

Upprättad 2023-07-28

Antagen av byggnadsnämnden 2023-08-24 §159

Laga kraft 2023-09-26

2020:00024

KP135

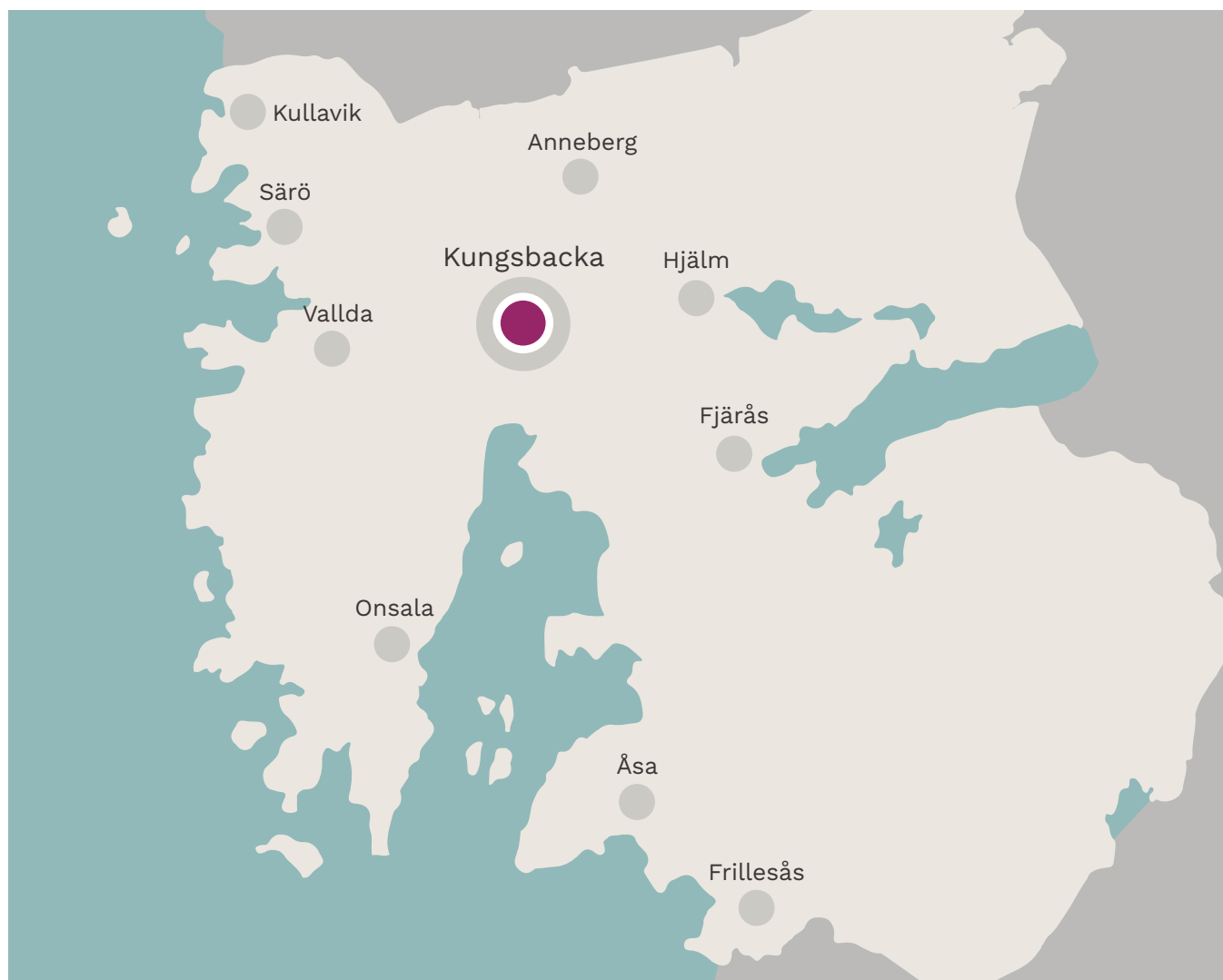


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för stadsutveckling inom kvarteret
Gjutaren och Liljan i Kungsbacka



Planbeskrivning tillhörande detaljplan för stadsutveckling inom kvarteret Gjutaren och Liljan i Kungsbacka

Upprättad 2023-07-28

Diarienummer 2020-00024

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

Handläggare

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

Anna Wibling, Exploateringsingenjör 0300-83 44 23, anna.wibling@kungsbacka.se

Handlingar:

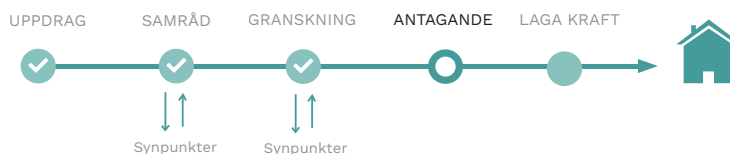
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Illustrationskarta
- Gestaltningssprogram
- Grundkarta (preliminär)
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)

Bilagor:

- Bullerutredning, Ramböll, 2021-09-28
- Dagvattenutredning, Sweco, 2021-11-11
- Geoteknisk utredning PM, Norconsult, 2021-09-07
- Geoteknisk utredning markteknisk undersökningsrapport (MUR), Norconsult, 2021-09-07
- Historisk inventering och provtagningsplan, Geosigma, 2021-03-18
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2021-07-06, rev. 2022-09-22
- Social konsekvensanalys (SKA), Kungsbacka kommun (SBK), 2021
- Solstudie, Kanozi Arkitekter, januari 2023
- Trafikutredning, AFRY, 2021-09-28
- Trädinventering, Kungsbacka kommun (Teknik), 2021-12-07
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kungsbacka kommun, 2022-03-11

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd, 1-31 maj 2022
- Granskning, 28 februari - 21 mars 2023
- Antagande, 24 augusti 2023



Sammanfattning av planförslaget.....	4
Planprocessen.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessens olika steg	6
Bakgrund	7
Uppdrag	7
Planens syfte och huvuddrag.....	7
Läge, areal och markägförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Mark och natur	11
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	15
Befintlig bebyggelse	17
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	21
Hälsa och säkerhet	22
Detaljplanens innebörd.....	24
Inledning.....	24
Markanvändning och bebyggelsestrukturer.....	24
Gestaltungsprinciper.....	25
Trafik och parkering.....	28
Fritid och rekreation	31
Teknisk försörjning	32
Hälsa och säkerhet.....	35
Överväganden och konsekvenser	37
Nollalternativ	37
Miljökonsekvenser	37
Sociala konsekvenser.....	39
Ekonomiska konsekvenser	42
Beskrivning av planbestämmelser.....	43
Användning allmän plats	43
Användning av kvartersmark	44
Egenskapsbestämmelser.....	45
Administrativa bestämmelser.....	51
Genomförandebeskrivning	52
Inledning.....	52
Organisatoriska frågor	52
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	53
Fastighetsrättsliga konsekvenser	53
Avtal	57
Dispenser och tillstånd.....	59
Tekniska frågor	59
Ekonomiska frågor.....	62

Sammanfattning av planförslaget

Förutsättningar

Planområdet ligger centralt i Kungsbäcka med närhet till innerstaden, Kungsmässan och stationen. Idag utgörs området av gles bebyggda verksamhetslokaler och småindustrier, ett mindre grönområde samt en återvinningsstation. Området gränsar i öster till Varlavägen som är en viktig transportled i kommunen men som samtidigt är en barriär mellan bostadsområdet Tingberget och Kungsmässan. I söder gränsar området till Tingbergsvallen och Varlaskolan med tillhörande sporthall.

Förslag

Genom att omvandla området till blandad stadsbebyggelse som bryts upp i mindre kvarter, främst mot Varlavägen, med tydligare stråk genom området samt med stärkta kopplingar till angränsande områden kommer stadsväven få ett bättre sammanhang. Planområdet föreslås att kompletteras med cirka 300 bostäder, nya utbildningslokaler för 400-600 barn, centrumverksamheter, rekreationsområden samt förbättrade möjligheter för parkering.

Bebyggelsen föreslås uppföras i upp till sex våningar mot Varlavägen och sedan trappas ned mot befintlig småhusbebyggelse i väster där bebyggelse i upp till tre våningar tillåts. Som stöd för kommande utformning av området finns ett gestaltungsprogram framtaget.

Konsekvenser

Ett genomförande av projektet innebär att ett småindustri- och verksamhetsområde omvandlas till mer stadslig bebyggelse med bostäder, kommunal- och kommersiell service samt rekreationsområden. De blandade funktionerna som föreslås inom planområdet kommer öka flödet av människor i området vilket bidrar till en ökad trygghet och tillgänglighet för allmänheten.

Ett genomförande av projektet innebär även att flertalet nya bostäder skapas i ett attraktivt och centralt läge med mycket god tillgång till kommunal- och kommersiell service, kollektivtrafik med mera.

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



- Planförslaget i korthet:**
- cirka 300 bostäder
 - nya utbildningslokaler
 - rekreationsområde
 - centrumfunktioner
 - mötesplatser
 - förbättrade parkeringsmöjligheter
 - nya nätstationer för el

Illustration framtagen av Kanozi arkitekter.

Planprocessen

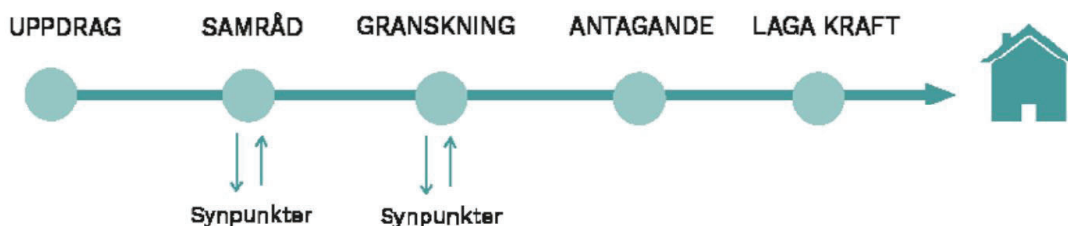
Vad är en detaljplan?

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 enskilda 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.



Detaljplaneprocessens olika steg

Detaljplaneprocessen regleras i plan och bygglagen, PBL och innefattar ett antal steg innan en detaljplan kan antas, se nedan för beskrivning inom varje steg i processen (samråd, granskning, antagande och laga kraft). Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden, BN eller kommunfullmäktige, KF. Detaljplaneprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Texten nedan beskriver ett standardförfarande.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Samrådet är en första remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av förslaget och lämna synpunkter. De personer som anses vara direkt berörda av planförslaget kallas sakägare och får ett utskick med information om planarbetet. Syftet är att ge möjlighet till insyn och påverkan under planprocessen och bidra till ett bättre underlag i planarbetet. Under tiden som samrådet pågår har du möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som inkommit.

Granskning

Efter samrådet arbetar kommunen vidare med förslaget och gör eventuella ändringar utefter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter skickas planförslaget ut på granskning. Granskningen är en andra remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera återigen får möjlighet att ta del av kommunens slutgiltiga förslag.

Antagande

Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter och mindre ändringar kan göras på detaljplaneförslaget utifrån de synpunkter som inkommit. När synpunkterna är sammanställda och eventuellt mindre revideringar gjorts på förslaget tar politikerna beslutet om att anta det färdigbearbetade detaljplaneförslaget.

Laga kraft

Efter beslut om antagande följer en period på tre veckor innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidigast tre veckor efter det att politiken har antagit detaljplanen vinner den laga kraft och börjar gälla, förutsatt att ingen har överklagat detaljplanen. Om man har lämnat synpunkter under processen som man upplever inte blivit tillgodosedda kan man inom denna tre veckors period överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen för en rättslig prövning.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Gjutaren 2 inkom juni 2017 med en ansökan om planbesked för att planlägga för bostäder. Positivt planbesked gavs av kommunstyrelsen 2017-10-17.

Under 2018 uppdagades det att det fanns ett ökat behov av kommunal service i Kungsbacka tätort med anledning av den stora expansionen som pågår i tätorten. Då Kungsbacka kommun äger fastigheterna Liljan 1 och 2 i direkt anslutning till kvarteret Gjutaren ansågs det lämpligt att utöka projektet till att omfatta båda kvarteren i den kommande planläggningen.

Kommunstyrelsen beslutade därför 2018-11-27 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ett planprogram för kvarteret Gjutaren och Liljan. Planprogrammet var ute på samråd vintern 2019-2020 och godkändes slutligen av kommunstyrelsen 2020-08-25.

Uppdrag

Kommunstyrelsen godkände 2020-11-24 en projektbeställning för upprättande av detaljplan som bland annat redovisar huvuddrag och inriktningen för projektet.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav 2020-11-26 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för stadsutveckling inom kvarteret Gjutaren och Liljan i Kungsbacka.

Planens syfte och huvuddrag

Projektet syftar till att omvandla ett befintligt verksamhets- och småindustriområde till en blandad stadsbebyggelse med höga gestaltungsambitioner innehållandes cirka 300 bostäder, nya utbildningslokaler, förbättrade rekreativsmöjligheter, centrumfunktioner, förbättrade trafik- och parkeringsmöjligheter centralt i Kungsbacka stad samt bättre trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

Vidare innebär ett genomförande av detaljplanen att cirka 600 personer kan bo i ett centralt läge i staden, att kopplingarna inom staden stärks samt att bebyggelsens uttryck mot Varlavägen blir mer stadsmässig än vad fallet är idag.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget centralt i Kungsbacka tätort väster om Varlavägen och Kungsmässan, norr om Tingbergsvallen och Varlaskolan samt söder om södra Varla. Planområdet omfattar fastigheterna Gjutaren 1 och 2, Liljan 1 och 2, Kungsbacka 2:2 och 2:3 samt del av Varla s:24. Planområdet är ungefär 5 hektar (50 000 kvadratmeter) stort och fastighetsägare inom området är Kungsbacka kommun (blå ytor på kartan nedan) och Riksbyggen.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kungsbackas översiktsplan

Kungsbacka stad är i översiktsplanen från 2022 utpekad som utvecklingsområde i sin helhet. För mer detaljerade riktlinjer kring planerad utbyggnad hänvisas till den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kungsbacka stad 2009

Planområdet bedömdes i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (2009) ha plats för cirka 150 bostäder i området, med stadskaraktär. Möjlighet att bygga både bostäder och företag i fyra-fem våningar mot Varlavägen och något lägre i anslutning till de bostäder som redan finns i området.

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (2009) anges att en stad bör byggas så att den främjar fysisk aktivitet. Det ska finnas grönområden att röra sig i och emellan och gång- och cykelstråken ska vara säkra, trivsamma och sammanhängande. I de nya större bostadsområdena bör det finnas tillgång till lek och idrott. Nya parker placeras nära områden för bostäder, service eller företag så att de kan vara en tillgång för boende eller de som arbetar. Ett annat mål enligt den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (2009) är att det ska vara möjligt att promenera längre sträckor och ta sig till fots mellan de olika grönområdena. Därför bör stråk utvecklas och förstärkas. Det är viktigt att bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av rekreation och att rekreationsområdena görs tillgängliga.

Kommunen arbetar i nuläget med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad.

Planprogram

Ett planprogram för kvarteret Gjutaren och Liljan godkändes av kommunstyrelsen 2020-08-25 §176. Intentionerna från planprogrammet ligger till grund för utformningen av detaljplanen som omfattar samma geografiska område.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner; K25 (antagen 1950) och T11 (antagen 1973) som reglerar markanvändningen i området till industri-, park-, bostads- och trafikändamål. Planområdet är markerat med svart figur på kartan nedan. Genomförandetiderna för detaljplanerna har löpt ut. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Gällande planbestämmelser:

- Industrimark
- Parkområde
- Gatumark
- Bostadsändamål
- byggnadshöjd max 9 meter



Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktiges mål

Kungsbacka kommun har fem kommunövergripande mål som är antagna av kommunfullmäktige, 2017. Målen har sin utgångspunkt i visionen som beskriver hur vi vill att samhället ska se ut år 2030.

Målen är uppdelade i fem delar.

En attraktiv kommun att bo, verka och vistas i

- I Kungsbacka finns attraktiva bostäder med inspirerande byggnadsmiljö för olika behov, generationer och livsstilar.
- Kungsbacka har välkomnande och trygga miljöer.
- I Kungsbacka finns mötesplatser för samvaro, rekreation, upplevelser och kreativa utbyten.

En hållbar utveckling och en hälsosam miljö

- Kungsbacka växer med en långsiktigt hållbar ekonomi.
- Kungsbacka ska anpassa miljöarbetet till de nationella miljömålen och globala hållbarhetsmålen samt Borgmästaravtalet för att bli en av de främsta kommunerna inom miljö- och klimatfrågor.
- Unga i Kungsbacka mår bra såväl fysiskt som psykiskt.

Bästa företagsklimatet i Västsverige

- Kungsbacka är en möjliggörare för entreprenörer och företagsamma människor.
- I Kungsbacka får vi nya arbetstillfällen och snabb etablering både för individer och företag genom samverkan mellan näringsliv och utbildning.

I Kungsbacka utvecklas vi hela livet

- Barn och ungdomar utvecklas för att nå sin fulla kapacitet och god självkänsla.
- I Kungsbacka stärks individens och familjens egen förmåga att ta hand om sitt liv.

Ett medskapande samhälle och öppen attityd

- I Kungsbacka skapar vi förutsättningar för invånare, kunder och företag att vara medskapande i att utforma det goda livet.
- Invånare, företag och besökare känner sig alltid välkomna, sedda och korrekt bemötta i kontakt med kommunen.
- Digitaliseringen gör att vi hittar smartare tjänster och effektivare arbetssätt.
- Kungsbacka kommun är en attraktiv arbetsgivare med modiga och medskapade medarbetare och ledare

Bostadsförsörjningsprogrammet 2019–2025

I april 2019 beslutade kommunfullmäktige att ändra sin målsättning för bostadsbyggandet till att omfatta planering för 500 nya bostäder per år i hela kommunen under perioden 2019–2023 varav 300 av dessa nya bostäder planeras i Kungsbacka stad.

Gång- och cykelstrategi

Kungsbackas gång- och cykelstrategi antogs av nämnden för Teknik den 17 maj 2017. Syftet med strategin är att beskriva fotgängare och cyklisters behov i transportsystemet och peka på åtgärder som krävs för att nå kommunens vision och mål. Det naturliga förstahandsvalet ska vara att ta sig fram till fots eller med cykel för resor inom tätorten.

Parkeringsstrategi

Parkeringsstrategi för Kungsbacka Stad antogs av kommunstyrelsen 2017-06-26. Parkering ska planeras på ett sätt att den möjliggör kombinationer av olika transportmedel. Parkeringsstrategin strävar efter att det ska vara en god tillgänglighet för alla trafikslag; bilister, cyklister, fotgängare och resenärer i kollektivtrafiken.

Parkeringsanläggningar ska kunna ha ett flexibelt användningssätt och planeras så att det finns ett samnyttjande av parkeringsplatser, där parkering för boende och kontor med fördel kan samnyttjas.

Cykel- och bilparkering ska vara väl avgränsade, funktionella vid full beläggning samt ha en god gestaltning även när de inte nyttjas fullt ut. För att göra cykling attraktivt ska cykel-parkeringar vara väderskyddade och möjlighet att låsa fast cykeln ska finnas.

Klimatstrategi

I december 2016 skrev Kungsbacka kommun på Borgmästaravtalet (Covenant of Mayors) och förbinder sig därmed att aktivt arbeta med att begränsa klimatpåverkan. Det innebär att arbeta enligt nationella och internationella miljö och klimatmål och sätta egna lokala mål inom området.

Kungsbacka kommuns klimatstrategi består av politiskt antagna mål för att minska utsläppen och anpassa samhället till ett förändrat klimat. Målen och klimatstrategin är antagna av kommunfullmäktige den 13 december 2018.

Avseende transporter finns delmålet:

Utsläppen från transporter i Kungsbacka kommun ska minska med minst 70 % per person till år 2030, jämfört med inventeringen år 2016.

Förutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av gatumark, markparkering, takytor/bebyggelse samt upplag för stenmaterial. Området innefattar även en avlång grönyta i områdets västra del samt i den södra delen en återvinningsstation. Gatumarken inne i området, längs Industrigatan, omges av delvis slutna fasader, stängsel och enstaka gräsytor.

I samband med detaljplanearbetet har en trädinventering (Kungsbacka kommun 2021-12-07) genomförts för att studera trädens art, storlek, ålder och vitalitet. Inventeringen visar vilka träd som är möjliga att flytta och använda på annan plats ifall nuvarande placering kommer i konflikt med områdets nya utformning. Inventeringen visar även på trädens storlek och ålder för att om möjligt ersätta träd som behöver flyttas med likvärdiga.

De träd som finns inom och i direkt anslutning till planområdet är Svartpoppel, Sötkörbär, Avenbok, Bergkörbär samt Skogslönn. I planområdets sydöstra gräns (bild till vänster nedan) mot befintlig gång- och cykelbana intill Varlavägen finns planterade träd som utgör en trädrad som omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopskyddsbestämmelser med ett antal förutsättningar (se Länsstyrelsens diarienummer 835-2022). I planområdets nordvästra del (bild i mitten samt till höger nedan) inom grönstråket finns en mindre grupp om fem träd som omfattas av biotopskydd som avses att bevaras.

Trädrader fyller även generellt en funktion som spridningskorridor för fåglar och insekter samt som luftrenare av partiklar från biltrafik samt vid fördröjning av dagvatten.



Avenbok, till vänster i bild, längs Varlavägens västra sida.



Svartpoppel (sommars och vinterbild) i områdets nordvästra del som omfattas av biotopskydd.



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** är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Exempel på försörjande ekosystemtjänster är matproduktion, dricksvatten och produktion av material.
- **Reglerande ekosystemtjänster** tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på reglerande ekosystemtjänster är rening av luft och vatten samt pollinering.

- **Kulturella ekosystemtjänster** är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempel på kulturella ekosystemtjänster är kulturarv, hälsa och pedagogik och kognitiv utveckling.
- **Stödjande ekosystemtjänster** som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. Exempel på stödjande ekosystemtjänster är biologisk mångfald, fotosyntes och jordbildning.

Inom planområdet finns idag stödjande-, kulturella- och reglerande ekosystemtjänster. Trots att det finns flera olika typer av ekosystemtjänster är det i relativt liten skala då området till största delen utgörs av hårdgjorda ytor. De stödjande ekosystemtjänster som finns är bland annat trädraderna längs med framförallt Varlavägen i öster och grönstråket i väster. Kulturella ekosystemtjänster finns inom parkytan i västra delen av planområdet där det även finns en lekplats inom förskolegården. Reglerande är träden i området som bidrar med skugga, och rening av luft och vatten med mera.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor och bedöms inte innehålla några rekreationsvärden i de bebyggda delarna av området. Undantaget är den avlånga grönytan i väster. Ytan används mest idag av närboende men det saknas gång och cykelvägar inom grönytan vilket gör den något svårtillgänglig.

Förorenad mark

Planområdet innehåller kända markföroreningar och en miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Geosigma (2021, rev. 2022).

Jordprovtagning genomfördes under juni 2021 med hjälp av borrhandsvagn utrustad med skruvborr. Totalt borrades 28 provtagningspunkter inom detaljplaneringsområdet och i sju av dessa installerades grundvattenrör. Inom området påträffades fyllnadsmaterial bestående av asfalt, stenig/grusig sand och mullhaltig lera och sand. Fyllnadsmaterialet följdes av naturlig jordart i form av lera med en torrskorpa (let) ner till ungefär 1,5 meter. Svarta skikt kunde observeras i fyllnadsmaterial och naturlig lera under pågående fältarbete. Lukt av petroleumkolväten påträffades även i några av provpunkterna i asfalterad yta. Stark lukt av petroleum observerades nedströms Mekonomen. Enligt uppgifter från anställda var det läckage på oljeavskiljaren väster om provtagningspunkten (21GS26) vid övertagande av lokalerna.

Totalt skickades 29 jordprover och 8 asfaltsprover för kemisk analys till ackrediterat laboratorium ALS Scandinavia. Grundvattenproverna analyserades med avseende på lösta metallhalter, petroleumkolväten (PAH, alifatiska- och aromatiska kolväten inkl. BTEX), klorerade lösningsmedel, PCB, klorbensener, klorfenoler och klorerade pesticider.

Utifrån erhållna analysresultat förekommer föroreningshalter inom området som överskrider aktuella riktvärden och markmiljön uppnår inte de krav på markkvalitet som är nödvändig för framtida markanvändning. Risk finns för negativ påverkan av människors hälsa via ångor till byggnader och intag via jord- och växter. Grundvattenkvaliteten inom området är kraftigt påverkad av lösta halter av metaller. Grundvattnet är även påverkat av petroleumkolväten i undersökningsområdet sydöstra del nedströms bilverkstaden Mekonomen. De påträffade halterna bedöms inte vara tillräckligt höga för att kunna medföra negativ påverkan på närliggande recipient och ytvattenkvaliteten.

Den miljötekniska markundersökningen har kompletterats efter samrådet. Utöver den reviderade rapporten från Geosigma (2022-09-22) finns sedan tidigare en utredning för parkeringsytan i planområdets norra ände vilken även den fungerar som underlag för planförslaget (Geosigma AB, 2020-06-25). Kompletteringen innebär att en påträffad hög halt av

kvicksilver i grönområdet har kunnat avgränsas. En ny vattenprovtagning har genomförts. Den här gången filtrerades proverna vilket ledde till att de tidigare höga halterna av metaller har kunnat förklaras.

Sammantaget visar underlaget att det finns föroreningar av metaller, PAH och PCB i fyllnadsmassor i planområdets norra del. Fyllnadsmassornas mäktighet är i storleksordningen 0,4 – 1,5 inom planområdet. I områdets sydöstra del har föroreningar av petroleumkolväten påträffats vid en oljeavskiljare i anslutning till en tidigare bilverkstad. Vattenprover visar att även grundvattnet är påverkat av den föroreningskällan. I övrigt visar de geografiskt spridda provtagningspunkterna inte på någon utbredd föroreningssituation inom planområdet.

Vidare utredningar rekommenderas i samband med att bebyggelsen rivs för att avgränsa påträffade föroreningar, men även utreda föroreningssituationen avseende metaller inom området ytterligare, då halterna av lösta metaller i grundvattnet inte går att ställa i relation till de påträffade halterna i jordanalyserna, varför misstankar finns att föroreningar förekommer lokalt inom undersökningsområdet som inte fångats upp i denna översiktliga markutredning.

Samtliga påträffade föroreningar ska anmälas till ansvarig tillsynsmyndighet i enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt 10 kap. 11§. Beställaren förutsätts underrätta berörd tillsynsmyndighet om resultatet från denna undersökning. Vid eventuell efterbehandling i området ska en anmälan till tillsynsmyndigheten upprättas enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd SFS1998:899 28§.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågrisk för radon.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult, 2021) som kortfattat sammanfattas nedan. Mer utförlig beskrivning av de geotekniska förutsättningarna finns att läsa i geoteknisk utredning.

Området utgörs i huvudsak av asfalterade och bebyggda ytor med företagslokaler. Längs med planområdets västra gräns löper ett grönområde med gräsbevuxna ytor. Marken inom utredningsområdet sluttar svagt i sydöstlig riktning med marknivåer mellan ca. +2 och +7 [RH2000].

Jordlagerbeskrivning

Inom grönområden/gräsbevuxna ytor utgörs jordlagerföljden under ett tunt lager av mulljord utav siltig lera av torrskorpekaraktär alternativt siltig torrskorpa ovan något siltig lera. I övrigt bedöms jordlagerföljden under ett tunt lager av asfalt utgöras av följande indelning:

- Fyllning
- Torrskorpelera/ lera med torrskorpekaraktär
- Lera
- Friktionsjord

Stabilitet

Inom aktuellt planområde förekommer inga markanta höjdskillnader. Marken sluttar svagt i sydöstlig riktning med en släntlutning betydligt flackare än 1:10. Därutöver förekommer inga vattendrag eller liknande varken inom aktuella fastigheter eller i utredningsområdets närhet. Till följd av detta har ingen djupare stabilitetsutredning utförts då det för detaljplanens intentioner inte bedöms föreligga risk för stabilitetsproblem.

Sättningar

Leran bedöms vara normalkonsoliderad och med det föreligger även risk för pågående sättningar inom området. Leran bedöms vara sättningSkänslig varpå ett eventuellt lasttillskott bedöms ge upphov till långtidsbruna sättningar. Inga kompressionsförsök har dock utförts för bedömning av lerans kompressionsegenskaper och överkonsolideringsgrad. Bedömningen baseras på resultat från utförda CPT-sonderingar.

Hydrogeologiska förhållanden

Den fria vattenytan har i samband med nu utförda skruvprovtagningar påträffats mellan ca. 2 till 2,7 meter under befintlig markyta. Ingen annan observation av grundvattennivåerna har utförts i detta skede.

Grundvattenytan fluktuerar under året beroende på nederbörds mängd och påverkas lokalt av topografiska-, vegetations- och jordlagerförhållanden. Grundvattenytan tros med stöd av ovan nämnda observationer ligga ca. 2 till 3 meter under befintlig markyta.

Social hållbarhet - nulägesanalys



Mångfald

Området innehåller flertalet verksamheter av en brokig skara som exempelvis ett större stenhuggeri, bilverkstad, kommunal service och arbetsplatser. I direkt angränsning finns ett villaområde i väster och ett flerbostadshus i norr. Det finns tydliga gränser och stora kontraster avseende karaktär, utformning och upplåtelseform mellan de olika bostadsområdena som omringar verksamhetsområdet, tillika planområdet. Avsaknaden av bostäder innebär att området endast har dagbefolkning. Varlavägen som ligger direkt öster om planområdet är en av Kungsbackas större infartsvägar och därmed passerar många människor precis utanför området.

Vardagsliv

Området har en viss andel tillfälliga besökare under dagtid då det finns utbildningslokaler, bilverkstäder, ett mindre antal butiker/grossister och arbetsplatser inom området. Direkt söder om området finns ett idrottsområde som främst lockar en yngre publik. Ett mindre grönområde finns i den västra delen av planområdet. Öster om planområdet ligger Kungsmässan, ett av regionens största köpcenter, med ett stort utbud av butiker.

För majoriteten av förbipasserande längs Varlavägen är området en transportsträcka. I sitt vardagsliv finns det många som måste passera området på väg mot exempelvis innerstaden eller resecentrum.

Tack vare planområdets centrala läge är det lätt att nå ett stort utbud inom kort räckvidd. Det goda kollektivtrafikutbudet ökar möjligheten att leva ett vardagsliv utan bil.

Trygghet

Området har mycket människor i rörelse under dagtid men på kvällar och helger upplevs området som otryggt då majoriteten av verksamheterna är stängda. Hela området upplevs mer eller mindre som en baksida med inhägnade tomter, stora lagerbyggnader, slutna fasader med mera. Det saknas "ögon på platsen" idag då det inte finns några bostäder inom området.

Det upplevs som otryggt att passera igenom området, främst när mörkret fallit in, då det finns flera mörka, instängda och ödsliga ytor. Även Varlavägens cykelbana intill planområdet kan upplevas som otryggt när mörkret faller in då området upplevs som barriär som skär av bostadsområdena i norr med centrum. Trots att planområdet inte är särskilt stort är det svårorienterat.

Mobilitet

Området ligger bra till med närhet till busshållplats och Kungsbacka station som det är gång- och cykelavstånd till.

Då området ligger centralt i Kungsbacka finns goda förutsättningar att nyttja utbudet av handel, rekreation och kommunal service med enkla medel, dock är det lättast att nå med bilen då det saknas naturliga kopplingar till området för fotgängare och cyklister.

Det finns tydliga brister gällande stråk och kopplingar för fotgängare och cyklister genom området samt till angränsande områden i alla väderstreck. Längs Industrigatan finns det dubbelsidig trottoar men en cykelbana saknas idag vilket innebär att cykling sker på vägbanan.

Flera inhägnader inom planområdet försvårar även rörelsemönstret och orienteringen för fotgängare och cyklister. Det finns även en avsaknad av större ytor för cykelparkering vid befintliga målpunkter.

Samvaro

Inom området saknas det självklara mötesplatser. Grönytan i väster är en tillgång men upplevs både anonym och otillgänglig trots att den är offentlig. Förskolegården som fram till hösten 2022 fanns i området fungerade tidigare som mötesplats på kvällar och helger.

Flera platser i området, bland annat stenhuggeriets fastighet, är inhägnat med stängsel och taggtråd. Det ökar upplevelsen av att detta område inte är tänkt att stanna till och umgås på. Verksamheterna och arbetsplatserna utgör dock en form av samvaro för de som är i området under dagtid.

Barnperspektivet

Den mest uppenbara målpunkten för yngre barn var förskolegården som fram till hösten 2022 låg i områdets norra del som även kunde användas när verksamheten inte var igång. Grönytan i väster kan fungera som öppen yta att leka på men den är ofta vattensjuk.

Utöver grönytan finns det idag inga verksamheter eller målpunkter som riktar sig till barn och unga. Tidigare låg *Elektronen* inom området som var en samlingsplats för många kulturintresserade ungdomar. Med anledning av exploateringen av området flyttades *Elektronen* år 2022 till kulturhuset Fyren några hundra meter bort och är fortsatt en målpunkt för barn och unga.

På andra sidan Varlavägen ligger Kungsmässan och kvarteret Valand med sitt stora utbud av butiker, caféer och restauranger som är en målpunkt för många.

Söder om planområdet ligger Varlaskolan med tillhörande sporthall, en idrottsanläggning innehållandes fotbollsplaner, friidrottsytor samt en mindre tennishall. Därmed rör sig många barn och unga i närheten av området, främst längs Borgmästaregatan i områdets södra del.

Öster om området, vid Varlavägen, finns en välanvänd busshållplats som möjliggör för barn och unga att ta sig till området. Ett övergångsställe finns intill hållplatsen som leder mot Kungsmässan och McDonalds men det finns trots det risk för spring över vägen.



Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i Varla mellan flerbostadshusbebyggelse (i norr), områden med friliggande villor (i väster) samt Tingbergets idrottsanläggning och Varlaskolans sporthall (i söder). I öster ligger Kungsmässan, ett av regionens största köpcentrum. Sydost om planområdet växer kvarteret Valand fram som innehåller bostäder, kontor, handel och parkering. Öster om planområdet finns därmed ett mycket stort serviceutbud medan det i väster enbart finns bostäder.

Ytorna inom planområdet är glest bebyggda med främst en- och tvåvånings handel- och verksamhetsbyggnader kantade med markparkering. Området inrymmer bland annat ett stenhuggeri med tillhörande upplag, musikbutik, bilverkstad och utbildningslokaler. Tidigare har det även funnits förskola, daglig verksamhet med mera inom området som nu flyttats till annan plats på grund av den kommande omvandlingen i området.

Bebyggelsen är storskalig och sammankopplas av Industrigatan som sträcker sig rakt igenom området. I den nordvästra delen låg tidigare Liljans förskola, som revs hösten 2022. I den norra delen, längs Östanvindsgatan, angränsar planområdet till flerbostadshus i form av hyresrätter som är uppförda i fyra våningar med stora grönytor mellan huskropparna. Intill bostadshusen finns två tillhörande garagelängor som ingår i planområdet.

Innan befintlig bebyggelse rivs ska en rivningsdokumentation genomföras för att dokumentera områdets historia för kommande generationer.



1. Garagelängor samt angränsande bebyggelse i områdets norra del.



2. Stenhuggeriet sett från Varlavägens cykelbana



3. Bebyggelse längs Industrigatan.



4. E-ON:s nätstation.



5. Stenbaggeriet med tillhörande upplag.



6. Verksamhetsbyggnad väster om Industrigatan.



7. Platsen där Liljans förskola tidigare låg.



8. Elektronens samt Mekonomens parkering.



9. Grönområdet i planområdets västra del.



10. Byggnad innehållande blandade verksamheter.

Kulturmiljö

Området saknar kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller fornlämningar.

Kommunal service

Inom planområdet finns det inte idag någon kommunal service. I planområdets närhet finns flertalet förskolor och ett antal grundskolor. Söder om planområdet ligger Varlaskolan (åk 6-9) med en nybyggd sporthall och väster om planområdet ligger Tingbergsskolan (åk F-5). I planområdets närhet finns även Elof Lindälvs gymnasium.

Inom 1,5 kilometer finns det tre äldreboenden.

Området har tidigare innehållit kulturverksamhet i Elektronen. Hyresavtalet löpte ut 2021 för att möjliggöra exploatering av området och Elektronen flyttade därmed sin verksamhet till andra kommunala lokaler, bland annat kulturhuset Fyren några hundra meter österut. Liljans förskola som tidigare låg i norra delen av planområdet revs hösten 2022.

Kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Kungsbäcka stad med närhet till innerstaden, köpcentrumet Kungsmässan och den framväxande stadsdelen Valand. Här finns ett mycket stort utbud av butiker, service och restauranger.

Inom planområdet finns det idag blandade verksamheter i form av bilvårdsanläggningar, stenhuggeri med mera.

Tillgänglighet

Området ligger centralt i Kungsbäcka med en av stadens infartsvägar, Varlavägen precis intill planområdet. Varlavägen kantas av gång- och cykelväg på den västra sidan. Målpunkterna idag inom området är verksamheterna av blandat slag inom planområdet. Intill planområdet finns en högstadieskola och idrottsanläggningar där kvarteret Gjutaren och Liljan behöver passeras om man kommer norrifrån. Tillgängligheten till området är god i nuläget.

Gator och trafik

Motorfordonstrafik

Kungsbäcka kommun är huvudman för Industrigatan och Borgmästaregatan som båda har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Planområdet har idag ingen genomfartstrafik då Industrigatan mynnar ut i en vändplats samt parkeringsyta. I områdets södra del används idag gång- och cykelbanan utmed Varlavägen som infart till ett antal verksamheter inom fastigheten Gjutaren 1. Detta kommer att ses över och justeras inom arbetet med detaljplanen då det är en trafiklösning som inte är acceptabel med hänsyn till trafiksäkerhet.

Varlavägen, som är en välanvänd trafikled in till centrala Kungsbäcka, ligger direkt öster om planområdet. Mätningar från 2014 visar att Varlavägen har en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 15 100 fordon. Varlavägens hastighetsbegränsning är 30 km/h söder om cirkulationen vid Borgmästaregatan och 40 km/h norr om densamma.

Gång- och cykeltrafik

Det finns separata gång- och cykelvägar längs med Varlavägens västra sida och längs Öst-anvindsgatans södra del som ingår i planområdet. Längs Borgmästaregatan och Industrigatan sker cykling i blandtrafik och där finns det trottoar på båda sidor av gatorna. Utmed Borgmästaregatans norra sida finns gång- och cykelväg från korsningen med Varlavägen och österut mot resecentrum.

Gång- och cykelbanan längs med Varlavägen ingår i huvudvägnätet för cykel som i gång- och cykelstrategin definieras som det snabba cykelnätet. Mellan 2014-2017 har det gjorts mätningar för antalet cyklister längs Varlavägen på en fast mätpunkt på cykelbanan där antalet cyklister varit omkring 110 000 cyklister/år.



Mörkgrön linje är kommunalstråk, gröna linjer är huvudcykelnät. Streckad grön linje innebär cykling i blandtrafik.

Parkering

Inom planområdet finns ett flertal parkeringsplatser. På Industrigatans västra sida är det tillåtet med parkering förutom vid en del av sträckan. Parkeringen är avgiftsbelagd mellan 8-22 på vardagar eller 1 timme med p-skiva.

Det finns 30 parkeringsplatser på Industrigatans nordöstra sidan. De är avgiftsbelagda mellan 8-22 på vardagar eller 1 timme med p-skiva. Det finns möjlighet till att ladda elbilar via laddstolpar.

På Elektronens östra sida finns ca 25 parkeringsplatser som ligger på kvartersmark.

I den södra delen av planområdet finns det parkeringsplatser intill fotbollsplanen söder om Borgmästaregatan. Det finns ett fåtal parkeringsplatser norr om Tingbergshallen respektive Tingbergsvallen. Dessa är reglerade med avgift 8-22 och 1 timmas p-skiva.

Vid arrangemang vid Tingbergsvallen/Tingbergshallen kan det uppstå parkeringsproblem i området då det finns ett underskott av parkering för ändamålet inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

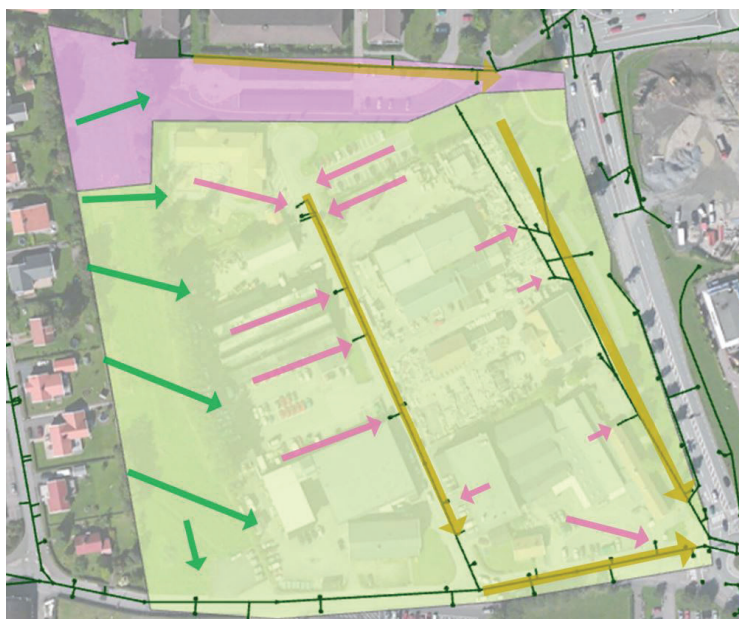
Planområdet ligger cirka 500 meter från Kungsbacka resecentrum med bussterminal och tågstation. Från Kungsbacka station avgår pendeltåg mot Göteborg samt regionaltåg (Västtrafik och Öresundstågen) ned till Malmö/Köpenhamn.

Busshållplats Elof Lindälvs gymnasium ligger direkt öster om planområdet, intill Varlavägen, och trafikeras av stadsbuss linje 1 mellan Hede station och Fors (via Kungsbacka C). Lite längre söderut finns hållplats Varlaskolan som trafikeras av fem busslinjer som kör mot Onsala, Vallda, Särö och Kullavik. Alla busslinjer har koppling till Kungsbacka station.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Sweco (2021) har tagit fram en dagvattenutredning för projektet. Området avvattnas utifrån två avrinningsområden, norr (lila område) ca 0,7 ha och söder (gult område) ca 4,8 ha. Avvattnings sker via kommunalt dagvattennät (gula pilar), naturlig avrinning ytledes (gröna pilar) och avrinning via privata ledningar (rosa pilar) och yttlig avrinning.



För nuvarande område finns risk att vatten blir stående i lågpunkter, men lågpunkterna är små och få. Avrinningsområdet till utredningsområdet är relativt litet och inga instängda områden inom utredningsområdet har identifierats.

Kungsbacka pekas ut som översvämningskänsligt med avseende på stigande nivåer i havet och Kungsbackaån. Aktuellt planområde ligger dock utanför det av MSB identifierade området för betydande översvämningsrisk (MSB, 2019), men höjda nivåer nedströms kan alltid fungera som indikation på att avbördande förmåga i ordinarie skyfallsstråk kan försämrats.

Sammantaget bedöms de lågpunkter som förekommer i området vara små och få, samtidigt som att lutningen mot naturliga skyfallsstråk och dagvattenledningsnät är bra. Igenfyllnad av lågpunkterna skulle innebära att regnvattenvolymer flyttas till nedströms områden och slutligen Kungsbackaån.

De vattenförekomster som kan påverkas av dagvatten från området är recipienterna Kungsbackaån och Kungsbackafjorden.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inom hela planområdet och nya eventuella anslutningar görs till befintligt ledningsnät.

Brandvattenförsörjning

Inom eller i direkt anlutning till planområdet finns det fyra brandvattenposter; en i Industriegatan, en i Östanvindsgatan, en i Borgmästaregatan samt en vid gång- och cykelbanan längs Varlavägen.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i området med möjlighet att ansluta sig till.

El och Tele

Inom planområdet finns en större elcentral intill Industriegatan samt flertalet ledningar under mark.

Bredband

Planområdet är idag anslutet till bredbandsnätet.

Avfall

Inom planområdet finns idag en återvinningsstation som avses att flyttas från platsen i och med utvecklingen av området.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Riktvärdena inomhus kan klaras med fasader inklusive fönster utformade med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets Byggregler (BBR).

På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

Delar av planområdet som vetter mot Varlavägen och Borgmästaregatan överskrider gällande riktvärden avseende buller för bostadsbebyggelse och skolverksamhet visar framtagna bullerutredning (Ramböll, 2021).

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Risk för översvämning

Kungsbacka och Kungsbackaån är utpekade som ett av 25 områden i Sverige med betydande översvämningsrisk. Det har lett till att myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) genomför översvämningskarteringar och en uppdaterad kartering för Kungsbackaån publicerades under våren 2019. Beräkningssektioner i höjd med aktuellt programområde visar att vattennivån vid ett klimatanpassat 100-årsflöde och 200-årsflöde som högst ligger på +2.7 meter. Nivån vid beräknat högsta flöde är +3.4 meter. Beräknade nivåer för översvämningsrisk på grund av stigande hav är lägre än de för höga flöden.

Planområdet och dess tillfartsvägar klarar översvämningsnivåer som beräknas kunna inträffa med återkomsttiden 200 år i slutet av seklet. Planområdets sydöstra hörn och tillfartsvägar påverkas om vattennivån skulle bli så hög som för beräknat högsta flöde. En ny tillfart i norra änden av programområdet skulle säkerställa tillgängligheten även utifrån det scenariot. Sammantaget bedöms området vara lämpligt för planerad markanvändning med avseende på översvämningsrisk utan att vidta några skyddsåtgärder.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

Det är en förutsättning att ny bebyggelse inte förhindrar framkomlighet för räddningstjänstens fordon att ta sig fram inom området. Detta kommer vid behov regleras i detaljplanen och slutligen säkerställas vid bygglovsskedet.

Skyddsrum

Inom planområdet finns det två befintliga skyddsrum, ett inom Gjutaren 1 och ett inom Liljan 2.

Detaljplanens innebörd

Inledning

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

Markanvändning och bebyggelsestrukturer

Planförslaget möjliggör för cirka 300 bostäder, utbildningslokaler, kommersiella lokaler, utvecklade rekreationsområden, parkering samt förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafik. Utöver detta kommer en mindre torgbildning skapas vid områdets entré.

Planområdet är uppdelat i tre flerbostadskvarter, ett småhuskvarter samt ett kvarter för utbildningslokaler. Bostadskvarteren föreslås att uppföras mellan tre-sex våningar med en högre bebyggelse mot Varlavägen och med lägre byggnadsvolymer mot Industrigatan och parkområdet i väster.

Boendeparkering föreslås att lösas i garage under de nya bostadsgårdarna samt viss markparkering. Parkering för skolan och närliggande kommunala anläggningar föreslås till stor del ske i parkeringsgarage under skolbyggnaden/under del av skolgården. Parkering kommer även vara möjlig längs gatorna i området samt i anslutning till skolan.



Gestaltungsprinciper

Övergripande gestaltungsprinciper

För projektet har ett gestaltungsprogram tagits fram som redovisar de principer som rör gestaltning och riktlinjer för bebyggelse, gator/stråk samt parker och platser. Nedan följer en kort sammanfattning av gestaltungsprinciperna för området.

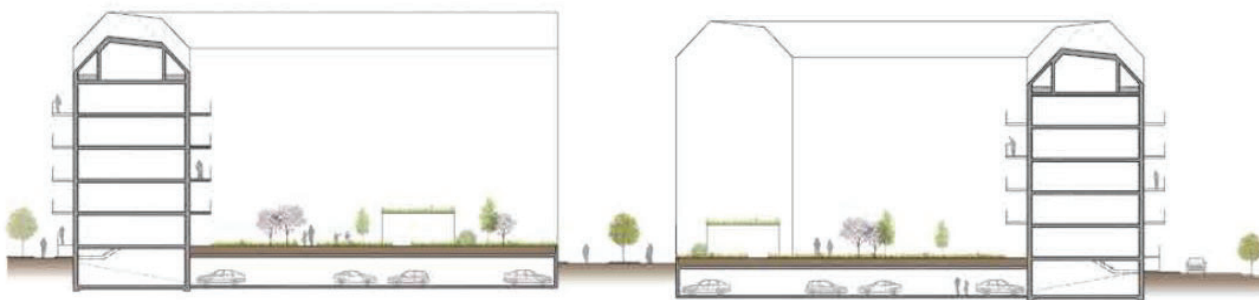
Bebyggelse och gårdar

Området kommer utformas med tre flerbostadshuskvarter på den östra sidan av Industriegatan som varierar i höjddled mellan fyra och sex våningar där högre bebyggelse tillåts mot Varlavägen i öster. Bebyggelsen ska vara sammanbyggd mot Varlavägen för att motverka trafikbuller in på bostadsgårdarna och byggnader ska placeras minst en meter in från fastighetsgräns för att inrymma nödvändiga funktioner som trappor, ramper och entrédörrar på kvartersmark som inte riskerar att påverka trottoarer och cykelbanor i direkt angränsning. Kantzonen mellan kvartersmark och allmän plats kan med fördel innehålla exempelvis växtbäddar, cykelparkering, lägre murar eller uteplatser. Taklandskapen ska vara omsorgsfullt utformat och tillåts att variera med sadeltak eller mer platta tak som möjliggör för terrasser i lämpliga lägen. Komplementbyggnader som exempelvis miljörum och cykelförråd ska utformas med vegetationsklädda tak alternativt att del av taken kan utformas som terrass för de boende på gården. För ett mer stadsmässigt uttryck mot angränsande gator och stråk kan balkonger i varierande storlek och utförande placeras ut mot gatan.

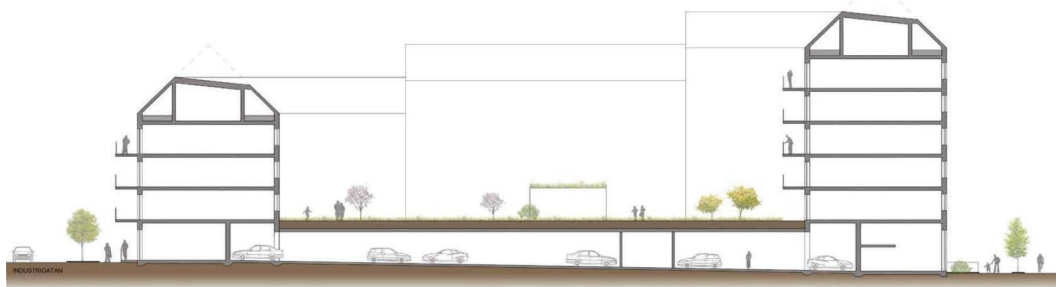


Föreslagen utformning av flerbostadshusen (södra kvarter till vänster) framtagen av Kanozi arkitekter.

Det norra och det mellersta bostadskvarteret kommer ha parkeringsgarage under gårdarna där en viss höjdskillnad vid sockeln, högst 1,5 meter, kommer uppstå längs stråken mellan bostadskvarteren och gatumark. Här är det extra viktigt med en varierad utformning präglad av grönska. Det är viktigt att bryta upp höjdskillnaderna för att undvika barriäreffekter - dels för det visuella intrycket - men även för ökad tillgänglighet och trygghet längs gaturummet.



Principsektion för det norra samt mellersta bostadskvarteret, framtagen av Kanozi arkitekter.



Principsektion för det södra bostadskvarteret, framtagen av Kanozi arkitekter.

Det södra bostadskvarteret kommer utformas med parkering i markplan men med bostäder, bostadskomplement (förråd, tvätttrum, samlingslokaler) samt kommersiella lokaler i sockelvåningen med ett minsta djup om fem meter ut mot gaturummen, se bild på föregående sida.

Bostadsgårdarna föreslås att utformas med minst 40 % grönska eller infiltrerbara ytor som kan fördröja dagvatten samtidigt som höga boendekvaliteter skapas på gården.

Ett kvarter med 10-15 småhus planeras i den norra delen där bebyggelse i tre våningar tillåts med en största byggnadsarea om 90 kvm/hus inklusive komplementbyggnad. Vardera tomt blir cirka 200 kvm stor. Utformningen på husen är inte bestämda i nuläget då en markanvisning kommer genomföras i ett senare skede. Attefallsåtgärder eller attefallskomplementbyggnader anses inte vara lämpliga på grund av den begränsade tomtstorleken då det skulle kunna leda till negativa konsekvenser och olägenheter för de boende i området, framförallt avseende skuggning och att ytor avsedda för utevistelse tas i anspråk. En planbestämmelse om utökad lovplikt för attefallsåtgärder har därför införts i plankartan.

I väster kommer ett större utbildningskvarter att etableras i upp till tre våningar där ett entrétorg med inslag av grönska, sittbänkar, cykelparkering med mera kommer placeras i söder för att förtydliga entrén.

Gator och stråk

Gatorna i området ska präglas av hög kvalitet med gröna inslag som trädplanteringar och växtbäddar i lämpliga lägen. På lämpliga platser tillåts kantparkering för stärkt tillgänglighet. För att Industrigatan (se karta sidan 23), områdets huvudgata, inte ska uppfattas som monoton att färdas längs med är det viktigt att arbeta med olika fondmotiv, målpunkter och en varierande grönska.

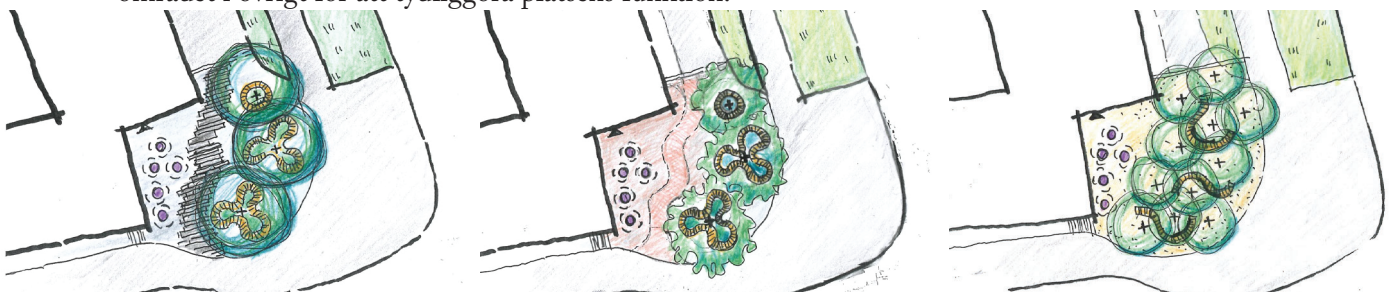
Tvärstråken (se karta sidan 23), som ligger mellan flerbostadshuskvarteren öster om Industrigatan, kommer främst fungera som angöringsgator för de boende. Det södra tvärstråket, mellan mellersta och södra kvarteret, kommer innehålla ytor för dubbelsidig biltrafik, infart till parkeringsgarage, trottoarer, planteringar samt enstaka kantparkeringar.

Det norra tvärstråket, mellan det norra och mellersta kvarteret, föreslås bli enkelriktat samt utformas på oskyddade trafikanters villkor där motorfordon endast färdas i undantagsfall. Stråket får en annan karaktär än de andra gatorna inom planområdet och ska beläggas med en markbeläggning som i huvudsak inte är asfalt där exempelvis stenlagda ytskikt, grönskande växtbäddar och träd får ta plats. Längs tvärstråket ska det även finnas plats för olika former av möblering som exempelvis sittplatser och belysning.

Parker och platser

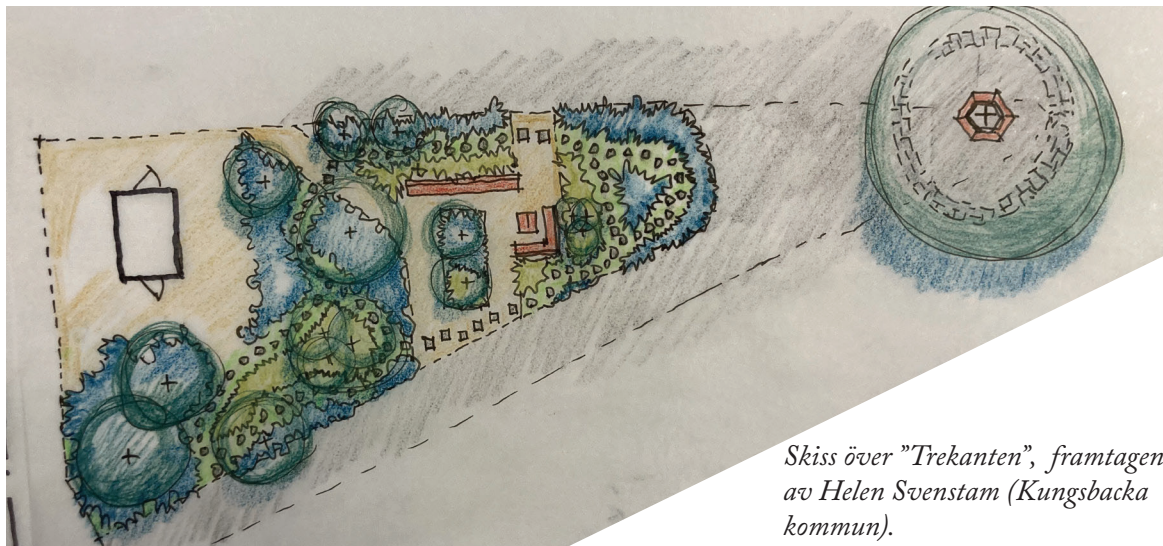
Parken i planområdets västra del ska utvecklas till ett grönt stråk för rekreation och dagvattenhantering samtidigt som den också ska fungera som en buffertzona mellan den nya skolbyggnaden och befintlig småhusbebyggelse. Det är därför viktigt att kommande funktioner i parken harmonierar med den målbilden.

Intill områdets entré vid korsningen Varlavägen – Borgmästaregatan kommer det skapas en mindre torgbildning i söderläge som kan innehålla uteservering för de verksamheter som kommer etableras i markplan på det södra bostadskvarteret. Torgbildningen kan med fördel inrymma såväl sittmöjligheter, planteringar som en markbeläggning som skiljer sig från området i övrigt för att tydliggöra platsens funktion.



Skisser över entrétorget, framtagna av Helen Svenstam (Kungsbacka kommun).

I den norra delen av området, mellan Industrigatan och villagatan, kommer en mindre triangelformad platsbildning, kallad *Trekanten*, att skapas (se bild nedan). Platsen ska inrymma planteringsytor, sittmöjligheter samt en nätstation. Markbeläggningen kan med fördel bestå av material som kan infiltrera dagvatten. Utformningen av platsen blir viktig då det blir ett fondmotiv från söder när man rör sig längs Industrigatan och in i området.



Skiss över "Trekanten", framtagen av Helen Svenstam (Kungsbacka kommun).

Vid skolans södra entré kommer en större yta med flera funktioner att skapas som tydliggör skolans entré. Platsen kan fyllas med cykelparkering, sittmöjligheter och grönska. Ytan kan även med fördel innehålla ytor för dagvattenhantering som integreras gestaltningsmässigt med övriga funktioner. En annan markbeläggning än asfalt är att föredra för att markera platsens funktion som mötesplats och nav där mycket människor förväntas vara i rörelse, främst under dagtid.

Kommunal service

Planförslaget innebär att det kommande lokalbehovet för barnomsorg tillfredställs då detaljplanen möjliggör för utbildningslokaler för mellan 400-600 barn med en generös bygggrätt. Skolgården blir cirka 10 000 kvm stor med en varierande utformning och innehåll där minst 40 % ska bestå av grönska eller infiltrerbara ytor.

En mindre idrottshall föreslås integreras med skolbyggnaden. Vid behov kan även den nya sporthallen på andra sidan Borgmästaregatan intill Varlaskolan nyttjas.

Utbildningslokalerna kan även vara tillgängliga för andra verksamheter efter skoltid och skolgården föreslås bli tillgänglig att använda då ordinarie verksamhet inte pågår. På så sätt blir skolgården ett tillägg till den övriga lek som planeras i området.

Söder om skolbyggnaden kommer ett entrétorg skapas som kan fungera som mötesplats samt angöringszon.

Kommersiell service

I korsningspunkten mellan Varlavägen - Borgmästaregatan precis vid områdets entré föreslås ett mindre torg med kommersiella lokaler som vetter mot torgytan att utvecklas. Mycket människor förväntas vara i rörelse i detta strategiska läge varför en etablering av kommersiella verksamheter anses lämpligt på platsen.

I direkt närhet till planområdet finns ett stort utbud av kommersiella verksamheter som butiker, restauranger och nöjesutbud i Kungsmässan, innerstaden samt kvarteret Valand som är

under utveckling. Det stora utbudet av kommersiella verksamheter kan innebära en begränsad etableringsvilja i området. Planförslaget möjliggör trots detta för centrumfunktioner i de tre flerbostadshuskvarteren om behovet/intresset av kommersiella verksamheter förändras på sikt.

Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Geotekniska rekommendationer

Nya byggnader planeras uppföras med mellan 3–6 våningar. Med hänsyn till de stora lerdjupen och jordlagrens sättningsegenskaper bör dessa grundläggas på pålar. Jorden inom planområdet bedöms vara sättning-skänslig och all form av lastökning tros medföra långtidsburna sättningar. I övrigt bedöms att lätta och sättningstålga konstruktioner möjligen kan grundläggas genom lastkompensation med lättfyllning. Dock rekommenderas att i samband med detaljprojektering och val av grundläggningstyp för respektive byggnad en komplettering av utförda fältundersökningar med syfte att fastställa djup till berg samt utreda lerans sättningsegenskaper med ledning av belastningsförsök (CRS-försök). Kompletteringen bör utföras då lägen för respektive byggnad har fastställts.

För att minimera belastningar och eventuella sättningsrörelser bör höjdsättningen i området preliminärt vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. Då leran i området bedöms vara sättning-skänslig skall all uppfyllnad lastkompensera med lättfyllning såvida inte långtidsburna sättningar kan accepteras.

Berörda fastigheter omges av befintliga anläggningar, vilket måste tas i beaktning vid val av grundläggningstyp och arbetsgång för minimering av den omgivningspåverkan som dessa kan komma att utsättas för. Vid grundläggning med pålar bedöms pålningsarbetet orsaka störst omgivningspåverkan genom sidoförskjutning och hävning, varför eventuella åtgärder i form av exempelvis lerproppdragning kan komma att erfordras.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Det är viktigt inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för sättning vid sänkning av grundvattenytan.

För att förhindra framtida grundvattensänkning som orsakar sättningar bör ledningsgravar utföras med strömningsavskärande fyllning för nya ledningar som anläggs under grundvattenytan. Även dräneringsnivåer skall förläggas så att risken för att sättningar pga eventuell grundvattensänkning undviks. Ledningar till pålgrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar.

Jordlagren innehåller silt varpå risk för tjällyftning samt jordflytning skall beaktas.

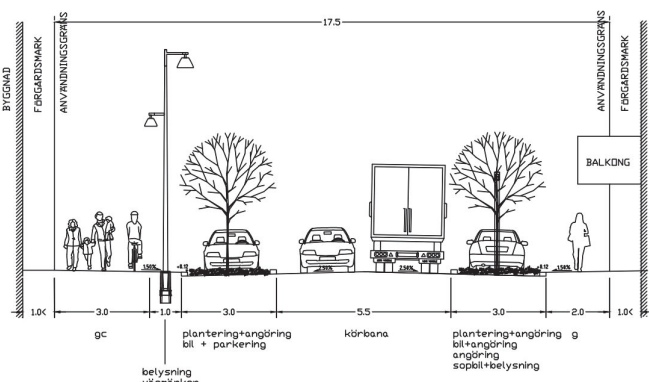
Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Trafik och parkering

Gator och vägar

Planområdet kommer angöras via Borgmästaregatan och vidare till Industrigatan som blir infartsvägen till området. Det kommer inte skapas några fler kopplingar för biltrafik österut mot Varlavägen då det är viktigt att bevara gång- och cykelbanan längs Varlavägen intakt utan korsningspunkter som kan orsaka trafikfarliga miljöer för oskyddade trafikanter samtidigt som det inte bedöms vara en nödvändig lösning för trafikföringen till området.

Industrigatan föreslås få en gång- och cykelbana på den västra sidan intill skolan samt en trottoar på den östra sidan av gatan. Längs gatan kommer det finnas kantparkeringar samt trädplanteringar och växtbäddar. Vägsektionen blir 17,5 meter bred för att inrymma samtliga funktioner, se vägsektion nedan.



Föreslagen sektion för Industrigatan (Sigma Civil).

Mellan flerbostadshuskvarteren, i väst-östlig riktning, skapas angöringsgator/tvärstråk med trottoarer och viss parkering som säkerställer tillgänglighet till bostadskvarteren. Tvärstråken säkerställer även gena kopplingar för fotgängare och cyklister vidare österut.

Det norra tvärstråket, mellan det norra och mellersta bostadskvarteret, föreslås bli enkelriktat samt utformas på oskyddade trafikanters villkor. Vägsektionen blir totalt nio meter och ska även inrymma planteringsytor, belysning och enstaka kantparkeringar. Tvärstråket förväntas bli välanvänt för fotgängare och cyklister då tvärstråket kommer ansluta till befintlig gång- och cykelbana längs Varlavägen samt övergångsstället som slutligen mynnar ut mot Kungsmässan.

Det södra tvärstråket, mellan det mellersta och södra bostadskvarteret, kommer utformas för dubbelriktad biltrafik, med dubbelsidig trottoar och innehålla infarter till bostadskvarterens parkeringsgarage. Vägsektionen blir totalt 12,5 meter bred.

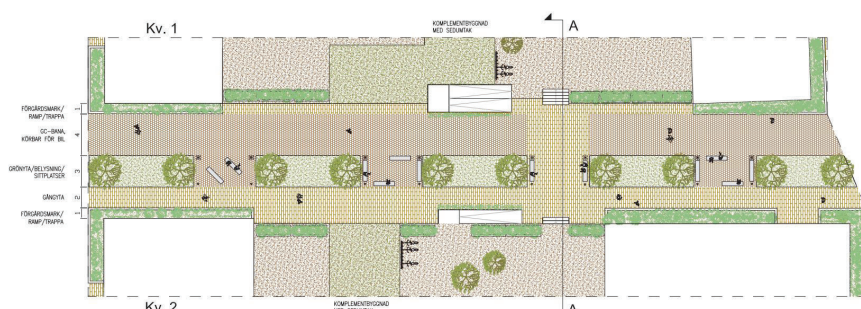
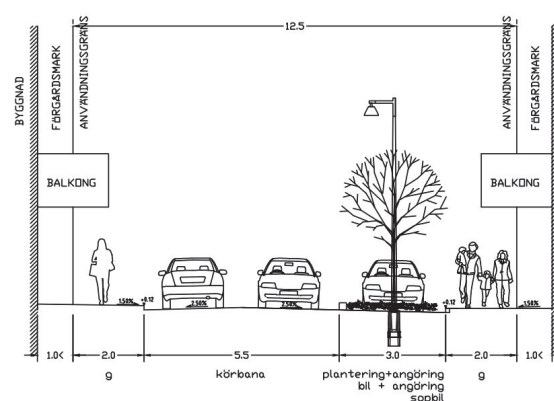


Illustration över Norra tvärstråket som redovisar ytor för plantering, bänkar, växtbäddar och skiftande markbeläggning. Framtagen av Kanozi arkitekter.

Föreslagen utformning för norra tvärstråket (Kanozi arkitekter).



Föreslagen sektion för södra tvärstråket (Sigma Civil).

Öster om det norra och mellersta flerbostadshuskvarteren skapas enkelriktade angöringsgator som säkerställer tillgängligheten till samtliga trapphus samt räddningstjänstens framkomlighet runt hela kvarteren. På angöringsgatorna kommer även tillgänglighetsparkeringar skapas där så behövs med ett längsta avstånd om 25 meter mellan parkering och entré i enlighet med Boverkets byggregler (BBR).

I den norra delen av planområdet kommer en angöringsgata ("villagatan") med en vändzon dimensionerad för renhållningsfordon i den västra delen att etableras för att säkerställa framkomligheten till småhusen.

Gång- och cykeltrafik

Genom parkområdet i planområdets västra del kommer en gång- och cykelväg att byggas ut som kopplas ihop med befintligt gång- och cykelnät både i norr och i söder där det i dag saknas en tydlig länk/koppling. Från parken kommer det vara möjligt att gå eller cykla ner längs Industrigatans västra sida intill skolan. På så vis skapas en trygg och säker gång- och cykelväg till skolan från Borgmästaregatan i söder till Varlaområdet i norr utan att större vägar behöver korsas. På Industrigatans östra sida planeras en trottoar.

I områdets norra del kommer det finnas möjlighet att gå- och cykla till det befintliga cykelstråket på Varlavägens västra sida.

På tvärgatorna i området, som kopplar ihop Industrigatan med Varlavägens gång- och cykelbana, kommer en trottoar skapas på minst en sida av tvärstråken medan cyklister rör sig i blandtrafik.

Hastighetssäkrade passager kommer placeras ut på lämpliga ställen över Industrigatan för att skapa säkra och gena möjligheter för oskyddade trafikanter att ta sig till och från skolan och Borgmästaregatan på ett säkert sätt.

Parkering

Bilparkering

Utgångspunkten är att all boendeparkering samt besöksparkering till bostäderna ska ske på kvartersmark. För flerbostadshusen kommer parkeringsgarage att uppföras under bostadsgårdarna. Tillgänglighetsparkering får uppföras på angöringsgatorna för att uppfylla kraven om 25 meter mellan parkering och entré enligt Boverkets byggregler (BBR). För flerbostadshuskvarteren kommer en markyta avsedd för besöksparkering att uppföras i områdets nordöstra del på kvartersmark som arrenderas ut av kommunen under en begränsad tidsperiod. För flerbostadshusen är utgångspunkten ett parkeringstal på 0,8 parkeringsplatser/lägenhet inklusive besöksparkering. Om mobilitetsåtgärder genomförs kan parkeringstalet justeras.

Småhusens parkering kommer att ske inom kvartersmark och anordnas inom den egna fastigheten. För småhusen är utgångspunkten ett parkeringstal på 1,1 parkeringsplats/bostad inklusive besöksparkering.

Parkeringsgarage kommer att uppföras till viss del under skolgården och skolbyggnaden. Parkeringen under skolan ska vara tillgänglig för skolans personal men även besökare till de kommunala anläggningarna i planområdets närhet som exempelvis Tingbergsvallen om så anses lämpligt. Det är av stor vikt att parkeringsgaraget utformas på ett sätt som bidrar till trygga miljöer med exempelvis noggrann beslysning. Söder om utbildningslokalerna, med angöring från Borgmästaregatan, kommer en yta vara tillgänglig som hämta/lämnazon samt korttidsparkering.

Avgiftsreglerad korttidsparkering kommer att finnas längs gatorna i området som ska vara tillgänglig för allmänheten inklusive besökare till de kommersiella lokalerna i området.

Cykelparkering

Gällande parkeringspolicy för cyklar ska ligga till grund för antalet cykelplatser. För utbildningslokalerna är det av stort vikt att det skapas tillräckliga ytor för cykelparkering nära entrépunkter med väderskydd samt möjlighet till fastlåsnings av cyklarna.

För bostadshusen ska det finnas minst en cykelplats per boende i förråd. Dessutom ska det finnas minst en cykelplats per lägenhet i närhet till entré. Cykelparkeringarna bör vara väderskyddade och ska möjliggöra fastlåsnings av ramen.

Plats ska finnas för lastcyklar eller cykelkärror inom området.

Kollektivtrafik

Utvecklingen av området föranleder inte till några förändringar gällande kollektivtrafiken. Det kommer finnas goda möjligheter för kommande boende, besökare samt elever att ta sig till och från området med buss då det ligger en hållplats direkt i anslutning till området intill Varlavägen.

Friytor och rekreation

Park

I områdets västra del kommer den befintliga grönytan att utvecklas och bli mer parklik. Genom parken kommer det skapas en gång- och cykelbana för att skapa god tillgänglighet till parken samt genom den. Parken kommer förslagsvis innehålla sittmöjligheter, planteringar och ytor för rekreation. Det är av stor vikt att parken får en omsorgsfull gestaltning där även den biologiska mångfalden och fördröjning av dagvatten får ta plats.

Torg och platsbildningar

Projektet möjliggör för två mindre torgbildningar samt en mindre platsbildning i norr. Torget vid entrén till området, intill korsningen Borgmästaregatan och Varlavägen, blir av mer offentlig karaktär då det kommer etableras kommersiella lokaler i markplan som kan nyttja torgytan för uteserveringar. Torgbildningen kan med fördel få en annan markbeläggning än asfalt för att tydliggöra dess funktion. Inslag av grönska på platsen är viktigt för att skapa en tilltalande mötesplats som även bör innehålla sittmöjligheter.

Söder om utbildningslokalerna kommer ett entrétorg skapas för verksamheten som kan innehålla flertalet funktioner som exempelvis cykelparkering, sittmöjligheter, planteringar och konstutsmyckning. För att upplevas som en trygg entré ska platsen kännas levande och välkomnande över hela dygnet.

I norr skapas en triangelformad platsbildning med planteringar, bänkar och en nätstation.

Lek

Lekplats för yngre och lite äldre barn kommer vara tillgänglig på skolgården när verksamheten inte är igång, det vill säga på kvällar, helger och lov. På bostadsgårdarna bör mindre lekplatser för de boende finnas. Möjlighet finns även att tillskapa ytor för lek och rörelse i den planerade parken i väster.

Ekosystemtjänster

Framtaget planförslag är positivt ur flera perspektiv gällande ekosystemtjänster.

- **Reglerande ekosystemtjänster** tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Planförslaget möjliggör för en effektiv dagvattenhantering med flera olika alternativa lösningar som renar vattnet. Flertalet träd kommer att sparas, omplanteras och nyplanteras vilket är positivt för reningen av luft och infiltration av dagvatten samt att det är positivt för lokalklimatet med träd som skyddar mot sol och vind.



- **Kulturella ekosystemtjänster** är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt.

Planförslaget möjliggör för en öppen dagvattenhantering som exempelvis en damm som kan vara bra naturpedagogik för de som kommer gå på förskola/skolan i området. Parken samt den grönskande skolgården kommer bidra till ökad hälsa och sociala interaktioner.



- **Stödjande ekosystemtjänster** som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. Flertalet träd kommer att sparas, omplanteras och nyplanteras. Mängden träd samt utvecklingen av parkområdet i väster kommer möjliggöra för spridningskorridorer och en ökad biologisk mångfald i området.



Teknisk försörjning

Dagvatten

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco, 2021). Planförslaget föreslår en kombination av öppna dagvattenlösningar samt med dagvattenlösningar i ledningar och magasin och sammanfattas nedan:

Skyfallshantering

Skyfallsvatten (och eventuellt även dagvatten beroende på påkopplingsmöjligheter) från ytor uppströms utredningsområdet föreslås ledas till ett meandrande stråk med seriekopplade fördröjningsmagasin. Utformningen av magasineringsanläggningen föreslås utföras så att skyfallsvatten kan ledas mot Borgmästaregatan. Slänterna utformas så att de passar in i rekreationsområdet och är lätta att sköta. Magasinen ska primärt hindra uppströmsvatten att nå utredningsområdet men även främja biologisk mångfald och rekreationsvärden längs parallell gång- och cykelbana. Höjdsättning av området görs för att maximera rekreationsvärden men även för att möjliggöra att skyfallsvatten leds mot de naturliga skyfallsstråken. Magasinens totala volym beror till stor del på hur stor del av det meandrande stråket som utgör magasin respektive dike, beräknat är att de ska kunna ta emot en volym på 500 m³ (kubikmeter) och avleda överskott.

Magasinen bör ha en avlång form, som expanderar från inloppet och kontraherar vid utloppet, med in- och utlopp placerade långt ifrån varandra. Detta för att förlänga vattnets väg och att inga outnyttjade zoner skapas, med avseende att erhålla bättre rening. Ett längd:bredd-förhållande på 2,5:1 (upp till 4:1) rekommenderas. Magasinen anläggs med fördel med flacka slänter och större träd då dessa bidrar till mervärden när magasinerna är vattenfyllda. Det är även viktigt att magasinerna utformas så att multifunktion uppnås, det vill säga magasinerna kan användas till annat än bara vattenmagasinering eftersom en stor del av året kommer de vara tomma på vatten. Det är även viktigt att magasinerna är lättillgängliga för fordon vid drift och underhåll (till exempel slamtömning, gräsklippning, kontroll av in- och utlopp).

För norra området föreslås dagvatten avledas till ett infiltrationsstråk som ansluter till närmaste dagvattenledning. Infiltrationsstråket beräknas behöva inrymma cirka 35-40 m³ (kubikmeter) dagvatten för ytan. Syftet med anläggningen är att avleda skyfall samt rena och magasinera dagvatten från de hårdgjorda ytorna för norra avrinningsområdet.

För att öka mervärdet av dagvattenanläggningar bör större träd planteras/bevaras i anslutning till vattenytorna för att detta ökar biologisk mångfald, infiltration och rekreationsvärdet.

Västra delen av planområdet

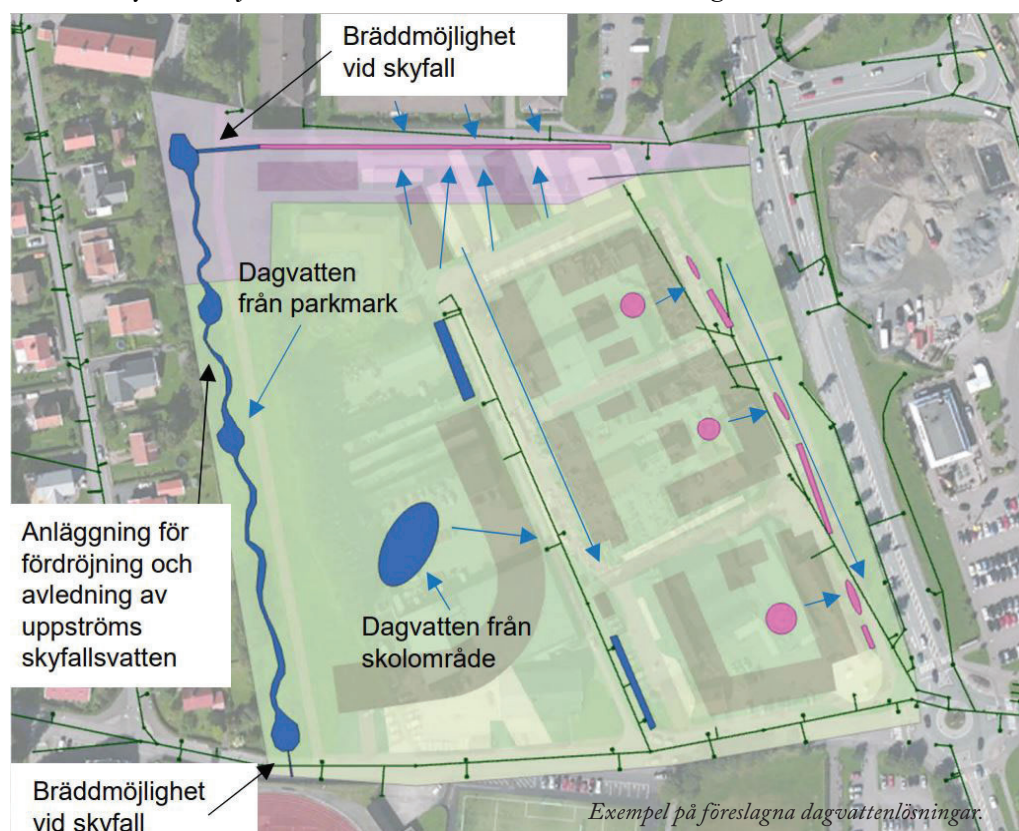
Dagvatten från skolområdet och parkmarken föreslås ledas till skolgården där dagvattnet kan tillgodogöras på till exempel översvämningssytor, multifunktionella ytor eller till vattenlekar. Därefter föreslås det ledas mot växtbäddar längs Industrigatan. Placeringen av växtbäddarna måste samordnas utifrån dragning och djup av befintliga ledningar (framförallt elledningar). Vatten från skyfall bör avledas ytligt och marken vid skolan bör luta från skolan för att det inte ska bildas instängda ytor där vatten ansamlas. Längs Industrigatan går en dagvattenledning på vilken skelettjordar och växtbäddar föreslås kopplas för att bidra med reningseffekt. Förrådsbyggnader förses med fördel med grönt tak.

Bostadskvarteren

Växtbäddar föreslås längs Industrigatan för att rena dagvatten från parkeringsytorna men även själva Industrigatan. För att magasinera erforderliga dagvattenvolymer beräknas totalt ca 200 m³ (kubikmeter) behövas. Denna volym kan delas upp så att viss andel vatten används till bevattning och en viss del leds till förslagsvis nedsänkta eller upphöjda växtbäddar, underjordiska kassetmagasin med filter eller skelettjordar. Vattnet leds efter växtbäddarna vidare mot Borgmästaregatan och det befintliga dagvattennätet. Reningsanläggningarna seriekopplas med fördel för ökad reningseffekt. Att skapa förutsättningar för infiltration på innegårdarna är ett bra sätt att fördröja och rena vattnet. Vid platsbrist kan underjordiska anläggningar tillämpas men som regel bör dagvattnet synliggöras eftersom det medför stora mervärden såsom rekreation, skötsel, odling, biologisk mångfald och som effektiv kolsänka. Förrådsbyggnader förses med fördel med grönt tak.

Påverkan på miljökvalitetsnormen (MKN)

Planförslaget bedöms inte leda till en försämring till att miljökvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten ska kunna uppnås. Planen bidrar till en lägre andel hårdgjorda ytor och markanvändning som ger upphov till lägre föroreningsmängder per år. Detta skapar även förutsättningar för ökade gröna och blå ytor för rening och retention av dagvattnet. Tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms planen medföra förbättrade möjligheter att uppnå MKN för ytvatten jämfört med nuvarande markanvändning.



Vatten och avlopp

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten. Detaljplanen innebär ny fastighetsindelning och förbindelsepunkter kommer tilldelas vid fastighetsgräns. Förbindelsepunkternas placering tas fram i den detaljprojektering som sker inför exploatering.

Vid plantering av träd i närhet till VA-ledningar kan rotspärrar skapas alternativt att det finns ett säkerhetsavstånd om cirka 5 meter mellan rothals och ledningens ytterkant. Lämplig lösning diskuteras med VA-huvudman.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt men det finns möjlighet att koppla på det befintliga fjärrvärmenätet som finns i anslutning till planområdet. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas.

El och Tele

Planförslaget innebär ledningsomläggning i flera delar av planområdet samt en flytt av befintlig nätstation. Två nya nätstationer kommer att byggas i området, en i den norra delen och en i den södra delen av planområdet.

Bredband

Planförslaget innebär ledningsomläggning i vissa delar av planområdet.

Avfall

Planförslaget innebär att renhållningsfordon kan tas sig fram inom hela planområdet. Vid skolan kommer det finnas möjlighet att stanna till både i den södra delen samt längs Industrigatan beroende på var miljörum kommer att placeras.

Inom varje flerbostadshuskvarter finns det plats för miljörum och en angöringszon där angöring kan ske längs gatan intill miljöhusen på lämplig plats. Möjlighet kommer finnas för renhållningsfordon att köra i enkelriktad trafik på angöringsgatorna öster om bostadskvarteren. Här kommer det säkerställas att körbanan är tillräckligt bred och att balkonger med mera placeras så att större fordon kan ta sig fram obehindrat.

För småhusen i norr möjliggörs det att sopkärl kan placeras på respektive tomt då vändplats för renhållningsfordon kommer finnas längst i väster på villagatan.

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Soplanteringen 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

Markmiljö

Planområdet är idag förorenat av flera olika ämnen och uppfyller inte de krav som ställs för planerad markanvändning som bedöms motsvara *Känslig markanvändning (KM)* innehållandes bostäder och skolverksamhet.

Att utreda och avgränsa påträffade föroreningar ytterligare i det här skedet anser kommunen inte är motiverat då området är bebyggt och har verksamheter i drift under ytterligare en tid. Att göra en mer detaljerad undersökning och åtgärdsutredning skulle på grund av det försvåras och troligen ändå inte ge ett heltäckande underlag. Inom planområdet ska all befintlig bebyggelse rivas. Kommunen anser därför att bäst hantering av föroreningssituationen är att undersöka mark och byggnader inför rivning och genomföra saneringsarbeten med miljökontroll i samband med rivning och nybyggnation. Fyllnadsmassornas maktighet, föroreningarnas art och planerad nybyggnation ger att schaktsanering för att avlägsna föroreningskällor är en lämplig och trolig åtgärds metod. Att det har påträffats föroreningar innebär att alla markarbeten inom området är anmälningspliktiga och åtgärderna säkerställs även plantekniskt med ett villkorat startbesked. Den utbredning av föroreningar som underlaget visar på ser också ut att vara rimlig att hantera kostnadsmässigt då det är en exploatering som kommer att generera i mycket stora intäkter.

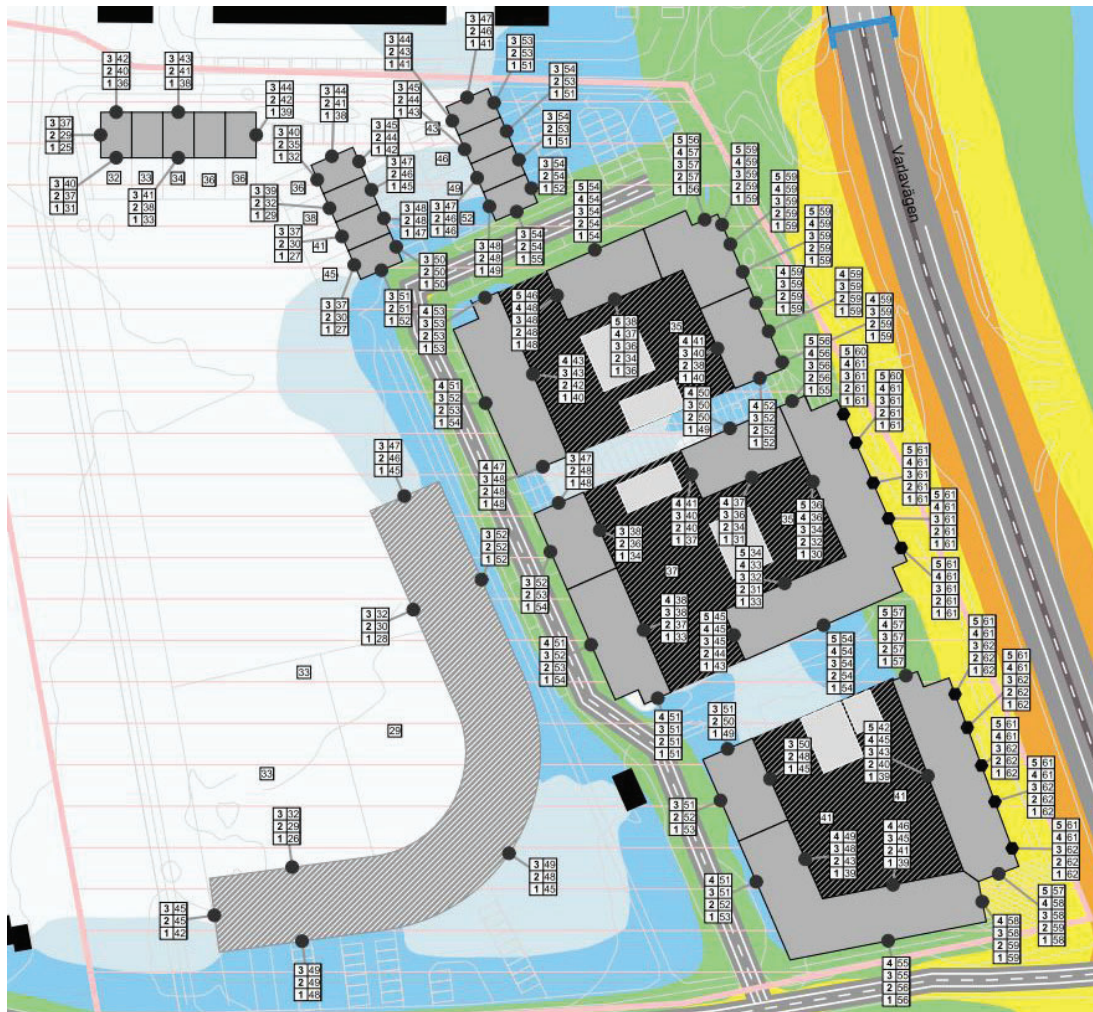
Markföroreningar ska vara avhjälpta från platsen och marken ska uppfylla riktvärdena för *Känslig markanvändning* innan byggnation får påbörjas.

Risk för översvämning

Överlag utgörs området av bra lutning och översvämningsrisken bedöms idag som låg. Framtida höjdsättning av området behöver utformas med hänsyn till skyfallshantering för att säkerställa att ingen risk för översvämning av byggnader eller människors hälsa skapas. Vid en noggrann höjdsättning i kombination med att skapa utrymme för översvämningsytor i parken och på skolgård så bedöms översvämningsrisken även efter exploatering som låg.

Buller

För stora delar av kvarteret Liljan där utbildningslokaler och skolgård planeras klaras riktvärdena för buller. Beräkningen av ekvivalent ljudnivå utmed Borgmästaregatan visar att riktvärdet 55 dBA överskrids cirka åtta (8) meter in på fastigheten, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids cirka 18 meter in på fastigheten. Då området mellan skolbyggnad och Borgmästaregatan ska inrymma angöringsyta, parkering och entrétorg och inte skolgård så överskrids inte riktvärdena för buller då avstånd mellan Borgmästaregatan och skolgården är mer än 18 meter.



Ekvivalenta bullernivåer 2040 med föreslagen bebyggelse.

Området är i den östra delen, som planeras för bostadsändamål, bullerutsatt med bullermätningar som överskrider riktvärdena för bostadsändamål. Genom en noggrann utformning av bostadskvarteren med exempelvis sammanbyggda hus mot Varlavägen, genomgående lägenheter eller placering av lägenheter som är mindre än 35 kvm där ekvivalent bullernivå är mer än 60 dBA klaras gällande riktvärden för buller. Samtliga innegårdar uppfyller riktvärden för buller på uteplats som inte får överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå. En planbestämmelse som säkerställer riktlinjer för buller finns i plankartan.

Småhusen som planeras i den norra delen av området klarar gällande riktvärden för buller utan bullerreducerande åtgärder.

Räddningstjänsten

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer omvandlingen av området i enlighet med både den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad och planprogrammet för området inte kunna genomföras. En central del av Kungsbacka förblir då ett verksamhetsområde och den tänkta befolkningsutvecklingen enligt kommunens översiktsplan kommer att påverkas negativt då ett stort antal kollektivtrafiknära bostäder inte kommer uppföras i detta läge. Behovet av ny skola centralt i staden uppfylls då inte heller. Om detaljplanen inte antas bevaras de biotopskyddade alléerna som riskerar att påverkas av en exploatering av området.

Miljökonsekvenser

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms 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 miljöpåverkan samt aktuellt underlagsmaterial. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas. Däremot avses rekommendationerna i dagvattenutredningen samt den miljötekniska markundersökningen i huvudsak följas.

Undersökning

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

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

Markanvändning och markförhållanden

Detaljplanen medför en förtätning av centrala Kungsbacka, vilket innebär att marken nyttjas på ett bättre sätt än idag. En förtätning av staden medför flera positiva effekter för en hållbar stadsutveckling, så som närhet till god kollektivtrafik och underlag för ett rikt näringsliv. Förslaget bidrar även till att nå hållbarhetsmål såsom ökad folkhälsa, minskat buller och ökad luftkvalitet genom ökad andel hållbara resor i stråket.

Förorenade massor ska forslas bort vid schaktning inom områden med förorenad mark vilket medför en positiv effekt på närmiljön.

Vatten och miljökvalitetsnorm för vatten

Slutrecipient för dagvattnet från planområdet är Natura 2000-området Kungsbackafjorden samt Kungsbackaån. Kungsbackafjorden har höga biologiska värden. Kungsbackafjorden är påverkat av bland annat kväve och fosfor.

Planförslaget för kvarteret Gjutaren och Liljan i Kungsbacka bedöms inte leda till en försämring till att miljökvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten ska kunna uppnås. Planen bidrar till en lägre andel hårdgjorda ytor och markanvändning som ger upphov till lägre föroreningsmängder per år. Detta skapar även förutsättningar för ökade gröna och blå ytor för rening och retention av dagvattnet.

Tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms planen medföra förbättrade möjligheter att uppnå MKN för ytvatten jämfört med nuvarande markanvändning. Exploateringen bedöms därför inte påverka Natura 2000-området och den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen negativt och bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå god status i vattenförekomsten i sin helhet.

Luft och miljö kvalitetsnorm för luft

Erfarenhetsmässigt är dygnsmedelvärdet för kvävedioxidhalt dimensionerande för luftföroreningar. Kungälv kommun är medlem i Göteborgsregionens kommunalförbunds luftvårdsförbund. Genom förbundets omsorg så sker det mätningar och beräkningar i Kungälv stad. Den senaste beräkningen visar att miljö kvalitetsmålen för kvävedioxid endast överskrids på och i direkt anslutning till väg E6. Vilket innebär att bakgrundsbelastningen är mycket låg.

Vad avser halter av kvävedioxid sker erfarenhetsmässigt en viss minskning över tiden, till följd av den bättre reningsteknik som successivt införs i bilparken och som sänker de genomsnittliga emissionerna av kväveoxider från fordonen. Vad gäller partiklar orsakas partikelhalten till stor del av uppvirvlade partiklar från vägbanan. Om inga förändringar sker av lagstiftningen beträffande dubbdäcksanvändning får man räkna med en viss, mindre höjning av partikelhalterna.

Med hänvisning till den låga bakgrundsbelastningen så bedömer kommunen att det inte finns någon risk att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids i en överskådlig framtid, även om gaturummet sluts något genom föreslagna bebyggelsestrukturer.

Naturvärden och biologisk mångfald

Inom planområdet finns idag ett antal trädrader som omfattas av biotopskydd. För att genomföra planförslaget krävs dispens för åtgärderna för några av träden.

Planområdet har idag begränsat med ekosystemtjänster då stora delar är hårdgjorda och det är ont om grönsstruktur. Ekosystemtjänster kan till viss del stärkas i området efter exploateringen med utvecklad parkyta, delvis grön skolgård och gröna bostadsgårdar samt inslag av gröna tak.

Kulturvärden och arkeologi

Historiskt och kulturellt betydelsefulla byggnader eller områden finns inte inom planområdet men en kulturhistorisk dokumentation kommer ändå genomföras invändigt och utvändigt av befintlig bebyggelse innan rivning genomförs.

Klimat och naturresurser

Planförslaget som helhet underlättar för ett hållbart resande med god möjlighet att gå, cykla och åka kollektivtrafik vilket bidrar till målet om minskade utsläpp från fossila bränslen i linje med klimatstrategin.

Ytor för dagvattenhantering kommer skapas i området för att kunna hantera de vattenvolymer som kan falla vid skyfall.

Risker och störningar för människor och miljö

Planområdet är delvis utsatt för ljudnivåer från väg som överskrider gällande riktlinjer för bostadsändamål. Med avsikt att minska bullerproblematiken föreslås huskropparna längs Varlavägen vara sammanbyggda så att de skapar en skärmande effekt för bostadsgården. Andra åtgärder i utformningen av bostäderna kan vara att de behöver vara maximalt 35 kvadratmeter mot Varlavägen eller utformas genomgående så att hälften av bostadsrummen kan vara vända mot en tyst sida.

Området berörs inte av trafikled för farligt gods eller påverkan av övriga störningar.

Sociala konsekvenser

Den föreslagna utvecklingen av kvarteret Gjutaren och Liljan skapar nya bostäder i ett mycket centralt läge i Kungsbacka med gångavstånd till både tågstation, handel, skolor och sporthallar. Detaljplanen möjliggör för service i bottenvåningar i bostadskvarteren samt för en ny förskola och skola.

Omvandlingen från verksamhetsområde till blandad stadsmiljö kommer göra det tryggare och trevligare att röra sig i området. Planens genomförande kommer också bidra till en miljö som är mer anpassad till den mänskliga skalan inne i kvarteren. I det fortsatta arbetet är det viktigt att arbeta vidare med bullerfrågor och solljusfrågor samt att överbrygga barriärer över Varlavägen.

Mångfald

Projektet kommer möjliggöra för lägenheter i form av bostadsrätter som kompletteras med småhus. Bostadsrätter för +55 och bostäder med fokus på unga (hyrköp och kooperativa-hyresrätter) kan bli aktuellt om de ekonomiska förutsättningarna tillåter detta. Detta innebär att en större variation av bostäder såväl storleks- som upplåtelsemässigt skapas i området som kan bidra till en ökad mångfald och bredare boendegrupp. Ett alternativ är även att bygga bostäder med lägre hyror.

Området bör få en stadslik karaktär med varierat innehåll och gestaltning av bebyggelse och platser där flera olika funktioner som kommunal- och kommersiell service behöver ta plats för att komplettera bostäderna.

Plats bör ges till olika aktiviteter som lekplats, utegym, mötesplatser med mera och det är av stor vikt att det skapas aktiva fasader ut mot gatorna då mycket människor kommer röra sig i och längs med området.

Vardagsliv

Utvecklingen av området bidrar till en blandning av funktioner som kommer förenkla det vardagliga livet med direkt närhet till service, utbildning, kollektivtrafik, nöjen, rekreation med mera från sin bostad. Det är viktigt att skapa lättillgängliga och attraktiva mötesplatser som är inbjudande, attraktiva och varierande och som inbjuder till umgänge, lek och välbefinnande. Parken i väster kan med fördel få en varierande utformning och komplettera med funktioner som saknas i närområdet idag och som ska vara tillgängligt för alla.

Det bör även vara möjligt att använda skolgård, idrottshall och utbildningslokaler på kvällstid och helger för exempelvis småbarnslek, föreningsliv och kulturella ändamål. Att till skapa verksamhetslokaler i bostadskvarteren kan även erbjuda möjligheter för mindre verksamhetsutövare som exempelvis ett café, en frisör, en ateljé. Bostadsgårdarna skulle kunna optimeras för att bidra med liv, rörelse och ökad tillgänglighet i området.

Trygghet

Stor vikt behöver läggas på belysningen i området längs gång- och cykelstråk, torgbildningar, park och skolgård. Belysningen vid fasader och entrépunkter bidrar även det till upplevd trygghet. Om möjligt bör större buskage och mörka områden undvikas då det tenderar att skapa otrygga miljöer.

Tydliga baksidor som riskerar att bli "hängytor" under dygnets mörka timmar måste undvikas. Exempel på åtgärder är att skapa siktlinjer, öppna kvarter, välplanerad belysning

och ögon på platsen. Det är även av stor vikt att utforma större ytor som cykelparkeringar, torg och parkeringsgarage noggrant som lätt tenderar att upplevas som otrygga platser. Att erbjuda möjlighet till att låsa sin cykel nära sin målpunkt bör möjliggöras för att minska risk för cykelstölder.

Den blandning av funktioner som projektet föreslår kommer innebära fler människor i rörelse även under kvällstid och på helger vilket kommer öka den upplevda tryggheten med fler ögon på platsen dygnet runt, året runt. Gena och väl upplysta stråk för fotgängare och cyklister är en förutsättning för att människor ska röra sig till fots på platsen. Det är även viktigt att stärka kopplingen mellan parken, Industrigatan och Varlavägen.

Att skapa en trygg och säker trafikmiljö är en förutsättning där välutformade gång- och cykelstråk och säkra passager behöver skapas inom området med fokus på de oskyddade trafikanterna, i synnerhet intill skolan och dess entréer där yngre människor kommer röra sig i större utsträckning.

Utformningen av Industrigatan är viktig ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv. Om möjligt bör det undvikas att Industrigatan blir för rak då det kan inbjuda till höga hastigheter som kan skapa konfliktsituationer med oskyddade trafikanter, i synnerhet barn som kommer röra sig frekvent i området till och från skolan.

Mobilitet

Det är av stor vikt att gång- och cykelvägar byggs ut och förbättras i takt med att området utvecklas. Kopplingar mot samtliga väderstreck kan förbättras för oskyddade trafikanter med nya gång- och cykelvägar genom parken i väster, längs Industrigatan samt längs Borgmästaregatan i söder. Att stärka kopplingarna till angränsande målpunkter utanför planområdet som exempelvis Kungsmässan, Varlaskolan och kvarteret Valand är av stor vikt – barriärer som vägarna kan upplevas som idag behöver minska och trygga över- och undergångar säkras.

Skolan som kommer bli en målpunkt för många behöver nås på ett enkelt och tryggt sätt med alla typer av färdmedel. Cykelbanan bör placeras så nära skolans fasad som möjligt för att undvika onödiga korsningspunkter vid Industrigatan. Det är även viktigt att utforma cykelparkeringar nära målpunkterna som kan bidra till en ökad användning av cykel inom området. Att skapa ytor för hämta/lämna med bil i direkt anslutning till skolan är med en viktig aspekt att ha med sig.

Mobilitetsåtgärder som exempelvis en etablering av bil- och cykelpooler bör få ta plats och placeras på strategiska platser i området. För att skapa god orienterbarhet genom området är det viktigt att skapa tydliga och lättförstådda skyltar som även kan förstås av barnen som kommer röra sig i området. För orienterbarhetens skull är det även fördelaktigt att skapa flera alternativa vägar att röra sig på genom området, exempelvis genom att bryta upp bebyggelsen i mindre enheter som möjliggör för gena stråk mellan olika målpunkter.

Samvaro

Att skapa varierande mötesplatser som tilltalar en bredare mångfald av brukare/användare och som kan användas under hela året bör skapas i området. Det kan exempelvis vara att erbjuda väderskyddade platser med skärmtak, olika typer av sittmöjligheter och mötesplatser med varierat innehåll som tilltalar unga som äldre, män som kvinnor.

Möjligheter finns i området att skapa flertalet attraktiva och varierande mötesplatser i parken, på skolgården (de tider skolan är stängd) samt vid de torgbildningar som projektet föreslår. Även bostadsgårdarnas utformning och innehåll är viktig att tänka igenom så det blir en intressant plats som kan inbjuda till gemenskap och möten över generationsgränserna.

Mötesplatserna kan med fördel komplettera de funktioner som saknas i närområdet idag

samt inbjuda till olika aktiviteter för att öka attraktiviteten att röra sig inom området för boende i området men även för besökare.

Konstutsmyskning behöver få ta plats i området när det utvecklas då det bidrar till något extra till området.

Möjligheten att ladda sin mobiltelefon vid mötesplatserna i området bör utredas.

Barnperspektivet

Detaljplanen skapar en bostadsnära park och möjliggör för ytor för lek inom skolområdet när ordinarie verksamhet är stängd. Lekplatsen och skolgården på skolområdet kommer bli en målpunkt som även kan användas av barn som bor utanför planområdet.

Att kunna och vilja vara fysiskt aktiv utomhus ger en högre livskvalitet. Om barn har möjlighet till detta i sitt närområde skapas en tillhörighet och relationen till området påverkas positivt.

I detaljplanens närområde finns goda förutsättningar för kollektivtrafik, vilket är viktigt för att äldre barn ska kunna ta sig till och från området på ett självständigt sätt. Kollektivtrafik är också viktigt för äldre barns möjlighet till att själva röra sig mellan skola, hemmet och aktiviteter. De blir inte beroende av föräldrars tillgång till bil eller möjlighet att skjutsa. Det är därför positivt för barns mobilitet att det byggs bostäder i ett läge med god kollektivtrafik och med gångavstånd till många målpunkter som lockar barn.

Tvärgatorna mellan kvarteren har låg trafikmängd och utformas som lågfartsgator vilket skapar möjlighet för barn att röra sig friare i området. Det är viktigt att skapa intressanta stråk även i barns ögonhöjd vid utformningen av ny bebyggelse och mötesplatser. Eftersom barn upplever avstånd som längre än vuxna är det viktigt att skapa förutsättningar för barn att använda gena stråk att gå och cykla på.

För små barn handlar tryggheten i det offentliga rummet främst om trafiksäkerhet och skydd mot andra eventuella olyckor, därför är utformningen av Industrigatan viktig för dem, då den behöver korsas för att ta sig till skolområdet och parken.

I närområdet finns både skolor och idrottsanläggningar. Därmed rör sig många barn och unga genom området, och många ungdomar åker buss från Varlavägen.

Gemensamma skolvägar är en typ av samvaro. I och med planens genomförande kommer elever som bor i planområdet kunna gå på egen hand till och från skolan.

Jämställdhet och jämlikhet

Målet för jämställdhetspolitiken i Sverige är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Området omfattar bland annat frågor som makt, inflytande, ekonomi, hälsa, utbildning, arbete och fysisk integritet.

Det finns sex jämställdhetspolitiska delmål där framförallt delmål ett, tre, fem och sex berör planarbetet och på olika sätt kan få en påverkan på den fysiska planeringen.

Det första delmålet tar upp vikten av en jämn fördelning av makt och inflytande. "Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva samhällsmedborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet i samhällets alla sektorer." Detta är viktigt att ha med sig i till exempel dialogprocesser i planens olika skeden.

Delmål tre behandlar vikten av jämställd utbildning. "Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma möjligheter och villkor när det gäller utbildning, studieval och personlig utveckling." Genom en medveten gestaltning av skolområdet och dess friytor kan jämställdheten främjas.

Delmål fem handlar om jämställd hälsa. "Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma förutsättningar för en god hälsa samt erbjudas vård och omsorg på lika villkor." En faktor för en god hälsa är tillgången till bostadsnära natur som parker och grönområden. Genom att tillgängliggöra och utveckla områden för rekreation bidrar planen till att uppfylla målet om jämställd hälsa.

Det sjätte delmålet behandlar mäns våld mot kvinnor. "Mäns våld mot kvinnor ska upphöra. Kvinnor och män, flickor och pojkar, ska ha samma rätt och möjlighet till kroppslig integritet." Genom en genomtänkt utformning av det fysiska rummet kan vi fånga upp frågor angående trygghetsaspekter i den byggda miljön på gator, torg och i parker och på så sätt bidra till måluppfyllelsen.

Ekonomiska konsekvenser

I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vilket gäller GATA, VÄG, GCVÄG, TORG och PARK. Dessa förvaltas med kommunala skattemedel.

Det tillskott av bostäder som planförslaget möjliggör bidrar till att upprätthålla och förbättra kundunderlaget till den kommersiella servicen i närområdet.

Beskrivning av planbestämmelser

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

Användning allmän plats

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

GATA	Gata/Vägområde	Säkerställer framkomlighet för motorfordon, fotgängare och cyklister inom planområdet.
GATA ₁	Gata upp till en höjd av 2,7 meter ovan mark.	Säkerställer att en 3D-fastighetsbildning skapas där allmänplats GATA är huvudsakliga användning från marknivå upp till 2,7 meter ovan mark. Från 2,7 meters höjd är det tillåtet att skärmtak, burspråk och balkonger kragar ut över allmänplats som är avsett för fotgängare och cyklister.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Bestämmelsen säkerställer att gång- och cykelvägar binds samman inom området men även till angränsande gång- och cykelnät på strategiska platser.
PARK	Anlagd park	Parkområde som inrymmer gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, bollplaner med mera. Syftet är att skapa rekreationsytor för boenden.
TORG	Torgyta	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en torgbildning skapas vid entrén till planområdet vid korsningspunkten Borgmästaregatan och Varlavägen. Möjliggör för uteserveringar, planteringar och sittmöjligheter samt allmänhetens tillgång till platsen.
VÄG	Väg	Säkerställer område för bil, fotgängare och cyklister längs Borgmästaregatan in till Industrigatan men även vidare västerut mot befintligt bostadsområde samt idrottsplats.
VÄG ₁	Väg upp till en höjd av 2,7 meter ovan mark.	Säkerställer att en 3D-fastighetsbildning skapas där allmänplats VÄG är huvudsakliga användning från marknivå upp till 2,7 meter ovan mark. Från 2,7 meters höjd är det tillåtet att skärmtak, burspråk och balkonger kragar ut över allmänplats avsett för fotgängare och cyklister.

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.

B	Bostäder	Mark för bostadsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för bostäder.
(B ₁)	Bostäder från och med en höjd av 2,7 meter ovan mark.	Säkerställer att en 3D-fastighetsbildning skapas där kvartersmark för bostadsändamål regleras från 2,7 meters höjd ovan mark där det tillåts att skärmtak, burspråk och balkonger kragar ut över allmänplats avsett för fotgängare och cyklister till ett djup av en meter.
C ₁	Centrumverksamhet	Möjliggör för centrumändamål i kvarterens bottenvåningar.
E ₁	Teknisk anläggning, transformatorstation	Säkerställer att transformatorstationer får uppföras inom planområdet så att området kan försörjas med el.
S	Skola	Mark för utbildningslokaler. Syftet är att möjliggöra för förskola och skola med tillhörande skolgård, angöring och entrétorg.
P ₁	Parkeringsgarage	Parkeringsgarage får uppföras under skolgård samt byggnad.
P ₂	Parkeringsgarage	Parkeringsgarage får uppföras under bostadsgård samt byggnad.
P ₃	Parkeringsgarage	Parkeringsgarage får uppföras i markplan. Lokalyta för centrumändamål, bostäder och bostadskomplement ska anordnas i sockelvåning med ett djup om minst fem meter mot angränsande gata.

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

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

beläggning ₁	Markbeläggning	Syftet med bestämmelsen är att annan markbeläggning än asfalt ska vara dominerande inom egenskapsområdet. Stensättningar, betongplattor eller liknande är exempel på material som kan användas.
plantering ₁	Plantering ska finnas	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att grönska planeras längs gatan och torget. Exempel kan vara träd, växtbäddar, buskar med mera.
parkerings ₁	Parkeringsplats får ej anordnas	Säkerställer att "trekanten" inte fylls med ytor avsedd för parkering.
gc-väg ₁	Gång- och cykelväg ska finnas	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en gång- och cykelväg uppförs i parken som binder ihop befintliga cykelnät i norr och söder.
träd ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller innebär säkerhetsrisk.	Syftar till att säkerställa att biotopskyddade träd inte får fällas utan särskild anledning. Träden är markerade på plankartan inom område PARK.

Kvartersmark

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

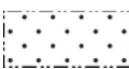
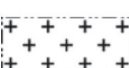
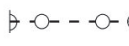
h ₁	Höjd på byggnadsverk	Syftar till att begränsa högsta nockhöjd på ny flerbo- stadshusbebyggelse över angivet nollplan.
h ₂	Höjd på byggnadsverk	Syftar till att begränsa högsta nockhöjd på ny bebyggelse varav nio meter för småhusens huvudbyggnad samt 18 meter för utbildningsbyggnaden.
n ₁	Markens anordnande och vegetation	Marken ska beläggas med en markbeläggning som i huvudsak inte är asfalt. Omfattar det norra tvärstråket vars karaktär ska bryta av mot övriga gator i området.
n ₂	Markens anordnande och vegetation	Plantering som exempelvis växtbäddar, träd och buskar ska finnas längs gatan. Omfattar det norra tvärstråket vars karaktär ska bryta av mot övriga gator i området.

p_1	Placering	Byggnad ska placeras minst en meter från användningsgräns eller angränsande angränsningsgata. Säkerställer att entrédörrar, trappor och skärmtak med mera vid entréer inte påverkar allmän platsmark. Inom området markerat med p_1 kan växtbäddar eller annan grönska med fördel uppföras.
p_2	Placering	Minst två passager/släpp om minst tre meters bredd vardera ska finnas inom området som binder samman GATA och GCVÄG. Säkerställer att småhusenheter bryts upp samt att flera möjliga kopplingar skapas inom området.
f_1	utformning	Endast småhus får uppföras. Säkerställer att enbart småhus (radhus, parhus, kedjehus, villa) får uppföras inom egenskapsområdet. Bidrar till en variation av boendeformer inom planområdet.
f_2	utformning	Byggnad ska uppföras sammanbyggd mot Varlavägen. Säkerställer att flerbostadshuset inte får några släpp/öppningar mot Varlavägen (pga bullerproblematik). Bestämmelsen innebär att bättre ljudnivåer skapas på bostadsgården, uteplatser samt för bostäderna inom kvarteret.
f_3	utformning	Komplementbyggnader om en högsta BYA om 200 kvm får uppföras till en högsta nockhöjd om 4 meter. Tak ska vara vegetationsklädda där högst 50 % av taken får utformas som terrass. Syftar till att begränsa storlek på byggnader inom bostadsgården som då istället kan nyttjas för andra funktioner.
f_4	utformning	Komplementbyggnader ska uppföras med vegetationsklädda tak. Högsta tillåtna nockhöjd är 4 meter. Säkerställer att exempelvis förrådsbyggnader, cykelrum och miljöhus uppförs med vegetationsklädda tak som är fördelaktigt för dagvattenhantering och för ekosystemen.
f_5	utformning	Reglering av högsta sockelväning. Högsta höjd mellan ovasida bjälklag på första bostadsvåning/marknivå på bostadsgård och medelmarknivå vid byggnaden för angränsande gata får inte vara mer än 1,5 meter. Motverkar att höga sockelväningar på ny bebyggelse med långa, slutna fasader skapas mot stråken samt angränsande gång-, cykel- och bilvägar. Bidrar även till stärkt kontakt mellan byggnad och gata/bostadsgård. Möjliggör samtidigt till att minska insyn från gata in i bostaden.

f ₆	utformning	Reglering av högsta sockelvåning. Högsta höjd mellan ovansida bjälklag på första våning/marknivå på skolgård och medelmarknivå vid byggnaden för angränsande gata får inte vara mer än 1,5 meter. Motverkar att höga sockelvåningar på ny bebyggelse med långa, slutna fasader skapas mot stråk samt angränsande gång-, cykel- och bilvägar och entrétorg i söder. Bidrar även till stärkt kontakt mellan skolbyggnad/skolgård och gata.
f ₇	utformning	Säkerställer att balkong och skärmtak får kraga ut maximalt en meter över plusmark inne på bostadsgården. Planbestämmelsen innebär även att trappor och rampar för uppföras där det är nivåskillnader, exempelvis vid det norra tvärstråket.
f ₈	utformning	Vind får endast inredas med teknikutrymmen samt hisschakt och/eller trapphus.
f ₉	utformning	Byggnad får inrymma högst fyra (4) våningar exklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.
f ₁₀	utformning	Byggnad får inrymma högst fem (5) våningar exklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.
f ₁₁	utformning	Byggnad får inrymma högst sex (6) våningar exklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.
f ₁₂	utformning	Byggnad får inrymma högst fyra (4) våningar inklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd. Principlösning för markplan är att bostadsyta vetter mot angränsande gata om ett minsta djup på fem meter. Innanför detta anordnas parkeringsgarage i markplan.

f_{13}	utformning	Byggnad får inrymma högst fem (5) våningar inklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd. Principlösning för markplan är att bostadsyta vetter mot angränsande gata om ett minsta djup på fem meter. Innanför detta anordnas parkeringsgarage i markplan.
f_{14}	utformning	Byggnad får inrymma högst sex (6) våningar inklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd. Principlösning för markplan är att bostadsyta vetter mot angränsande gata om ett minsta djup på fem meter. Innanför detta anordnas parkeringsgarage i markplan.
b_1	Utförande	Minst 40% av bostadsgården ska bestå av grönska eller infiltrerbara ytor för hantering av dagvatten. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnad får tillgodoräknas. Säkerställer att minst hälften av bostadsgården utformas med infiltrerbart material som bidrar till hantering av dagvatten som exempelvis gräs, vegetation eller grusade gångar. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnader får tillgodoräknas.
b_2	Utförande	Minst två (2) entréer/genomgående trapphus ska placeras mot Varlavägen. Syftet med planbestämmelsen är att motverka att en lång sluten fasad skapas mot angränsande gata samtidigt som kontakten stärks mellan bostadsgård och gata/stråk.
b_3	Utförande	Ytan inom egenskapsområdet ska delvis utformas som entrétorg för utbildningslokalerna med inslag av annan markbeläggning än asfalt och där inslag av grönska ska finnas. Säkerställer ett entrétorg i anslutning till skolan som bidrar till att en mötesplats och tydlig entrépunkt skapas till skolan där möjlighet till cykelparkering finns nära målpunkten. Entrétorget ska utformas med inslag av grönska, vatten och stenlagda ytor som stärker platsen funktion och identitet.

b ₄	Utförande	Minst 40% av skolgården ska bestå av grönska eller infiltrerbara ytor för hantering av dagvatten. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnad får tillgodoräknas. Säkerställer att tillräckliga ytor finns för hantering av dagvatten samtidigt som skolgården blir grönskande och möjliggör för rekreation, plats för vila och lekfullhet för barnen.
b ₅	Utförande	En passage ska hållas öppen för fotgängare och cyklister mellan Industrigatan och Varlavägen. Säkerställer allmänhetens framkomlighet på det norra tvärstråket mellan Industrigatan och Varlavägen inom kvartersmark.
e ₁	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är <angivet> m² inom egenskapsområdet. Reglerar byggnadens största "fotavtryck" inom ett begränsat område.
e ₂	Utnyttjandegrad	Minsta fastighetsstorlek är 200 kvm. Säkerställer att det blir en viss täthet även i småhuskvarteret med hög stadsmässighet samtidigt som tomterna blir tillräckligt stora för att innehålla nödvändiga funktioner samt liten trädgård.
e ₃	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 90 m² per bostad, inklusive komplementbyggnader. Huvudbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns. Syftar till att begränsa storlek per bostadshus samtidigt som det möjliggör för fler bostäder i småhusform, cirka 15 stycken. Regleringen av byggnadsarea är inkluderat komplementbyggnader. Möjliggör även för att husen får byggas samman i fastighetsgräns.
e ₄	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 1500 m² inom användningsområdet. Syftar till att begränsa den totala storleken byggnadsarea för småhusen så att tillräckliga ytor finns för angöring, trädgård med mera.
e ₅	Utnyttjandegrad	Minst 80 % av fasadens längd i markplan som vetter mot TORG ska inrymma centrumlokaler om minst 180 kvm. Syftar till att säkerställa kommersiella lokaler mot torgytan samtidigt som exempelvis trapphus och entré får uppföras till bostäderna i samma byggnad.

m ₁	Skydd mot störningar	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.
m ₂	Skydd mot störningar	Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelsezoner inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA.
a ₁	Ändrad lovplikt	Bygglov krävs även för åtgärd som utförs i enlighet med PBL 9:4a och 9:4c
	Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförening ner till känslig användning har avhjälpits från platsen.
	Begränsning av markens utnyttjande	Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak får finnas. Murar upp till en meters höjd får uppföras. Begränsar utberedning samt styr placering av byggrätter inom planområdet. Områden reglerad med prickad mark kan användas som angöring, parkering, vistelsezoner, planteringar med mera. Balkonger, burspråk och skärmtak får placeras inom prickad mark förutsatt att det inte påverkar framkomlighet för fotgängare, cyklister eller motorfordon. Murar upp till en meters höjd får uppföras utan bygglov. Detta innebär bland annat att avgränsande murar/staket får uppföras för bostadslägenheterna i markplan inom kvarter 3/södra kvarteret. Det möjliggör även för murar/sittmöjligheter på norra tvärstråket samt entrétorget till skolan.
	Begränsning av markens utnyttjande	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Säkerställer att endast komplementbyggnader som miljöhus, cykelförråd etcetera uppförs inom området.
	Stängsel, utfart och annan utgång	Utfartsförbud. Syftar till att motverka att motorfordon kan köra in/ut där så inte är lämpligt ut trafiksäkerhet.

Administrativa bestämmelser

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

- Genomförandetiden är 10 år
- Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	andra kvartalet 2022
Granskning:	första kvartalet 2023
Antagande:	tredje kvartalet 2023
Laga kraft:	tredje kvartalet 2023 (förutsatt att detaljplan ej överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Fastighet	Fastighetsägare
Liljan 1, Liljan 2, Gjutaren 1, Kungsbacka 2:2, Kungsbacka 2:3, del av Varla s:24	Kungsbacka kommun (avtal tecknat med Aranäs KB om överlåtelse av del av Varla s:24)
Gjutaren 2	Kungsbacka Gjutaren 2 AB C/O Riksbyggen Ekonomisk Förening

Riksbyggen har tilldelats markanvisning för nytt flerbostadshusvarter inom kommunens fastighet Gjutaren 1. Riksbyggen kallas nedan för exploatör.

Radhusvarter inom den nordvästra delen av planområdet kommer att markanvisas efter laga kraftvunnen detaljplan och ligger inom kommunens fastigheter Liljan 2 och del av Varla s:24.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar väg, gata, park, gång- och cykelväg och torg.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål och centrumverksamhet vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel samt lek- och grönytor. Exploatören ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom fastigheten Gjutaren 2.

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

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av ny utbildningslokal.

Kommunen, genom kommunstyrelsens förvaltning, ansvarar för rivning av samtliga byggnader inom Liljan 1, Liljan 2 och Gjutaren 1.

Inom området finns det två skyddsrum i kommunens byggnader inom fastigheterna Gjutaren 1 och inom Liljan 2. Skyddsrummet inom Gjutaren 1 avses att ersättas med ett nytt skyddsrum i ett av de nya flerbostadshusen som kommer att uppföras. Skyddsrummet inom Liljan 2 kommer att hanteras i samband med att byggnationen av skolan påbörjas. Exploatören såsom blivande ny fastighetsägare till Gjutaren 1 kommer att överta ansvaret för uppförandet av ett nytt skyddsrum inom fastigheten. Kommunen, genom Serviceförvaltningen, ansvarar för hanteringen av det befintliga skyddsrummet inom Liljan 2. Exploatören respektive Kommunen ansvarar för att de befintliga skyddsrummen avvecklas/tas tillfälligt ur drift och ersätts i enlighet med de krav som ställs av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Inlösen av mark förutsätts ske utan krav på ersättning.

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom avstyckning, fastighetsreglering, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

För kvartersmark för bostadsändamål avses avstyckning samt fastighetsreglering att genomföras så att kvarteren överensstämmer med detaljplanen samt att lämpliga fastigheter bildas

inom varje kvarter. Kvarteren för flerbostadshus avses att indelas i två fastigheter. Radhusområdet i norr planeras att kunna inrymma ca 15 stadsradhus, antingen i äganderättsform eller som bostadsrätter.

För kvartersmark för utbildningslokaler avses fastighetsreglering att genomföras så att fastigheten överensstämmer med detaljplanens användning.

De markområden som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska överföras genom fastighetsreglering till angränsande kommunalägd fastighet, se tabell nedan.

Anläggningar som ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggning, genom anläggningsförrättning.

Inom områden för Teknisk anläggning (E), finns möjlighet att uppföra två nya transformatorstationer som ska ersätta E.ONs befintliga transformatorstation i området samt det utökade behovet av energiförsörjning som exploateringen medför. Servitutsavtal avses att upprättas för nätstationerna.

Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området.

All nödvändig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen bör vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gjutaren 1		Ca 150 kvm	Allmän plats torg (ljusgult område)
Kungsbacka 2:2	Ca 150 kvm		Allmän plats torg (ljusgult område)
Gjutaren 1		Ca 1290 kvm	Allmän plats gata (mörkgrönt område)
Kungsbacka 2:2	Ca 1290 kvm		Allmän plats gata (mörkgrönt område)
Gjutaren 1		Ca 20 kvm	Kvartersmark bostäder (turkost område)
Gjutaren 2	Ca 20 kvm		Kvartersmark bostäder (turkost område)
Gjutaren 2		Ca 1615 kvm	Allmän plats gata (ljusgrått område)
Kungsbacka 2:2 eller Kungsbacka 2:3	Ca 1615 kvm		Allmän plats gata (ljusgrått område)
Kungsbacka 2:2		Ca 210 kvm	Kvartersmark bostäder (grönt område)
Gjutaren 1	Ca 210 kvm		Kvartersmark bostäder (grönt område)
Kungsbacka 2:2		Ca 890 kvm	Kvartersmark bostäder (grönt område)
Liljan 1	Ca 890 kvm		Kvartersmark skola (mörkblått område)

Kungsbacka 2:3		Ca 210 kvm	Kvartersmark bostäder (brunt område)
Ny radhusfastighet	Ca 210 kvm		Kvartersmark bostäder (mörkbrunt område)
Kungsbacka 2:3		Ca 75 kvm	Kvartersmark skola (gammelrosa område)
Liljan 2 eller Liljan 1	Ca 75 kvm		Kvartersmark skola (gammelrosa område)
Kungsbacka 2:15		Ca 160 kvm	Allmän plats gata (mellanblått område)
Kungsbacka 2:2	Ca 160 kvm		Allmän plats gata (mellanblått område)
Liljan 1		Ca 275 kvm	Allmän plats gata (ljusblå figur)
Kungsbacka 2:2	Ca 275 kvm		Allmän plats gata (ljusblå figur)
Liljan 2		Ca 620 kvm	Allmän plats gata (rött område)
Kungsbacka 2:3	Ca 620 kvm		Allmän plats gata (rött område)
Liljan 2		Ca 150 kvm	Kvartersmark bostäder (vinrött område)
Ny radhusfastighet	Ca 150 kvm		Kvartersmark bostäder (vinrött område)
Lärkan 16		Ca 460 kvm	Allmän plats gata (mörklila figur)
Kungsbacka 2:2	Ca 460 kvm		Allmän plats gata (mörklila figur)
Varla s:24		Ca 635 kvm	Allmän plats gc-väg, gata (ljusbrunt område)
Kungsbacka 2:3	Ca 635 kvm		Allmän plats gc-väg, gata (ljusbrunt område)
Varla s:24		Ca 3400 kvm	Kvartersmark bostäder (rosa område)
Ny radhusfastighet	Ca 3400 kvm		Kvartersmark bostäder (rosa område)
Varla s:24		Ca 70 kvm	Allmän plats park (ljusgrönt område)
Kungsbacka 2:3	Ca 70 kvm		Allmän plats park (ljusgrönt område)



Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av, till exempel parkering, gårdar, miljöhus och förråd. 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.

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.

Det finns inga kända befintliga servitut inom planområdet och detaljplanen bedöms inte ge upphov till nya servitutsupplätelser, med undantag för de servitut som avses att upprättas för E-ON:s nya transformatorstationer. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av ytterligare nya servitut.

Nyttjanderättsavtal

Det finns ett nyttjanderättsavtal med FTI (Svenska Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB) för återvinningsstation inom Kungsbacka 2:2 som är uppsagt och återvinningsstationen kommer att flyttas till en ny plats.

	Aktnr	Förmån	Last	Ändamål	Påverkas
1.	1384-84/146.1	Statkraft Värme AB	Gjutaren 1, Liljan 1, Liljan 2, Kungsbacka 2:2	Fjärrvärme	Ja
2.	1384-84/38.1	Statkraft Värme AB	Gjutaren 1, Kungsbacka 2:2, Kungsbacka 2:3	Fjärrvärme	Ja

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-ledningar 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.

I tabellen ovan är de ledningsrätter som finns inom planområdet redovisade.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen och som berör kommunens fastigheter. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar fastighetsreglering av allmän platsmark.

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen och som berör exploatörens fastigheter.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Avtal mellan kommun och exploatör

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med exploatören som bland annat reglerar kostnaden för framtagandet av detaljplanen och kostnaden för utredningar.

Principavtal

Ett principavtal har tecknats med exploatören som reglerar de övergripande förutsättningarna och principer som ska gälla vid upprättande och genomförande av Detaljplanen, såsom utbyggnad av allmän plats, ansvars- och kostnadsfördelningar, åtaganden med mera. Principavtalet reglerar även formerna för den markanvisning som avser det blivande flerbostadshus kvarteret inom kommunens fastighet och som tilldelats exploatören. Principavtalet kommer att ersättas av ett genomförandeavtal och ett köpeavtal, som ska undertecknas av kommunen och exploatören och godkännas av behörig politisk instans innan detaljplanen kan antas.

Genomförandeavtal

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för genomförandeavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och

ändamålsenligt sätt. Genomförandavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas. Detaljplanen antas först efter det att kommunfullmäktige godkänt genomförandavtalet.

I det här projektet kommer genomförandavtalet att omfatta:

- Definition av exploateringsområdet.
- Tidsplan för rivning, sanering och utbyggnad, inklusive eventuell etappvis utbyggnad.
- 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 fördelas mellan exploatörerna inom planområdet i enlighet med tidigare tecknat principavtal. Betalning sker löpande i takt med att området byggs ut.

Åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål och centrumverksamhet ansvarar exploatören för. Åtgärder inom kvartersmark för utbildningslokaler ansvarar kommunen för.

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden.
- Principer för marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att exploatören överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning.
- Fördelning av ansvar och kostnader för iordningställande av nya skyddsrum inom området.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriatgärder.
- Reglering av exploatörens skyldighet att sälla säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden.
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

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

Avtal om marköverlåtelse och överenskommelse om ledningsrätt kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

- En överenskommelse mellan kommunen och Statkraft har tecknats, se avsnitt Fjärrvärme nedan.
- En överenskommelse mellan kommunen och E-ON har tecknats, se avsnitt El nedan.

Dispenser och tillstånd

Dispenser

Kommunen har ansökt om och beviljats dispens från biotopsskyddsbestämmelserna för de nio alléträden på fastigheterna Kungsbacka 2:2 och Gjutaren 1. Träden står inom kommunens fastigheter och kommunen ansvarar för flytt alternativt avverkning av träden samt för återplantering i enlighet med villkoren i beslutet från länsstyrelsen.

Tekniska frågor

Gator och gång- och cykelvägar

Industrigatan får en bredare sektion med gång- och cykelväg på den västra sidan och en gångväg på den östra sidan.

En ny kvartersgata kommer att anläggas mellan det södra kvarteret och det mellersta flerbostadshuskvarteret. Gatan är enkelriktad i motsolsriktning öster om kvarteren för att sedan bli dubbelriktad igen norr om kvarteren och till sist ansluta till Industrigatan.

En ny gata kommer att anläggas in till radhusen och i slutet av gatan finns en vändplats som möjliggör för att renhållningsfordonet kan vända.

Borgmästaregatan kommer att byggas om och få en bredare sektion med gång- och cykelväg på båda sidor om gatan.

Befintlig gång- och cykelväg i planområdets norra del flyttas norrut och en ny gång- och cykelväg anläggs mellan befintliga byggnader inom Varla 12:66 och de nya bostäderna inom planområdet.

Ny gång- och cykelväg anläggs genom grönområdet i planområdets västra del.

Parkering

Allmänna parkeringsplatser

Det finns ett underskott av parkeringsplatser för de befintliga omkringliggande idrottsplatserna Tingbergshallen, Tingbergsvallen och konstgräsplanen. Parkeringssituationen för dessa offentliga idrottsverksamheter kommer att förbättras då antalet allmänna parkeringsplatser i området kommer att öka. Markparkeringen söder om skolbyggnaden kommer kunna nyttjas av allmänheten på kvällar och helger och det finns även möjlighet att öppna upp parkeringsgaraget under skolbyggnaden om det skulle bedömas finnas ett behov av ytterligare parkeringsplatser. Vidare kommer allmänna parkeringsplatser att tillskapas utmed gatorna inom planområdet.

Skola

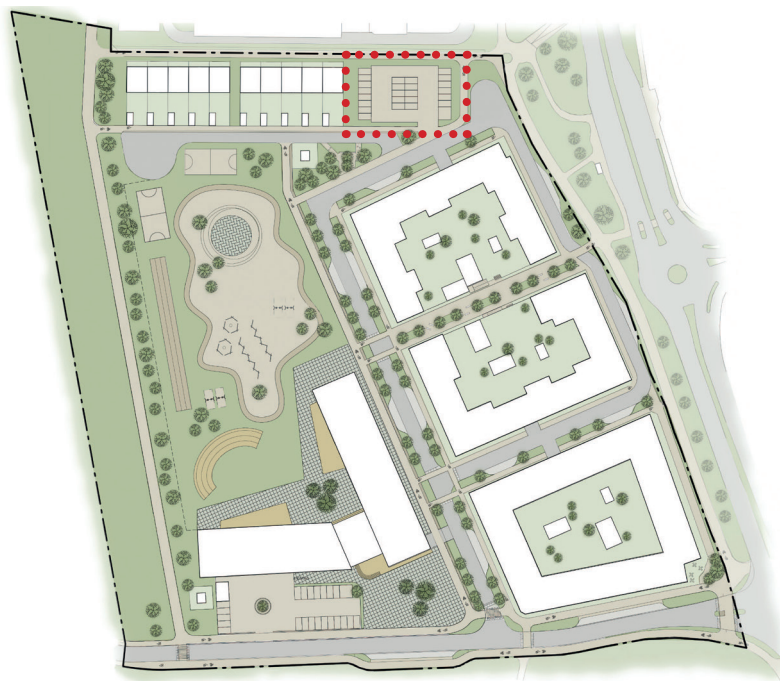
Parkeringsbehovet för utbildningslokalerna löses med en markparkering med cirka 20 parkeringsplatser söder om byggnaden för hämta och lämna samt cirka 40 parkeringsplatser i garage under skolan som är avsedd för personalparkering.

Bostäder

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av fastighetsägaren inom kvartersmark. Bostadsparkering för flerbostadshusen löses i garage under innergårdarna och besöksparkering för flerbostadshusen samt parkering för bilpool löses genom markparkering inom kommunens fastighet i den nordöstra delen av planområdet. Parkering för de som är verksamma i lokalerna för centrumverksamhet ska lösas på den egna kvartersmarken eller genom annan avtalad långsiktig lösning utanför planområdet. Besökare till verksamheterna bedöms kunna nyttja de allmänna parkeringsplatserna inom planområdet, då verksamheterna i första hand riktar sig till de boende i närområdet.

Ett arrendeavtal avses att tecknas mellan kommunen och exploatören/bostadsrättsföreningarna, där kommunen upplåter en yta för ca 25 parkeringsplatser till förmån för bostadsrättsföreningarna inom Gjutaren 1 och 2. Arrendeavtalet avses att tecknas på 10 år till en början och sedan kommer en bedömning av parkeringsbehovet inom området att göras och om det fortfarande finns ett behov av parkeringsytan avses avtalet att förlängas.

Boende- och besöksparkering för radhusen anordnas inom den egna fastigheten.



Park

I planområdets västra del finns ett befintligt grönområde som avses att utvecklas med en park och ny gång- och cykelväg.

Återvinningsstation

Befintlig återvinningsstation i planområdets södra del kommer att flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. En ny plats för återvinningsstationen har setts ut och stämts av med Förpacknings- och tidningsinsamlingen.

Vatten, spillvatten och dagvatten (VA)

Kommunen anlägger samtliga nya VA-ledningar inom planområdet och anslutningsavgift kommer att debiteras enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Utgångspunkten är att dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet innan det kopplas på kommunens dagvattennät.

Övriga ledningar

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

El

E.ON är ansvarig el-distributör inom planområdet och har idag en transformatorstation som ligger öster om Industrigatan och är sammanbyggd med befintlig byggnad på Gjutaren 1. Befintlig transformatorstation kommer att ersättas med en ny dubbelstation sydväst om skolbyggnaden och till följd av exploateringen inom planområdet behövs ytterligare en dubbelstation som placeras i den norra delen av planområdet. Transformatorstationernas lägen planlaggs för teknisk anläggning i detaljplanen (E) och säkerställs med servitut.

Ledningar som går till den befintliga transformatorstationen kommer att flyttas/tas ur bruk och ledningsägaren står kostnaden för flytt och nedläggning av nya ledningar för planerad bebyggelse i enlighet med det avtal som finns mellan kommunen och E.ON. Vidare har en separat överenskommelse tecknats som tydliggör ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för flytt av befintlig transformatorstation samt rivning av byggnaden som E.ON:s transformatorstation finns i idag.

Fjärrvärme

Statkraft har fjärrvärmeledningar inom planområdet som är förlagda i Industrigatan och i gång- och cykelvägen väster om Varlavägen. Ledningarna i Industrigatan är gamla och dimensionen är för liten för att kunna försörja den nya bebyggelsen och ledningarna kommer därför att raderas. Den nya bebyggelsen, både bostäder och skola, avses att anslutas till fjärrvärmenätet från befintliga ledningar i Borgmästaregatan och längs med Varlavägen.

Inom den sydöstra delen av Gjutaren 1 påverkas fjärrvärmeledningarna av den nya byggrätten som detaljplanen medger och ledningarna behöver därför flyttas. Statkraft och kommunen har ett avtal som reglerar ansvar och kostnader för flytt av befintliga fjärrvärmeledningar inom kommunens fastigheter. Vidare har en separat överenskommelse tecknats mellan kommunen och Statkraft som tydliggör ansvar, kostnadsfördelning och tidpunkt för flytt av ledningarna inom Gjutaren 1. Överenskommelsen reglerar även ansvars- och kostnadsfördelning mellan Statkraft och kommunen avseende ledningsrätten för fjärrvärme som belastar Gjutaren 1.

Tele

Telia har befintliga ledningar utmed Varlavägen och i Borgmästaregatan som inte påverkas av planförslaget. Ledningar inom planområdet är av äldre typ och ledningarna kommer i huvudsak att raderas vid genomförandet av detaljplanen och nya ledningar kommer att förläggas för anslutningar till den nya bebyggelsen. Planförslaget bedöms därför inte medföra några kostnader för flytt av befintliga ledningar inom planområdet.

Bredband

Kungsbacka bredbandsnät har befintliga ledningar inom planområdet. Ledningar i Industrigatan och i befintlig gång- och cykelväg i planområdets norra del behöver flyttas. Ledningar i Borgmästaregatan och utmed Varlavägen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Markmiljö

Inom planområdet finns det kända markföroreningar. Kommunen och exploatören ansvarar för och bekostar att utföra de åtgärder som krävs så att godkända nivåer för markens ända-

mål uppfylls. Eventuella ytterligare utredningar som behöver göras och inte ingår i plankostnadsavtalet ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare för.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

När detaljplanen ska genomföras kommer kommunen få kostnader för följande:

- Anläggande av nya gator, gång- och cykelvägar, vilket delvis finansieras genom erläggande av exploateringsbidrag från exploatören inom Gjutaren 2.
- Anläggande av ny park, vilket delvis finansieras genom erläggande av exploateringsbidrag från exploatören inom Gjutaren 2.
- Uppförande av ny skolbyggnad med tillhörande parkeringsgarage
- Utbyggnad av nya VA-ledningar samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.
- Medfinansiering av flytt av E-ON:s transformatorstation inom Gjutaren 1.
- Skyddsrum

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

I och med utbyggnaden av planområdet kommer kommunen få ökade löpande kostnader för bland annat:

- drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar och parkmark
- drift och underhåll av ny skolbyggnad med tillhörande parkeringsgarage

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatorerna ska svara för alla kostnader som hör till utvecklingen av kvartersmarken inom planområdet samt svara för de kostnader som hör samman med kopplingen av planrådets kvartersmark till allmän plats. Vidare får exploatorerna utgifter för bygglov, lantmäteriförrättningar, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar bland annat.

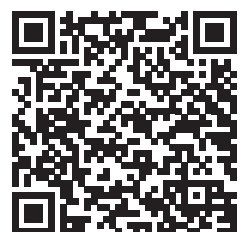
Utbyggnad och iordningställande av allmän plats inom planområdet kommer delvis att finansieras av exploatören inom Gjutaren 2 genom erläggande av exploateringsbidrag som motsvarar faktisk kostnad.

Exploatorerna får inkomster i samband med försäljning och uthyrning av sina nybyggda bostäder och lokaler.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Exploateringen förutsätts inte medföra några ekonomiska konsekvenser för andra fastighetsägare.

Scanna QR-koden och läs mer på projektets websida!



Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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



Kungsbacka