



Planbeskrivning

Detaljplan för centrum- och industriverksamhet inom del av Hede 3:122 i Kungsbacka stad, Kungsbacka kommun



Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
 Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur.....	6
Bebyggelseområde.....	8
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	9
Hälsa och säkerhet.....	10
 Överväganden och konsekvenser	12
Nollalternativ	12
Miljökonsekvenser	12
 Genomförandefrågor	13
Organisatoriska frågor	13
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	14
Fastighetsrättsliga konsekvenser	14
Tekniska frågor	15
 Ekonomiska frågor	16
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	16
Ekonomiska konsekvenser för exploatören	16
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare	16

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuelltprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret
434 81 Kungsbacka
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

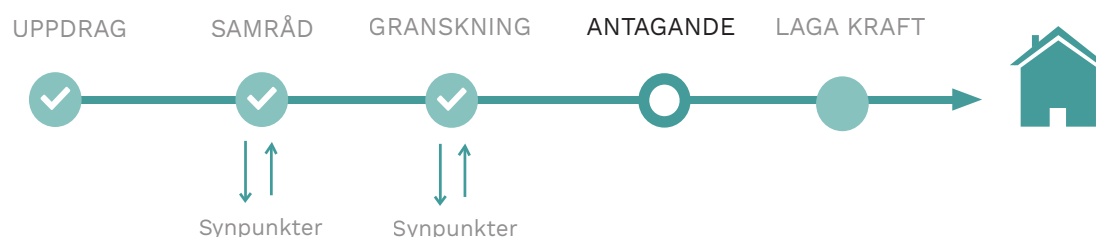
Ann-Louise Hultér, Planarkitekt 0300-83 66 15
Lisa Carlsson, Exploateringsingenjör 0300-83 54 32

Handlingar:

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

Övrigt framtaget material:

- *Geoteknisk undersökning*, PM + MUR (Norconsult, 2014-04-17 + 2014-02-20)
- *Risikutredning* (COWI, 2019-06-27)
- *Dagvattenutredning* (GICON Installationsled AB, 2014-04-15)
- *Miljöbedömning* (Kungsbacka kommun, 2019-07-03)

Detaljplaneprocessen**Planprocessen**

Planprocessen för detaljplan genomförs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Synpunkter kan lämnas under samrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden BN.

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2019-04-25 § 112 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan inom del av Hede 3:122, i Kungsbacka stad. Arbetet innebär att del av nu gällande detaljplan TP64 föreslås upphävas och ersättas med den nya planen. Fastighetsägaren för Hede 3:122 är initiativtagare till att göra denna ändring och kommunen har i ett planbesked ställt sig positiva till detta. Fastighetsägaren för 3:122 vill att kommunen ändrar detaljplanen trots att genomförandetiden inte har gått ut.

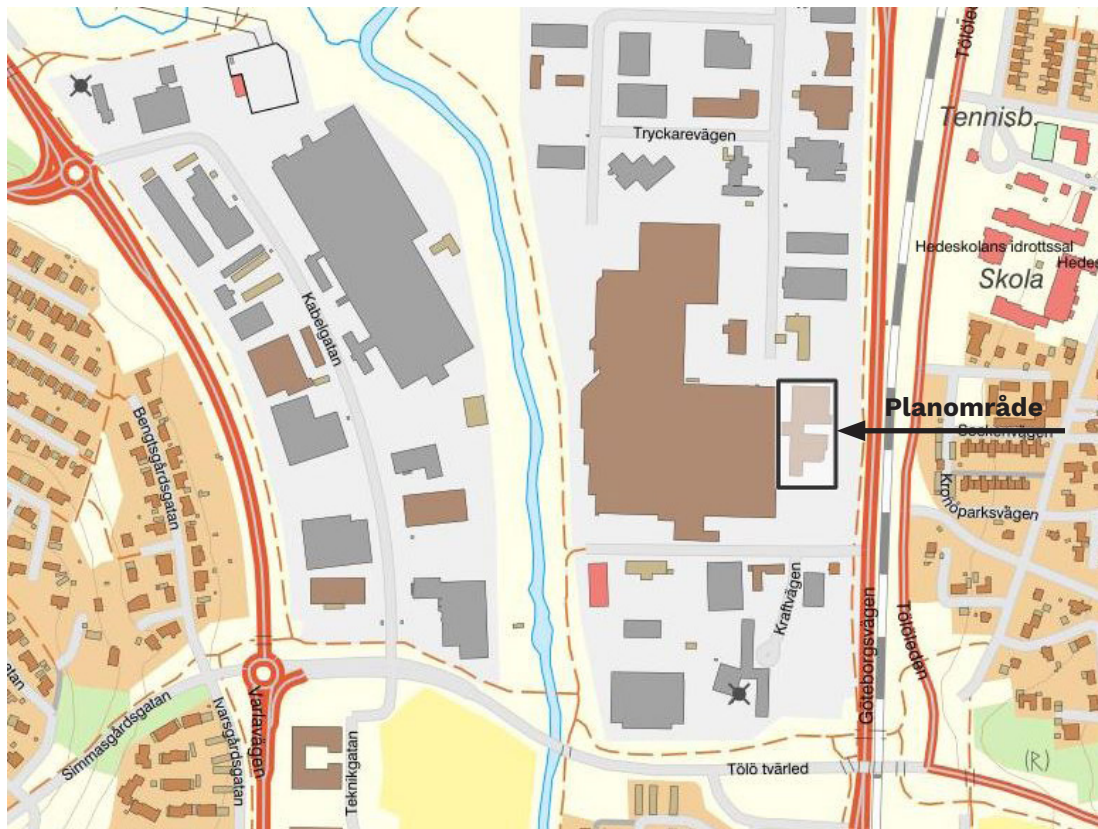
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöver nuvarande användning möjliggöra för centrumverksamhet inom planområdet och därigenom möjliggöra för Region Halland att inhysa en öppen psykiatrisk mottagning för vuxna i befintliga kontorslokaler.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget väster om Göteborgsvägen och norr om Kraftvägen i Hede verksamhetsområde i Kungsbacka stad. Området är planlagt för industriändamål och innehåller i dagsläget en byggnad med kontorslokaler. Planområdet berör ett område som är drygt 5 000 kvm och ligger i anslutning till ett industriområde. Marken ägs av Wilfast Hede 3:122 Fastighets AB.

Planen innebär att en del av detaljplanen TP64 ersätts med en ny detaljplan för både industri- och centrumverksamhet.



Översiktsskarta

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

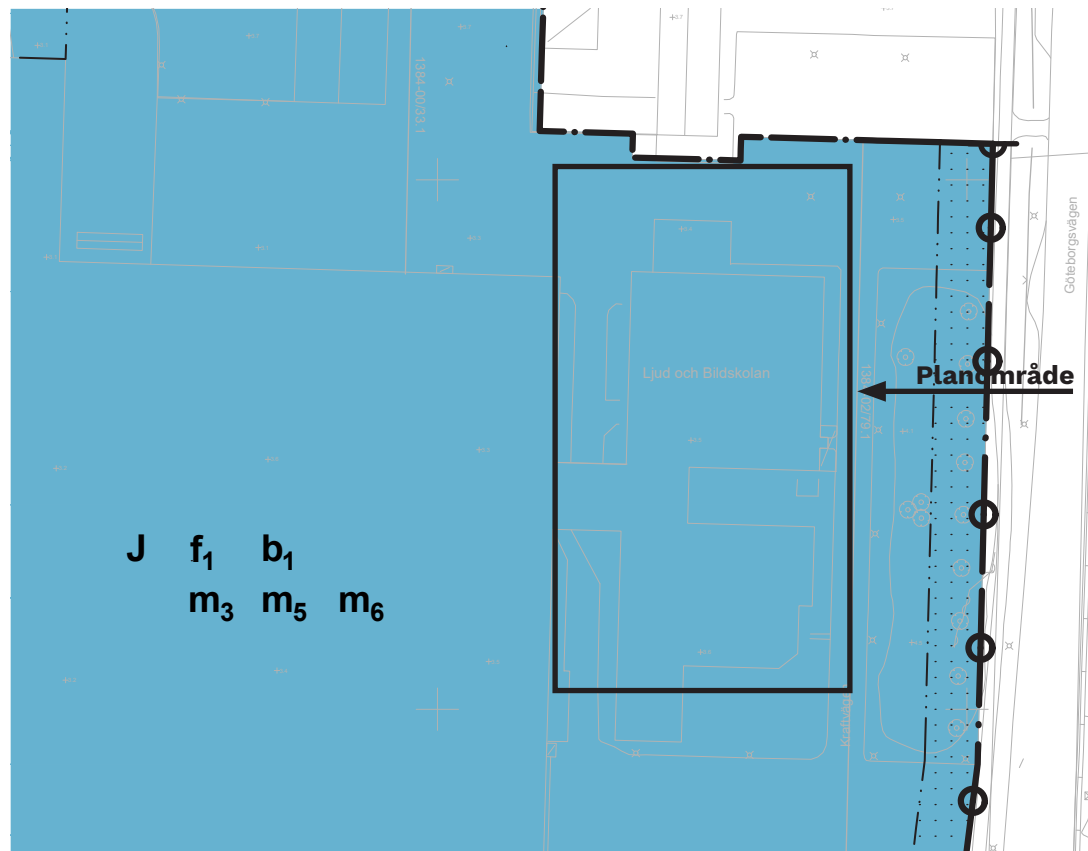
Området är i *Fördjupad översiktsplan för Kungälv stad (2009)* beläget inom område med pågående markanvändning: företag och service. I denna beskrivs att det ska vara enkelt och tryggt att röra sig till fots eller med cykel i alla områden där det finns företag. Det är också viktigt att det finns kollektivtrafik. Intentionerna för området är att det ska utvecklas från ett industriområde till ett företagsområde med mer öppen verksamhet. Genomförandet av denna plan kan ses som ett steg i processen att nå detta mål.

I väl synliga lägen ska ambitionsnivån för arkitektur och gestaltning vara hög. Företag som etablerar sig i centralorten bör antingen ha många anställda eller mycket kundkontakter. Sociala aspekter som tillgänglighet, trygghet och folkhälsa ska beaktas. Genom att tillåta byggnader närmare vägen kan marken utnyttjas mer effektivt och entréerna till staden får en mer attraktiv, stadslik miljö.

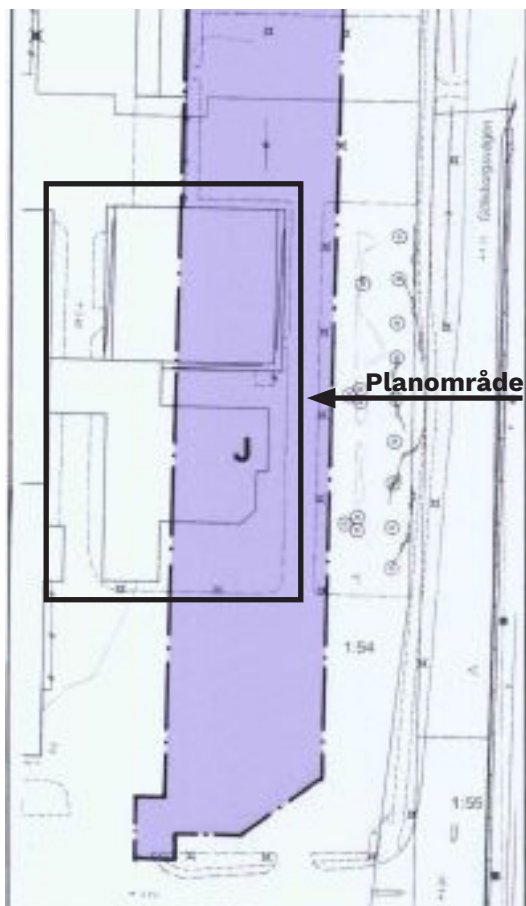
Detaljplaner

Området är beläget inom gällande detaljplan TP64, laga kraft 2015-11-19 och består i sin helhet av kvartersmark. Fastigheten Hede 3:122 regleras främst som industriändamål. Genomförandetiden löper ut 2020-11-19.

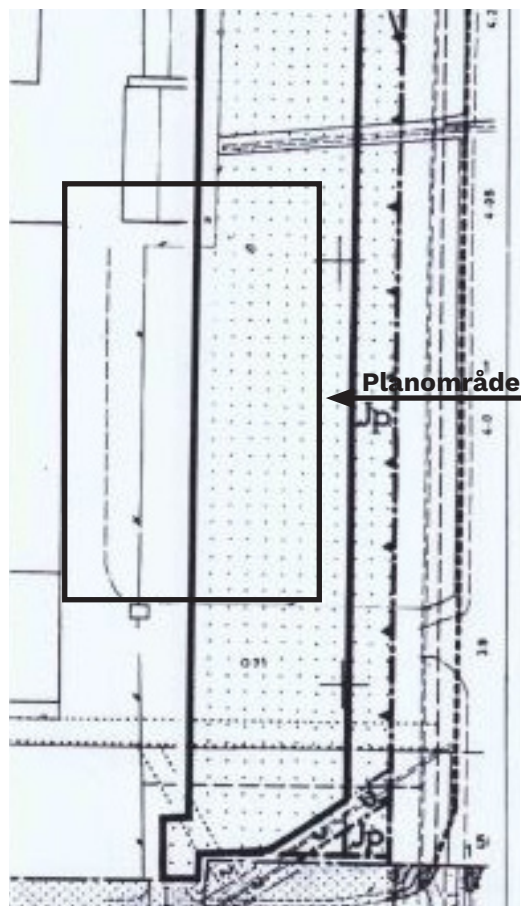
Före detaljplan TP64 upprättades så fanns det en tidigare gällande detaljplan T14A, laga kraft 2005-09-29. Denna plan redovisar hur man har utökat områdets byggbara area mot Göteborgsvägen. Detta innebär att området blev byggbart i enlighet med angränsande detaljplaner.



TP64, 2015-11-19



T14A, 2005-09-29



T14, 1973-06-05

Skyltpolicy

Kungsbacka kommun har i *Skyltprogram för Kungsbacka* (BN § 153, 2011-06-09) upprättat råd och riktlinjer för utformning och placering av skyltar. Sammanfattningsvis har kommunen som målsättning att iaktta återhållsamhet för skyltar med hänsyn till stadsbilden och bebyggelsen. Skyltar i verksamhetsområden ska helst placeras på fasad. Skyltar på tak, vilket förändrar byggnadens siluett, är inte tillåtet.

Trafikledsplan

En trafikledsplan upprättades som bakgrundsmaterial till *Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad* (2009). En av strategierna för trafiken i Kungsbacka stad är att centrum ska avlastas från biltrafik och bli mer gång- och cykelvänligt. Planområdet ligger i anslutning till Göteborgsvägen som räknas som övrig genomfartsväg i staden. Dessa bör inte utformas så att de drar till sig trafik och bör allmänt sett ha gatukaraktär.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget med byggnader, kör- och parkeringsytor. Intill Göteborgsvägen finns inslag av gräsytor och större träd.



Kontorsbyggnad mot Göteborgsvägen där Region Halland vill bedriva verksamhet.
Foto: Ann-Louise Hultér



Intillgiggande kontorsbyggnad mot Göteborgsvägen där Securitas har kontor. Bakom byggnaden skymtar Erikshjälpens second-handbutik.
Foto: Ann-Louise Hultér

Geotekniska förhållanden

I samband med att detaljplanen TP64 togs fram så gjordes en geoteknisk undersökning av Norconsult (2014-04-17) till underlag för grundläggning avseende den tilltänkta nybyggnaden.

Jordlagren inom området utgörs av ett tunt lager av mulljord över en torrskorpelera ner till cirka 1,2-1,3 meters djup. Därunder följer sedan gyttjig lera ned till 5-10 meters djup. Jorden övergår sedan till lera med skalrester och siltig lera på större djup. Leran bedöms vara mel-lansensitiv. Den övre grundvattenytan bedöms under stora delar av året ligga cirka 1,0 meter under befintlig markyta, strax under torrskorpelagret.

I samband med att detaljplanen TP64 togs fram och mark skulle bebyggas så genomfördes avschaktning som stabiliserande åtgärd. I området gäller en lastrestriktion på 20 kPa. Detta innebär att markbelastningar/nivåförändringar på 0,3 till 1,1 meter relativt dagens marknivå kan utföras inom området innan totalstabiliteten påverkas.

Beräkningar har utförts för att kontrollera hur känsligheten mot skred påverkas av en hög grundvattennivå. Undersökningarna visar att inget skred skulle utlösas även om ogynnsamma förhållanden med höga portryck i kombination med lägsta lågvatten skulle inträffa.

Nivån inom området är cirka +3,5. För att minimera belastningarna och eventuella rörelser

bör höjdsättningen av marken i anslutning till byggnaderna vara sådan att befintliga nivåer följs.

Grundläggnings- och markarbeten samt kontrollåtgärder bör utföras enligt den geotekniska undersökningens rekommendationer, sidan 11-14, eller enligt en likvärdig lösning.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet, då det ingick i detaljplan TP64. Resultatet visade på förhöjda halter av metaller och PAH:er i några punkter men inget som utifrån den planlagda markanvändningen föranleder saneringsåtgärder. En provpunkt ligger inom det nu aktuella planområdet och där påträffades inga fyllnadsmassor och inga föroreningar. Halten av arsenik i den naturligt avsatta leran är dock förhöjd vilket är vanligt i Kungsbackaområdet. Det behöver beaktas vid eventuell hantering av överskottsmassor om de ska lämna området. Tidigare verksamhet inom planområdet har varit kontor och utgör ingen potentiell föroreningskälla.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Strandskydd

Området ligger mer än 100 meter från Kungsbackaån och omfattas därmed inte av strandskydd.

Planförslag

Detaljplanen reglerar maximal tillåten belastning ur stabilitetssynpunkt 20 kPa. Medelplushöjden från den nivån där den angivna maxbelastningen läggs får inte överstiga +2,8 i RH2000 inom en yta på 1 000 kvadratmeter.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag planlagt för industriändamål och innehåller i dagsläget en byggnad för kontor med en byggnadsarea på ca 2 800 kvm. Närmaste omgivningen består av en stor industrilokal, ett antal byggnader för diverse verksamhet, samt parkeringsytor för dessa och kringliggande verksamheter.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kulturhistoriskt intressanta byggnader eller miljöer inom planområdet (*Program för kulturmiljövård*, Kungsbacka kommun, 2001). Enligt Riksantikvarieämbetets kulturmiljöserver finns det inga kända fornlämningar inom planområdet.

Service

Cirka 1 kilometer söder om området ligger Kungsmässan med kommersiell service. I närområdet finns lunchrestauranger, en sjukgymnast och ett par butiker.

Trygghet och tillgänglighet

Markytan är i det närmaste horisontell. Entréer och angöring ska utformas på ett sätt som gör lokalerna tillgängliga för alla. Eventuella träd bör ha ett lövverk som sitter högt upp och

eventuella buskar bör vara lågväxande.

Nya bebyggelsens placering, utformning och användning

Byggnader och fasader mot Göteborgsvägen utgör planområdets entrésida och offentliga sida vilket ska beaktas vid gestaltningen.

Detaljplaneförslaget innebär att utöver nuvarande användning även möjliggöra för centrum-verksamhet. Områdets läge i förhållande till omkringliggande verksamheter och Göteborgsvägen gör det lämpligt för en omvandling från industri till andra, mer öppna verksamheter.

Region Halland planerar att öppna en psykiatrisk mottagning i befintliga verksamhetslokaler. Mottagningen kommer att vända sig till vuxna och ska vara öppen vardagar klockan 8 till 16:30.

Planförslag

Bebyggelsens utformning och omfattning föreslås regleras genom byggnadsarea och bestämmelse om högsta nockhöjd. Största sammanlagda byggnadsarea föreslås vara 3 000 kvm. Användningen inom planområdet kommer att betecknas med J - Industri samt C₁ – Centrum, utom hotell och vandrarhem på plankartan. Byggnadsvolym och fasader ska utformas med särskild hänsyn till volymernas skala och områdets exponerade läge mot Göteborgsvägen. Takskyltar medges inte.

Gator och Trafik

Planområdet ligger i nära anslutning till de kommunala vägarna Kraftvägen och Göteborgsvägen. Interna vägar finns inom fastigheten. Gång- och cykelvägar finns utmed Kraftvägens södra sida och Göteborgsvägens västra sida, samt längs med Kungsbackaån.

Planområdet anses ha god tillgänglighet till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger cirka 200 m ifrån planområdet, vid Göteborgsvägen. Avståndet till Hede station och Kungsbacka resecentrum är 1,2 km respektive 1,3 km.

Planförslaget bedöms inte generera anmärkningsvärt mer trafik till anslutande vägar, då det tidigare har funnit verksamheter i byggnaden.

Parkering

Planförslaget möjliggör kontor med en bruttoarea på 6 000 kvadratmeter. Parkeringsbehovet bedöms ligga på 100 bilparkeringsplatser och 20 cykelparkeringsplatser. Parkeringsplatserna för bilar ska lösas inom den egna fastigheten och parkering för cykel i nära anslutning till entréer på byggnaden.

Då området ligger centralt med goda gång- och cykelförbindelser ska cykelparkering finnas i erforderlig utsträckning så att alla som kan ta cykeln till sitt arbete har tillgång till en säker, attraktiv och väderskyddad cykelparkering i direkt närhet till byggnadens entréer.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av GICON Installationsledning AB (2014-04-15) där tekniska lösningar presenteras för hantering av dag- och spillvatten avseende avskiljning och fördröjning samt hantering av höga vattenstånd.

Dagvatten ska inte påverka Kungsbackaån negativt med avseende på vattenkvalitet.

Anslutning till kommunalt dagvatten ska upprättas för respektive fastighetsägare eller via en gemensamhetsanläggning för planområdet.

Vatten och avlopp

Anslutning för vatten och spillvatten finns. Behov av ytterligare anslutningar måste beställas från Kungsbacka kommun, Teknik. Anslutningsmöjligheter finns i Kraftvägen.

För de byggnader som vill installera sprinklersystem så är det inte tillåtet med direktverkande sprinkler. Boendesprinkler kan eventuellt tillåtas, men det kräver ett avtal med Teknik.

Avfall

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

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger 180 meter ifrån planområdet.

Brandvattenförsörjning kan ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänsten. Det finns i nuläget en brandpost i Kraftvägen som sitter på en 63 mm ledning och som fungerar som en spolpost. Denna ledning kan utökas och posten uppgraderas till en fullt fungerande brandpost. Då blir avståndet 77 meter. Vår bedömning är att kommunen och Räddningstjänsten bör ha en dialog om utbyggnad av brandposter generellt i Kungsbacka kommun och att detta är en strategisk fråga som inte ryms inom denna plan. Lokaler som planen berör finns redan idag och det är användningen av dessa som planen avser att ändra.

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet. De interna vägarna som finns inom kvartersmark runt fastigheten har en bredd på cirka 7 meter. Det finns ingen begränsning i bärighet på de interna vägarna.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

En riskutredning har tagits fram av COWI (2019-06-27) då planområdet angränsar till transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Riskanalys av farligt gods i Hallands Län 2011:19). Enligt riktlinjerna bör en riskutredning genomföras för all nybyggnation inom 150 meter från en led med farligt gods. I Länsstyrelsens rapport redovisas rekommendationer avseende avstånd och säkerhetshöjande åtgärder. Riktlinjer redovisas utifrån basavstånd och reducerat basavstånd från olika typer av bebyggelse till olika typer/klasser av transportled. Enligt dessa ingår den typ av verksamhet som planeras inom fastigheten (vård) inom typbebyggelse tätort. Detta medför att basavståndet till Västkustbanan är 80 meter och det reducerade avståndet är 30 meter.

För att säkerheten ska kunna tillgodoses inom område med reducerat avstånd mellan 30-80 meter från järnväg behöver följande krav framgå:

- Utläckande vätska från olycka på järnvägen ska förhindras att rinna in på planområdet genom vall, plank som är tätt i nederkant eller dike.
- Området inom 60 meter från järnvägen ska utformas fritt från oeftergivliga och spetsiga

föremål som kan riskera att punktera avåkande godsbehållare.

- Området mellan byggnader och järnväg ska inom 50 meter från järnvägen utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse för andra än de som nyttjar entréer och parkering inom området.
- För byggnader inom 50 meter från järnvägen ska luftintag placeras i taknivå på byggnadens sida som vetter bort från järnvägen.
- För byggnader inom 50 meter från järnvägen ska fasader som vetter mot järnvägen utformas i obrännbart material och fönster och glaspartier ska ha integritet mot rökgas och flammor i 30 minuter.
- För byggnader inom 50 meter från järnvägen får entréer och lastintag inte vetta mot järnvägen.
- Utrymningsvägar i byggnader inom 50 meter från järnvägen ska placeras bort från denna för att möjliggöra säker utrymning i händelse av olycka.
- Byggnader inom 50 meter från järnvägen ska utformas så att de kan motstå en gasmolnsexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum i mitten av det spår som ligger närmast byggnaderna. Detta krav syftar till att byggnaderna ska motstå dimensionerande last utan att utsättas för fortskridande ras.
- För första radens bebyggelse inom 50 meter från järnvägen ska fönster/glaspartier i fasad som vetter mot järnvägen förstärkas så att större splitterskador motverkas vid en explosion. Exempel på en åtgärd som bedöms uppfylla detta krav är att förse fönster/glaspartier med plastfilm.

Planområdet ligger på ett större avstånd än 50 meter från järnvägen. I samråd med sakkunnig riskutredare har kommunen gjort bedömningen att de åtgärder som gäller för byggnader inom 50 meter från järnvägen inte behöver föras in i plankarta och planbeskrivning. Om ingen bebyggelse finns inom 50 meter medför detta att alla krav som ställs på bebyggelse inom 50 meter indirekt är uppfyllda.

Planförslag

Kravet på att vätska från olycka på järnvägen ska förhindras att rinna in på planområdet säkerställs genom bestämmelse i detaljplanen samt i angränsande detaljplan.

Detaljplanen reglerar att området inom 60 meter från järnvägen utformas fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål. Planområdet ligger mer än 50 meter från järnvägen vilket innebär att ytterligare reglering med avseende på risk inte krävs. Angränsande detaljplan omhändertar ställda krav på ett tillfredsställande sätt.

Risk för höga vattenstånd

Risken för översvämning och förslag på åtgärder har tagits fram för det gällande, större planområdet TP64. Det finns en planbestämmelse som anger +4.0 m som lägsta golvnivå om inte andra översvämningsskydd anordnas. Det nu aktuella planområdet ligger 200-300 m från Kungsbackaån med marknivåer på ca +3.5-4.0 m. Det kan fortfarande vara rimligt att nya byggnader anläggs med en golvnivå på +4.0 m. Enligt beräkningssektioner från MSB:s översvämningsskartering av Kungsbackaån är vattennivån vid ett klimatanpassat flöde med 200 års återkomsttid +3.2 – 3.4 m. Vid ett beräknat högsta flöde är nivån +3.7 – 3.9 m.

Planförslag

Detaljplanen reglerar att nya byggnader ska anläggas med en lägsta golvnivå på +4,0 meter om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas så kommer planområdet att gå miste om möjligheten att omvandlas från industri till andra, mer öppna verksamheter, i ett strategiskt viktigt läge i förhållande till Göteborgsvägen. Vidare så kommer Region Halland inte att ha några lokaler att inhysa en öppen psykiatrisk mottagning för vuxna i.

Miljökonsekvenser

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på planbeskrivningen, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

Natura 2000 och riksintresse

Kungsbackafjorden, som ligger knappt 5 kilometer nedströms aktuellt område, är ett riksintresse för naturvärden och ett riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken, ett Natura 2000-område enligt 7 kap 28 § miljöbalken samt ett naturreservat enligt 7 kap 4 § miljöbalken. Syftet med skyddsbestämmelserna är att fjordens natur- och friluftsvärden värnas och skyddas mot åtgärder som kan skada dem. Planerad utbyggnad bedöms inte medföra en ökad dagvattenpåverkan på recipienten eller den slutliga recipienten Kungsbackafjorden. Därmed bedöms inte Kungsbackafjorden i egenskap av Natura 2000-område och riksintresse att påverkas negativt av planens genomförande.

Naturmiljö och rekreation

Planområdet saknar idag helt naturvärden då området redan främst består av gator, byggnader och parkeringsplatser. Väster om planområdet flyter Kungsbackaån. Intilliggande sträcka av Kungsbackaån har inga dokumenterade naturvärden och utgör inget bra lekområde för lax och havsöring. Den vandrande fisken passerar dock förbi området och sträckan hyser även enstaka möjliga ståndplatser för lax och öring, främst i anslutning till trädrötter. Däremot så bedöms Kungsbackaån i sin helhet inklusive biflöden utgöra ett värdefullt vattenområde, tillika ett ekologiskt särskilt känsligt område och ett reproduktionsområde för lax och havsöring. Ån hyser även bestånd av elritsa, gädda, abborre, ål, flodnejonöga, havsnejonöga och bäcknejonöga samt bitvis en värdefull bottenfauna. Naturvärdena i Kungsbackaån bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planområdet i sig hyser inga värden för rekreation. Väster om planområdet finns ett gång- och cykelstråk längs med Kungsbackaån som är ett populärt rekreationsstråk. Detta stråk påverkas inte av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Kungsbackaån och därmed så är Kungsbackaån recipient för dagvattnet med Inre Kungsbackafjorden som slutrecipient. Kungsbackaån har bedömts ha måttlig ekologisk status med kvalitetskravet att nå god ekologisk status till 2027. Kungsbackaån är påverkat av bland annat näringsämnen. Inre Kungsbackafjorden bedöms ha otillfredsställande ekologisk status med kvalitetskravet att nå god ekologisk status till 2027. I Inre Kungsbackafjorden så är det bottenfaunan som är utslagsgivande gällande den ekologiska statusen.

Då området redan idag är hårdgjort så bedöms inte dagvattnets kvalitet att förändras och därmed vare sig ökar eller minskar möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer i och med planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Trafikrörelserna i området kommer sannolikt inte att öka på grund av planen. Därmed bedöms halten av kvävedioxid och partiklar inte att öka. Miljökvalitetsnormerna bedöms därmed att klaras med stor marginal även i framtiden.

Genomförandefrågor

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	3 kv. 2019
Granskning:	3 kv. 2019
Antagande av byggnadsnämnden:	4 kv. 2019
Laga kraft:	4 kv. 2019
(förutsatt att planen inte överklagas)	

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med 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 äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägoförhållanden

Detaljplanen innefattar fastigheten Hede 3:122 som ägs av Wilfast Hede 3:122 Fastighets AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Det är kommunalt huvudmannaskap i intilliggande detaljplaner.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för centrumändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel verksamhetsbyggnad, miljöhus/förråd, dagvattenanläggningar samt parkering för bil och cykel.

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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom så kallad fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Genomförandet av planen behöver inte innebära lantmäteriatgärder, men planområdet kan styckas av till en egen fastighet. Om en sådan avstyckning sker krävs även att en anläggningsåtgärd utförs av lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

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

Om planområdet styckas av till en egen fastighet måste den få tillgång till infartsväg samt parkeringsplatser. Detta löses enklast via en gemensamhetsanläggning ihop med kvarvarande Hede 3:122 samt Hede 1:67 gällande infarten. Vid bildande av gemensamhetsanläggning för samtliga parkeringar inom Hede 3:122 så kan dessa samutnyttjas av deltagande fastigheter. Även dagvattenhantering bör lösas gemensamt fastigheterna emellan.

Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än inom den egna fastigheten. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Servitut 1384-02/79.1 ligger i anslutning till planområdet där Hede 1:67 har rätt att använda befintlig väg över Hede 3:122. Servitutet anses inte direkt påverkas av den nya detaljplanen då vägen inte kommer att ingå i planområdet. Vid en eventuell avstyckning av planområdet kommer tillfarten dock att behöva ingå i en gemensamhetsanläggning, där Hede 1:67 blir en av delägarna, och servitutet kan med det upphävas.

Om planområdet styckas av till en egen fastighet behöver kommunen en rättighet för kommunala VA-ledningar fram till den nya fastighetsgränsen, över Hede 3:122. Denna rättighet förväntas fås utan krav på ersättning från fastighetsägaren.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplätelser eller påverka befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Ledningsrätt

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar eventuell avstyckning samt bildande av ny gemensamhetsanläggning.

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

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Ett avtal där det framgår att gällande detaljplan ändras under pågående genomförandetid för fastigheten Hede 3:122 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, ska träffas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

Parkering

All parkering för bebyggelsens behov inom planområdet ska anordnas av exploatören inom kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Om planområdet ska avstyckas och bli en egen fastighet kommer kommunen att anvisa en ny anslutningspunkt, alternativt besiktiga och överta de befintliga privata VA-ledningarna som byggnaden är ansluten till.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att omhänderta dagvatten inom sin fastighet.

El

Fastigheten är ansluten till elledningar från Ellevio.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme från Statkraft.

Tele och fiber

Fastigheten är ansluten till tele/fiber från Skanova samt Kungsbacka Bredband.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen genom Tekniska förvaltningen kan få kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för bygglov, eventuell lantmäteriförrättning och anslutningsavgifter för VA.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning och/eller uthyrning av sina verksamhetslokaler.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Om en gemensamhetsanläggning bildas för att gemensamt lösa infart, parkering och dagvattenhantering kan de deltagande fastigheterna behöva betala för sin del av förrättningskostnaden och eventuellt inträdesersättning i gemensamhetsanläggningen.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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