

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2025-12-11

Laga kraft 2026-04-23

Plannamn KP141

Dnr 2018-00033

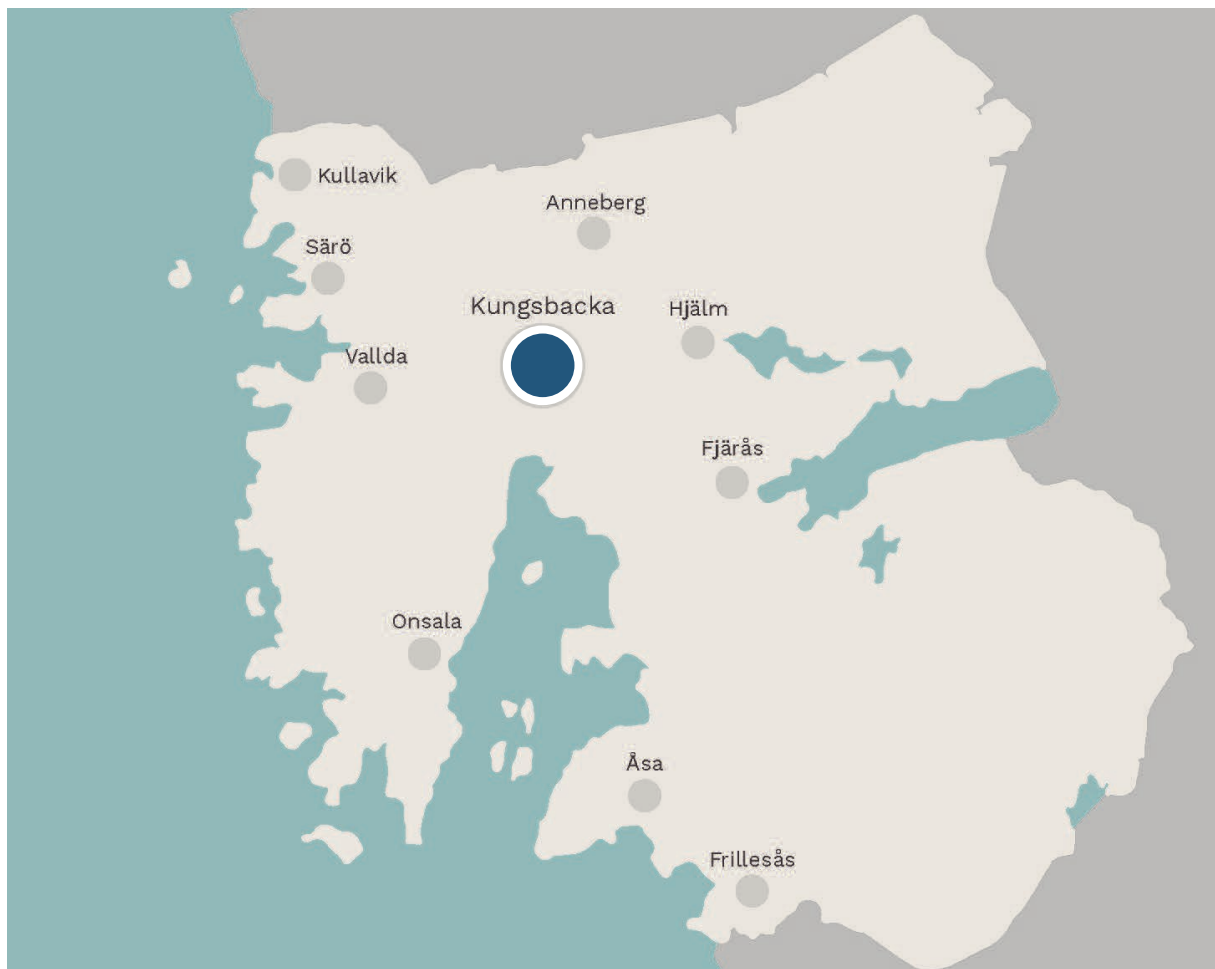


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för sjukhus inom Tölöberg 2 och Tölö 1:17 i Kungsbacka



Detaljplanens syfte

Syfte

Uppdraget innebär att möjliggöra utveckling av sjukhuset i Kungsbacka. Syftet är att sjukhuset ska kunna byggas ut och byggas om för att få ändamålsenliga lokaler som uppfyller dagens krav och standarder samt ger utrymme att möta framtida krav.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad och ombyggnad av befintligt sjukhus. Planen möjliggör högre byggnader för att kunna ha högre våningshöjder enligt de krav som ställs på modern vård. Det skapas även möjlighet att bygga ut sjukhuset på de ytor som i dag är markparkeringar, samt att bygga ett parkeringshus. De nya byggnaderna placeras så att skuggpåverkan minimeras för befintliga bostäder. I samband med planens genomförande ska det anläggas två torrdammar som fördröjer och renar dagvattnet inom planområdet.

Konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen är att stadens siluett förändras, att naturvärden försvinner samt att byggnaderna blir en barriär, främst för de som använder rekreationsstråket runt Tölöberget. Avvägningar har gjorts mot intresset att ha en modern och funktionell vård som uppfyller verksamhetens krav. Åtgärder planeras inom och intill planområdet för att kompensera de naturvärden som försvinner.



Illustration av planförslaget, scenario 1. Nya byggnader visas med brun färg, befintliga med grå färg (White Arkitekter)

Ida Lennartsson
Planchef

Emma Johansson
Planarkitekt

Ärendesinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för sjukhus inom Tölöberg 2 och Tölö 1:17

Diarienummer BN-2018-00033

Antagen (BN) 2025-12-11 § 214

Påbörjad 2021-09-14

Upprättad 2025-11-04

Laga kraft 2026-04-23

Handläggare: Emma Johansson, planarkitekt, emma.johansson@kungsbacka.se, 0300 83 40 19

Handläggare: Susanne Calming, exploateringsingenjör, susanne.calming@kungsbacka.se, 0300 83 40 33

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Tidplan	Samråd	Kvartal 3 2024
	Granskning	Kvartal 2 2025
	Antagande	Kvartal 4 2025

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-05-06
- Plankarta med bestämmelser, 2025-05-06
- Illustrationskarta, 2025-05-06
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planeringsunderlag

Alla planeringsunderlag finns lagrade på kommunens hemsida och i samhällsbyggnadskontorets diariesystem.

Kommunala

- Detaljplan K53A: Förslag till ändring i stadsplanen för del av Kungsbacka omfattande sjukstugans område m.m.

-
- Detaljplan K53B: Förslag till stadsplan för fastigheterna Tölö 1:5, 1:8 m.fl.
 - Detaljplan T28: Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanerna för sjukstugans område och för Tölö 1:5 och 1:8 omfattande fastigheten Tölö 1:2 m.fl.
 - Detaljplan TP56: Detaljplan för Tölö 6:15 mfl
 - Tomtindelning: 37-TÖLÖBERG
 - Grundkarta
 - Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022-01-26
 - Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad, 2009-08-19
 - Samrådshandling Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad, 2024-01-25
 - Undersökning av betydande miljöpåverkan, detaljplan för sjukhus inom Tölöberg 2 och Tölö 1:17, 2024-03-20
 - Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-05-22

Utredningar

- PM Geoteknisk och bergteknisk utredning, Norconsult, 2023-11-14
- MUR Geoteknisk och bergteknisk utredning, Norconsult, 2025-02-12
- Geotekniskt PM Utredning för dagvattendammar, Norconsult, 2025-02-12
- Trafikutredning, Norconsult, 2023-09-25
- Dagvattenutredning, Sweco, 2024-02-28
- Naturvärdesinventering Hallands sjukhus Kungsbacka, Kungsbacka kommun, 2023-06-08
- Social konsekvensanalys för Tölöberg 2 och Tölö 1:17, Kungsbacka kommun, 2024-03-07
- Dagvattenutredning, skyfallskartering och åtgärdssimulering av länets sjukhus – Kungsbacka, Afry, 2022-12-06
- Mobilitetsutredning, Region Halland, 2024-05-10
- Slutbesiktnings PM, Tölöberg 2 och Tölö 1:17, Bergteknik, Norconsult, 2024-05-24
- Bullerutredning, Efterklang, 2025-01-31
- Skyfallsmodellering för detaljplan Tölöberg 2 och Tölö 1:17, Bjerking, 2025-04-01

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

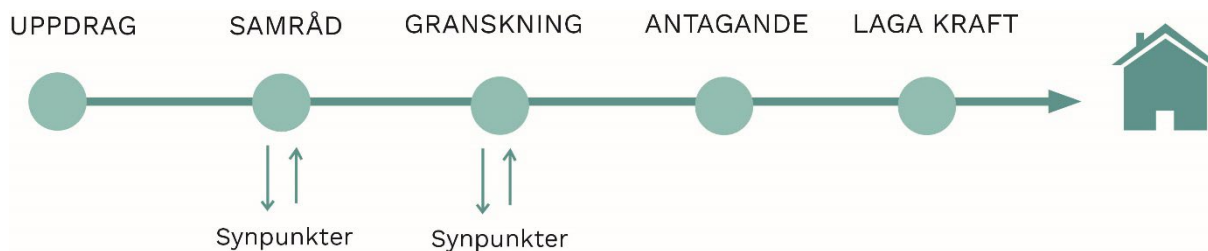
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller 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 detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande; vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.

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.



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Syfte	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	3
Planhandlingar	3
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Utredningar	4
Planprocessen	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplanens innebörd	8
Nuläge	8
Hela detaljplanen	8
Allmän plats	8
Kvartersmark	10
Genomförandetid	10
Planbestämmelser	11
Användning av mark och vatten	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	14
Genomförandefrågor	15
Organisatoriska frågor	15
Mark- och utrymmesförvärv	17
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Kulturvärden	22
Prövning enligt annan lagstiftning	22
Planeringsförutsättningar	23
Kommunala	23

Riksintressen.....	24
Miljökvalitetsnormer	24
Mark och natur.....	25
Hälsa och säkerhet	28
Geotekniska förhållanden	28
Hydrologiska förhållanden	29
Social hållbarhetsanalys	30
Bebyggelseområden.....	30
Kulturmiljö	30
Service	31
Gator och trafik.....	31
Teknisk försörjning.....	34
Konsekvenser	35
Fastigheter och rättigheter	35
Kulturmiljö	35
Natur	35
Miljö	39
Miljökvalitetsnormer	41
Hälsa och säkerhet	41
Sociala konsekvenser.....	46
Riksintresse.....	46
Trafik	46
Befintlig bebyggelse	49
Teknisk försörjning.....	56
Nollalternativ	56

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger centralt i Kungsbacka. Planområdet är ca 5,6 ha och består idag av mark som redan är ianspråktagen och till stora delar bebyggd för sjukhusets behov. I anslutning till sjukhusets äldre delar finns uppvuxen naturmiljö med större träd. Marken ägs av Region Halland.

Hela detaljplanen

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkt från befintliga byggnader och strukturer samt att verksamhetens interna system och flöden ska fungera på ett optimalt sätt.

Tillkommande byggnadsdelar placeras så att utrymme finns att skapa en välkomnande miljö vid entrén mot Tölövägen samt mot Gamla Göteborgsvägen samt för att minimera skuggning av bostäderna nordost om planområdet.



Renderad perspektivbild mot nordväst längs Tölövägen, scenario 1. Byggnadernas gestaltning är inte bestämd. (White arkitekter)

Allmän plats

Gator och vägar

Detaliplanen innehåller inga gator eller vägar planlagda som allmän plats.

Planområdet angörs även fortsättningsvis från Tölövägen samt från Gamla Göteborgsvägen. En ny angöring möjliggörs mot Tölövägen i planområdets sydvästra del. Syftet med anslutningen är att möjliggöra transporter till servicebyggnader på kullen. Avsikten är inte att den ska användas för allmän trafik.

I den tidigare detaljplanen 53a finns utfartsförbud i fastighetsgränsen mot Tölövägen. Det släcks ut av plangränsen som nu läggs i samma läge.



Illustration av föreslagna angöringar till servicebyggnad i söder.

Park

Två ytor inom planområdet planläggs som parkmark med syfte att inrymma dagvattenanläggningar i form av torrdammar. Den östra parkytan har en strategisk placering ur stadsbildssynpunkt i korsningen mellan Söderåleden, som matar trafik till och från Kungsbacka centrum från öster, och Tölövägen, där sjukhusets huvudentré finns. Här är det lämpligt att ge ytan en utformning som blir ett berikande inslag i stadsbilden och som fungerar som ett landmärke som underlättar för orienterbarheten. Den västra parkytan ligger i ett område med mer naturkaraktär med stora uppvuxna träd och varierad topografi. Dagvattendammen bör i möjligaste mån anpassas till de naturvärden som finns på platsen.

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark planlagd som park.

Kvartersmark

Vård

Sjukhuset behöver byggas ut och byggas om, med bland annat högre våningshöjder för att även fortsättningsvis kunna bedriva vård enligt de standarder och krav som finns för verksamheten. Målet är att långsiktigt säkerställa möjligheten att bedriva vård i Kungsbacka.

För att möjliggöra för sjukhusets utbyggnad ska även ett parkeringshus byggas för att tillgodose sjukhusets parkeringsbehov.

Teknisk anläggning

I planområdets östra del möjliggörs för en ny nätstation för att bland annat säkerställa parkeringshusets elförsörjning.

Angöringsväg till Tölö 6:15

Inom fastigheten Tölö 1:17 finns idag en angöringsväg till fastigheten Tölö 6:15, korttidsenheten Smedjan. Denna angöringsväg kommer att få ett nytt läge inom fastigheten. Den kommer även fortsatt ligga inom kvartersmark. Befintligt servitut avses ändras till vägens nya läge.

Genomförandetid

Genomförandetiden är **10** 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 detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, upphäver gällande plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

D - VÅRD

Sjukhuset behöver byggas ut och byggas om för att även fortsättningsvis kunna bedriva vård enligt de standarder och krav som finns för verksamheten. Användningen vård innefattar även servicebyggnader, parkeringshus och liknande för sjukhusets behov. Användningen VÅRD syftar till att säkerställa mark för sjukhusets behov.

E1 – TRANSFORMATORSTATION

Bestämmelsen säkerställer mark för transformatorstation.

PARK

Användningen PARK syftar till att säkerställa mark för dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h1 - HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 43,0 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN

Högstanockhöjd regleras till 43,0 meter över angivet nollplan med syfte att möjliggöra en våningshöjd på fem meter, vilket enligt gällande krav krävs för att bedriva en teknikintensiv vård. Nockhöjden innebär att byggnaderna blir lägre än Tölöbergets högsta punkt.

Bestämmelsen om nockhöjd begränsar inte en eventuell skorstens höjd.

h1 - HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 33,0 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN

Högstanockhöjd regleras till 33,0 meter över angivet nollplan med syfte att möjliggöra ett parkeringshus i sex våningar inklusive teknikutrymmen. Nockhöjden skapar en nedtrappning från sjukhusbyggnaderna mot Söderåleden. Bestämmelsen om nockhöjd begränsar inte en eventuell skorstens höjd.

h1 - HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 27,0 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN

Högstanockhöjd regleras till 27,0 meter över angivet nollplan med syfte att möjliggöra mindre byggnader för sjukhusets behov och skapa en nedtrappning mot befintliga byggnader norr om planområdet. Bestämmelsen om nockhöjd begränsar inte en eventuell skorstens höjd.

h1 - HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 23,0 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN

Högstanockhöjd regleras till 23,0 meter över angivet nollplan med syfte att möjliggöra mindre byggnader för sjukhusets behov uppe på höjden i planområdets sydvästra del.

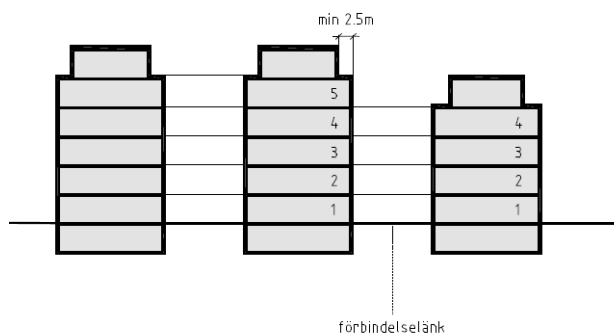
Bestämmelsen om nockhöjd begränsar inte en eventuell skorstens höjd.

h2 - HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 5,0 METER

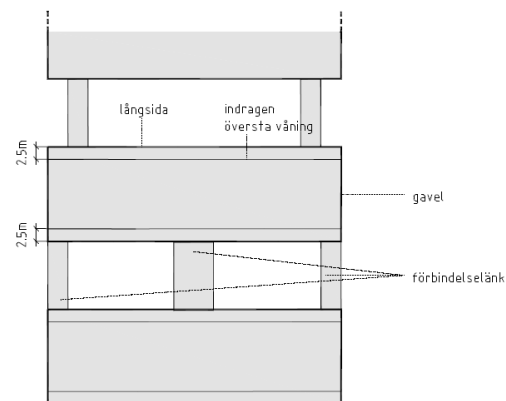
Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjd för servicebyggnader. Bestämmelsen om nockhöjd begränsar inte en eventuell skorstens höjd.

f1 – För byggnader högre än 4 våningar ska den översta våningen vara indragen minst 2,5 meter från långsidans fasadliv. Undantag gäller för ventilationsvåning placerad ovan byggnadsvolym med operationsavdelning.

Syftet med bestämmelsen är att visuellt minska de stora byggnadsvolymnernas intryck. Indraget skapar även ett varierat intryck för de delar som utformas som gavlar. Bestämmelsen ska inte begränsa möjligheten att bygga gångpassager eller förbindelselänkar mellan byggnadsvolymer. För operationsavdelningar ställs krav på ventilationen som gör att en indragen ventilationsvåning inte är möjlig. Undantaget i bestämmelsen syftar till att möjliggöra operationsavdelning i enlighet med de funktionskrav som ställs på verksamheten.



Princip för indragen översta våning, sett från Tölövägen



Princip för indragen översta våning, sett uppifrån

n1 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med bestämmelsen är att i möjligaste mån bevara naturvärden kopplade till uppvuxna träd

n2 - Hällmark ska bevaras

Syftet med bestämmelsen är att i möjligaste mån bevara naturvärden kopplade till hällmarken. Området kan potentiellt nyttjas som rekreationsyta genom anläggande av enklare stig samt bänkar av nedtagna trädstammar. För att säkra områdets naturvärden över tid krävs skötsel som förhindrar igenväxning av hällmarken.

n3 - Ädellövskog ska bevaras

Syftet med bestämmelsen är att i möjligaste mån bevara naturvärden kopplade till ädellövskog samt att detaljplanområdet fortsatt har en funktion för det nätverk av ädellövskogsmiljö som detaljplanområdet ingår i. De äldre träden behöver skötsel som innebär att det inte skuggas ut av yngre, intillväxande träd.

n4 – Träd ska finnas

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träd finns mellan sjukhusbyggnaden och Tölövägen för att sänka den upplevda skalan och byggnadernas intryck.

n5 - Markens höjd får inte vara lägre än 9,7 meter över nollplanet
n6 - Markens höjd får inte vara högre än 9,9 meter över nollplanet.

Kombinationen av bestämmelserna n5 och n6 syftar till att reglera markhöjden så att skyfallsvatten leds i ett stråk från nordväst österut på ett sådant sätt att det inte blir stående inom området en längre tid.

Prickmark - Marken får ej förseres med byggnad

Prickmarken syftar till att säkerställa att byggnader inte uppförs på u-områden och inom områden med naturvärden som ska bevaras samt för att säkerställa utrymme för underhåll av fasader inom den egna fastigheten.

Mot befintlig lägre bebyggelse är prickmarken 10 meter för att säkerställa ett avstånd mellan befintlig bebyggelse och de högre vårdbyggnaderna.

Vid planområdets nordvästra gräns syftar prickmarken till att säkerställa utrymme för ett gångstråk.

Korsmark - Marken får endast förseres med servicebyggnader, tekniska anläggningar, murar och plank

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för mindre servicebyggnader och tekniska anläggningar för verksamhetens behov. Det kan handla om exempelvis väderskydd och transformatorstationer. Även murar och plank tillåts inom ytorna. Här ska också ytor för angöring, handikapparkering och entrétorg och liknande anläggningar inrymmas.

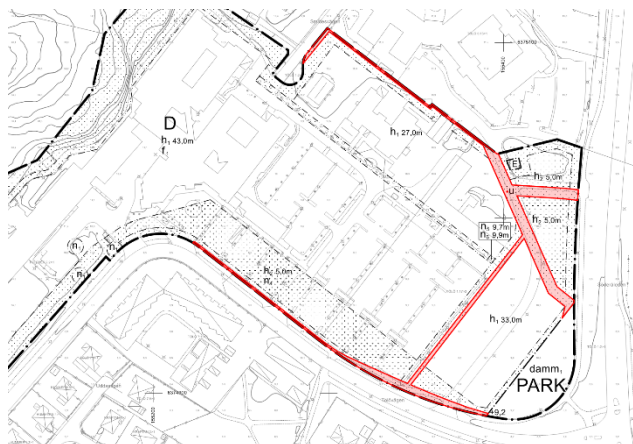
I planområdets östra del är ytan med korsmarken främst avsedd att vara ett grönt område som utvecklas med ekologiska värden, men det kan även inom den här ytan finnas behov av mindre servicebyggnader.

Cirkelmark - Endast byggnadsverk under mark.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett skyfallsstråk som även kan nyttjas som räddningsväg. Samtidigt som bebyggelse på mark förhindras möjliggörs byggnadsverk, exempelvis gångkulvertar under mark för att kunna koppla ihop sjukhusbyggnaderna.

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till att säkerställa mark för allmännyttiga ledningar, som till exempel dagvattenledning, fjärrvärme samt fiber- och teleledning genom området.



Föreslaget u-område för allmännyttiga ledningar

Ändrad lovplikt - Bygglov krävs inte för murar och plank lägre än 80 cm. Bestämmelsen gäller under samma tid som detaljplanen.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av lägre murar och plank utan bygglov inom planområdet. Syftet med dessa murar och plank är främst som estetiska utformningselement i utemiljöerna.

Ändrad lovplikt - Bygglov krävs inte för byggnadsverk under mark. Bestämmelsen gäller under samma tid som detaljplanen.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att byggnadsverk under mark, exempelvis gångkulvertar hanteras utan bygglov. Detta för att vissa anläggningar under mark kan vara skyddade utifrån ett säkerhetsperspektiv.

a1 – Marklov

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 cm. Syftet med bestämmelsen är att bevara värdefulla träd samt växt-och djurliv som är knuten till förekomst av träd inom området för att främja områdets naturvärden samt ge möjlighet för befintliga träd att utvecklas för att övertid tillskapa nya naturvärden.

Fastighetsindelningsbestämmelser - Tomtindelningsbestämmelse för 37:e kvarteret Tölöberg: akt 13-KUN-1853 och Ändrad tomtindelning för 37:e kvarteret Tölöberg: akt 1348-P86/2 upphävs.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra fastighetsregleringar i enlighet med detaljplanen. Bestämmelsen gör det möjligt att ändra gränserna för fastigheterna Tölöberg 2 inom planområdet samt fastighetsreglering av allmän plats till Tölö 1:2 och Kungsbacka 3:10 utanför planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Damm1 – damm för dagvattenhantering ska finnas**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en anläggning för fördröjning och rening av dagvatten anläggs.

+ 9,2 – Markens höjd över nollplanet ska vara 9,2 meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera markhöjden inom allmänplats för att skyfallsvatten ska ledas från sjukhusområdet till allmänplats och vidare ner i torrdammen på ett sådant sätt att det inte blir stående inom området en längre tid. Höjdregeringen avser dammens krön.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Region Halland äger marken inom planområdet och i genomförandet av detaljplanen kommer mark för allmän plats överföras till kommunal fastighet.

Inom planområdet finns rättigheter för väg och ledningar till förmån för Tölö 6:15, kommunen, Statkraft och Skanova.

Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna.

Ansvar för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Exploateringsavtal

Normalt sett tecknas alltid ett exploateringsavtal med exploatören innan detaljplanen antas.

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

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- Definition av exploateringsområdet.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet. Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på exploatörens bekostnad (exploateringsbidrag). Utbyggnaden sker till självkostnadspris och betalning sker löpande i takt med att området byggs ut. Åtgärder och anläggningar inom kvartersmark utför och bekostas Region Halland.
- Principer för marköverlåtelser mellan kommunen och Region Halland. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att exploatören överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Alternativet är att markersättning utgår, men att den sedan räknas in i underlaget för exploateringsavtal som exploatören ska betala till kommunen.
- Reglering av Region Hallands ansvar att erlagga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av Region Hallands ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriatgärder.

- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

Avtalet medför bland annat att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan Region Halland och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För Region Halland innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att Region Halland känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Övriga avtal

Avtal om markförvärv

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och Region Halland avseende de delar av Region Hallands fastigheter Tölö 1:17 och Tölöberg 2 som i detaljplanen utgör allmän plats och som ska överföras till kommunens gatufastigheter Tölö 1:2 respektive Kungsbacka 3:10

Avtal om kompensationsåtgärder, allé

Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och Region Halland för det fall Regionen vill utföra kompensationsåtgärder, planering av nya träd, på kommunens mark. Avtalet ska reglera Regionens ansvar för att uppfylla länsstyrelsens krav och villkor i beslut om dispens från biotopskyddet samt Regionens ansvar för kostnader och skötsel av träden m.m.

Avtal mellan Region Halland och fastighetsägare

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer befintlig infartsväg till Tölö 6:15 på fastigheten Tölö 1:17 att tas bort och ersättas med ny väg i en annan sträckning. En överenskommelse om fastighetsreglering behöver tecknas mellan Region Halland och fastighetsägaren till Tölö 6:15 för ändring av officialservitut för väg (1384-07/33.1) avseende nytt läge för vägen. I avtalet bör också regleras att Region Halland bekostar den nya vägen samt tillfällig väg som kan behövas i utbyggnadsskedet.

Befintlig kommunal dagvattenledning på fastigheterna Tölö 1:17 och Tölö 6:15 behöver flyttas till ett nytt läge inom fastigheterna. En överenskommelse om fastighetsreglering behöver tecknas mellan Region Halland, ägaren av Tölö 6:15 och kommunen för ändring av officialservitut för dagvattenledning (1384-91/143.1) avseende nytt läge av rättigheten.

Avtal mellan ledningsägare och Region Halland

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och Region Halland för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt eller annan rättighet.

Region Halland behöver teckna avtal med kommunen angående flytt av dagvattenledning som ska få ett nytt läge inom planområdet.

Region Halland behöver teckna ett avtal med Skanova angående flytt av teleledningar som

ligger inom planområdet samt ändring av ledningsrätten som gäller för ledningarna (1384-95/156.1).

Befintliga avtal som berörs

Ett principavtal är tecknat mellan kommunen och Region Halland vid planstart. I samband med detaljplanens antagande kommer principavtalet att ersättas med ett exploateringsavtal.

Tidplan

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske i etapper. Region Halland ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken och bygger ut i takt med behoven. Kommunen kommer anlägga torrdammarna (ytliga magasin) i takt med utbyggnad av kvartersmarken för att uppnå en fungerande dagvattenlösning.

Mark- och utrymmesförvärv

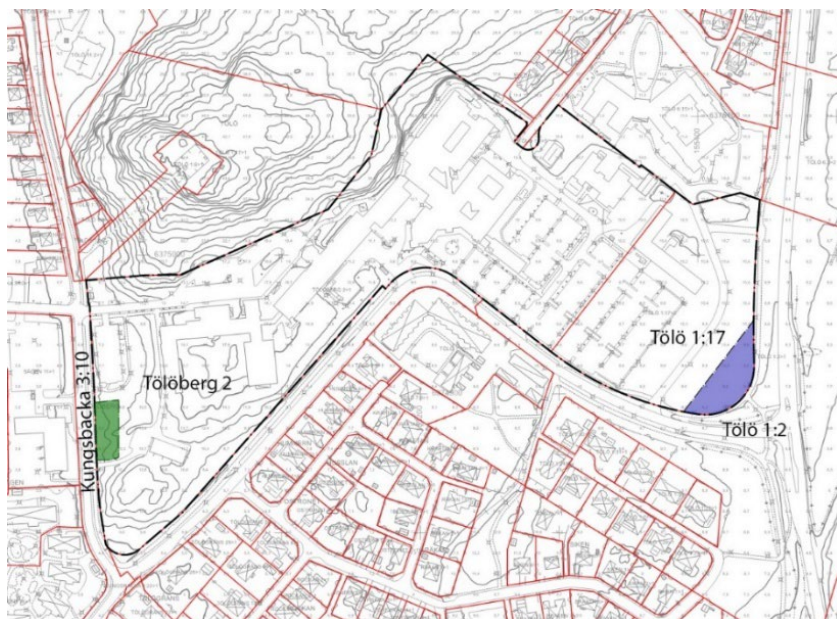
Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Kommunalt huvudmannaskap

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

Kommunen kommer lösa in de delar av planområdet som är planlagt som allmän plats PARK. Marken ägs av Region Halland. En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas innan detaljplanen antas.

Del av Tölö 1:17 (blått område) kommer överföras till Tölö 1:2. Del av Tölöberg 2 (grönt område) kommer överföras till Kungsbacka 3:10. Överlåtelseerna illustreras på kartan nedan.



Allmän plats som kommer att bli föremål för fastighetsreglering

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar att gemensamhetsanläggning eller rättighet ska bildas, ändras eller upphävas, bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 37-Tölöberg, för fastigheten Tölöberg 2 m.fl. upphör att gälla.

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, omprövning av ledningsrätt, ändring av officialservitut för väg och dagvattenledning. De markområden som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunal fastighet.

Kvartersmarken består av två olika fastigheter som Region Halland äger. Byggrätten medger att en byggnad skulle kunna placeras som en sammanhängande huskropp över en fastighetsgräns. Om byggrätten nyttjas på så sätt att byggnad placeras över befintliga fastighetsgränser bör erforderlig fastighetsbildning; avstyckning eller fastighetsreglering, vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

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

Detaljplanens genomförande förutsätter inte att gemensamhetsanläggningar bildas. Dock kan det vara ett alternativ avseende till exempel parkering eftersom den samlade parkeringslösningen i huvudsak avses anläggas inom Tölö 1:17 och även tillgodose parkeringsbehovet för Tölöberg 2. En gemensamhetsanläggning avseende parkering kan då bildas om inte erforderlig fastighetsbildning sker eller annan rättighet tillskapas för parkeringarna. En gemensamhetsanläggning kan även bildas för delar av den nya infartsvägen som blir gemensam infart till Tölöberg 2, Tölö 1:17 och Tölö 6:15.

Servitut

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

Tölö 1:17 är belastade med servitut som påverkas av detaljplanens genomförande:

1384-07/33.1 officialservitut för väg till förmån för Tölö 6:15. Servitutet påverkas av detaljplanen och behöver ändras till den nya vägens sträckning.

1384-91/143.1 officialservitut för dagvattenledning till förmån för Tölö 1:2. Servitutet påverkas av detaljplanen och behöver ändras till nytt läge för dagvattenledning. Servitutet belastar även Tölö 6:15.

Överenskommelse om fastighetsreglering för ändring av servituten ska tecknas med respektive fastighetsägare innan detaljplanen antas.

Ledningsrätter

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

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för dagvatten-, fjärrvärme- och tele/fiberledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Tölöberg 2 är belastad med ledningsrätt som påverkas av genomförandet av detaljplanen:

1384-95/156.1 ledningsrätt för tele till förmån för Telia AB (Skanova).

Tölö 1:17 är belastad med ledningsrätt som inte är påverkad av detaljplanen.

1384-00/33.1 ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för Statkraft Värme AB.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsreglering för överföring av markområden som omfattas av allmän platsmark. Skanova ansöker om omprövning av ledningsrätt vid flytt av ledningar. Regionen Halland alternativt respektive rättighetshavare ansöker om fastighetsreglering för ändring av servitut för väg och dagvattenledning. Samtliga förrättningar bekostas av Region Halland.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Till följd av detaljplanen behöver ledningar för tele/opto flyttas. Nytt u-område (bredd 1 meter) för ledningarna har tillskapats i detaljplanen.

Till följd av detaljplanen behöver även en kommunal dagvattenledning flyttas. Nytt u-område (bredd 6 meter) för ledningen har tillskapats i detaljplanen.

Region Halland ansvarar för att kontakta ledningshavarna, Skanova respektive kommunen, inför byggnation, för att säkerställa ledningarnas funktion under byggnation.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Allmän plats i detaljplanen omfattas av två områden för PARK. Syftet med parkmarken är i huvudsak att säkerställa en fungerade dagvattenlösning till följd av exploateringen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen som VA-huvudman ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna vatten- och avloppsanläggningar som behövs för planområdets behov. För dagvattenhanteringen krävs att nya anläggningar byggs ut. Kommunen ansvarar för att anlägga två nya dagvattenmagasin (torrdammar) och Region Halland ansvarar för att, inom kvartersmarken, anlägga dike alternativt dagvattenledning eller kombination av båda alternativen parallellt med Tölövägen som sedan ansluts till den kommunala dagvattendammen i östra delen av planområdet. Region Halland ansvarar också för att ansluta befintligt internt dagvattensystem till nya dagvattenanläggningar, enligt dagvattenutredningens förslag.

Region Halland ansvarar för att anlägga nya brandvattenposter i den östra delen av planområdet när den nya gatan byggs ut, enligt rekommendation av Räddningstjänsten Storgöteborg. g.

Rivning av byggnader och andra anläggningar

Region Halland ansvarar för rivning av byggnader och andra anläggningar som finns inom fastigheterna idag och som inte kan vara kvar vid genomförande av detaljplanen.

Tillfällig tillfartsväg för Tölö 6:15 under byggtid behöver möjliggöras av Region Halland.

Kommun har belysning inklusive ledning längs med infartsvägen till Tölö 6:15. I samband med att vägen flyttas måste belysningsledning inklusive armatur tas bort. Kommunen ansvarar för att ta bort anläggningen.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Region Halland och kommunen som bland annat reglerar Region Hallands ansvar för kostnaden för framtagandet av detaljplanen inklusive kostnaden för utredningar.

Drift allmän plats

Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar som behövs för planområdets behov.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom förvaltning för teknik (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av nya öppna dagvattenanläggningar (torrdammar) vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för utbyggnad av allmän plats, park (undantaget dagvattenfunktionen) vilket finansieras genom exploateringsbidrag från Region Halland. Förvaltningen för teknik får också kostnader för att ta bort befintlig ledning för belysning inklusive armatur.

Ekonomiska konsekvenser för Region Halland

Region Halland bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande inom den egna kvartersmarken. Region Halland får vidare utgifter för flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriförrättning, kompensationsåtgärder för biotopskyddad allé, belysning, utbyggnad av väg, parkeringshus, byggnader m.m.

Region Halland betalar exploateringsbidrag till kommunen motsvarande faktisk kostnad för anläggningar som kommunen utför inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Planekonomisk bedömning

Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att detaljplanen är positiv då den möjliggör att det även fortsättningsvis går att bedriva vård enligt de standarder och krav som finns för verksamheten.

Part	Ekonomisk konsekvens (betalar)
Region Halland	Planavgift
Region Halland	Exploateringsbidrag, finansiering utbyggnad allmän plats (kommunalt huvudmannaskap)
Kommunen, samhällsbyggnadskontoret	Inlösen av mark för allmän plats PARK inklusive lantmäteriförrättning. Finansieras genom exploateringsbidrag från Region Halland
Kommunen, förvaltningen för Teknik	Drift och underhåll av allmän plats (kommunalt huvudmannaskap)
Kommunen, förvaltningen för Teknik	Borttagande av belysningsarmatur inklusive ledning
Kommunen, VA-kollektivet	Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar
Kommunen, VA-kollektivet	Drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar
Region Halland	Flytt av ledningar (VA, tele m.m.)
Region Halland	Rivning av befintliga anläggningar
Region Halland	Dispens för nedtagning av biotopskyddade träd samt utförande av kompensationsåtgärder
Region Halland	Lantmäteriförrättning avssende fastighetsreglering av mark för allmän plats,

	ändring av officialservitut för väg och dagvattenledning, omprövning av ledningsrätt samt ev. bildande av gemensamhetsanläggningar
Region Halland	Utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark
Region Halland	Utbyggnad av brandvattenpost

Kulturvärden

Innan rivning av sjukhusets äldsta delar, som har klass C i bebyggelseregistret ska en rivningsdokumentation göras av exploatören. Kommunen ska få ta del av dokumentationen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalken (1971:948)

Detaljplanens genomförande kräver en dispens för det generella biotopskyddet (7 kap 11 § MB). Befintlig oxelallé längs Smidesvägens förlängning genom planområdet omfattas av generellt biotopskydd och kommer att behöva tas bort eller flyttas vid genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för att ansöka om dispens från biotopskyddet innan detaljplanen antas.

De särskilt skyddsvärda träden inom planområdet skyddas med planbestämmelse. Om de trots detta behöver tas ner krävs ett 12:6 samråd enligt Miljöbalken. Exploatören ansvarar för detta.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

Dispens/tillstånd	Ansvarig
Biotopskydd	Region Halland
Samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken	Region Halland

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom fastigheten Tölöberg 2 finns fyra gällande detaljplaner:

Förslag till ändring i stadsplanen för del av Kungsbacka omfattande sjukstugans område m.m. K53A. Detaljplanen reglerar området för allmänt ändamål (A) med en byggnadshöjd på +30,0 meter räknat från nollplanet. Planen vann laga kraft 1969.

Förslag till stadsplan för fastigheterna Tölö 1:5, 1:8 m.fl. K53B. Planen är delvis utsläckt av en nyare detaljplan. Den del som fortfarande gäller anger område för allmänt ändamål (A) med en byggnadshöjd på +30,0 meter. Planen vann laga kraft 1970.

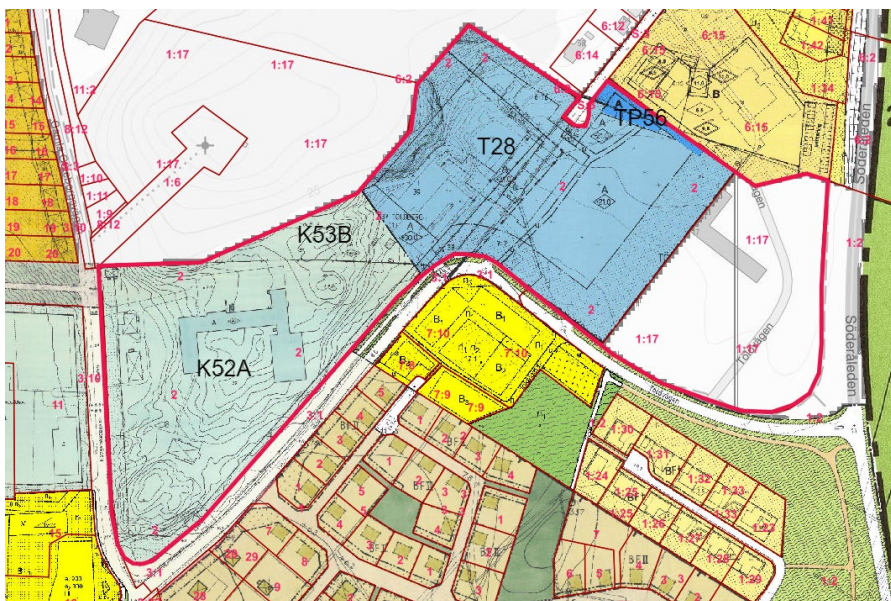
Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanerna för sjukstugans område och för Tölö 1:5 och 1:8 omfattande fastigheten Tölö 1:2 m.fl. T28. Planen anger användningen allmänt ändamål (A) och en byggnadshöjd på +21 meter räknat från nollplanet. Genom planområdet går ett u-område för ledningar. Planen vann laga kraft 1984.

Detaljplan för Tölö 6:15 mfl TP56. Detaljplanen anger användningen A, sjukhus för den del som berör fastigheten Tölöberg 2, samt en högsta byggnadshöjd om +21,0 meter över nollplanet. Detaljplanen vann laga kraft 2006.

Genomförandetiden har gått ut för alla detaljplanerna.

Tomtindelning: 37-TÖLÖBERG. Fastigheten Tölöberg 2 samt angränsande fastigheter Kungsbacka 3:1, Kungsbacka 3:10 och Tölö 1:2 omfattas av tomtindelningsbestämmelse.

Fastigheten Tölö 1:17 är inte planlagd.



Gällande detaljplaner inom planområdet. Planområdet markerat med röd linje

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade att lämna positivt planbesked 2018-10-23 §243. Syftet med planansökan var att utöka byggrätten inom Tölöberg 2 samt planlägga Tölö 1:17 för att skapa utvecklingsmöjlighet för sjukvården i Kungsbacka.

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom utvecklingsort Kungsbacka stad, som är en av tre prioriterade utvecklingsorter i kommunens översiktsplan från år 2022. Översiktsplanen säger att mer än hälften av de nytillkomna bostäderna i kommunen ska byggas i Kungsbacka stad. Det ställer också krav på att service och vård byggs ut för att möta det behov som uppstår av en växande befolkning. Detaljplanen bedöms följa översiktsplanen.

Den gällande fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad, från år 2009 anger ingen förändring för planområdet.

En ny fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad är under framtagande. I samrådsversionen anges sjukhusområdet som ”kompletterad offentlig service” vilket här innebär en utveckling av befintligt sjukhus. Planområdet ligger även intill område utpekade som ”utredningsområde för framtida station”, ett område som bland annat syftar till att överbrygga järnvägen och koppla samman staden öster och väster om spåret.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet

Trafik kommunikation

Västkustbanan som ligger cirka 150 meter väster om planområdet omfattas av riksintresse för järnväg.

Natura 2000

Kungsbackafjorden är ett Natura 2000-område och är slutrecipient för dagvattnet från planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftföroreningar kommer generellt från många olika utsläppskällor, bland annat från trafiken, uppvärmning, energiproduktion och industriproduktion. Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna och Kungsbacka är medlem i Göteborgsregionens luftvårdsförbund. Mätningar och kompletterande beräkningar i Kungsbacka stad visar att miljökvalitetsnormen klaras i nuläget.

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Söderån samt Kungsbackaån som sedan mynnar ut i inre Kungsbackafjorden.

Söderån mynnar i Kungsbackafjorden och är klassad som övrigt vatten i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Statusklassning och miljökvalitetsnorm (MKN) har dock ej gjorts. I Kungsbacka kommuns dagvattenhandbok har Söderån bedömts vara ett mindre känsligt vattendrag.

Kungsbackaån utgör en ytvattenförekomst vars status därmed har bedömts i VISS. Den ekologiska statusen för Kungsbackaån (Mynningen-Lillån) har bedömts som måttlig. Kungsbackaån bedöms inte uppnå god kemisk status. Kungsbackaån klassas som ett känsligt vattendrag i Kungsbackas dagvattenhandbok och mynnar i Inre Kungsbackafjorden.

Inre Kungsbackafjordens senaste klassningar för miljökvalitetsnorm är förvaltningscykel 3 (2017 - 2021). Dessa säger att god ekologisk status ska uppnås till 2027 och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås men ingen tidsangivelse finns. Ekologisk status i recipienten har klassats som måttlig och baseras på miljökonsekvenstypen övergödning. Kemisk status uppnår ej god utifrån en övergripande klassificering för prioriterade ämnen.

Buller

Med anledning av det europeiska bullerdirektivet fick Sverige år 2004 en förordning om omgivningsbuller med en specifik miljökvalitetsnorm. Det innebär bland annat att när kommunen får fler än 100 000 invånare ökar kraven på kartläggning av buller. Kartläggningen ska bland annat visa antalet personer och bostäder som exponeras i olika bullerintervaller. Normen är en målsättningsnorm där målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. I Kungsbacka stad är de huvudsakliga bullerkällorna väg- och tågtrafik.

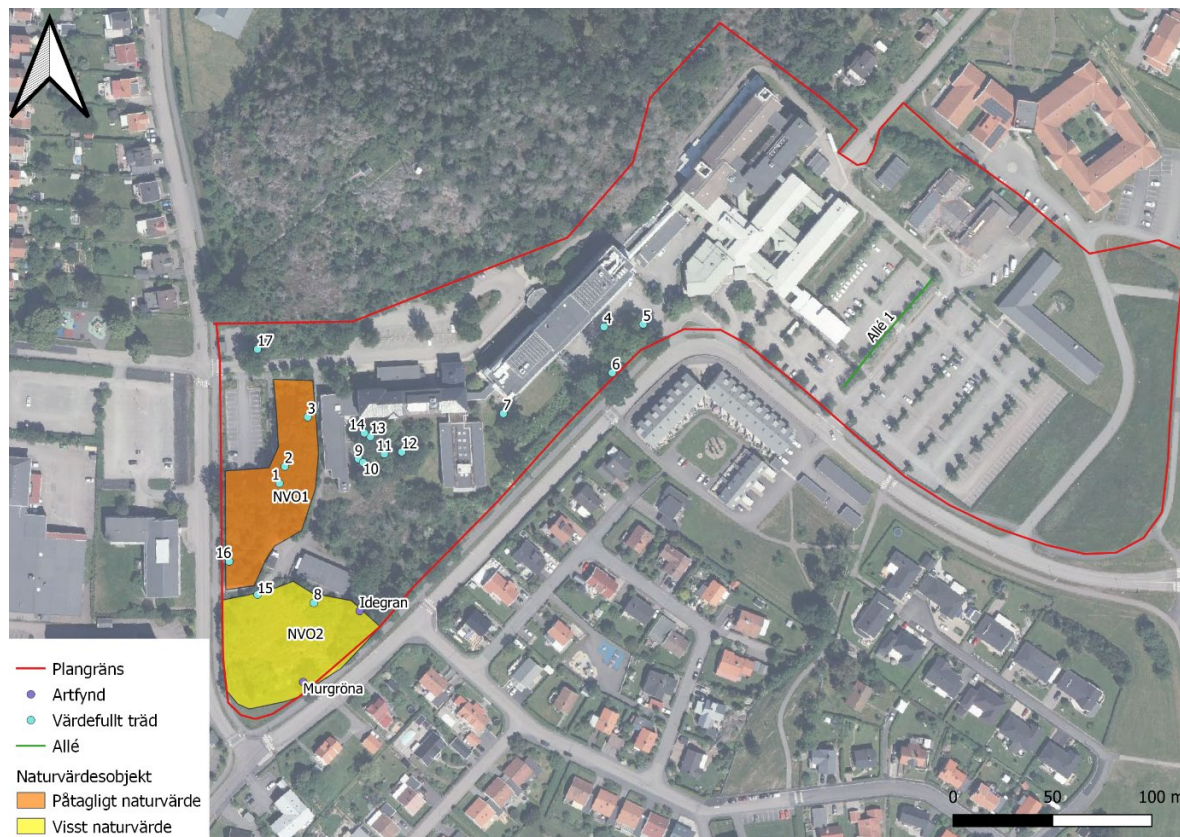
Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av mark som är ianspråktagen och bebyggd med byggnader för sjukhuset. En stor del av planområdets östra del är hårdgjord med markparkeringar. Planområdets norra del gränsar mot Tölöberget. I områdets västra del finns naturmark med uppvuxna träd. Områdena med de äldre träden bör betraktas som en resurs för detaljplanen genom de ekosystemtjänster de bidrar med exempelvis hälsobringande effekter som stressreducering, minskad risk för depression, rekreation men även fysiska nyttor som dagvattenhantering.

Planområdet ingår i ett större sammanhängande område av ädellövsträdsmiljö och det förekommer naturvärden inom planområdet knutet till ädellövträd. En naturvärdesinventering har gjorts i samband med planarbetet. Inom inventeringsområdet har två ytor avgränsats som naturvärdesobjekt och fått klassningen påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) respektive visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Det rör sig om ädellövskog respektive hållmark. Naturvärdet inom inventeringsområdet är i huvudsak knutet till gamla ädellövträd (ek och bok) och totalt har 17 träd identifierats som skyddsvärda varav två som särskilt skyddsvärda. En oxelallé som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet identifierades i området i

samband med inventeringen. Även idegran noterades inom området vilket är fridlyst enligt 8§ i artskyddsförordningen. Denna är dock troligen spridd från intilliggande trädgårdar och påverkar inte artskyddet.



Karta från naturvärdesinventeringen

Planområdets norra och västra delar är kuperade med stora höjdskillnader medan den östra delen är lägre och plattare. Höjderna inom planområdet varierar mellan 19 och 5 meter över havet.

Landskap och rekreation

Planområdet består av mark som är ianspråktagen för sjukhusets verksamhet. Mot Söderåleden möter stora öppna gräsytor vägen. Sjukhusbebyggelsen närmast Söderåleden börjar med lägre byggnader i en våning för att sedan trappas upp mot berget. Byggnaderna här och utmed Tölövägens västra halva förankras i landskapet med hjälp av det lövskogsklädda Tölöberg som sträcker sig bakom. I den västra delen av sjukhusområdet är byggnadsvolymen närmast huvudentrén högre, fem våningar och utmed Tölövägen skymms bebyggelsen av från vägen av berget intill Tölövägen och en ridå med lövskogsvegetation.

Från Kungsbäck centrum, i Östra Storgatans förlängning, börjar planområdet med en grön vy i hörnet Gamla Göteborgsvägen/Tölövägen med naturlig vegetation som klättrar upp på kullen. Sjukhusbyggnaderna uppe på höjden är till sort del dold bakom vegetationen. Utmed Gamla Göteborgsvägen blandas hällmark med partier med naturlig lövskogsvegetation som bryts vid parkeringsytan i detaljplaneområdets västra del. Mellan parkeringen och

sjukhusbebyggelsen finns också lövskogsvegetation med bland annat storvuxen ek. Först i höjd med Sjukstugegatan börjar lite av sjukhusbebyggelsen anas.

Gångvägen utmed Sjukstugegatan upp till sjukhuset kantas av unga körsbärsträd på båda sidor. På Sjukstugegatans vänstra sida står en stor ek som markerar uppfarten till sjukhusområdets entréer på baksidan, norra sidan. Härifrån syns Tölöbergs vattentorn uppe på höjden. Vattentornet är ett populärt utflyktsmål som erbjuder en vidsträckt vy över Kungsbacka.

De rekreationsvärden som finns i området bedöms främst vara kopplade till Tölöberget direkt norr om planområdet samt till möjligheten att röra sig genom sjukhusområdet.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras som ”ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande”. Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

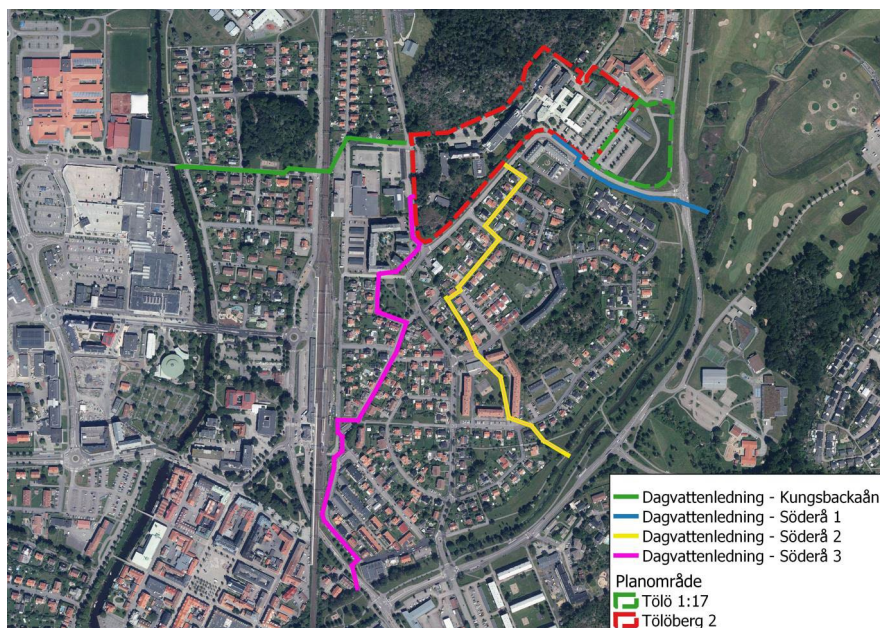
Försörjande ekosystemtjänster, reglerande ekosystemtjänster, kulturella ekosystemtjänster och stödjande ekosystemtjänster.

Inom planområdets västra del finns idag naturmiljö med många uppvuxna träd. I den östra delen finns några mindre träd på parkeringsytan. Träd och grönska bidrar bland annat med kulturella ekosystemtjänster i form av förbättrad hälsa och välmående vilket bör kunna ses som extra värdefullt i samband med en sjukhusmiljö.

Dagvatten

Allmänt dagvattensystem finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Planområdet avvattnas idag via fyra olika dagvattenledningar till Kungsbackaån och Söderån.



Karta över befintliga dagvattenledningar (Sweco, 2024-02-28)

Det finns även en allmän dagvattenledning som korsar planområdet, som avleder dagvatten från fastigheten Tölö 6:15.

Hälsa och säkerhet

Buller

Delar av verksamheten är bullerkänslig men de känsliga delarna har redan idag placerats i sjukhusbyggnadens delar som är längst från eventuella bullerkällor i form av vägar och järnväg. Några problem med bullerstörningar finns inte idag.

Risk för översvämning

Inom detaljplaneområdet finns det idag lågpunkter inom parkeringsytorna i öster där viss yttlig fördröjning av vatten vid större regn kan ske.

Idag finns också risk för instängda områden och för att vatten blir stående mot befintliga byggnaders fasader mot norr. Region Halland har utrett detta och planerar för nödvändiga åtgärder (Afry, 2022-12-06).

Risk för ras

Längs planområdets norra gräns har fem potentiella riskblock identifierats i samband med den geotekniska och bergtekniska undersökningen (Norconsult 2023-11-14). Dessa block har åtgärdats och slutbesiktigats (Norconsult 2024-05-24).

Radon

Enligt SGU:s översiktliga strålningskarta utgörs området av låg- till normalradonmark. Planerade byggnader rekommenderas utföras radonskyddade.

Skyddsrum

Inom planområdet finns fem befintliga skyddsrum.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2023-11-14). Inom planområdet är jordlagerföljden generellt följande: fyllning/asfalt, torrskorpelera, lera, friktionsjord ovan berg. Jorddjupen varierar mellan ca 2 och 20 meter i planområdets centrala och östra del. I områdets västra del är det berg i dagen. Torrskorpeleran är grå, siltig och i vissa fall sandig. Mäktigheten varierar mellan 0,5 – 1 m. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 24 – 34 %. Underliggande lera är grå, siltig och rostfläckig. Lerans densitet varierar mellan 1,55 – 1,82 ton/m³. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 31 – 85% och konflytgränsen mellan 39 – 68%. Sensitiviteten inom delområdet varierar mellan 9 – 91, de högre värdena förekommer mot djupet och leran klassas därmed som kvicklera från ca 5 m djup under markytan. Detta gäller framför allt leran i delområdets västra del mot områden där friktionsjorden ligger något ytligare och innan berget går i dagen. I ett utfört kolvprov i delområdets östra del, vid befintlig parkering där jorddjupet är större, är uppmätt sensitivitet 19 – 46 med omrörd odränerad skjuvhållfasthet precis >0,4 kPa, leran klassas därmed som högsensitiv på gränsen till kvick.

Undersökningar har även gjorts för området mellan planområdet och Söderån. Här är jordlagerföljden inom delområdet är generellt följande: torrskorpelera, lera, friktionsjord ovan berg. Torrskorpelera är grå rostfläckig och siltig och innehåller växtrester, sandkörtlar samt enstaka grus. Mäktigheten är ca 1,5 meter. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 29 – 33%. Underliggande lera är grå, siltig, sulfidmillerad och innehåller skal- och växtrester. Den är på vissa ställen humushaltig. Lerans densitet varierar generellt mellan 1,6 – 1,7 ton/m³. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 53 – 87% och konflytgränsen mellan 51 – 73%. OCR baserat på utförda CRS-försök i en punkt varierar mellan 1,4 – 2,1. Sensitiviteten i leran varierar inom delområdet mellan 6 -29 och leran i anslutning till Söderån klassas därmed som mellansensitiv.

I den geotekniska utredningen har stabiliteten mot Söderån analyserats. Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredställande för befintliga såväl som för planlagda förhållanden. Risk för initialskred vid Söderån föreligger ej enligt utförda stabilitetsberäkningar.

Marken inom planområdet tål en pålastning om 20 kPa (motsvarande ca 1 m uppfyllnad) men för större lovpliktiga markförändringar, schakt och fyll >0,5 m, rekommenderas att stabilitetsförhållandena beaktas och detaljprojekteras.

Planerade byggnader i den nordvästra och västra delen av planområdet kan preliminärt grundläggas med platta på fyllning ovan plansprängt berg, grundläggningsförutsättningarna ska verifieras med specifik geoteknisk undersökning inför projektering. I övriga delar av planområdet där jorrdjupet är större rekommenderas pågrundläggning av byggnader och att sättningskänsliga anläggningar grundförstärks med hänsyn till lerans kompressions-egenskaper. Förutsättningarna för kulvertplan under planerade byggnader bedöms generellt som goda där jorrdjupet varierar mellan 5-20 m.

Den geotekniska utredningen har kompletterats med en utredning för dagvattendammarna (Norconsult, 2025-02-07). För den östra dammen har stabilitetsberäkningar gjorts tillsammans med det föreslagna parkeringshuset. Utförda stabilitetsberäkningar visar att den östra dammen kan anläggas utan förstärkning. Dock rekommenderas att förmodade påarbeten för parkeringshuset utförs innan dammen anläggs, då leran innehåller silt och kan därmed vara flytbelägen. För den västra dammen har sonderingar utförts där det konstateras att dammens bottennivå är grundare än bergdjupet i de undersökta punkterna. Det finns dock ställvis relativt stora variationer i jorrdjupet, varför det råder en viss osäkerhet kring jorrdjupet mellan sonderingspunkterna samt om sonderingsstoppen beror på block eller berg.

Hydrologiska förhållanden

Den geotekniska utredningen (Norconsult, 2023-11-14) visar att inom planområdet, i de borrhöjningar en grundvattennivå har kunnat mätas in, ligger den mellan 1,2 – 2 meter under markytan. I slänten mot Söderån, där stabilitetsberäkningar har utförts, har en mer ytlig

grundvattennivå noterats, 0,6 meter under markytan och ett portryck i underliggande lera som visar trycknivåer som motsvarar hydrostatisk utveckling mot djupet från den nivån.

I den kompletterande geotekniska utredningen (Norconsult, 2025-02-07) har risken för hydraulisk bottenuppträckning kontrollerats utifrån befintligt underlag och mätningar. Då det ej finns grundvatten- eller portrycksmätningar i läget för dammen, baseras beräkningarna på omkringliggande mätningar och observationer. Utifrån detta bedöms det ej föreligga risk för hydraulisk bottenuppträckning

Social hållbarhetsanalys

En social konsekvensanalys har upprättats i samband med planarbetet. Här sammanfattas nulägesanalysen.

Sjukhuset är en arbetsplats med bra pendlingsmöjligheter. Området befolkas av personal samt besökare. Det finns en mångfald bland sjukhusets besökare då alla personer oavsett kön, ålder och funktionsnedsättning kan behöva besöka sjukhuset för att få vård.

Det finns ett behov för boende i närområdet att ta sig genom sjukhusområdet, ofta i samband med rekreation. Gångvägen på sjukhusets baksida upplevs som otrygg.

Höjdskillnader gör att entréerna på sjukhusets norra sida har låg tillgänglighet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet ianspråktaget och bebyggt med byggnader för sjukhusets verksamhet. Den stora sjukhusbyggnationen är idag 2-6 våningar hög. I den östra delen av planområdet finns ett par lägre fristående byggnader som är 1-2 våningar höga. En av dessa består av tillfälliga paviljonger.

Nordost om planområdet, mot Tölöberget längs Smidesvägen finns några två-plansvillor. På den här sidan om sjukhuset finns även Smedjans korttidsenhet som är 1-2 våningar hög.

Längs Tölövägen, söder om planområdet finns villor och radhus som är 1-2 våningar höga.

Väster om planområdet, längs Gamla Göteborgsvägen ligger flerbostadshus i 3-4 våningar samt verksamheter i 1-2 våningar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning för boplats registrerad (L1996:3056). En arkeologisk utredning genomfördes inför byggnation 1992 där man hittade ett begränsat antal anläggningar och slagen flinta. Området är i huvudsak ianspråktaget med bebyggelse, parkeringsplatser och GC-vägar. Enligt kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950) ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete.

Kulturhistoria

Den äldsta delen av sjukhuset har klass C i bebyggelseregistret det innebär att den har kulturhistoriska kvaliteter. Det är en tidstypisk, funktionalistisk byggnad med slätputsade fasader som när den byggdes måste ha ansetts som mycket modern och framåtskridande. Sjukstugan ritades av arkitekt Gustaf Birch-Lindgren som gjorde sig känd för just sjukhusbyggnader. Han skrev en avhandling med namnet *Svenska lasarettbyggnader: modern lasarettbyggnadskonst i teori och praktik*. Sjukstugan i Kungsbacka bestod av 17 vårdplatser, BB, distriktsläkarmottagning och en sal för enklare kirurgi.

1964-66 byggdes den ut med två tillbyggnader ritade av Birch-Lindgren/Lohk/Ekedorff resp Ekedorff som innehöll bla en ny vårdavdelning och mottagningsverksamheter samt läkarstation och operationsverksamhet.

1970 avvecklas sjukstugan och blir vårdcentral som med tiden fick specialistmottagningar, bland annat för kirurgi, ortopedi, öron-, ögon-, gynekologi och mödravård. En sjukhemsbyggnad uppfördes också på området under 1970-talet.

Under 1980-talet gjordes en utbyggnad av vårdcentralenheten. Då uppfördes också en separat byggnad för ambulansverksamhet på området. År 1992 blev vårdcentralen Kungsbacka sjukhus.

På 1990-talet uppfördes två nybyggnader för bla röntgen och operation och rehabbassäng mm. I anslutning till entrén uppfördes i början av 2000-talet en nybyggnad för apotek. År 2004 startade omdaning av Närsjukhuset Kungsbacka med nybyggnation och ombyggnation i etapper. En tillbyggnad uppfördes för operationsverksamhet, närakut samt mottagnings-verksamhet. Processen avstannade år 2009 och blev aldrig slutförd.

Service

Kommersiell och kommunal service

Inom planområdet finns Hallands sjukhus Kungsbacka. Intill planområdet finns Smedjans korttidsenhet samt tandreglering och tandvård. I närområdet finns Tölö kyrka. Inom 700 meter från planområdet finns både Kungsbackas innerstad och Kungsmässan med kommersiell service. Handel finns också inom kvarteret Store Lyckor söder om planområdet. Sydost om planområdet finns skolor samt förskola. Hembygdsföreningen ligger i Gårdskulla i närheten av planområdet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gaturummet i och runt planområdet har tydlig uppdelning mellan fordon och oskyddade trafikanter. Gång- och cykelbanorna är oftast separerade från körbanan med en minst 1 meter bred grönremsa. Tydliga passager för både gående och cyklister är placerade för att skapa en god trafiksäkerhet inom området.

Planområdet ligger intill ett allmänt gång- och cykelvägsstråk som går längs Söderåleden samt ett stråk som ligger längs med Tölövägen och Gamla Göteborgsvägen längs med planområdet.

Tvårs Tölövägen och Gamla Göteborgsvägen finns flertalet passager för främst gående men även cyklister. Alla passager för gående tvärs dessa vägar är hastighetssäkrade och utformade som förhöjda övergångsställen. Där gång- och cykelbanan passerar infarter till sjukhusområdet finns cykelpassager utan hastighetssäkring.

Inom området finns det ett internt promenadstråk i öst-västlig riktning mellan Gamla Göteborgsvägen och Smidesvägen, ett stråk finns även från Tölövägen genom ytan för markparkering. Utöver detta finns det ordnade gångkopplingar från stråken till entréerna till de olika verksamheterna inom sjukhusområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd från Kungsbacka station, det är drygt 700 meter mellan stationen och sjukhusets huvudentré. Från stationen går tåg söderut mot Varberg, Halmstad, Helsingborg och vidare mot Köpenhamn samt norrut mot Mölndal och Göteborg. Även pendeltåg norrut mot Göteborg med fler stopp längs vägen avgår från stationen samt lokal och regional busstrafik.

Längs Tölövägen utanför sjukhuset finns hållplatsen Kungsbacka sjukhus som trafikeras av busslinje 2 som går mellan Hede station och Kolla. Busslinjen har två avgångar i timmen i respektive riktning under rusningstrafik på vardagarna, resterande tid har linjen en avgång i timmen. Hållplatsen har bra tillgänglighet och säkerhet med egen vändslinga och plattform med väderskydd. Hållplatsen är utformad med en vändslinga och bussen stannar därför vid samma läge i båda riktningar.

Öster om planområdet längs Söderåleden ligger hållplatsen Gårdskulla som trafikeras av linjerna 2, 735 och 741. Linje 735 går mellan Lindome och Kungsbacka och linje 741 går mellan Sätilla, Fjärås och Kungsbacka. Linje 735 har låg turtäthet med 3 gånger på förmiddagen och 3 på eftermiddagen på vardagar och inga turer på helger. Linje 741 har även den låga turtäthet med 5 avgångar för förmiddagen och 5 på eftermiddagen på vardagar, på helger är linjen beställningstrafik. Hållplatslägena för Gårdskulla har inga väderskydd, och båda hållplatslägena nås med gång- och cykelkopplingar från Tölövägen.



Karta över busshållplatser och Kungälv station

Biltrafik

En trafikutredning har tagits fram i samband med detaljplanen (Norconsult,2023-09-25). Planområdet ligger centralt i Kungälv och är en målpunkt för många resande till sjukhusets och vårdcentralens verksamheter. Området är idag anpassat mycket till bilburna resor, där stor del av planområdet består av ytor för markparkering

Planområdet omsluts av Söderåleden i öster, Tölövägen i söder, Gamla Göteborgsvägen i väster och Smidesvägen och Sjukstugegatan i norr. Genom planområdet går även en infartsväg till den befintliga korttidsenheten Smedjan intill sjukhuset. Kommunen är väghållare för gatorna som omringar området där endast infartsvägen till Smedjan är enskild väg. Även Smidesvägen är enskild väg genom planområdet men kommunal väg norr om planområdet. Tölövägen, Söderåleden och Gamla Göteborgsvägen trafikeras delvis av fordon med sjukhusområdet som målpunkt och delvis med fordon som har målpunkter på omkringliggande bostadsområden. Resterande gator fungerar som internnät inom sjukhusområdet och trafikeras därför i övervägande del av fordon som har detta som målpunkt. Det finns en möjlighet för genomfartstrafik genom sjukhusområdet från Smidesvägen i norr och ut mot Tölövägen i söder.

Parkering

Inom planområdet finns i nuläget en stor yta för markparkering med infart från Tölövägen, kopplat till sjukhusets huvudentré. Ytterligare parkeringsplatser finns med infart från Gamla Göteborgsvägen. Direkt intill planområdet på motsatt sida av Gamla Göteborgsvägen finns ytterligare en markparkering som används av besökande till sjukhusområdet.

Enligt mobilitetsutredningen (Region Halland, 2024-05-10) finns idag ca 110 platser för cykel och ca 430 platser för bil inom planområdet. Utöver detta finns 135 bilplatser väster om Göteborgsvägen, som nyttjas av sjukhusets personal och besökare samt 18 platser för cykel. Övervägande del regleras med tid utan avgift, 45 platser regleras med avgift. Cykelparkeringarna är aldrig helt fullbelagda. Bilparkeringarna är emellanåt fullbelagda.

Precis framför sjukhusets huvudentré finns en vändyta för angöring vilken nås från Tölövägen där snabba avlämningar till sjukhusets entré kan ske. Leveranser till sjukhusområdet sker bland annat via Tölövägen vid busshållplatsen Kungsbacka Sjukhus utfart.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda i Söderåleden, Tölövägen och Gamla Göteborgsvägen, där Sjukhuset idag har flertalet anslutningspunkter. Tryckhöjd i ledningsnätet varierar mellan cirka +53 och +73 meter.

Dagvatten

Sjukhuset har idag flertalet anslutningar till befintligt dagvattensystem, där dagvattnet avleds via dagvattenledning till Söderån och Kungsbackaån, med slutrecipient Kungsbackafjorden.

Brandvattenförsörjning

Det finns både kommunala och interna brandposter inom och runt planområdet, anpassat till befintliga byggnader.

Värme

Sjukhuset är anslutet till fjärrvärmenätet. I planområdets östra hörn finns en fjärrvärmeledning som går till Tölö 6:15.

El och tele

Skanova har en teleledning som går genom planområdet, mellan Smidesvägen och Tölövägen.

Bredband

Sjukhuset är idag anslutet till bredbandsnätet.

Avfall

Verksamheten ansvarar för sin avfallshantering.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som planförslaget medför för fastigheter och berörda rättigheter inom planområdet.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Tölöberg 2	Ska avstå mark för allmän plats, park, 696 kvm
Tölö 1:17	Ska avstå mark för allmän plats, park, 1508 kvm
Tölö 6:15	Får infartsväg i ny sträckning inom Tölö 1:17
Officialservitut för väg (akt 1384-07/33.1)	Servitutet ska ändras till ny vägsträckning
Officialservitut för dagvattenledning (akt 1384-91/143.1)	Servitutet ska ändras till nytt ledningsläge
Ledningsrätt för tele/opto (akt 1384-95/156.1)	Ska omprövas/ändras till nytt ledningsläge

Kulturmiljö

Historiskt och kulturellt betydelsefulla byggnader eller områden.

En om- och tillbyggnad av det befintliga sjukhuset förutsätter att den äldsta byggnaden som är C-klassad (Lokalt intresse) i inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse rivs. En rivning av byggnaden kan göra sjukhusområdets utveckling och historia svårare att läsa av. Byggnaden uppfyller inte de krav som ställs på vårdlokaler idag och den befintliga våningshöjden samt byggnadens skick i övrigt gör att den inte heller kan byggas om för att uppfylla kraven. Det allmänna intresset av en god vård bedöms väga tyngre än det kulturhistoriska intresset att bevara en byggnad av lokalt intresse för kulturmiljön. Konsekvenserna av att inte riva byggnaden skulle innebära att sjukvården i Kungsbacka inte kan bedriva sjukvårdsverksamhet i lokalerna vilket bedöms vara allvarigare ur ett samhällsperspektiv än konsekvenserna av en rivning. För att dokumentera de historiska värdena för framtiden ska en rivningsdokumentation göras som med text och bild beskriver byggnadens arkitektur och historia.

Natur

Markanvändning och markförhållanden

Markanvändningen kommer även fortsatt att vara för sjukhusets behov. Den stora markparkeringen i öster kommer att tas bort till förmån för nya sjukhusbyggnader och parkeringshus.

Grönområde

Stor del av gräsyterna vid Tölövägens östra del och ut mot Söderåleden kommer ianspråktagas av ett parkeringsgarage och en torrdamm för dagvattenhantering. Mellan parkeringsgaraget och huvudentrén kommer parkeringsytan ersättas av en zon med grönska och plats för gående och vistelse i ett sydvästläge.

Oxelallén inne på sjukhusområdet kommer att behöva tas ner. Den omfattas av biotioskydd och en ansökan om dispens kommer att lämnas in till länsstyrelsen.

I planområdets västra del kommer naturmarken att minska och ett antal uppvuxna träd kommer att tas bort för att möjliggöra nya byggnader med mer ändamålsenliga lokaler. Bland annat kommer ytan bakom parkeringen, som ligger utmed Gamla Göteborgsvägen, upp mot befintlig sjukhusbebyggelse helt att tas bort. I parkeringsytans förlängning söder ut tas naturmarken bort för att möjliggöra en yta för en torrdamm för dagvattenhantering.

I planområdets östra del kommer markparkeringar att tas bort till förmån för sjukhusbyggnader och parkeringshus. I dessa delar kan platser med grönska utvecklas.

Stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär en stor påverkan på stadsbilden. Volymstudierna nedan illustrerar enbart en maximal volym, inte hur byggnadernas gestaltning kommer att bli. De nya sjukhusbyggnaderna har en större volym och kommer bli avsevärt högre än de befintliga byggnaderna. Tölöberget kommer fortfarande att vara högre än tillkommande byggnader. Sjukhuset blir en signalbyggnad som markerar en viktig målpunkt i staden och som underlättar orienterbarheten.

Utökningen av byggnadskroppar i den sydöstra delen kommer att innebära att sjukhuset kommer att synas påtagligt i landskapet från Hällingsjövägen, Söderåleden och Gamla Fors.

Byggnadernas fasader samt stråk och platser i anslutning till sjukhusets entréer ska ges en omsorgsfull utformning för att ge sjukhuset och dess utemiljöer en god arkitektur som passar in i Kungsbacka stad.



Volymstudie visar den nya sjukhusbyggnadens volym sett från Göteborgsvägen (White Arkitekter)

Mot Göteborgsvägen blir den nya sjukhusbyggnaden en stor volym men volymen tar stöd mot Tölöberget. Utformningen av fasaden blir extra viktig i detta läge.



Volymstudie visar den nya sjukhusbyggnadens volym sett från Hällingsjövägen (White Arkitekter)

Från Hällingsjövägen syns de nya sjukhusbyggnaderna väster om Tölöberget. Byggnaderna underordnar sig trädtopparna på Tölöberget och Tölö kyrka.



Volymstudie visar den nya sjukhusbyggnadens volym sett från gång- och cykelbanan längs Söderåleden (White Arkitekter)

Från Söderåleden möter man det nya parkeringshuset och bakom detta ligger sjukhusbyggnadens fyra byggnadskroppar på rad. Parkeringshuset och byggnaderna blir påtagliga. Även här bli utformningen av fasaden och platsen framför parkeringshuset, som planeras innehålla en dagvattendamm extra viktig.

Skyddade områden och arter

Allén inom sjukhusområdet kommer att behöva tas bort i samband med utbyggnaden av sjukhuset. Detta förutsätter dispens från biotopskyddet vilket avses sökas under planprocessen. I dispensansökan kommer även kompensationsåtgärder redovisas. Dispensen ska vara beviljad av länsstyrelsen innan detaljplanen antas.

Naturvärden och biologisk mångfald

I planområdets västra del kommer naturmark och uppvuxna träd att behöva tas bort för att möjliggöra en utbyggnad och nybyggnad av sjukhuset för att tillskapa ändamålsenliga lokaler.

Ianspråktagandet av ädellövträd som identifierats inom planområdet bedöms vara av en sådan begränsad omfattning att det inte påverkar det större, sammanhängande ädellövsträdområdet. Flera av de träd som planeras avverkas kommer att placeras inom eller i anslutning till planområdet, för att fortsatt kunna ha betydelse för organismer knutet till ädellövskog och död ved.

Andra åtgärder som föreslås för att kompensera de naturvärden som försvinner är bland annat nyplanering av träd och utveckling av befintliga grönytor.

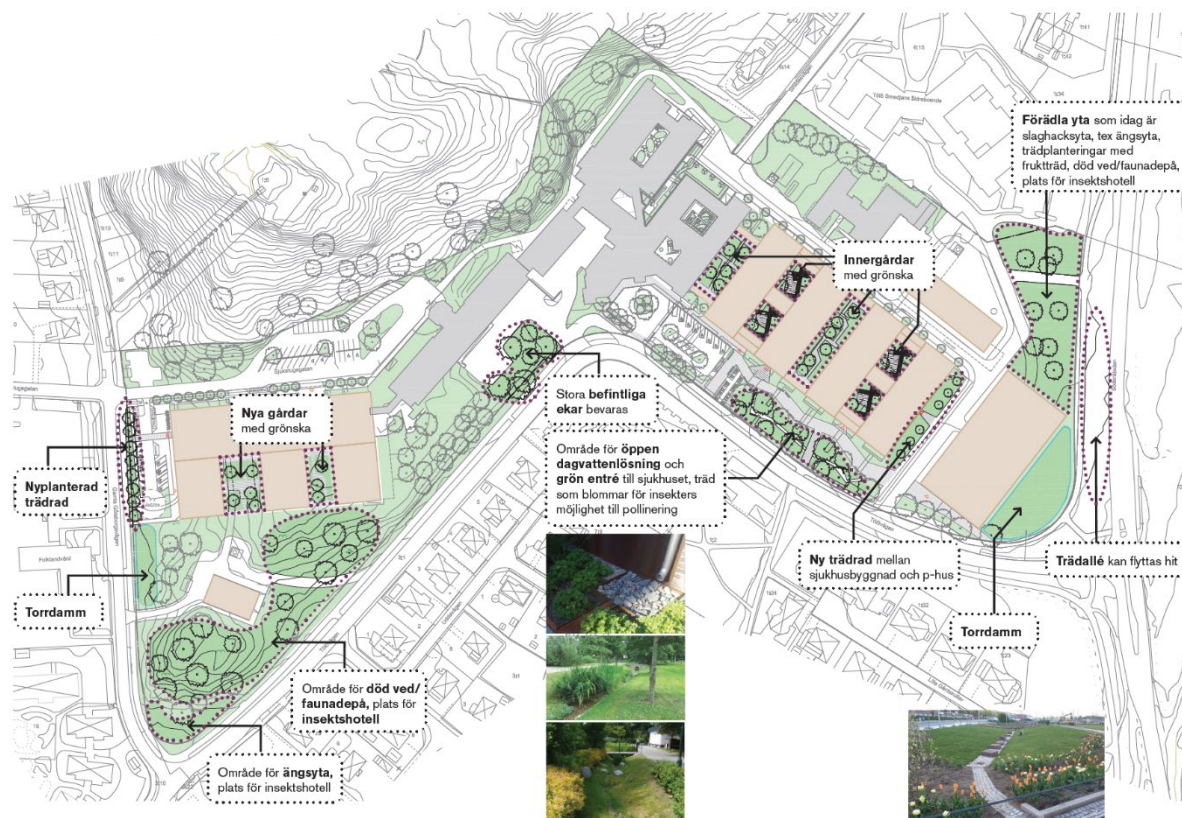


Illustration över föreslagna kompensationsåtgärder (Region Halland/White Arkitekter)

Miljö

Undersökning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för detaljplanen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på den analys som redovisas i Undersökning av betydande miljöpåverkan (Kungsbackas kommun, 2024-03-20). Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Det finns dock parametrar som behöver värnas och hanteras under planarbetet. Särskilt viktigt bedöms det att arbeta vidare med skyfallshantering, risk för blocknedfall samt utpekade naturvärden.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts i samband med detaljplanen (Sweco, 2024-02-28), se systemlösningen i bild nedan. Föreslagen markanvändning innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor inom detaljplaneområdet. Då sjukhus är en samhällsviktig verksamhet har dagvattenanläggningarna i området dimensionerats för 30-års regn med klimatfaktor om 1,25. Skillnaden i totalt flöde från befintlig markanvändning vid ett 30-årsregn utan klimatfaktor

och från framtida markanvändning vid ett 30-årsregn med klimatfaktor 1,25, är en ökning med cirka 595 l/s.

Planförslaget innebär att dagvatten inom planområdet kan hanteras, fördröjas och renas i två torrdammar på allmän platsmark, varav en är belägen i västra delen av planområdet och den andra i östra delen av planområdet. Föreslagen fördröjningsvolym för den västra dammen är 250 m³, vilket kräver en area om 380 m² och djup om 1,3 meter med 1:3,5 släntlutning. Föreslagen fördröjningsvolym för den östra dammen är 1000 m³, vilket kräver en area om 1200 m², vilket kräver ett djup om 2,7 meter med 1:4 släntlutning. Anslutningspunkt för dagvatten kommer att ges i direkt anslutning till dammarna. Fastighetsägaren ansvarar för att koppla om befintligt och nytt dagvattennät till dagvattendammarna, enligt dagvattenutredningens förslag.

Föreslagna dagvattenanläggningar innebär att belastningen på nedströms liggande dagvattensystem inte ökar. Efter rening i föreslagna torrdammar (ytligt magasin) är samtliga beräknade ämnen (mängder och halter) vid framtida markanvändning lägre än vid befintlig markanvändning. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planen inte påverka recipienternas möjlighet att uppnå god status.

På kvartersmark föreslås att sjukhuset fördröjer och renar dagvatten i svackdike eller liknande längs med de nya byggnaderna i planområdets östra del för att sedan avledas till torrdamm i sydost.

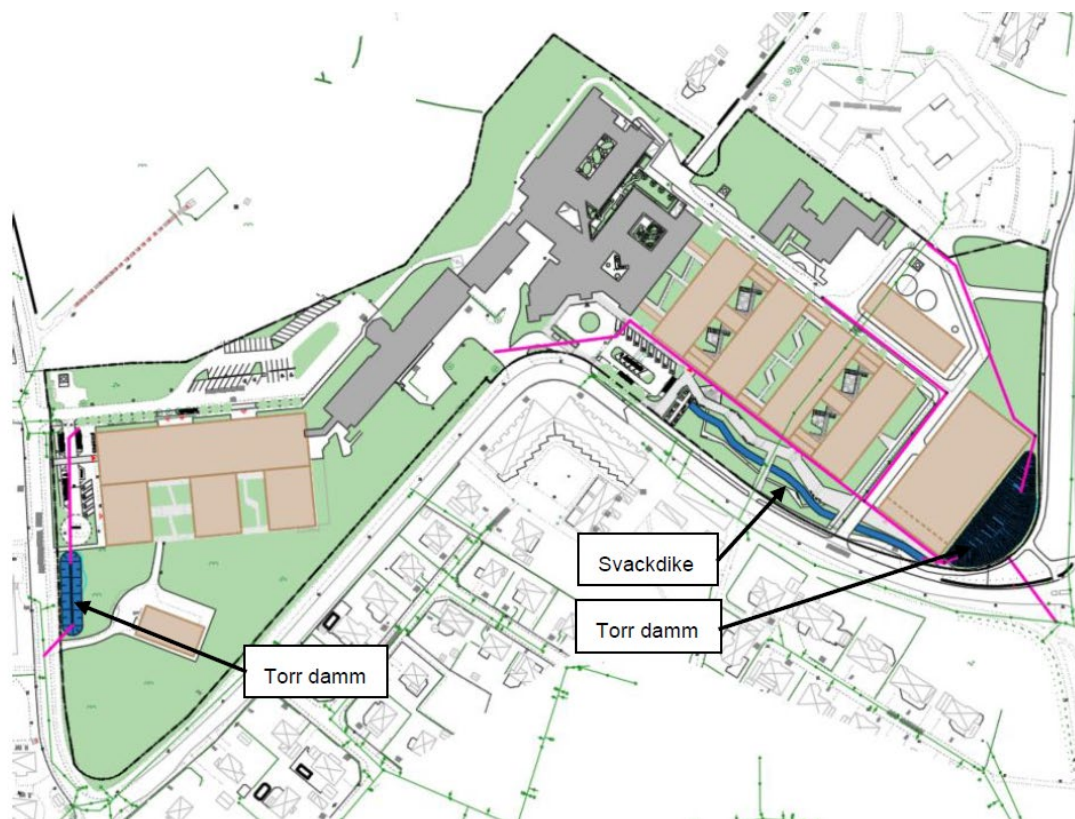


Illustration med föreslagen systemlösning för dagvatten. Rosa linjer illustrerar nya dagvattenledningar. (Sweco, 2024-02-28)

Miljökvalitetsnormer

Luft

Kungsbacka stad har goda marginaler till de gränsvärden som finns idag. Bedömningen är att trafikökningen kopplat till genomförande av detaljplanen är liten och planen skapar inga trånga gaturum varför påverkan från detaljplanens genomförande på MKN för luft också bedöms som liten.

Vatten

Slutsatsen i dagvattenutredningen (Sweco, 2024-02-28) är att efter föreslagen rening i torra dammar är samtliga beräknade ämnen (mängder och halter) vid framtida markanvändning lägre än vid befintlig markanvändning. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planen inte påverka recipienternas möjlighet att uppnå god status. Sammantaget bedöms anläggningarna kunna ha en positiv effekt på dagvattnets kvalitet och kvantitet, samt kunna bidra med ekosystemtjänster. Planen bedöms förbättra möjligheten för vattenförekomsterna att i sin helhet uppnå gällande miljökvalitetsnormer (MKN).

Buller

Bedömningen är att trafikökningen kopplat till genomförande av detaljplanen är liten varför påverkan från detaljplanens genomförande på MKN för buller också bedöms som liten.

Hälsa och säkerhet

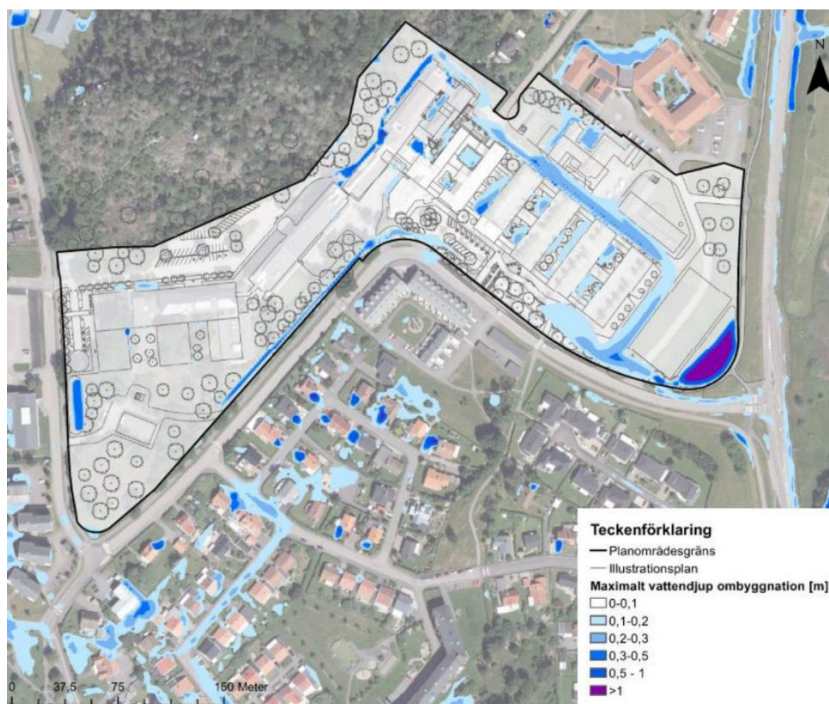
Översvämning

Inom detaljplaneområdet finns det idag parkeringsytor där viss yttlig fördröjning av vatten vid skyfall kan ske. På dessa ytor planeras nya byggnader uppföras. Föreslagna dagvattenanläggningar i öster och väster har dimensionerats för att kompensera för den fördröjningsvolym som byggs bort vid exploatering. I dagvattenutredningen (Sweco, 2024-02-28) har en lågpunktskartering gjorts för befintlig markanvändning.

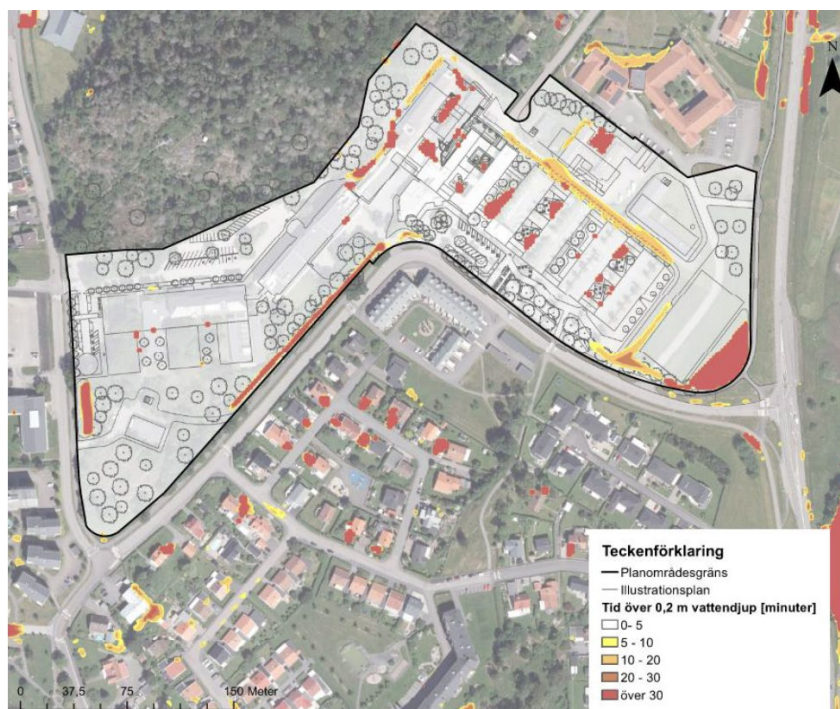
Efter samrådet har en skyfallsmodellering gjort för planförslaget (Bjerking, 2025-04-01). Modelleringen syftar till att analysera om ett klimatanpassat 100-årsregn kan avledas utan risk för skador på byggnader eller människors hälsa samt om området är framkomligt för räddningstjänst i och med den planerade bebyggelsen. Resultatet visar att i och med ombyggnationen kommer de nya torrdammarna att fungera för att omhänderta vatten från ledningsnätet och vid skyfall fylls dammarna upp maximalt. Föreslagen höjdsättning innebär att sekundära avrinningsvägar anordnas inom området för att avleda skyfall.

Skyfallsavrinningen på gatan inom sjukhusområdets östra del erhåller något större flöden som innebär maximala vattennivåer över 20 cm. Det innebär att delar av vägen under en tidsperiod på 5 till 20 minuter inte är tillgänglig för räddningsfordon. För en mindre del av vägen överstiger vattendjupet 0,2 m under 20 - 30 minuter. Då det enbart utgör delar av vägen och en kortare period bedöms det möjligt att vid en mer detaljerad projektering se över vilken del av gatan som blir otillgänglig den kortare perioden.

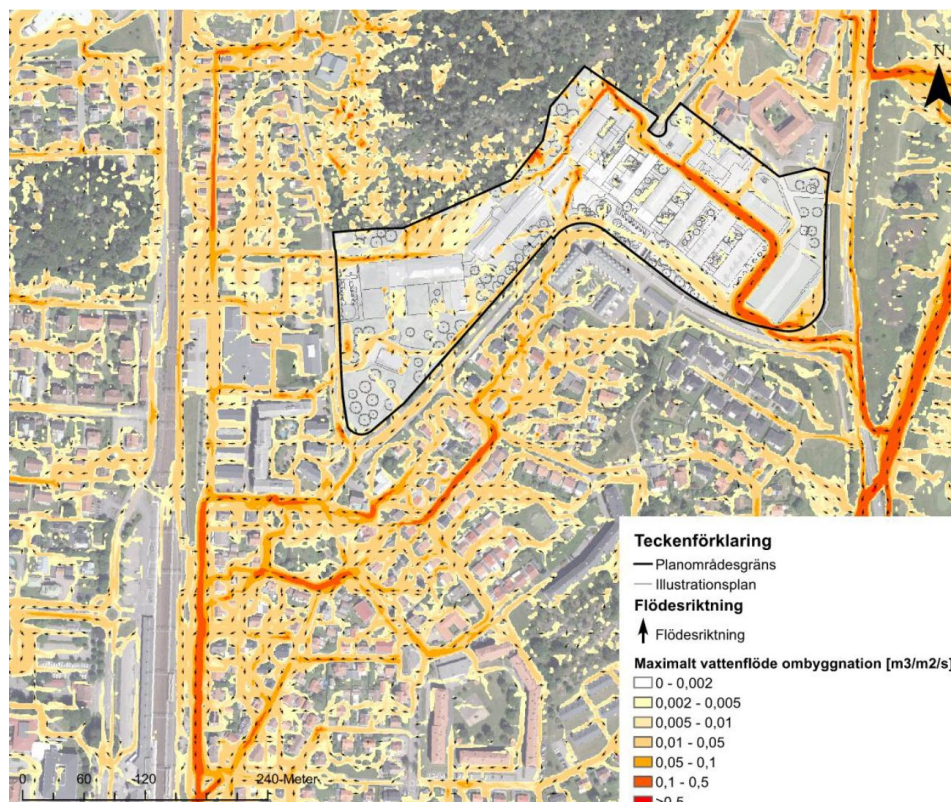
Resultatet visar att riskerna nedströms är i nivå med befintlig situation. Då en ny torrdamm planeras i den västra delen där det idag inte finns någon dagvattenanläggning bedöms det finnas en positiv effekt även om den inte är synbart i resultaten. I den östra delen byggs delar av lågpunkterna bort och kompenseras delvis med den östra dammen. Ingen ökning i vattenutbredning av lågpunkter och maximala vattennivåer ned mot Söderån observeras.



Maximala vattennivåer som uppkommer för planerad situation för att beskriva översvämningsriskerna vid ombyggnationen. Planområdet markerat med svart linje. (Bjering 2025-04-01)



Beräknad tid för hur länge vattendjupet är över 0,2 meter. (Bjering 2025-04-01)



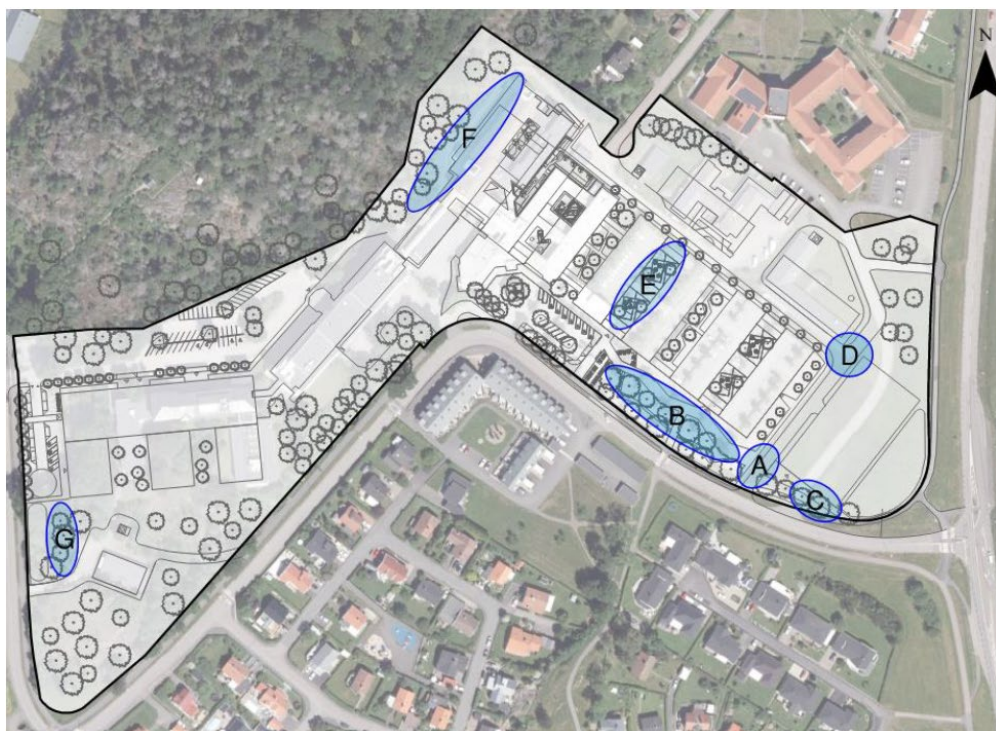
Maximala vattenflöden som uppkommer för planerad situation efter ombyggnation. Planområdet markerat med svart linje. (Bjering 2025-04-01)

Föreslagna åtgärder med vidare bearbetning under detaljprojektering av höjder bedöms vara tillräckliga för att säkerställa att skyfall kan hanteras inom området vid en ombyggnation på ett säkert sätt. För att i detaljplaneskedet säkerställa topografiska förutsättningar har markhöjder reglerats på plankartan i kritiska lägen.

Åtgärder som föreslås för projekteringsskedet är:

- A. Höjdsättningen och utformningen av infarten från Tölövägen bör justeras så att den del där det maximala vattendjupet överstiger 20 cm minimeras och tillräcklig bredd, minst 3 m, blir framkomlig vid skyfall. Detta föreslås genom att lägga trumma under infarten för att, i den mån det går, avleda vatten från lågstråket till östra dammen under infarten istället för över den. Genom höjdsättning och skevning av gatan kan flödena som kommer från området styras och tillräcklig bredd hållas körbar. Höjdsättningen bör anpassas så att avrinningen från gatan fortsatt kan ske ned mot torrdammen.
- B. Det planerade svackdiket, eller liknande anläggning bör fortsatt projekteras och byggas för att öka robustheten i systemet. Ett svackdike eller liknande bedöms ha en positiv inverkan på skyfallshanteringen då det innebär en ytterligare volym för omhändertagande av vatten. Ett svackdike eller liknande skulle även möjliggöra att en trumma kan anläggas under infartsvägen.

- C. Fortsatt se över höjdsättningen vid södra sidan av parkeringsgaraget in till Östra dammen för att erhålla att avrinning sker först till dammen innan bräddning till gatan.
- D. Skapa möjlighet för att styra delar av skyfallsflödet på gatan i den östra delen av planområdet i norr om parkeringsgaraget mot den östra dammen i syfte att avlasta flödet som går över infarten från Tölövägen. Höjdsättningen av gatan regleras genom planbestämmelse i denna punkt för att erhålla lutning och minimera lågpunkter på gatan. Ytterligare justering av markhöjderna runt parkeringshuset, som möjliggör avledning norr om byggnaden, skulle innebära att maxvattendjupet vid infarten kan minskas. Vid detaljerad projektering med kantstenar och liknade bör föreslagna avrinningsvägar för skyfall tas i beaktande.
- E. Instängda lågpunkter på nya innergårdar behöver ses över. Om byggnaderna inte planeras anläggas med portik eller öppningar behöver bortledning ske via dagvattennätet som vid skyfall kommer ha uppnått maximal kapacitet. Vattnet kommer därför blir stående på gårdarna. Detta innebär att entréer behöver anläggas upphöjda för att inte vatten ska rinna in via innergårdarna in i byggnaderna.
- F. Lågpunkter som uppkommer vid den nya byggnaden i väster bedöms kunna hanteras med finjustering av höjdsättningen ut från fasaden. Lösningförslag i tidigare utredningar norr om befintlig byggnad bör implementeras likt de framtagna förslaget i tidigare skyfallsutredning (Afry, 2022-12-06).
- G. För att säkerställa att västra dammen fylls upp även vid 30-årsregn kan en åtgärd vara att försöka leda in mer vatten i dammen från området söder och öster om dammen antingen via ledningsnät eller ytligt.



Ytor för föreslagna åtgärder

Ras

Detaljplanen bedöms inte medföra några risker gällande ras då utpekade riskblock har åtgärdas (Norconsult, 2024-05-24).

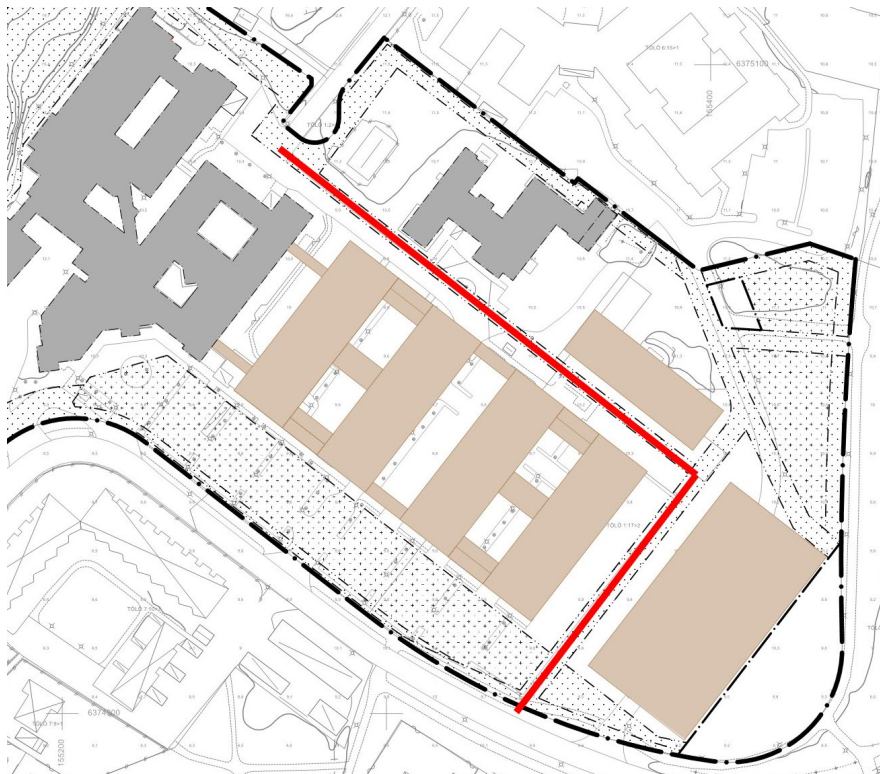
Skyddsrum

Om befintliga skyddsrum behöver tas bort i samband med ombyggnaden ska dessa ersättas med nya skyddsrum för samma antal platser.

Räddningstjänsten

Det finns utrymme för en intern väg mellan Tölövägen och Smidesvägen. En 3,5 meter bred sträcka förses med cirkelmark för att säkerställa att tillräckligt utrymme finns för en räddningsväg.

En befintlig uppställningsplats för stegbil påverkas av den planerade utbyggnaden. Då uppställningsplats för stegbil inte är ett krav för sjukhus bedöms detaljplanen även fortsättningsvis möjliggöra för fastighetsägaren att uppfylla de krav som finns för verksamheten.



Röd linje visar utrymme för räddningsväg

Sociala konsekvenser

Det är positivt att sjukhuset ges möjlighet att finnas kvar och utvecklas i centrala Kungsbacka och det är positivt för korttidsenheten Smedjan med närheten till sjukvård.

Utbyggnaden av sjukhuset innebär att byggnaden blir en barriär. Här har verksamhetens behov av interna flöden för en effektiv och ändamålsenlig vård prioriterats över behovet att minska barriäreffekten. Detta skulle möjligtvis kunna kompenseras genom tillgängliga entréer mot Smidesvägen som möjliggör för besökare och allmänhet att passera genom byggnaden under verksamhetens öppettider. Detta måste dock vägas mot exempelvis verksamhetens behov, krav som kan komma att ställas på verksamheten och säkerhetsaspekter.

Förslaget innebär risk för att otrygga områden skapas på platser där det inte är många människor i rörelse, exempelvis vid baksidor och i parkeringshuset under vissa delar av dygnet. Här är detaljutformning av platser och byggnader viktigt.

De flesta konsekvenserna kan åtgärdas genom detaljutformning som inte regleras i detaljplanen utan istället hanteras i samband med projektering och bygglovhantering. Det är viktigt att i alla delar av processen från planering till genomförande och förvaltning väga önskemålet om öppenhet mot verksamhetens behov av säkerhet.

Bedömning av barns bästa

Barn bedöms inte beröras direkt av detaljplanen. De är berörda som en del av allmänheten. Någon särskild barnkonsekvensanalys har därför inte upprättats. I den sociala konsekvensanalysen finns bedömningar av planens konsekvenser för allmänheten, där barnperspektivet ingår som en integrerad del.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för Västkustbanan.

Natura 2000

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka Kungsbackafjorden negativt. Enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2024-02-28) bedöms planen förbättra möjligheten för vattenförekomsterna att i sin helhet uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Trafik

Motortrafik

I den trafikutredning (Norconsult, 2023-09-25) som gjorts för detaljplanen har beräkningar gjort för hur mycket trafik som exploateringen kommer att alstra. I beräkningarna har trafiktal från en makromodell som tagits fram för arbetet med kommunens översiktsplan använts. Makromodellen ger en bild av hur resor sker till och från sjukhuset i nuläget (år 2021) och bygger på statistik från SCB över platsens dagbefolkning. Modellen visar att i dagsläget alstrar sjukhusområdet 1020 motorfordonsresor per dygn. Majoriteten av motortrafiken

ankommer sjukhuset via Söderåleden. Trafiktalen från nuläget har räknats upp till 20 år efter beräknad inflyttning, vilket i denna detaljplan innebär år 2045. Till år 2045 innebär det en total ökning med 27 %. Ovanstående generalisering av trafikökningen innebär ett antagande om att trafiken till och från sjukhuset ökar i samma takt som annan trafik. I samtal med regionen uppskattar de att anställda och patienter endast kommer att öka i en mindre omfattning, motsvarande ca 10 %, vilket innebär att trafikökningen på 27 % får ses som ett worst case. Detaljplanen beräknas medföra en ökning med 280 motorfordonsresor per dygn, år 2045.

Kapacitetsberäkningar har gjorts för korsningarna Söderåleden-Hällingsjövägen samt Söderåleden-Tölövägen. År 2045 visar beräkningarna att det uppstår kapacitetsbrist i den senare av korsningarna och köer längs Tölövägen. Ett viktigt inlägg i ovanstående kapacitetsberäkningar är att trafikökningen mellan nuläget och år 2045, som gör att belastningsgraden går från låg till hög, framför allt inte kommer från denna detaljplans exploatering. Exploateringen alstring till detta är försvinnande litet och även om detaljplanen aldrig skulle antas, skulle kapacitetsproblemen vara i samma storleksgrad. Trafiken till och från sjukhuset mot korsningen beräknas öka med 38 fordon mellan nuläget och år 2045. Det motsvarar 2 % av den totala trafiken i korsningen eller 12 % av trafiken in mot korsningen från Tölövägen.

Även om denna detaljplan inte är det som förorsakar kapacitetsproblemen i korsningen presenteras ett förslag på kapacitetshöjande åtgärd för korsningen. En åtgärd är att anlägga ett extra körfält in mot korsningen från Tölövägen. Körfältet behöver vara ca 60 m långt. Tölövägen ingår inte i detaljplanen men detaljplanen förhindrar inte en sådan åtgärd. Om en kapacitetshöjande åtgärd ska genomföras i korsningen är det viktigt att den byggs ut först när kapacitetsproblem uppstår. Detta för att inte inducera biltrafik genom att skapa ett överdimensionerat motortrafiknät. En mer långsiktig lösning på kapacitetsutmaningarna kring sjukhuset och i Kungsbacka i stort är att arbeta med överflyttning av biltrafikresor till hållbara resor. Det kan ske till exempel genom att bygga ut kapacitet för kollektivtrafik, gång och cykel, planera kommande utbyggnader kring kollektivtrafiktyngdpunkter, införa incitament för mobilitetsåtgärder i detaljplanearbete eller begränsa bilparkering.

Närmaste statliga vägar är E6 / E20, 2,5 km västerut och Gåsevadholmsvägen (Lv 932 och Lv 978), 2 km österut. Tillskottet av trafik från detaljplanens exploatering till dessa vägar antas vara mycket lågt. Detta på grund av:

- Den totala alstringen från exploateringen är låg (280 fordon per dygn).
- En betydande andel av anställda och patienter antas komma från Kungsbacka stad, vilket innebär att de inte behöver använda det statliga vägnätet.
- Avståndet till de statliga vägarna är relativt långt.

Angöringsvägen till Korttidsenheten Smedjan föreslås få ett nytt läge inom fastigheten Tölö 1:17. Det nya läget föreslås sammanfalla med u-området förbi parkeringshuset. Det är viktigt

att infart till parkeringshus placeras på ett sådant sätt att det inte skapas köer längs infartsvägen.

Parkering

I mobilitetsutredningen (Regionen Halland, 2024-05-10) föreslås att ca 400 bilplatser ordnas i ett nytt parkeringshus. Större delen av bilparkeringsplatserna för anställda och besökare kommer att hamna i parkeringshuset.

I samband med ombyggnation av sjukhuset planeras låst cykelförråd med ca 200 platser för personal i parkeringshuset. Där planeras för platser för vanliga cyklar, lastcyklar, möjlighet att ladda batteri samt möjlighet att pumpa sin cykel. Cykelparkering för besökare förläggs i anslutning till sjukhusets entréer.

Till sjukhuset kommer fler personer med behov av platser för rörelsehindrade respektive plats för på- och avstigning än en genomsnittlig verksamhet. Angöring och bilplatser för rörelsehindrade löses vid de planerade entréerna. Vid befintlig entré till sjukhuset planeras samma antal platser för rörelsehindrade som finns idag, samma antal kommer planeras för den nya entrén i väster, den befintliga entrén i norr behåller befintligt antal platser.

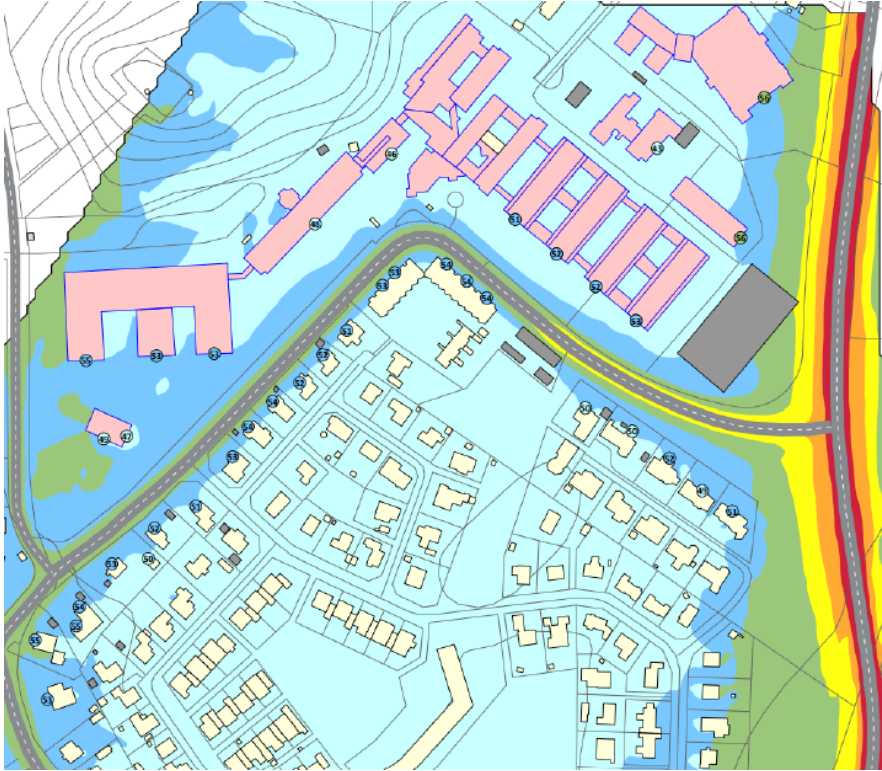
Totalt innebär planförslaget en ökning av antalet cykelparkeringar från ca 110 till totalt strax över 200 platser. För bilparkeringsplatser innebär planförslaget en ökning från drygt 400 platser till totalt knappt 500 platser inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Möjligheten att till fots och med cykel röra sig genom sjukhusområdet över området i den östra delen med markparkeringsplatser försvinner när sjukhuset byggs ut. Möjlighet finns att anlägga en gång- och cykelbana längs den nya interna vägsträckningen inom sjukhusets område.

Buller

Efter samrådet har en bullerutredning tagits fram (Efterklang, 2025-01-31). Utredningen visar att det inte finns någon betydande förändring i de övergripande bullernivåerna. Ställda riktvärden och rekommendationer avseende buller för befintliga bostäder klaras generellt.



Ekvivalent ljudnivå vid bostäder efter utbyggnad (Efterklang, 2025-01-31)

Befintlig bebyggelse

Utbyggnadsscenarion

För att tydliggöra konsekvenserna för befintlig bebyggelse har illustrationer och perspektivbilder gjorts utifrån två scenarion:

Scenario 1 visar den mest sannolika utbyggnaden och utgår från Region Hallands lokalförsörjningsplan.

Scenario 2 visar den maximala utbyggnad detaljplanen möjliggör. Att detaljplanen möjliggör för mer än lokalförsörjningsplanen är för att skapa en flexibilitet i utbyggnaden och inte låsa detaljplanen till ett utbyggnadsalternativ. Det gör också att detaljplanen håller under längre tid även om förändrade behov eller krav på verksamheten skulle komma i framtiden.



Illustrationsplan för scenario 1



Illustrationsplan för scenario 2



Renderad perspektivbild mot nordväst längs Tölövägen, scenario 1. Byggnadernas gestaltning är inte bestämd. (White arkitekter)



Renderad perspektivbild mot nordväst längs Tölövägen, scenario 2. Byggnadernas gestaltning är inte bestämd (White arkitekter)



Foto mot nordväst längs Tölövägen, nuläge





Renderad perspektivbild mot nordost längs Tölövägen, scenario 1. Byggnadernas gestaltning är inte bestämd. (White arkitekter)



Renderad perspektivbild mot nordost längs Tölövägen, scenario 2. Byggnadernas gestaltning är inte bestämd. (White arkitekter)



Foto mot nordost längs Tölövägen, nuläge



Skuggor

I samband med framtagandet av detaljplanen har solstudier gjorts för att bedöma hur befintlig bebyggelse kan komma att påverkas av skuggor från den tillkommande bebyggelsen.

Solstudien har gjorts utifrån den största utbyggnad som detaljplanen möjliggör (scenario 2).

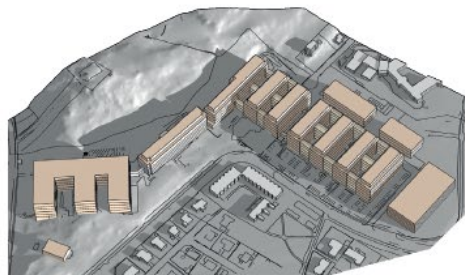
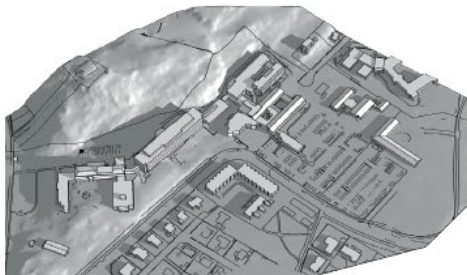
Vid sommarsolståndet finns en påverkan på bostäderna längs Tölövägen vid kl 20. Även vid höstdagjämning påverkas dessa bostäder av skuggor vid kl 18. Vid midvinter kl 12 påverkas bostäder nordost om sjukhuset av skuggor.

Vårdagjämning 21 mars (vintertid)

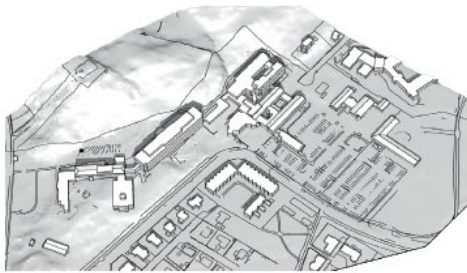
befintlig byggnation

skiss möjlig utbyggnad

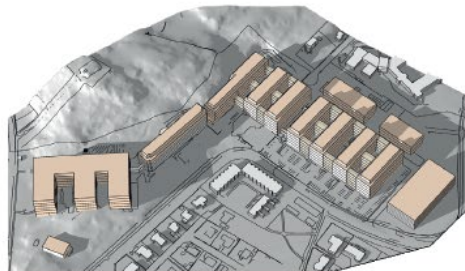
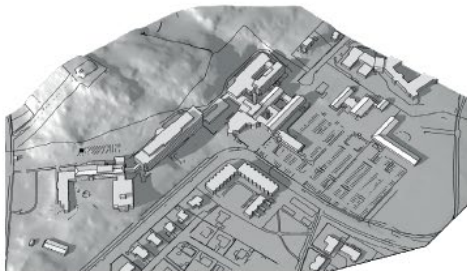
kl 8



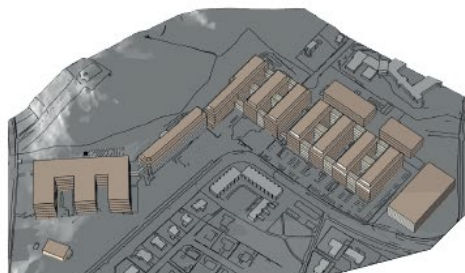
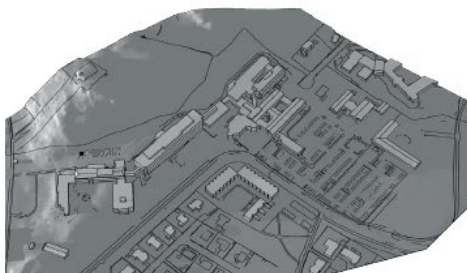
kl 12



kl 16



kl 18

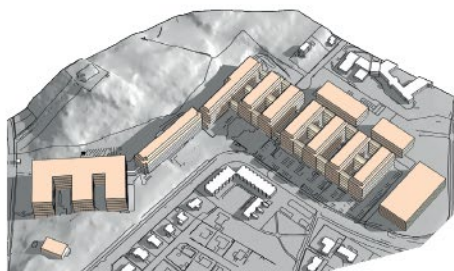


Sommarsolståndet, 21 juni (sommartid)

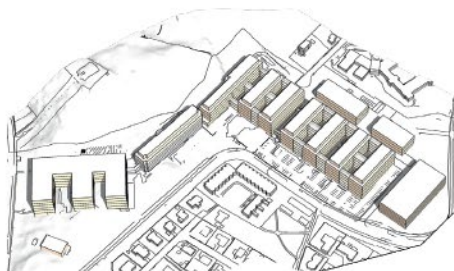
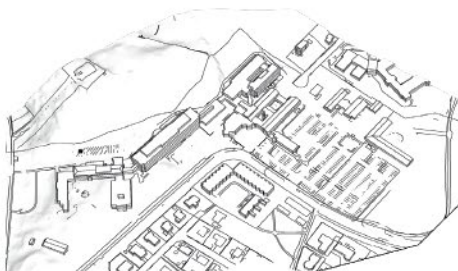
befintlig byggnation

skiss möjlig utbyggnad

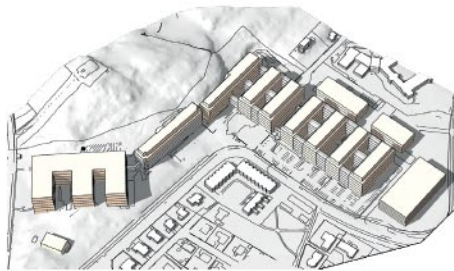
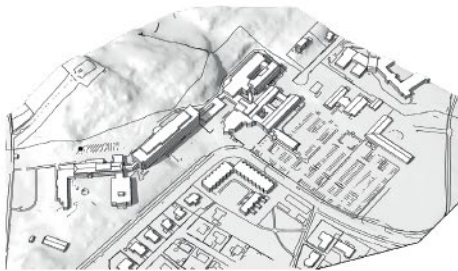
kl 8



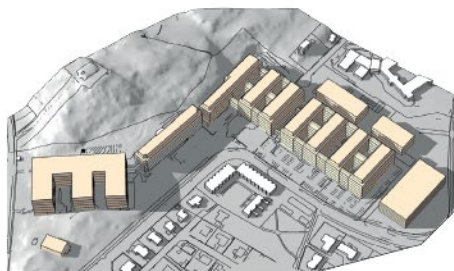
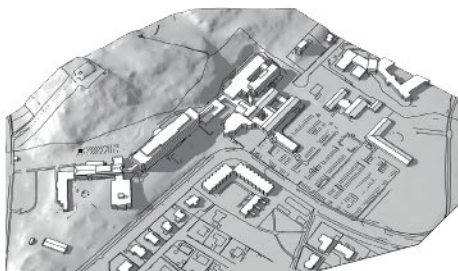
kl 12



kl 16



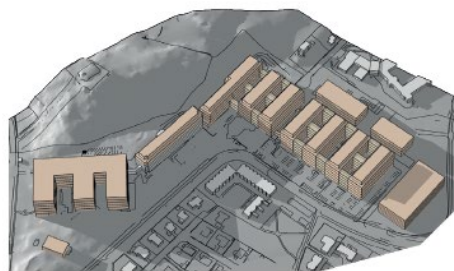
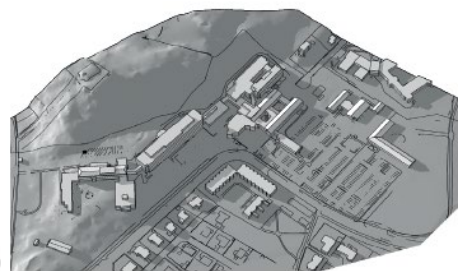
kl 18



befintlig byggnation

skiss möjlig utbyggnad

kl 20

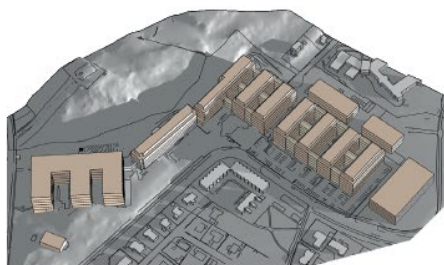
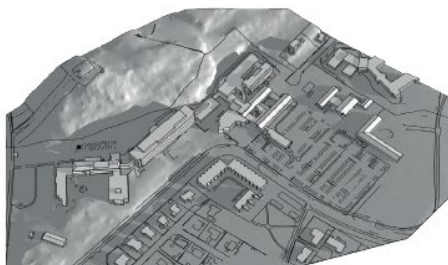


Höstdagjämning, 21 september (sommartid)

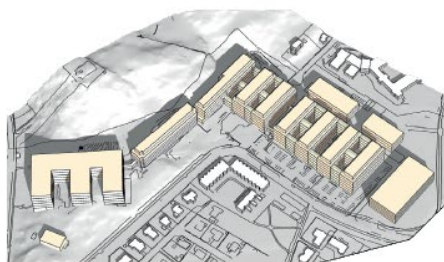
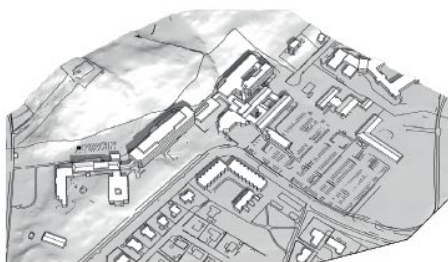
befintlig byggnation

skiss möjlig utbyggnad

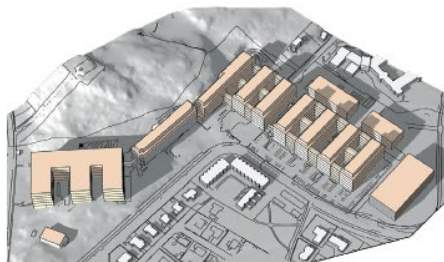
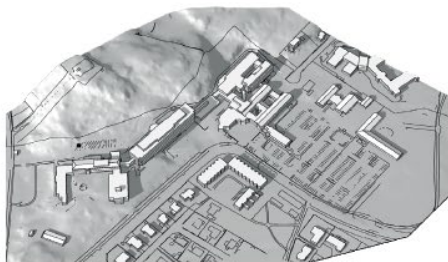
kl 8



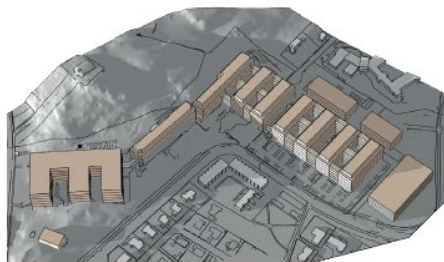
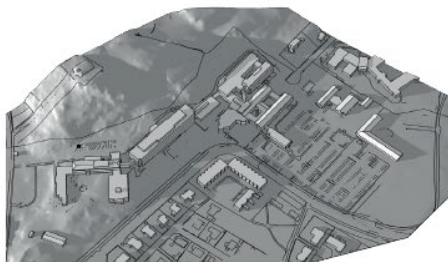
kl 12



kl 16



kl 18

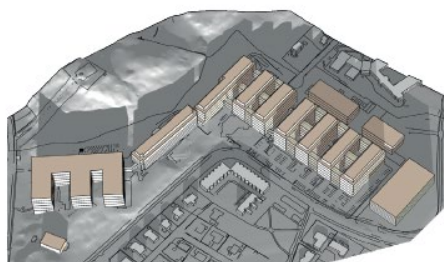
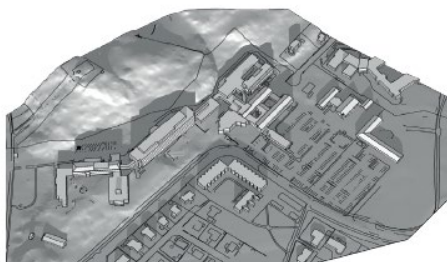


Vintersolstånd, 21 december (vintertid)

befintlig byggnation

skiss möjlig utbyggnad

kl 12



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggnaden av sjukhuset bedöms enligt regionen medföra ingen till cirka 10% ökning av vattenförbrukningen.

Sjukhuset är idag anslutet till vatten- och spillvatten från serviser i Söderåleden, Tölövägen och Gamla Göteborgsvägen,

Brandvattenförsörjning

En utbyggnad av sjukhuset innebär att systemet för brandvattenposter behöver byggas ut. Detta har samråtts med räddningstjänsten.

Dagvatten

Dagvattenledningen från Tölö 6:15 behöver flyttas i samband med sjukhusets utbyggnad. Ett nytt läge föreslås med utsläppspunkt i den nya dagvattendammen. Läget regleras med u-område i planförslaget.

El och tele

Skanova har en teleledning som går genom planområdet, denna behöver läggas i ett nytt läge. Nytt läge regleras med ett en meter brett u-område i planområdets nordöstra gräns samt i plangräns mot Tölövägen. För en del av sträckan läggs u-område i samma område som sträckan för väganslutning till Tölö 6:15 (reglerat med a1).

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att sjukhuset inte kan byggas ut och möjligheten att bedriva modern sjukvård minskar. På sikt finns risk att satsningar på sjukvården i Kungsbacka uteblir. Att detaljplanen inte antas och att sjukhuset inte byggs ut betyder också att stadens siluett inte förändras av högre sjukhusbyggnader. Om sjukhuset inte byggs ut lämnas berörda delar av naturen orörd, men utan den nya detaljplanen får den värdefulla naturen inte heller något skydd i detaljplan.