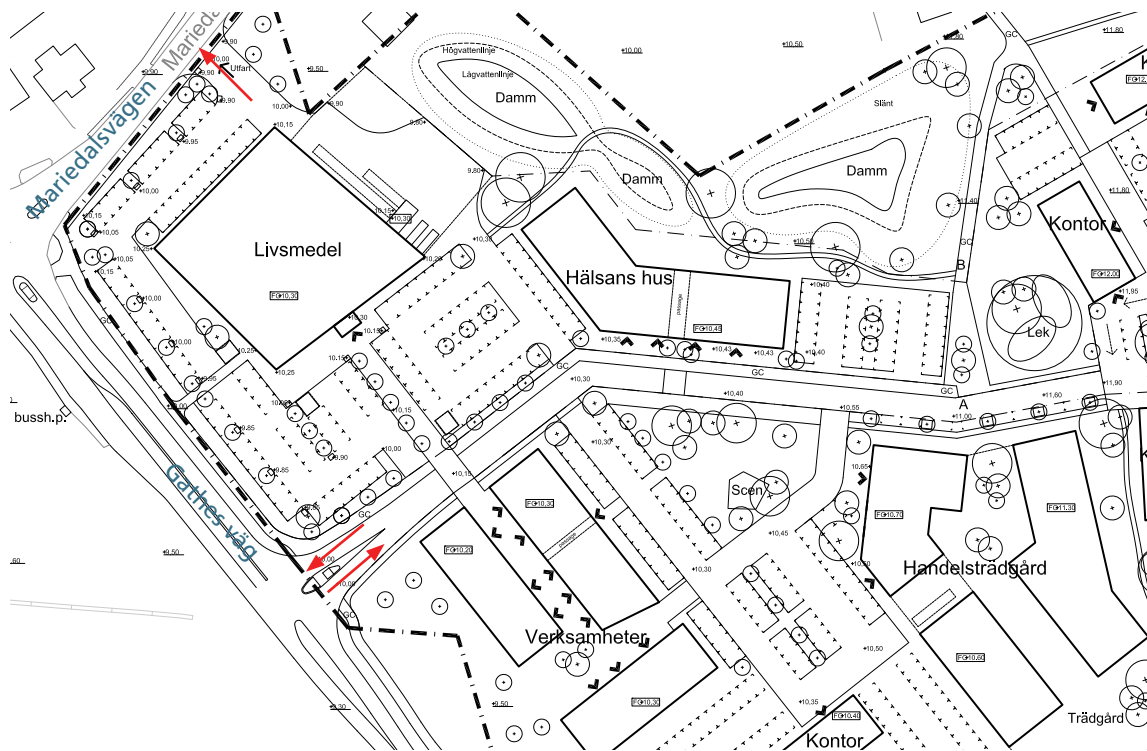
I planprogrammet anges att upplag, angöring och stökiga baksidor inte ska vändas mot befintliga bebyggelse, gärdesgården eller Gathes väg. Detta regleras i plan genom bestämmelsen ”Upplag ska placeras bakom plank”.

Tillfarter/Utfarter

En in- och utfart till planområdet planeras från Gathes väg i enlighet med den antagna vägplanen. I planen möjliggörs även en utfart mot Mariedalsvägen, se kartan ovan.

Trafikutredningen (Reinertsen, 2016-02-01) visar att både korsningspunkten Mariedalsvägen-Gathes väg samt det planerade områdets två anslutningar kommer att ha en god kapacitet efter full utbyggnad av planområdet. När det gäller anslutningen från området mot Mariedalsvägen bedöms den få en god funktion, dock är det enligt Trafikutredningen viktigt att den anläggs minst 50 meter från korsningspunkten Mariedalsvägen-Gathes väg för att avståndet inte ska bli för kort mellan anslutning och korsning. Detaljplanen förhindrar att anslutningen hamnar närmare än 50 meter från korsningen.

Därutöver har Mariedalskryssat och det aktuella området i anslutning till korsningen bedömts att även framöver ha en god trafiksäkerhet, varför inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att höja trafiksäkerheten. Sammantaget kommer det därmed inte krävas några nya åtgärder som kommer att innebära att nytt vägområde måste tas i anspråk.



Röda pilar visar in och utfarter till planområdet. Pilens riktning visar tillåten färdriktning.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ett genomförande av planförslaget medför att den hårdgjorda ytan kommer att öka betydligt, vilket innebär att dagvattenavrinningen kommer att öka. För att exploatering inom programområdet ska påverka nuvarande miljö i så liten utsträckning som möjligt ska man ta hand om eller fördröja dagvattnet lokalt på tomt eller i dammar innan utlopp till befintligt dike. I planområdets norra del föreslås i dagvattenutredningen (Norconsult, 2016-02-15) två dammar inom allmän platsmark för fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenhanteringen dimensioneras i utredningen för ett 10-årsregn under 10 minuter, i enlighet med branschpraxis. Dagvatten från hårdgjorda ytor, så som tak, gator och parkeringar, föreslås ledas via ledningar med självfall till de två dammarna. Gatan föreslås att avvattnas med kantsten, brunnar och dagvattenledningar, vilket innebär att dagvatten från andra hårdgjorda ytor kan avledas med ett gemensamt dagvattensystem i gatan. Ett avskärande dräneringsstråk kan med fördel utföras i planområdets östra del för att hantera eventuellt ytavrinnande dagvatten från bostadsområden uppströms planområdet.

För områden med markanvändningen centrum med torg och lokalgator med avledning till en känslig recipient rekommenderas rening av dagvatten innan det avleds till recipient. Anmälan om dagvattenanläggning ska ske till förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd, så att prövande myndighet kan ställa krav på rening och hantering av dagvattnet.

För att minska risken för översvämning är det mycket viktigt att höjdsättningen av området ägnas stor omsorg. Då gata inne på kvartersmark kommer att avvattnas med brunnar och ledningar föreslås i dagvattenutredningen att nivåskillnaden mellan lägsta golv och gata med dagvattenledningar för avvattnings av gata och byggnader minst bör vara 30 cm (Norconsult, 2016-02-15).

Vatten kan anses vara ett positivt inslag i parker och säkerhetsaspekten är en viktig del av utformningen av dagvattendammar. Kungsbacka kommun förordar att dagvattendammar inte inhägnas, bland annat för att staket utgör en fara om någon klättrar över. Lösningen som föreslås är därför väldigt flacka slänter ner mot vattnet, vilket innebär att vattnets djup inte överstiger 3 decimeter cirka 1,5 meter ut i dammen. Damarna är utformade så att det ska vara en permanent vattenspegel i dammarnas innersta del.

Om åtgärden, som innebär en trumma under Gathes väg, blir aktuell så ska markägförhållanden nedströms klarläggas för att utröna om det är möjligt att avleda dagvatten den vägen ända till recipient.

Rekommendationer i dagvattenutredningen ska följas.

Vatten och avlopp

Kommunen kommer att vara huvudman för VA-ledningar inom allmän platsmark, men förslaget innebär att det även kommer att behöva anläggas kommunala ledningar inom kvartersmark (Norconsult, 2016-02-15). De allmänna ledningarna som anläggs inom kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt.

Placering av anslutningspunkter till det kommunala VA-systemet beslutas av kommunen efter samråd med exploatören. Önskas högre vattentryck ordnas och bekostas det på fastigheten av fastighetsägaren. Det krävs en utbyggnad av ledningsnätet för spillvatten utanför planområdet på ca 350 meter, från den spillvattenledning som korsar Valldavägen nordväst om planområdet och till Marie-dalsvägen där en anslutningspunkt kan upprättas.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

Brandvattenförsörjning

För att försörja programområdet med brandvatten föreslås en ny brandpost i anslutning till området, vilket innebär utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Placering av ny brandpost ska ske i samråd med kommunens brandförsvär.

Värme

Energieffektiva lösningar med förnybar energi förordas.

El och Tele

Inom området möjliggörs att transformatorstationer uppförs. Enligt Ellevios bedömning behövs två transformatorstationer för att uppfylla verksamheternas behov när området är fullt utbyggt. Placeringen av transformatorstationerna ska beslutas i samråd mellan Ellevio och exploatören.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen medger etablering av verksamheter och kontor vilket inte anses utgöra risk för störning för människors hälsa och säkerhet. Verksamheterna inom planområdet får inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse. Detta innebär att bullernivån vid befintliga, kringliggande bostäder inte får överstiga 50 dBA vardagar kl 06-18 och inte 45 dBA övriga dagar och tider. Planerade verksamheter inom området ska följa dessa riktvärden, men det regleras inte i detaljplanen. Reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

Risk för höga vattenstånd

För att minska risken för översvämningar rekommenderas i dagvattenutredningen att en trumma läggs vid infarten till området samt att en sekundär vattenväg skapas längs med planområdets västra gräns mellan befintlig trumma och ny trumma. Sekundära vattenvägar behöver skapas och utgörs med fördel av gator eller parkeringsplatser, eftersom dessa tempo-
rärt kan tillåtas att översvämmas utan att det medför stora ekonomiska konsekvenser. Lösningar för att dimensionera dagvattenhanteringen för extrema regn ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Övriga rekommendationer i dagvattenutredningen ska följas.

Risk vid närhet till bensinstation

Marken närmast Mariedalsvägen och Gathes väg prickas vilket hindrar att bebyggelsen placeras närmare än 100 meter från bensinstationen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Med stöd av miljöutredningen (GF Konsult, 2006-03) 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 och miljöutredningen i huvudsak följas. 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, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

Detaljplanen innebär en förändrad markanvändning där jordbruksmark tas i anspråk för detaljplan med inriktning handel och service. Detaljplanen bedöms dock även innebära flera kvaliteter av samhällsintresse som motiverar en förändrad markanvändning. Detaljplanen främjar en hållbar utveckling lokalt genom att bidra till bland annat centrumutveckling, förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik (alternativt minskat bilberoende), ett lokalt serviceutbud och lokala mötesplatser. Alternativa lokaliseringar som inte innebär ianspråktagande av jordbruksmark bedöms inte finnas som motsvarar planförslagets strategiska läge.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten

Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt har beslutat om Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten den 15 december 2009, enligt 5 kap. 5 § miljöbalken och 6 kap. 1 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (VFF). Vattenförekomsten Knapabäcken (Ullerås till källorna) har klassificerats till måttlig ekologisk status. Bedömningen kvarstår i nuvarande förslag om miljökvalitetsnormer som fastställs december 2015, dock med skillnaden att vattenförekomsten föreslås tidsfrist till 2027 på grund av orimliga kostnader. Klassningen motiveras med att avrinningsområdet har problem med övergödning (parametrar fisk och allmänna fysikaliska-kemiska förhållanden). Kustvattenförekomsten Öckerösund har den fastställda klassificeringen otillfredställande ekologisk status men preliminära statusen för fastställelse 2015 är måttlig ekologisk status. Utslagsgivande för bedömningen är bottenfaunan.

Planens genomförande skulle innebära mer hårdgjorda ytor och annan markanvändning, vilket påverkar avrinningen av dagvatten samt vattenkvaliteten om inte dagvattnet renas och fördröjs.

Eftersom ett lokalt omhändertagande av dagvatten med rening och fördröjning avses genomföras bedöms inte uppfyllande av MKN för områdets recipienter Knapabäcken och kustvattenförekomsten Öckerösund försvåras.

MKN för luft

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas ytterst marginellt av förslaget. Erfarenhetsmässigt kommer ett genomförande av detaljplanen fortfarande innebära att miljökvalitetsnormerna för luft underskrids med stor marginal.

Miljömål

På grund av ökade transporter blir det en viss negativ påverkan på miljömålet för begränsad miljöpåverkan. Dock innebär planen att boende i Onsala får närmare till verksamheter/ arbetstillfällen och en lokal centrumfunktion, vilket är i enlighet med miljömålet för god bebyggd miljö.

På grund av ianspråktagandet av jordbruksmark, vilket blir en irreversibel ändring, blir det en viss negativ påverkan på miljömålet för ett rikt odlingslandskap. Som nämnts gjordes dock redan en bedömning i samband med översiktsplanen, ÖP06, om att exploatering av jordbruksmarken är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

Dispens från biotopskydd

Det öppna diket inom jordbruksmarken som tillhör fastigheten Iserås 22:1 är en biotop som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap MB. Enligt planförslaget kommer diket att fyllas igen. I den mån diket försvinner kommer biotopen att ersättas med likvärdig öppen dagvattenlösning som en del av områdets dagvattenhantering. Dispens från biotopskyddet kommer att sökas innan planen antagits.

Stenmuren i den sydöstra delen av planområdet omfattas också av biotopsskyddsbestämmelser och den skyddas därför med en planbestämmelse.

Ansökan om vattenverksamhet

Om åtgärder genomförs för diken och dammar som kräver en anmälan vattenverksamhet om kommer anmälan att göras till länsstyrelsen innan planen antagits.

Riksintressen

Planområdet är beläget drygt 2 km från kusten och inringas av bebyggelse och trafikinfrastruktur. Planområdet utgörs av jordbruksmark som har bedömts avsakna särskilda kvaliteter för friluftsliv. Utbyggnad av detaljplanen ändrar tydligt områdets karaktär men kan förbättra tillgängligheten för gående och cyklister. Riksintresse för kustområdet och det rörliga friluftslivet bedöms därför inte påverkas avsevärt på grund av den föreslagna exploateringen. Den påverkan som exploateringen innebär motiveras av exploateringens värde som allmänt intresse.

Genomförandefrågor

Inledning

Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Innan detaljplanen kan antas skall Exploateringsavtal träffas med exploatören.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av Mariedalskrysset till ett lokalt centrum med plats för en mindre livsmedelsbutik, handel, service och kontor.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidsplan:

Samråd Q4 2015

Utställning Q2 2016

Antagande Q3 2016

Laga kraft Q4 2016

Den första etappen av genomförandet kommer att omfatta utbyggnad av livsmedel, viss han-del och service (Hälsans Hus). Utbyggnad av infrastruktur inom kvartersmark kommer sannolikt att ske etappvis.

Projektering av lokalgator, gång och cykelbanor, vatten- och avloppsledningar mm kan ske i slutet av detaljplanearbetet. Utbyggnad av allmänna anläggningar kan starta först när fastställd detaljplan finns.

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen skall träffas innan planen antas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Kungsbacka kommun.

Kungsbacka kommun äger Fastigheten Kungsbacka Iserås 4:89.

Fastigheten Kungsbacka Iserås 22:1 ägs av Onsala gårdar AB (f.d. Mariedals köpcentra AB).

Principavtal har träffats med Mariedals Köpcentra AB om överlåtelse av del av Iserås 4:89 inom planområdet.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Allmänna platser i planen är gator, gång- och cykelvägar och park. Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Anläggningarna ska utföras i enlighet med kraven på gestaltning som finns i planhandlingen. Finansiering av anläggningar inom allmän plats regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna.

Trafikverket är huvudman för Gathes väg som gränsar till planområdet i väster och Mariedalsvägen som gränsar till området i nordöst.

För ledningar av olika slag gäller följande beträffande framtida ägare och driftsansvar: Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av allmänna ledningar och dagvattendammar på allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Utöver byggande av husen innebär det att exploatören anlägger körytor, parkeringsplatser, torgyta, ledningar, dagvattenanläggningar mm inom kvartersmark. Detsamma gäller framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark. Allmänna ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt.

Anläggningar utanför planområdet

Ny infart till planområdet från Gathes väg utförs och finansieras av kommunen.

Avtal

Ett Principavtal har träffats med Mariedals köpcentra AB, som reglerar principerna för marköverlåtelse, fördelning av kostnader för åtgärder inom allmän plats samt vem som utför åtgärderna. Avtalet är godkänt av Kommunstyrelsen.

För att slutligen reglera ansvarsförhållanden vid genomförandet av detaljplanen kommer ett Exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören i samband med antagandet av detaljplanen. I avtalet regleras bland annat fördelning av kostnader som uppkommer för iordningställande av allmän plats både inom och i anslutning till planområdet, kostnader för fastighetsbildning, marköverlåtelse och andra åtaganden exploatören har gentemot kommunen. Avtalet skall träffas innan detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige.

Överenskommelser om fastighetsreglering skall upprättas mellan kommunen och ägarna till de fastigheter som ingår i allmän plats för att säkerställa att kommunen äger all mark inom allmän plats samt att kvartersmarkens användningsgränser överensstämmer med detaljplanen.



- Kommunägd mark, planlagd som allmän plats
- Kommunägd mark som ska överlåtas till exploatören, planlagd som kvartersmark
- Privatägd mark som ska överlåtas till kommunen, planlagd som allmän plats
- Privatägd mark, planlagd som kvartersmark

Marköverlåtelse

Överlåtelse av kvartersmark respektive allmän plats kommer att ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kvartersmark överläts succesivt i den takt som byggnation genomförs för byggnader i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom avstyckning eller fastighetsreglering skall fastigheter för kvartersmark skapas. Mark som ingår i allmän plats kommer att regleras till en av kommunen ägd fastighet. Ytterligare fastighetsregleringar kan komma att aktualiseras för att reglera mark mellan parterna.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för att bilda fastigheter för allmän plats respektive kvartersmark. Exploatören svarar för kostnaderna för lantmäteriförrättningarna.

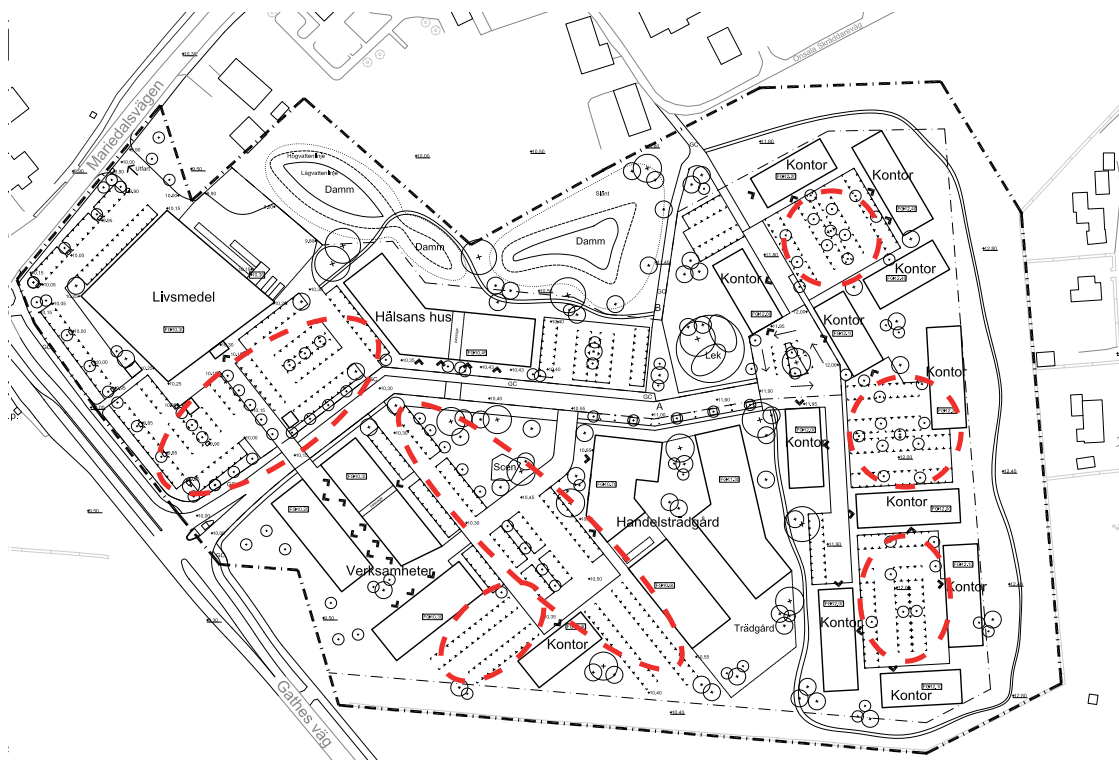
Exploatören svarar för och bekostar eventuell framtida uppdelning av kvartersmarken i mindre fastigheter.

Fastighetsbildning samt inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmark inrättas gemensamhetsanläggningar för körytor och torg på kvartersmark, parkeringsytor, och dagvattenhantering på kvartersmark beroende på hur exploatören väljer att dela in området i mindre fastigheter. Det går för närvarande inte att säga var dessa gemensamhetsanläggningar skall inrättas eller vilka fastigheter som skall delta. Kommunen har inte något behov av att delta i dessa gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar förvaltas lämpligast genom bildande av samfällighetsföreningar.

Förslag till gemensamhetsanläggningar för parkering:



Förslag på placering av gemensamhetsanläggningar för parkering

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt skall inrättas/ändras för befintliga och tillkommande allmänna ledningar inom kvartersmark i planområdet. Ledningsrätt kan även bli aktuellt för nätstation, kraftledningar mm. Respektive ledningsägare ska ansöka om ledningsrätt för att säkerställa ledningarna.

Eventuell ansökan om omprövning av dikesföretaget för Knapabäcken, pga av ökat dagvattenflöde från planområdet, görs om behov uppstår.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker huvudsakligen från väster via en ny infart från Gathes väg. Utfart från området medges även till Mariedalsvägen, nordost om livsmedelsbutiken. Infart är ej tillåten i detta läge.

Gator och torg

Kommunen ansvarar för anläggande och drift av lokalgata inom allmän plats.

Inom kvartersmark kommer kvartersgator samt torg att anläggas. Exakt läge och omfattning är beroende på hur kvarteren kommer att byggas ut. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av kvartersgator och torg inom kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Genom området från kommer en gång- och cykelväg att anläggas inom allmän plats. Utanför planområdet, utmed Gathes väg, finns en befintlig gc-väg. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av gc-vägar inom kvartersmark.

Parkering

Parkeringsbehov för kommande verksamheter skall lösas inom respektive fastighet på kvartersmark eller som gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Parkeringsbehovet beror på verksamhetens art och byggnadernas ytor. Med tillåten byggrätt som grund ska det finnas utbyggnadsmöjlighet av 590 parkeringsplatser. Parkeringsplatser byggs ut i takt med byggnation av verksamhetslokaler.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats byggs ut på Gathes väg utanför planområdet.

Vatten och avlopp

Förvaltningen för Teknik skall äga och ha driftsansvar för allmänna ledningar. Övriga ledningar på kvartersmark skall ägas och skötas av fastighetsägarna.

Dricksvatten - och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät som i samband med detaljplanens genomförande byggs ut i lokalgatan eller till befintligt ledningsnät.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande taxa vid anslutningstillfället. Betalningsskyldighet inträder då förbindelsepunkt upprättats.

Dagvatten

Förvaltningen för Teknik skall äga och ha driftsansvar för allmänna ledningar och dagvattendammar inom allmänplats.

En dagvattenutredning har tagits fram för området. Dag- och dräneringsvattnet från området skall i första hand tas om hand inom kvartersmark innan avledning till allmän dagvattenledning eller till dammarna. Anmälan om dagvattenanläggning ska ske till förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd. På så sätt kan tillsynsmyndigheten ställa krav och följa upp rening och hantering av dagvatten.

Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Dagvattnet kommer delvis att ledas till Knapabäcken, vilket medför att området ansluter till befintligt dikesföretag. Fördröjning av dagvattnet ska ske inom planområdet så att flödet i Knapabäcken inte ökar.

Befintliga ledningar

Omläggning av befintliga ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören. Allmänna ledningar i kvartersmark säkerställs med ledningsrätt.

Befintlig dagvattenledning flyttas i de delar som krävs för genomförande av föreslagen dagvattenhantering. Funktionen ska bibehållas. Flytten bekostas inom ramen för projektet.

Ledningar för el och tele finns utbyggt till området. Ellevio skall äga och ha driftsansvar för transformatorstation/ kopplingsstation och matningskablar fram till anslutningspunkter i de enskilda fastigheterna. Lägen för transformatorstationer i anges inom kvartersmark i detaljplanen. Placering tas fram i samband med projekteringen.

Teleledningar

Scanova skall äga och ha driftsansvar för kablar fram till första kopplingspunkt i de enskilda fastigheterna.

Markmiljö

Översiktlig markmiljöundersökning har genomförts inom området. Inom området finns inga kända områden med föroreningar.

Om föroreningar påträffas skall särskilda åtgärder vidtas för att förhindra exponeringsrisken vid byggnads- och anläggningsarbetena. Eventuell deponering av massor måste ske på särskilt sätt. Anmälan skall ske till miljö- och hälsovårdsmyndigheten.

Miljö

Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

Geoteknik

Kommunen har genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning. Undersökningen, syftar till att ge vägledande information om grundförhållandena på tomten. Exploatören har genomfört kompletterande undersökningar på sin fastighet Iserås 22:1. Detaljerade geotekniska utredningar skall utföras av exploatören innan byggnation kan påbörjas.

Arkeologi

En särskild arkeologisk utredning har genomförts. Inga kända fornlämningar finns.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i ett Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Kostnaderna för utbyggnad av tillfart från Gathes väg, lokalgata, park- och naturmark, anslutande gång- och cykelvägar och dagvattendammar har ännu inte beräknats. Kostnaden för omläggning av befintlig dagvattenledning genom området har inte beräknats. Samtliga åtgärder finansieras inom projektet.

Förvaltningen för Teknik får ökade kostnader för drift och underhåll av ny lokalgata, natur samt dagvattendammar.

Inkomster

Kommunen erhåller intäkter genom markförsäljning till exploatören.

Kommunen erhåller inkomster i form av exploateringsbidrag till utbyggnad av gata och dagvattenanläggning samt ledningsflytt.

Förvaltningen för Teknik erhåller inkomster i form av anslutningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten.

Framtida drift- och underhållskostnader

Trafiknämnden/ Trafikkontoret får ökade drift- och underhållskostnader för allmän plats, lokalgata, gång och cykelvägar, dagvattendammar mm. Driftskostnaden har ännu inte bedömts.

Planekonomi

Kommunens kostnader för utbyggnad av gator och va-ledningar samt iordningställande av allmän plats flyttning av ledningar, kommer att täckas genom exploateringsbidrag från exploatören. Exploatören förutsätts svara för de kostnader som uppkommer i samband med planens genomförande.

Kommunens kostnader för planläggningen tas ut som planavgift.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna/ byggherren

Gatukostnader och övriga avgifter

Kommunens försäljning av kvartersmark inkluderar ersättning för gatukostnader.

För fastigheten Iserås 22:1 regleras planavgiften och exploateringsbidraget i exploateringsavtalet.

Varje exploatör bekostar själv anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, tele, uppvärmning mm.

Exploatörens ekonomiska åtaganden gentemot kommunen regleras dels i ett principavtal, som godkänts av kommunstyrelsen 2015-03-17 dels i det Exploateringsavtal, som skall godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Exploatören svarar för:

- Del av plankostnader.
- Samtliga åtgärder inom kvartersmark
- Finansiering av lokalgata, infart från Gathes väg, dagvattendammar mm
- Flytt av befintliga ledningar inom planområdet
- Kostnader för upprättande av detaljplan, kompletterande utredningar mm
- Del av kostnader för projektering av arbeten inom allmän plats, va-ledningar och dagvatten
- Markåtkomst
- Fastighetsbildning

Ekonomiska konsekvenser för Trafikverket

Inga.

Medverkande i planarbetet

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar. Den geotekniska undersökningen, dagvattenutredningen och den översiktliga miljöutredningen är gjorda av Norconsult. Den arkeologiska utredningen är gjord av Riksantikvarieämbetet UV Väst. Planhandlingen är upprättad av planavdelningen i februari 2016.

Siri Himmelman
Planarkitekt

Elin Johansson
Verksamhetschef Plan

För genomförandefrågor:

Inger Gennerud
Strateg mark och exploatering
Kommunstyrelsens förvaltning



Kungsbacka

Plan & Bygg

Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se