

ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2021-02-24 § 43

Laga kraft 2021-11-23

Plannamn TP77

Dnr BN 2020-00009

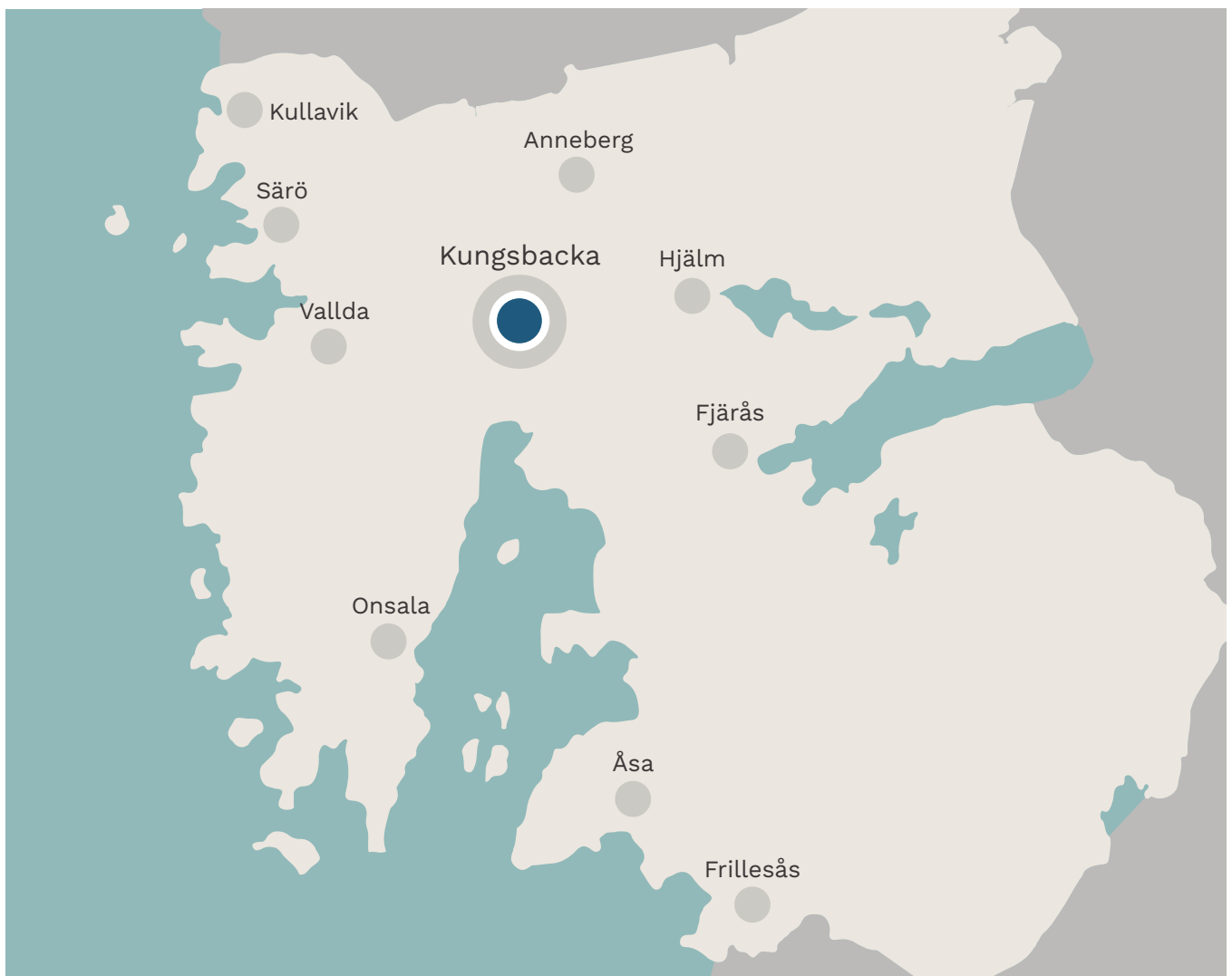


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för verksamheter inom fastighet Varla 2:398 med flera i Kungsbacka



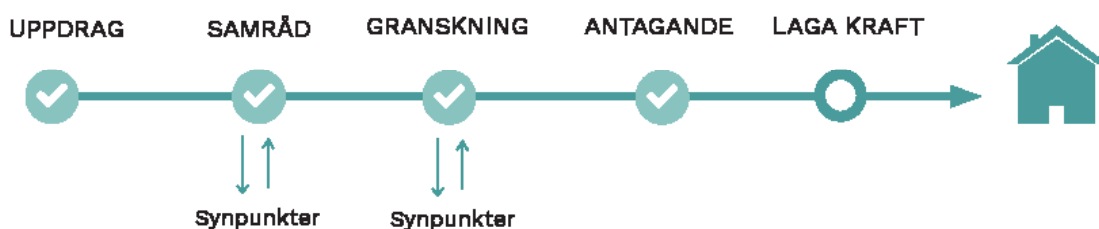
Planbeskrivning för detaljplan för verksamheter inom fastighet Varla 2:398 med flera i Kungsbacka.

Handlingar:

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

Bilagor:

- Översiktlig geoteknisk undersökning nr10044 (Göteborgs förorter 1975-06-24)
- Geoteknisk utredning nr93 (Göteborgs förorter 1975-08-08)
- Geoteknisk utredning nr1198 (Tellstedt geoteknik AB 2001-11-06)
- Geoteknisk undersökning nr1279 (Tellstedt geoteknik AB 2005-05-02)
- PM - Hydraulisk utredning av Hallabäcken samt bilagor (Sweco 2009-11-23)
- Geoteknisk PM (Norconsult 2009-12-02)
- Kvalitativ riskutredning avseende transporter av farligt gods Klovsten 1:12 m.fl. (Cowi 2020-03-10)
- Kvalitativ riskutredning avseende transporter av farligt gods Varla 2:198 m.fl. (Cowi 2020-03-11)
- Behovsbedömning (undersökning) (Kungsbacka kommun 2020-06-10)
- Markteknisk undersökningsrapport/ geoteknik (MUR/GEO) (2020-08-03)
- Dagvattenutredning (Sweco 2020-11-02)
- Geotekniskt utlåtande (Norconsult 2021-01-27)



Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar och förändringar.....	5
Natur.....	5
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	7
Bebyggelseområden.....	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	11
Hälsa och säkerhet	13
Överväganden och konsekvenser	14
Nollalternativ	14
Miljökonsekvenser	14
Ekonomiska konsekvenser	16
Sociala konsekvenser.....	17
Genomförandebeskrivning	18
Inledning.....	18
Organisatoriska frågor	18
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	18
Fastighetsrättsliga konsekvenser	19
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor.....	20
Beskrivning av planbestämmelser.....	21
Användning av kvartersmark	21
Administrativa bestämmelser	22

Bakgrund

Fastighetsägare till Varla 2:398 inkom den 2019-11-08 med en ansökan om planbesked. Ansökan avsåg att en kontorsbyggnad inom fastigheten med syftet att möjliggöra en expansion av befintligt företag på platsen. Söder om fastigheten ligger Varla 2:399 som ägs av kommunen. Inom fastigheten bedriver Elof Lindävl's gymnasium sin fordonsutbildning.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-12 §401 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Fastighet Varla 2:398 samt Varla 2:399, i Kungsbacka. Byggnadsnämnden beslutade vidare att uppdra förvaltningen att genomföra samråd och granskning 2020-04-23 §100. Under detaljplaneprocessen har fastigheten Varla 2:398 styckats av och detaljplanen omfattar därför även fastigheten Varla 2:443.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att möjliggöra för kontorsetablering inom fastigheten Varla 2:344 samt göra det möjligt för Elof Lindävl's gymnasium att fortsatt bedriva sin verksamhet på fastigheten Varla 2:399, vars verksamhet idag har ett tillfälligt bygglov som snart löper ut och därmed behövs en ändring av detaljplan. Utöver det möjliggörs även för befintligt museum samt en idrottsanläggning med fokus på padeltennis inom fastigheten Varla 2:398.

Gällande detaljplan gör endast möjligt för industri där kontor endast är ett komplement. Vidare är det ej tillåtet att bedriva skolverksamhet inom användningen Industri då befintlig detaljplan togs fram. Genom att ta fram en ny detaljplan ges en möjlighet att uppföra kontor, viss skolverksamhet samt museum och idrottsanläggningar med inriktning på padeltennis och gym. Med anledning av fastigheternas placering intill på- och avfarten från motorväg E6 ska stor omsorg läggas på gestaltningen.

Läge, areal och markägförhållanden

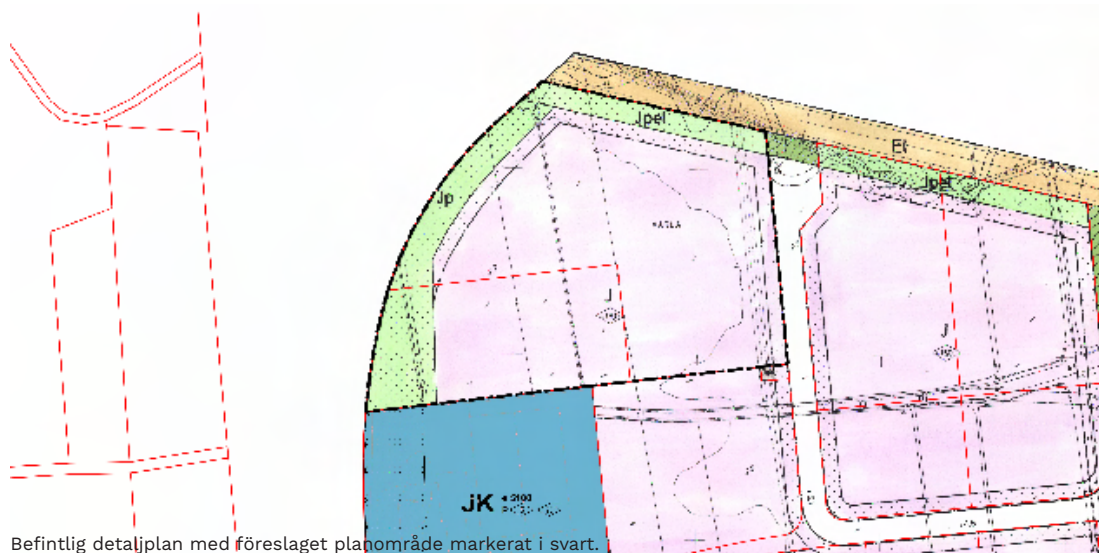
Planområdet ligger i den norra delen av Kungsbacka, intill den norra på- och avfarten från motorväg E6. Planområdet består idag av industrimark och omfattar cirka 30 000 kvadrater. Marken ägs av privat fastighetsägare samt av Kungsbacka kommun.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheterna ligger inom utvecklingsområdet för Kungsbacka i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Området ingår även i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka, antagen av kommunfullmäktige 2009.



Detaljplaner

Inom området finns en gällande detaljplan, T21b12, som innebär att marken får användas för industriändamål.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av bebyggelse och hårdgjorda ytor i form av parkering, väg samt avlastningsytor. I ytterkanten av fastigheterna Varla 2:443 och Varla 2:398 löper en grönsremsa som möter omgivande fastighet i norr och väst som består av vegetation. Norr om planområdet löper Hallabäcken som sedan ansluter till Kungsbacka ån. På fastigheten Varla 2:399 består i princip hela fastigheten av byggnader samt hårdgjord yta. Längs med Marios gata löper en trädrad på vardera sida.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet har ingen funktion för rekreation. Inom området finns en större staty (skyltanläggning) föreställande en känd karaktär från ett TV-spel. Skyltanläggningen har funnits på platsen en längre tid och har med tiden blivit ett känt landmärke som är väl synligt från motorväg E6.

Planförslag

Enligt utförd undersökning av området finns det varken ekologiskt känsliga områden eller värdefulla naturmiljöer. Efter att undersökt området ytterligare har det konstaterats att träd-

raden söder om Marios gata omfattas av biotopskydd. En sökning i Artportalen genererar inga träffar på sällsynta och rödlistade arter.

Planförslaget innebär att yta som i dag utgörs av parkering samt skyltanläggning delvis tas i anspråk för ny bebyggelse. Vid planläggning återinträder strandskydd vilket upphävs enligt plankarta. Skyltanläggning kommer att förflyttas inom fastigheten och fortsatt vara en del av landskapsbilden. Planförslaget innebär även att skolverksamheten inom Varla 2:399 som i dag har tillfälligt bygglov görs planenlig.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar i Länsstyrelsens MIFO-databas. Två registrerade MIFO objekt finns på intilliggande fastigheter, varav den ena är riskklass 3 medan den andra saknar riskklassering.

Planförslag

Det går inte med klarhet att avgöra vad för ämnen och avfall tidigare verksamheter har hanterat eller genererat. Dock tyder mycket på att verksamheterna inte varit av den grad eller omfattning att det tillskapats sådana mängder avfall att det förordar en miljöutredning på fastigheterna Varla 2:344 Varla 2:398 och Varla 2:399. Skulle misstänkta markföroreningar upptäckas vid schaktning ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndighet kontaktas.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Planförslag

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen.

Planförslag

Skulle fornlämningar påträffas vid grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och omedelbart anmälas till Länsstyrelsen i Halland.

Geotekniska förhållanden

Ett flertal geotekniska utredningar har genomförts inom och i anslutning till planområdet. Jordlagerföljden som beskrivs i dem börjar med några decimeter mulljord, inom ytor som inte är anlagda, där de överst kan finnas överbyggnadsmassor. Under mulljorden följer gyttja, gyttjelera, lös lera och lera med varierande lagermaktigheter och totalt djup inom området. Den översta knappa metern har det utbildats torrskorpa. Inom planområdet är djupet till fast botten eller berg i storleksordningen 10-15 meter i den östra delen och 25-30 meter i den västra.

Jordlagren är sättningskänsliga och endast liten tillkommande last kan tillåtas innan det medför långvariga konsolideringssättningar. I huvudsak rekommenderas att byggnader grundläggs med stödpålar till fast botten.

Planområdet med omgivning är i det närmaste plant med marknivåer kring +5 meter. Strax norr om planområdet rinner Hallabäcken parallellt med plangränsen. Bäckfåran är ca 3 meter djup och 10 meter bred. Längs bäcken finns förutsättningar för initialscred och det talas om att mindre skred har utvecklats längs kanten. En äldre geoteknisk utredning har uttalat

att totalstabiliteten inom området är betryggande men att man bör undvika belastning inom 15 meter från Hallabäckens släntröner (Göteborgs Förorter, 1975-06-24). Samma utredning säger att leran är låg- till mellansensitiv vilket minskar risken för att skred närmast bäcken ska utvecklas bakåt. Vattendraget är utträtat och jorden lerig varför risken för att erosion ska ändra på förutsättningarna bedöms vara måttlig.

Stabilitet och erosion har utretts vidare i ett senare skede (Norconsult 2021-01-27). Utifrån framtagna stabilitetsberäkningar konstateras att stabiliteten inom området är tillfredsställande, både vad gäller befintliga och planerade förhållanden. Vid platsbesök konstaterades att det inte råder några synliga tecken på erosion och bedömningen gjordes att det inte pågår någon erosion och därför inte påverkar stabilitetsförhållandena för planområdet.

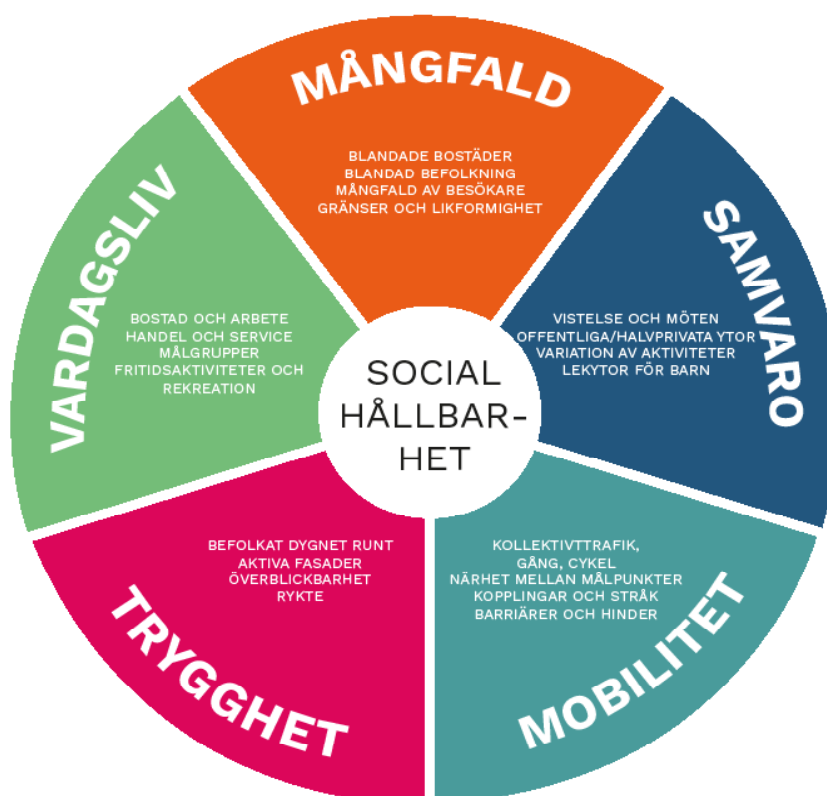
Sammantaget görs bedömningen att stabiliteten inom planområdet är tillfredsställande.

Planförslag

Planförslaget innebär att en yta som i befintlig detaljplan är planlagd som prickmark tas i anspråk för att möjliggöra ny bebyggelse. Samtidigt möjliggörs en högre byggnadshöjd än i gällande detaljplan. Annars är byggrätten densamma som i dagsläget och som sålades utretts i tidigare geotekniska utredningar. Rekommendationerna i de befintliga geotekniska utredningarna ska följas.

I plankartan är det reglerat att byggnader ej får uppföras i norra delen av planområdet. Området som omfattas av bestämmelsen sträcker sig mellan 15-20 meter från planområdet norra gräns. Detta innebär att marken närmast än inte kommer belastas och därför inte påverka stabiliteten mot Hallabäcken. Vidare bör det även tilläggas att Hallabäcken ligger ytterligare 11 – 30 meter norr om planområdet.

Social hållbarhet - nulägesanalys



Mångfald

Planområdet består i dag av bebyggelse som inrymmer kontor, lager, skolverksamhet samt mindre besöksverksamhet i form av ett museum. Området får ses som relativt likformigt då det främst är verksamheter av samma typ som är verksamma inom området.

Vardagsliv

Området ligger i ett större verksamhetsområde i den norra delen av Kungsbacka stad. I närheten, cirka 400 meter söder om planområdet, ligger ett bostadsområde. Områdena särskiljs av Stora Bäcksleden. Verksamhetsområdet saknar en tydlig koppling till fritidssysselsättning och rekreationsområden. Närmaste rekreationsområde är Varlaberg som ligger ungefär en kilometer söder om planområdet. Inom samma avstånd finns tillgång till handel.

Trygghet

Då planområdet ligger inom ett verksamhetsområde som är relativt likformigt, det vill säga verksamheter som främst består av lager och kontor, nyttjas området främst under dagens ljusa timmar. Således går det att uppskatta att området borde vara relativt folktomt på kvällar då det inte finns några direkta målpunkter inom området för utomstående och speciellt inte under kvällstid. De flesta byggnaderna inom verksamhetsområdet har aktiva fasader som vänder sig ut mot Energigatan vilken löper genom verksamhetsområdet. Inom delar av verksamhetsområdet finns dock större lokaler som saknar en aktiv fasad vilket minskar överblickbarhet av öppna ytor likt vägar och därmed känslan av trygghet. En större byggnad inom planområdet saknar aktiva fasader då byggnaden haft en funktion som lagerverksamhet.

Mobilitet

Området nås via Energigatan som i sin tur ansluter till Stora Bäcksleden. Längs med Stora Bäcksleden finns en busshållplats som under högtrafik trafikeras var 30:e minut. Således finns det goda förutsättningar för att kunna ta sig till platsen på ett klimatsmart sätt. Längs med Stora bäcksleden finns en gång- och cykelväg men in till själva planområdet hänvisas cyklister till att använda vägområdet avsett för biltrafik. Gående kan ta sig fram via en trottoar som löper genom verksamhetsområdet. Från Kungsbacka station är det drygt 8 minuter med cykel till planområdet.

Samvaro

Verksamhetsområdet som planområdet ligger inom saknar naturliga mötesplatser och att träffas och umgås med andra människor i stadsrummet får anses vara begränsad. Den största anledningen till detta beror på att området är så pass likformigt och inte har några naturliga mötesplatser likt parker eller liknande. Undantaget är det museum, med fokus på TV-spel, som finns inom fastigheten Varla 2:398.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är till stora delar bebyggt med lokaler för lager, verkstad, skolverksamhet och kontor samt en större skyltanläggning. Inom fastigheten Varla 2:398 upptar bebyggelsen cirka 6800 kvadratmeter. Större delen av bebyggelsen är i ett plan med viss kontorsverksamhet i två plan. Kontorsdelen har karakteristiska utanpåliggande takbalkar och ett sluttande tak som vänder sig mot motorväg E6. Tillhörande ytor består av parkering samt mindre gröna stråk längs med fastighetsgränserna. Bebyggelsen har byggts ut i omgångar där den senaste byggnaden tillkom mellan 2009 och 2012.



Del av befintlig bebyggelse.

Inom Varla 2:399 består bebyggelsen av undervisningslokal, verkstad samt maskinhall. Samtliga byggnader har sadeltak och fasaden utgörs av antingen korrugerad plåt eller trä. I princip hela fastigheten är hårdgjord. Befintlig bebyggelse kommer vara kvar i sin helhet inom båda fastigheterna.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att tillföra verksamhetsområdet en kontorsbyggnad inom fastigheten Varla 2:443. Den nya kontorsbyggnaden placeras i den södra delen av fastigheten med totalt fyra våningar. Byggnaden har en rektangulär planform och vänder en långsida mot motorväg E6. På byggnadens tak placeras en indragen teknikvåning och takterass. Fönstersättning är anpassad för kontorsverksamhet samt för att klara kraven på energiförbrukning med enbart invändig solavskärmning. Huvudentrén placeras på norrfasaden. Fasaden kläs i mörk betong och vertikala partier i glas medan bjälklagsavtäckningar och bröstningar i kläs i färgat glas. Skyltanläggning flyttas inom fastigheten Varla 2:443 och får maximalt vara 11,5 meter hög.



Föreslagen utformning av byggnad.

Inom fastigheten Varla 2:398 kommer befintlig byggnad att stå kvar. Invändigt kommer den att förses med padelbanor med tillhörande utrymmen likt omklädningsrum, reception med viss butiksförsäljning samt café. Utvändigt kommer även padelbanor för utomhusbruk att uppföras vilka kan användas under årets varmare perioder. Utöver det kommer det finnas plats för kontor och gym.

Med föreslagen användning kommer fordonsutbildningen inom fastigheten Varla 2:399 fortsatt kunna vara verksam inom fastigheten. Därtill är det tillåtet med tillhörande komplement likt matsal för elever.

Planförslag

Med hänsyn till byggnadens placering intill motorväg E6 ska stor hänsyn tas till utformning och gestaltning. Det innebär att fläktrum, hisschakt, ventilation och liknande ska placeras så långt mot öster som möjligt. Genom att placera tekniska utrymmen dolt från motorvägen skapas en enhetlig fasad som i sin tur skapar en välkomnande port in till norra delen av Kungsbacka. Vidare ska inlastning och varutransporter in till byggnader placeras på motsatt sida om motorväg E6, även detta för att skapa ett enhetligt intryck från motorväg E6.

Vid belysning av skyltanläggningar ska dessa utformas så att de som framför fordon på motorväg E6 inte bländas eller drabbas av annan olägenhet. Vidare får det inte föreligga någon risk att skyltanläggning vid exempelvis storm eller olycka kan falla ned på motorväg E6. Med tanke på att planområdet ligger mer än 50 meter från Trafikverkets anläggningar förefaller en sådan risk som ytterst liten. I övrigt gäller Kungsbacka kommun skyltprogram.

Trygghet och tillgänglighet

Inom planområdet bedrivs verksamheter som är verksamma under dagtid. Detsamma gäller för området i stort. Vägen in till planområdet består av en industrigata med tillhörande trottoar för gående.

Planförslag

Planområdet utgör en del av ett större verksamhetsområde och området nås främst via bil. Möjligheten att använda andra trafikslag är begränsad då det saknas en cykelväg. Förvaltningen för Teknik har breddat trottoaren under detaljplanens framtagande. Detta medför att möjligheten att promenera till och från området förbättrats samt att vägen smalnats av vilket gynnar trafiksäkerheten för cyklister då motordrivna trafikanter förväntas sänka hastigheten. Däremot planeras inga fysiska åtgärder för att förbättra möjligheten att cykla till och från området. Med åtgärden bedöms vägen till planområdet vara tillräckligt god för de elever som färdas till och från gymnasieskolans lokaler.

Den planerade racketanläggningen inom Varla 2:398 kommer leda till att området får en större variation vad gäller verksamheter. Det kommer även leda till att fler människor kommer röra sig i området under kvällstid vilket gör att den upplevda tryggheten under kvällstid möjligen ökar. För att öka den upplevda tryggheten bör fasad för padelanläggning förses med belysning tillika området i stort. Då befintlig byggnad saknar en aktiv fasad, det vill säga fasad som ger möjlighet till insyn och överblickbarhet, bör det även undersökas om denna går att göra mer aktiv med fönster och glaspazier.

Gator och trafik

Biltrafik

Med motordrivna fordon nås planområdet via Energigatan och Marios gata. Fastigheten Varla 2:399 angörs via fastigheten Varla 2:398.

Gång- och cykeltrafik

Till verksamhetsområdet, där planområdet är beläget, finns goda möjligheter att gå och cykla. Längs med Energigatan saknas cykelväg. För gående finns en trottoar utmed Energigatan och Marios gata.

Parkering

Inom fastigheterna finns idag befintlig parkering för verksamheternas behov.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Håkansgårdsgatan som trafikeras med halvtimmetrafik under högtrafik. Från hållplatsen Håkansgårdsgatan är det cirka 400 meters gångväg till planområdet.

Planförslag

En kritisk punkt, i kombination med trafikallstringen från andra tillkommande planområden i närområdet, kan vara cirkulationsplatsen Stora bäcksleden–Varlavägen. En kapacitetsberäkning för cirkulationsplatsen (Afry) har därför genomförts för att säkerställa att cirkulationsplatsen har tillräcklig kapacitet för att omhänderta trafikallstringen.

Enligt utförda beräkningar uppfyller samtliga tillfarter i cirkulationsplatsen en önskvärd servicenivå. Resultatet är att framkomligheten blir godtagbar i cirkulationsplatsen med 22% total trafikökning (prognosår 2040). Högst belastning beräknas på Stora Bäcksleden där belastningsgraden hamnar på godtagbar servicenivå för prognosåret 2040. Med ytterligare 5 % ökning för prognosår 2040 är servicenivån på Stora Bäcksleden ej godtagbar.

Huvudproblemet är framkomligheten från Stora Bäcksleden och om trafikflödet ökas mycket i den tillfarten rekommenderas det att tänka på åtgärder i cirkulationsplatsen. Liknande lösning som högersvängen från Varlavägen (N) kan vara en lösning för bättre framkomlighet för trafikflödet från Stora Bäcksleden, men det behöver analyseras ytterligare. Analysen visar inte på några kapacitetsproblem på Varlavägen eller Kabelgatan. Trafikallstringen som väntas följa av ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna omhändertas med befintlig standard på närliggande gator och vägar.

Infarterna in till fastigheterna Varla 2:443 och Varla 2:399 säkerställs genom servitut. I plankartan kommer även delar av fastigheten Varla 2:398 förses med prickmark. I samma område säkerställs tillgänglighet till nedgrävda ledningar.

Den nya detaljplanen väntas, enligt beräkning med Trafikverkets trafikallstringsverktyg, medföra ytterligare drygt 100 bilresor per dygn till och från planområdet. Till det tillkommer viss nyttotrafik. Trafikallstringen bedöms kunna omhändertas med befintlig standard på närliggande gator och vägar. Den förväntade trafikökningen, som är mycket liten sett till det totala trafikflödet i området, bedöms heller inte innebära någon påtaglig belastning på Trafikverkets del av Arendalsleden och trafikmotet vid motorväg E6.

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Kravet på antalet parkeringsplatser för bilar ska baseras på den figur för parkeringstal för verksamheter som redovisas i Parkeringsstrategi för Kungsbacka stad. Utifrån planområdets placering ska parkeringstal för stadens yttre zon användas. För att göra cykel till ett attraktivare färdmedel bör det även anläggas cykelparkering med väderskydd och goda möjligheter att låsa fast cykeln. Antalet cykelparkeringsplatser bör, enligt Parkeringsstrategi för Kungsbacka stad, minst motsvara antalet parkeringsplatser för bilar.

Trottoaren längs med Energigatan har utökats till två meters bredd. Åtgärden förbättrar framkomligheten och trafiksäkerheten för gående. Den medföljande avsmalningen av gatan gynnar även trafiksäkerheten för cyklister då motordrivna trafikanter förväntas sänka hastigheten. Breddningen av trottoaren gör att trafiksäkerheten längs med vägen till planområdet bedöms vara tillräckligt god för de elever som färdas till- och från gymnasieskolans lokaler.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via kommunala dagvattenledningar. Ledningen leder dagvatten vidare mot Hallabäcken där huvudrecipienten är Kungsbacka ån vilken har en måttlig ekologisk status.

Vatten och avlopp

Huvudledningarna för kommunalt vatten och avlopp finns redan anslutna till fastigheterna, undantaget Varla 2:443 vilken är nybildad.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger intill fastigheten på Marios gata.

Värme

Inom området finns fjärrvärme.

El och Tele

Intill planområdet löper luftledningar. I befintlig detaljplan har man tagit hänsyn till dessa genom att lägga in ett säkerhetsområde som inte får bebyggas med anledning av luftledningarna.

Ledningar under mark finns inom delar av planområdet.

Bredband

Fastigheterna är anslutna till bredband.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns cirka 200 meter från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att yta som i dag delvis utgör skyltanläggning och parkering tas i anspråk för att möjliggöra ny kontorsbyggnad. Utöver det tas delar av befintlig gräsyta längs med fastigheten Varla 2:443 västra gräns i anspråk för parkering. Planförslaget påverkar inte recipienten så länge en god dagvattenlösning tillgodoses både under och efter byggfasen. Dagvatten kommer avvattas som i dagsläget via befintlig dagvattenledning.

Markavvattningsföretaget som Hallabäcken omfattas av har vid detaljplaneringen inte kontaktats. Enligt markavvattningsföretaget får de som omfattas av båtadsområdet släppa ut 2l/s, ha vilket innebär att planområdet får släppa ut 6l/s, ha om dagvatten från planområdet ska avledas direkt till Hallabäcken.

Belastning på dagvattenledning får ej överskrida dagens utlopp varför det ska vara möjligt att fördröja dagvatten inom fastigheten. Vidare får inte dagvattenhanteringen påverka Trafikverkets anläggningar. Dagvattenhanteringen ska följa Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy och riktlinjer varför dagvatten ska fördröjas innan de leds vidare till kommunens dagvattenledning. För fastigheter med hårdgjord yta större än 1000m² ska fördröjningsåtgärder vidtas. Fördröjningsmagasin med en effektiv volym av 1m³ per 100m² hårdgjord yta ska anläggas för tillkommande hårdgjord yta vilket kan hantera ett 10 års regn och där fördröjningen blir som befintlig utflöde. Magasinen får förses med bräddfunktion vid fullt magasin. Brunnsfilter föreslås installeras i tillkommande rännstensbrunnar inom fastigheten Varla 2:443 för att erhålla erforderlig rening.

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

Planförslaget innebär att u-områden skapas inom delar av plankartan för att skydda befintliga ledningar. Ytan förses även med prickmark för att tydliggöra att byggnader ej får uppföras på platsen.

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via Marios gata. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet angränsar till motorväg E6 vilken utgör transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länsstyrelsen 2011). Enligt riktlinjerna avser planområdet typbebyggelsen industri, kontor och tätort med tanke på att användningen tillåter viss skolverksamhet. Utifrån Länsstyrelsens riktlinjer har Cowi (2020-03-10, 2020-03-11) tagit fram två riskutredningar på beställning av Kungsbacka kommun för planområden som likt detta ligger intill motorväg E6 med liknande förhållanden. I utredningarna har man utrett förutsättningarna för att placera bebyggelse inom 30 meter från motorväg E6. Användningen som föreslås i detaljplanerna är industri, verksamheter och kontor vilket liknar användningen som föreslås i detta planförslag.

I riskutredningarna kommer man fram till att man bör införa en rad skyddsåtgärder med tanke på att bebyggelsen ligger inom 50 meter från riskkällan E6. Den enda skyddsåtgärd som föreslås som inte är beroende av att bebyggelsen placeras inom 50 meter är att luftintag ska placeras bort från riskkällan inom 150 meter.

Risk för översvämning/skred

Strax norr om planområdet rinner Hallabäcken förbi parallellt med plangränsen. Bäcken kommer från Sandsjöbacka i nordväst, korsar motorväg E6 precis väster om planområdet och rinner vidare under Varlavägen mot sitt utlopp i Kungsbacka ån en knapp kilometer österut. Bäckfåran skär ca 3 meter ner i den nära på plana omgivningen med höjder kring +5,0 meter.

Sommaren 2015 ersatte Trafikverket de trummor som leder bäcken under motorväg E6 och avfarten mot Kungsbacka. Inför arbetet gjordes en hydraulisk utredning som för olika scenarier visar modellerade vattennivåer för sträckan E6 – Kungsbackaån. Vid ett scenario har trummorna ersatts med de som nu är på plats och flödet i bäcken är ett klimatanpassat 50-årsflöde. 50-årsflödet är framtaget som ett dygnsmedelvärde men till det har det även lagts en faktor för att flödet ska motsvara en momentan, tillfällig, flödestopp. Vid det här scenariot visar modelleringen vattennivåer kring +4,5 meter i höjd med planområdet.

Flödet som har använts vid det beskrivna scenariot är 8,9 m³/s. Tar man bort faktorn för momentana flödestoppar skulle flödet vara 6,3 m³/s. I underlaget framgår även ett dygnsmedelflöde med 100 års återkomsttid som med klimatfaktor skulle bli 7,0 m³/s. Vid ett sådant flöde skulle en modellering visa på vattennivåer lägre än +4,5 meter vid planområdet.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Närmaste brandpost ligger intill planområdet på Marios gata.



Planförslag

Planförslaget innebär att kontor, industri, idrottsanläggningar, museum, teknisk anläggning och verksamheter möjliggörs. Inom fastigheten Varla 2:399 finns befintlig skolverksamhet med inriktning på fordon och detaljplanen möjliggör en fortsatt verksamhet. Fastigheten omfattas således av typområde tätort. Det ska dock tilläggas att skolan är av begränsad omfattning. Inom fastigheterna Varla 2:443 och Varla 2:398 ska kontor, museum och idrottsanläggning uppföras och omfattas därför av typområde industri.

Med stöd i redan utförda riskutredningar och med tanke på att planområdet som detaljplanen omfattar ligger mer än 50 meter från riskkällan motorväg E6 har en bestämmelse om skydd om varsamhet in i plankartan för placering av luftintag. Räddningstjänsten Storgöteborg har vid framtagande av planhandlingar rådfrågats och därför har även en bestämmelse lagts till som styr att entréer och utrymningsvägar ska vara placerade på sida bort från E6. Observera att avfarten inte räknas som del av E6. Vidare bör området närmast E6 utformas för att inte uppmuntra stadigvarande vistelse, exempelvis park och uteplats.

Vid kommunikation med Trafikverket har det framkommit att erfarenheter från trumbytesprojektet tyder på att modellen underskattar vattennivåerna jämfört med hur de upplevts vara i verkligheten. Det finns ingen känd översvämningsproblematik vid planområdet och modelleringen visar på tillräckliga marginaler även vid flödestopp. Utifrån det gör kommunen bedömningen att det inte behövs några åtgärder eller restriktioner i detaljplanen med avseende på översvämningsrisk.

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet. Brandposten är placerad intill fastigheterna längs Marios gata och bedöms vara väl placerad för Räddningstjänstens behov.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas förblir området främst avsett för industri. Entrén till Kungsbacka stad kommer därmed vara sig snarlik då industribyggnader i regel skapas med en likformig arkitektur. Samtidigt kommer Elof Lindälv's gymnasium behöva söka sig till nya lokaler då det begränsade bygglovets som ger dem rätt att bedriva verksamheten på platsen löper ut inom kort.

Om detaljplanen antas möjliggörs förutom industri även kontor, verksamhet och idrottsanläggning och således en mer flexibel fastighet. Möjligheten att skapa ett fristående kontor på fastigheten bör kunna leda till en mer attraktiv entré till Kungsbacka då kontorsbyggnader i regel får en mer omsorgsfull arkitektur än vad en industribyggnad får. Vidare får kommunen ett möjligt tillskott av arbetsplatser då de befintliga kontorsplatserna som finns inom fastigheten inte räcker till. Utöver det skapas en möjlighet för idrottsanläggningar vilket bidrar till en hälsosammare vardag då möjligheten till träning ökar.

Miljökonsekvenser

Undersökning

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

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Inom området är inga ekologiskt känsliga områden identifierade men trädraden söder om Marios gata omfattas av biotopskydd. En sökning i Artportalen genererar inga träffar på sällsynta och rödlistade arter. I dag sker inget aktivt friluftsliv eller rekreation på platsen. Inga fornlämningar har registrerats på platsen enligt RAÄ, Fornsök.

Landskapsbild

Byggnationen kommer inte påverka områdets landskapsstruktur.

Markförhållanden

Geoteknisk undersökning kommer genomföras för byggnation.

Vattenförhållanden

Så länge en dagvattenlösning tillgodoses både under och efter byggfasen bedöms nedströms recipient inte få alltför stor påverkan. Med föreslagen dagvattenlösning kommer mängden övergödande näringsämnen som fosfor/kväve som når slutrecipienten att minska, vilket ökar möjligheten att uppnå god ekologisk status.

När kommunen arbetar parallellt med flera mindre detaljplaner, riskerar de kumulativa effekterna av exploateringarna att underskattas. En jämförelse görs ofta mellan vilka halter som erhålls före och efter exploatering i recipienten. På grund av att flödet i stora recipienter är mycket högt, i jämförelse med årsmedelavrinningen från det undersökta exploateringsområdet, ger utspädningseffekten att halterna i recipienten inte påverkas.

Kungsbacka kommun har inlett ett arbete med en dagvattenplan i kommunens VA-plan som övergripande kommer utreda hur dagvatten från bland annat exploatering påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer. I dagvattenarbetet kommer även andra påverkanskällor så som bräddningar från avloppspumpstationer och påverkan från jordbruksmark med mera tas med i utredningen, för att säkerställa att åtgärder sätts in där de har störst effekt.

Trafikrelaterade frågor

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan gällande trafikrelaterade frågor.

Hälsa och säkerhet

Buller kommer troligen kunna uppfattas som störande under byggnationen men är övergående och beräknas inte drabba närboende. Enligt utförd bullermätning för E6 är den ekvivalenta bullernivån inom fastigheten Varla 2:398 55-60 dBA där ny bebyggelse är tänkt att byggas. Inom fastigheten Varla 2:399 varierar den ekvivalenta bullernivån mellan 50-65 dBA. Större delar av fastigheten ligger dock inom spannet 50-60 dBA. Ljudnivåer inomhus regleras i Boverkets byggregler och krav på byggnaders utförande för att klara dessa nivåer ska inte ställas i detaljplanen utan hanteras i byggprocessen.

Naturresurser

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på naturresurser.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Ett genomförande av planen kommer inte ge efterföljande effekter på luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Dagvattnet från planområdet avleds via kommunala ledningar till Hallabäcken och sedan vidare till Kungsbackaån. Enligt vattenmyndighetens bedömning av vattenkvaliteten i Kungsbackaån ha måttlig ekologisk status, med krav att uppnå god ekologisk status till 2027. En av de främsta orsakerna till att miljökvalitetsnormerna inte uppfylls i Kungsbackaån är flera, bland annat övergödning på grund av källor såsom jord- och skogsbruk, enskilda avlopp, transport och industrier.

Enligt beräkningarna bidrar planerad exploatering inte till någon ökning av recipienthalten för fosfor eftersom dagvatten kommer renas i filter i dagvattenbrunnar där främst partikulärt fosfor kommer avskiljas. För övriga föroreningar som studerats i dagvattenutredning har modellerade utgående halter från planområdet bedömts minska jämfört med befintliga halter efter rening med filter i dagvattenbrunnar. Exploateringen bedöms alltså inte negativt påverka halterna fosfor, kväve, bly, koppar, zink, kadmium, krom, nickel, kvicksilver, suspenderad substans eller olja i Kungsbackaån. Med föreslagen dagvattenhantering minskar mängden föroreningar som avleds från planområdet. Detta är viktigt för att inte påföra mer betydande miljöpåverkan på vattendraget och även för att i längden kunna vända den måttliga ekologiska statusen till god.

Miljömål

En utbyggnad av industriområdet på denna plats tros inte påverka huvuddelen av de regionala miljömålen. En god dagvattenhantering för att säkerställa att dagvattnet som når recipienten är alltid en stark rekommendation för att uppnå Levande sjöar och vattendrag. En utbyggnad tros dock inte försämra luftkvaliteten så pass att miljömålet för Frisk luft äventyras.

Påverkan på Natura 2000

Kungsbackaån mynnar ut i Natura 2000 området Kungsbackafjorden. Enligt dagvattenutredningen får planområdet, med föreslagna reningsåtgärder, en minskad negativ påverkan avseende både mängder och föroreningshalter, jämfört med i dagsläget. Detaljplanens påverkan på de kumulativa effekterna av dagvatten på MKN och Natura 2000 bedöms därför vara positiva.

Strandskydd

För exploatering innanför strandskyddat område åberopas särskilt skäl MB 7 kap, §18.4, det vill säga, exploateringen inom fastighet Varla 2:398 behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Området där strandskyddet upphävs består idag av parkmark. Inga rekreationsstråk finns invid vattendraget och vid den rätade sträckan har inga stora naturvärden kunnat identifieras. Exploateringen innebär inte några ingrepp i strandzonen till Hallabäcken och kommunen har gjort bedömningen att strandskyddet kan upphävas utan att det påverkar växt och djurlivet i området negativt eller att allmänhetens tillgång till strandområdet försämras.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Inom detaljplanen föreslås endast kvartersmark varför frågan om huvudmannaskap inte är aktuell.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Planförslaget kommer leda till att verksamhetsområdet blir mer varierat då användningen kontor och museum och idrottsanläggningar möjliggörs inom ett område som tidigare enbart möjliggjort för industri. Tillika kommer användningen verksamheter tillföra ett komplement till verksamhetsområdet då denna användning även tillåter viss skolverksamhet. Således kommer skolverksamheten inom fastigheten Varla 2:399 fortsatt kunna vara kvar och det kommer öppnas en möjlighet att skapa en idrottsanläggning vilket ökar mångfalden inom området.

Vardagsliv

Planförslaget innebär endast att kvartersmark planläggs och ingen allmän plats för exempelvis park eller liknande skapas. Därmed kommer det inte finnas någon utökad möjlighet att röra sig inom området ur den aspekten. Däremot kommer ett nytt museum att inrymmas i den planerade kontorsbyggnaden vilket gör att det fortsatt kommer finnas möjlighet för kulturella aktiviteter i området. Utöver det kommer även möjligheten att utöva fysisk aktivitet i området att öka då ett aktivitetscenter med fokus på padeltennis och gym planeras i befintliga lagerlokaler vilket ökar möjligheten till ett varierat vardagsliv.

Trygghet

Byggnader som planeras inom planförslaget kommer med största sannolikhet inte öka möjligheten till att bli sedd då dessa tillskapas på en plats som inte vetter mot några vägar inom verksamhetsområdet undantaget Marios gata.

Däremot kan den upplevda tryggheten öka inom området och även till och från området med anledning av den planerade idrottsanläggningen med fokus på padeltennis och gym. Idrottsanläggningen kommer tillskillnad från befintliga verksamheter att även leda till aktivitet under kvällstid vilket borde öka den upplevda tryggheten under kvällar.

Mobilitet

Planförslaget har ingen påverkan på mobilitet, varken positivt eller negativt med anledning av planområdets begränsade yta samt dess placering. Förvaltningen Teknik har breddat trottoaren inom verksamhetsområdet. Breddningen ökar möjligheten att ta sig till och från området via gång och i viss mån förbättra möjligheten att cykla till och från området då en smalare väg i regel leder till sänkt hastighet.

Samvaro

Planförslaget möjliggör för nya lokaler som fortsatt kommer kunna inrymma museum, något som borde göra att platsen fortsatt har ett värde för allmänheten, däribland barn och unga då museet bedöms kunna locka en yngre publik gentemot ett mer klassiskt museum.

Utöver det kommer även planförslaget möjliggöra för idrottsanläggning med fokus på padeltennis samt gym vilket i sin tur kommer öka möjligheten för samvaro inom området. Planförslaget leder därmed till en ökad möjlighet till samvaro inom ett område som i dagsläget erbjuder få möjligheter till samvaro.

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	2 kv. 2020
Granskning:	4 kv. 2020
Godkännande byggnadsnämnden:	1 kv. 2021
Laga kraft:	1 kv. 2021 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

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

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

Markägförhållanden

Havskatten AB äger fastigheten Varla 2:398 och Varla 2:443 och Kungsbacka kommun äger fastigheten Varla 2:399.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för allmän platsmark i den angränsande detaljplanen.

Anläggningar inom kvartersmark

Ägaren av respektive fastighet ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för idrottsanläggningar, museum, kontors-, verksamhets- och industriändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel kontors-, verksamhets- och industrilokaler, museum, idrottshall,

dagvattenanläggningar, parkeringar för bil och cykel samt grönytor.

Ansvar för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov kan överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av skola inom Varla 2:399.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

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

Gemensamhetsanläggningar

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

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 lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Varla 2:398 är belastad av två officialservitut för väg, 1384-2020/186.1 och 1384-2020/186.2, vilka inte blir berörda av planläggningen.

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Ledningsrätt

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

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga VA- och elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för är säkerställda med avtalsservitut.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriåtgärder inom sin fastighet.

Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Tekniska frågor

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av respektive fastighetsägare inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Dagvatten

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende dagvattenanslutning

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för bygglov och utbyggnad av utbildningslokaler.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för drift och underhåll av utbildningslokal med tillhörande parkering och andra anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Ägaren av Varla 2:398 och Varla 2:443 bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Fastighetsägaren får vidare utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar med mera.

Fastighetsägaren kan få en inkomst i samband med försäljning och uthyrning av sina kontors-, verksamhets- och besökslokaler.

Beskrivning av planbestämmelser

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

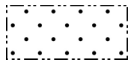
Användning av kvartersmark

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

J	Industri	Mark för industriändamål. Syftar till att skapa möjlighet för industri i enlighet med verksamhetsområdet i stort.
K	Kontor	Mark för kontorsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för ny kontorsverksamhet inom planområdet och därmed skapa en mer flexibel användning.
Z	Verksamheter utom handel med skrymmande varor.	Mark för verksamheter. Syftar till att skapa möjlighet för verksamheter inom fastigheten och viss skolverksamhet. Användningen tillåter inte någon handel med skrymmande varor.
R ₁	Museum och idrottsanläggningar	Mark för museum och idrottsanläggningar. Syftet med användningen är att fortsättningsvis möjliggöra för museum/idrottsanläggning inom fastigheterna. Vidare är syftet att möjliggöra för ett aktivitetcenter med bland annat padeltennis, café, gym och konfrens.
E	Teknisk anläggning	Mark för teknisk anläggning. Syftet med användningen är att säkerställa lämplig placering för befintlig nätstation inom fastigheten Varla 2:398.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

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

e ₁	Utnyttjandegrad	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet är 60%. Syftar till att begränsa den byggbara ytan inom respektive fastighet och säkra tillräcklig yta för komplement likt parkering och dylikt.
	Begränsning av markens utnyttjande	Marken får inte förses med byggnad och skyltanläggningar. Syftar till att säkra att yta inte bebyggs med byggnad och skyltanläggningar, dels för att säkra att byggnader och skyltanläggningar inte placeras för nära kraftledning och dels för att säkra tillgång till ledningar samt infart till fastighet Varla 2:399.
	Höjd på byggnader	Högsta nockhöjd i meter. Syftar till att begränsa byggnaders omfattning i höjddled.
Generell bestämmelse	Placering	Vid nybyggnation och tillbyggnad av huvudbyggnad ska byggnad placeras 4 minst 4 meter från fastighetsgräns, undantaget brandtrappa. Syftar till att säkerställa att byggnader inte placeras i fastighetsgräns samt påverkar byggrätt för intilliggande fastigheter.

f_1	Utformning	Vid placering av ventilation, fläktrum, hisschakt och dylikt på tak ska dessa vara indragna från norra, västra och södra fasaden från väggliv. Syftar till att skapa ett enhetligt intryck av byggnader mot motorväg E6.
f_2	Utformning	En skyltanläggning får uppföras fristående till en höjd av 11,5 meter. Syftar till att möjliggöra för fristående skyltanläggning likt den som står på platsen i dag.
f_3	Utformning	Inlastning och varutransporter ska placeras på sida bort från motorväg E6. Syftar till att skapa en enhetlig fasad mot motorväg E6.
Generell bestämmelse	Utförande	Luftintag på byggnader som ligger inom 150 meter från motorväg E6 ska placeras på sida som inte vetter mot motorväg E6 och placeras högt på byggnad. Syftar till att motverka/reducera effekter från giftig gas vid utsläpp på motorväg E6.
Generell bestämmelse	Utförande	Entréer och utrymningsvägar ska vara riktade bort från riskkällan motorväg E6. Syftar till att säkerställa att byggnader kan utrymmas på ett säkert sätt vid olyckor på E6.
n_1	Markens anordnande och vegetation	Marken får ej förses med parkering och får inte användas för upplag med hänsyn till skyddsavtånd till befintlig kraftledning utanför planområdet.
Generell bestämmelse	Skydd mot störningar	Skyltanläggning och ljusanordning eller andra anordningar, som kan inverka störande på biltrafik får ej uppföras. Syftar till att reglera så att biltrafik på motorväg E6 inte påverkas av skyltanläggningar och ljusanordningar eller andra anordningar.

Administrativa bestämmelser

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

a_1	Strandskydd	Strandskydd som återinträder vid planläggningen upphävs. Syftar till att möjliggöra för åtgärder enligt plankartan.
u	Underjordiska ledningar	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftar till att säkra tillgång till underjordiska ledningar.
Generell bestämmelse	Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt
Planbeskrivning 23