

ANTAGANDEHANDLING

Antagandedatum: 2024-02-22 BN §35

Laga kraftdatum: 2024-03-21

Plannamn: FJP35

Diarienummer: BN 2023-00034



Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan FJP29 för verksamheter inom Duvehed 2:14 m.fl. i Fjärås



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att digitalisera gällande detaljplan samt att öka tillåten byggnadsarea inom del av detaljplaneområdet. Syftet är också att justera användningen GATA utifrån utbyggda gator i planområdet samt utöka användningen NATUR för att tydliggöra ansvar.

Ida Lennartsson
Planchef

Björn Vikström
Planarkitekt

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Namn på detaljplan: Ändring av detaljplan FJP29 för verksamheter inom Duvehed 2:14

Diarienummer: 2023–00034

Påbörjad 2023-02-13

Upprättad 2024-01-12

Antagande 2024-02-22

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

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-01-12
- Plankarta med bestämmelser, 2024-01-12
- Granskningsutlåtande, 2024-01-12
- Länsstyrelsens granskningsutlåtande, 2023-11-13
- Samrådsredogörelse, 2023-11-06
- Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-06-15
- Planbeskrivning FJP 29 (bifogad handling), laga kraft 2016-11-11
- Fastighetsförteckning (publiceras ej)

Planeringsunderlag

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

Kommunala

- Detaljplan FJP 29, laga kraft 2016-11-11
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022
- Undersökning, Kungsbacka kommun 2023-06-01
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2023-05-29

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Ärendeinformation.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Detaljplanens innebörd.....	6
Nuläge.....	6
Hela detaljplanen	6
Varför ändring av detaljplan valts	6
Genomförandetid	6
Planbestämmelser.....	7
Användning av mark och vatten.....	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	7
Genomförandefrågor	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Planeringsförutsättningar	13
Kommunala	13
Riksintressen.....	13
Mark och natur.....	13
Hälsa och säkerhet	13
Bebyggelseområden.....	14
Gator och trafik.....	14
Teknisk försörjning.....	14
Konsekvenser	14
Natur	14
Miljö	14
Miljökvalitetsnormer	14
Hälsa och säkerhet	15
Gator och trafik.....	15

Riksintresse.....	16
Nollalternativ	16

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Planområdet består av tidigare brukad jordbruksmark som idag är planlagd för industriändamål enligt gällande detaljplan FJP 29. Hittills har området bebyggt med tre verksamhetsbyggnader. Inom området har även infrastruktur byggts ut likt gator och dagvattenhantering i form av en dagvattendamm med tillhörande dike.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Fjärås stationssamhälle och består i dagsläget av ett fåtal verksamhetsbyggnader. Totalt omfattar planområdet 24 hektar varav Kungsbacka kommun äger merparten. Tre fastigheter är i privat ägo.

Hela detaljplanen

Planändringen görs för hela det område som idag omfattas av detaljplan FJP 29. Planändringen innebär att planområdet i sin helhet får samma utnyttjandegrad och därmed blir mer ändamålsenlig och konsekvent. Planändringen innebär även att användningen GATA utökas till följd av utbyggda gator samt att användningen NATUR utökas under luftledningar för att förtydliga ansvaret för marken.

Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen är att möjliggöra för en högre byggrätt i form av byggnadsarea inom del av planområdet och på så sätt göra detaljplanen mer enhetlig samt att justera användningen GATA utifrån utbyggda gator i området. Detaljplanen ändras då ändringen anses inrymmas i det ursprungliga syftet. Det ursprungliga syftet var att möjliggöra för verksamheter inom del av fastigheten Duvehed 2:14.

Ändringen innebär att byggrätten i form av byggnadsarea utökas inom del av planområdet för att överensstämma med byggrätten i övriga delar av planområdet. Användningen GATA utökas för att även omfatta utbyggda gator. Användningen NATUR utökas för att tydliggöra ansvar.

Konsekvenserna till följd av ändringen är att planområdet kan bebyggas i högre grad och att kommunens ansvar vad gäller gator tydliggörs.

Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att ändringen av detaljplanen är positiv då den bidrar till bättre nyttjande av ett sedan tidigare planlagt industriområde. Delar av befintligt planområde är ianspråktaget för industri medan övriga delar är planlagda för industri. Det är således motiverat att utöka byggrätten då en sådan förändringen inte får någon större påverkan på omgivning med mera med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är densamma som för ursprunglig detaljplan (FJP29) med anledning av att den ursprungliga genomförandetiden inte löpt ut.

Således pågår genomförandetiden för ändring av detaljplanen till och med 2031-11-11. Genomförandetid gäller fortsatt för delar av planområdet som inte ändras.

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

Planbestämmelser

Här redovisas de planbestämmelser som ändrats eller lagts till genom denna ändring av detaljplan.

Användning av mark och vatten

Industri

J – Industri. Syftet med användningen är att möjliggöra för industrier. Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheterna inom industriområden inryms inom användningen industri.

Natur

NATUR – Natur. Syftet med användningen är att möjliggöra för natur. Användningen läggs till inom del av planområdet för att förtydliga ansvaret för marken under luftledningar.

Gata

GATA₁ – Lokalgata. Syftet med användningen är att möjliggöra för gata. Användningen läggs till inom del av planområdet för att förtydliga ansvaret för gator inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e₁ - största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean för att säkerställa friyta för parkering, lastning med mera. Bestämmelsen säkerställer även att eventuella fastighetsägare inte kan bygga mer än fastighetsarean som ryms inom användningsområdet. Byggnadsarean är densamma som tidigare.

Bestämmelsen har ersatt bestämmelsen **e₁** – största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean som gällde inom del av planområdet.

Ändrad lovplikt

a₁ - Bygglov krävs även för stängsel i ledande material. Syftet med bestämmelsen är att i samband med startbesked säkerställa att stängsel i ledande material uppförs på ett säkert sätt och inte påverkas av luftledning.

Utförande

b1- Byggnadsverk ska utföras på ett sådant sätt att påverkan från induktion hindras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadsverk som uppförs inom del av planområdet inte riskerar att påverkas av induktion från luftledning.

Upplysningar

I samband med ändring av detaljplan har tidigare detaljplan FJP 29 digitaliserats och planbestämmelserna har tolkats om till nuvarande planbestämmelsekatalog. Generella bestämmelser har tagits bort och ersatts med planbestämmelserna *m2-m5* på plankartan. Vilka bestämmelser som tolkats enligt Boverkets rekommendationer, ändrats, lagts till och tagits bort framgår av tabellerna 1 – 3 nedan.

Tabell 1 Användning av mark

FJP 29	Ändring av detaljplan	Förändring	Förklaring
GATA – lokaltrafik	GATA ₁ – lokalgata	Ändrad	Användningen GATA ₁ utökas för att tydliggöra ansvar för gator inom planområdet.
GCVÄG – gång och cykelväg	GCVÄG – gång- och cykelväg	Tolkad	-
NATUR – naturområde	NATUR – natur	Ändrad	Användningen NATUR utökas för att tydliggöra ansvar för mark under luftledningar.
J – industri. Transformatorstation får uppföras.	J – Industri	Ändrad	Användningen industri tillåter att transformatorstation uppförs. Preciseringen av bestämmelsen saknar därför syfte. Del av användningsytan har tagits bort till förmån för NATUR.

Tabell 2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

FJP 29	Ändring av detaljplan	Förändring	Förklaring
Dagvattendamm – dagvattendammar ska finnas	Dagvattendamm ₁ – dagvattendammar ska finnas	Tolkad	-

Tabell 3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

FJP 29	Ändring av detaljplan	Förändring	Förklaring
Symbol – Byggnad får inte uppföras	Symbol – Marken får inte förses med byggnad	Tolkad	-
Symbol – högsta nockhöjd i meter	h_1 – högsta nockhöjd är <angivet> meter	Tolkad	-
n_1 – plantering ska utföras	n_1 – plantering ska utföras	Tolkad	-
u – marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.	u_1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Tolkad	-
m_1 – Åtgärder krävs, från fastighetsägarna, där byggnader uppförs som människor stadigvarande vistas i och de elektromagnetiska fälten från ledningarna överstiger 0,2 μT	m_1 - Åtgärder krävs, från fastighetsägarna, där byggnader uppförs som människor stadigvarande vistas i och de elektromagnetiska fälten från ledningarna överstiger 0,2 μT .	Tolkad	-
Generell bestämmelse - luftintag och entréer ska placeras så långt från västkustbanan som möjligt	m_2 - luftintag och entréer ska placeras så långt från västkustbanan som möjligt	Tolkad	-
Generell bestämmelse - Området 60 meter från Västkustbanan ska utformas för att minska konsekvenserna av en olycka. Inom 60 meter från Västkustbanan ska man förhindra att vätska rinner in på området genom	m_3 - Området 60 meter från Västkustbanan ska utformas för att minska konsekvenserna av en olycka. m_4 - Inom 60 meter från Västkustbanan ska man förhindra att vätska rinner in på	Tolkad	-

barriär eller dike. Inom 60 meter från Väst kustbanan ska sidoområdet längs järnvägen utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett urspårat tåg.	området genom barriär eller dike. m ₅ - Inom 60 meter från Väst kustbanan ska sidoområdet längs järnvägen utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett urspårat tåg.		
Symbol – utfartsförbud med användningsgräns	Symbol – utfartsförbud	Tolkad	-
b ₁ – fasad och övrigt material inom 50 meter från luftledning får inte utformas i brännbart eller ledande material.	-	Borttagen	Efter avstämning med ledningsägaren till luftledningen har bestämmelsen tagits bort. Frågan om brännbart och ledande material hanteras redan i elsäkerhetsföreskrifter och bestämmelsen fyller således inget syfte.
e ₁ – största byggnadsarea i % av fastighetsarea	e ₁ – största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet	Ändring	Planbestämmelsen ändras för att säkerställa att det endast är fastighetsarean inom användningsområdet som är beräkningsgrundande.
Ej parkering – parkeringsplats får inte finnas	-	Borttagen	Bestämmelsen har tagits bort till följd av att användningen NATUR ersatt delar kvartersmarken J. Bestämmelsen fyller därmed inte längre något syfte.
l – marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning	-	Borttagen	Bestämmelsen har tagits bort till följd av att NATUR ersatt kvartersmarken. Det finns således inget syfte med bestämmelsen då allmännyttiga luftledningar får placeras inom allmän plats NATUR.

Forts. Tabell 3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

-	a ₁ – bygglov krävs även för stängsel i ledande material.	Tillagd	Bestämmelsen har lagts till för att i samband med startbesked säkerställa att stängsel i ledande material uppförs på ett säkert sätt och inte påverkas av luftledning.
-	b ₁ – byggnadsverk ska utföras på ett sådant sätt att påverkan från induktion hindras.	Tillagd	Bestämmelsen har lagts till för att säkerställa att byggnadsverk som uppförs inom del av planområdet inte riskerar att påverkas av induktion från luftledning.

Bestämmelserna **m₃-m₅** har endast satts ut inom del av planområdet med anledning av att bestämmelserna berör ett avstånd på 60 meter från Västkustbanan vilket gör att de endast är nödvändiga inom del av planområdet som ligger inom 60 meter från Västkustbanan.

Användningen GATA och NATUR har utökats för att tydliggöra att det är kommunens som är väghållare för gator respektive att det är kommunen som är ansvarig för mark under luftledning.

Vidare har ett par egenskapsgränser tagits bort. Inom kvartsmark har gränsen tagits bort som tidigare skiljde två egenskapsområden åt då dessa hade olika exploateringsgrad. Eftersom ändringen innebär att exploateringsgraden är samma inom hela planområdet tjänar gränsen inte längre något syfte.

Övriga egenskapsgränser som tagits bort låg inom del av planområde där det tidigare var kvartersmark, J, men som ändrats till allmän plats, NATUR. Eftersom det inte är nödvändigt att reglera tillgänglighet för allmännyttiga ledningar på allmän plats finns det inget behov av egenskapsgränserna inom denna del. Till följd av ändringen har även två egenskapsgränser ersatts av användningsgränser.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Avtal

Detaljplanen föranleder inte att några nya avtal behöver tecknas. Befintliga avtal påverkas inte av detaljplanen.

Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Den allmänna platsen består av gata,

gång- och cykelväg och naturområde och kommer att skötas av förvaltningen för teknik. Jämfört med nuvarande detaljplan FJP 29 planläggs mer mark som allmän platsmark GATA och NATUR. Gatorna är redan utbyggda och sköts sedan tidigare av kommunen och planläggs därför som allmän platsmark. Den mark som planläggs som naturmark som i tidigare detaljplan var planlagd som kvartersmark kommer att behöva iordningsställas. Övrig allmän platsmark är redan utbyggd eller iordningsställd.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

En remsa med mark som i detaljplan FJP 29 var planlagd med prickmark inom Duvehed 2:53 planläggs i ny detaljplan som allmän platsmark NATUR. Marken kommer genom fastighetsreglering att överföras från Duvehed 2:53 till Duvehed 2:14. Kungsbacka kommun äger båda fastigheterna och kommer att ansöka om och bekosta lantmäteriatgård.

Rättigheter

I detaljplanen FJP 29 finns reservat för allmänna luftledningar (l₁-område). Nu planläggs detta område istället som allmän platsmark NATUR. Ledningsrätt för luftledning och övriga ledningsrätter inom planområdet påverkas inte av ny detaljplan.

Inga servitut eller andra rättigheter påverkas till följd av ny detaljplan.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen får kostnader för iordningsställande av naturmark (allmän platsmark). Det gäller den naturmark som tidigare var planlagd som kvartersmark. Iordningsställandet ska finansieras av kommunstyrelsens förvaltning.

Drift allmän plats

Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Jämfört med nuvarande detaljplan FJP 29 är det fler ytor som planläggs som allmän platsmark natur och gata. Gatorna är utbyggda och sköts sedan tidigare av förvaltningen för teknik som därmed inte får högre driftskostnader än tidigare vad gäller skötseln av gatorna. Eftersom det planläggs för mer naturmark än i tidigare detaljplan, mark som tidigare inte förvaltades av förvaltningen för teknik, innebär det högre driftskostnader för förvaltningen för teknik.

Drift vatten och avlopp

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) ansvarar fortsatt för drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

Planeringsföresättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom området finns en gällande detaljplan (FJP29) som reglerar att planområdet får bebyggas för industriändamål. Detaljplanen reglerar att planområdet får bebyggas till en höjd av mellan 10 och 12 meter. Största byggnadsarea är mellan 40 – 50% av fastighetsarean. I detaljplanen regleras även att delar av marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning. Genomförandetiden för detaljplanen löper ut 2031-11-11.

Översiktlig planering

Fastigheten ligger inom kommunens översiktsplan, laga kraft 2022. Enligt översiktsplanen är området lämpligt för verksamheter som är transportintensiva, störande eller med annan omgivningspåverkan. Att samla verksamheter till områden likt detta är både resurseffektivt då det kan dra nytta av den utbyggda infrastrukturen samtidigt som avstånd till bostäder kan hållas. Det ger också möjlighet för företag att växa och expandera sin verksamhet.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Västkustbanan har två spår genom Kungsbacka kommun. Västkustbanan bedöms i Region Hallands Regionalt trafikförsörjningsprogram för Halland 2016–2019 som mycket starkt då pendlingen mellan kommunhuvudorterna längs med Västkustbanan i Halland samt till och från Göteborg är mycket stor. Vidare säger den att resbehoven är mycket stora och stråket som inkluderar Västkustbanan är viktigt ur ett tillväxtperspektiv.

Mark och natur

Landskap och rekreation

I närheten av planförslaget ligger Fjärås Bräcka med utsikt över landskapet och bort mot Kungsbackafjorden. Planförslaget bedöms inte påverka denna vy då den ligger bakom en mindre skog och i utkanten av vyn.

Dagvatten

Dagvattenfrågan är omhändertagen i gällande detaljplan FJP 29 i form av att dagvattendamm och tillhörande diken byggs ut.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Risken för olyckor inom planområdet är främst kopplad till Västkustbanan och luftledningen som går igenom planområdet. I FJP 29 finns sedan tidigare planbestämmelser kopplat till Västkustbanan och luftledningen vilka ska minska risken för olyckor och konsekvenser av en potentiell olycka på Västkustbanan.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i till delar utbyggt med verksamhetsbyggnader. Större delen av planområdet är dock fortfarande outbyggt. Utöver befintliga verksamhetsbyggnader har även en lokalgata och dagvattendamm med tillhörande dike byggts ut.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet angörs idag från Tostaredsvägen och inom området är Ormvråksvägen utbyggd.

Användningen inom detaljplan FJP 29 genererar, enligt trafikutredning (Ramböll, 2015-06-30) mellan 440 – 1400 fordonsrörelser per dygn.

Teknisk försörjning

El och tele

Genom planområdet går luftledningar för el.

Konsekvenser

Natur

Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas nämnvärt av planändringen med anledning av att byggrätten redan idag kan bebyggas med cirka tre hektar. En tillökning på cirka 7000 kvadratmeter byggnad bedöms inte få någon större påverkan på landskapsbilden.

Miljö

Undersökning

Som underlag till ändring av detaljplan har en undersökning tagits fram. Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts (Kungsbacka kommun 2023-04-08) 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. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplan inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Andelen hårdgjord yta inom planområdet påverkas inte av planändringen. Bedömning är därför att yt- och dagvatten från planområdet till följd av detaljplanens genomförande inte påverkar beslutade miljökvalitetsnormer för vatten. Frågor som rör rening av yt- och

dagvatten är väl utredda i detaljplan FJP29 och anläggning för rening och fördröjning är utbyggd och i drift.

Hälsa och säkerhet

Risker och störningar för människor och miljö

Risken för olyckor inom planområdet är främst kopplad till Västkustbanan, där transporter med farligt gods förekommer, och luftledningen som går igenom planområdet. Förslag till ändring av detaljplan leder inte till någon ökad risk vad gäller närheten till transportled för farligt gods eller luftledningen. I gällande detaljplan FJP 29 finns sedan tidigare planbestämmelser för att minimera eventuella konsekvenser vid en olycka. Dessa bestämmelser finns delvis fortsatt kvar i samband med ändring av detaljplanen.

Bestämmelsen b₁ har, efter avstämning med ledningsägare för luftledningen, tagits bort. Den reglerade att byggnader inom 50 meter från luftledningen skulle utföras i icke brännbart eller ledande material. Bedömningen är att frågan hanteras inom elsäkerhetsföreskrifterna och att detaljplanen inte behöver innehålla en sådan reglering. Risken för olyckor bedöms inte öka till följd av ändringen.

För att undvika risker kopplat till högspänningsledningen ska inom 50 meter från spänningssatt ledning (kraftledning, yttre fas) särskild hänsyn tas vid val av byggnadsmaterial och byggnadsteknik kopplat till elsäkerhetsföreskrifterna. Bland annat får inga metalliska delar, som inte är elektriskt isolerade, finnas i marken inom 20 meter horisontellt från närmsta ledningsdel och arbeten under och i närheten av ledningarna sker på ett säkert sätt genom att elsäkerhetsanvisningar (ESA) följs. Vidare ska belysningsstolpar inte placeras under eller för nära luftledningarna. Viss lägre belysning (typ pollare) kan tillåtas invid ledningen under förutsättning att de jordas där det behövs.

Arbeten i närheten av luftledningarna är förenat med risker som behöver hanteras i samband med att arbeten utförs i närheten av luftledningar. Om arbeten ska ske i direkt närhet till luftledningar, exempelvis i ledningsgatan, ska arbeten föregås av kontakt med ledningsägaren.

Gator och trafik

Biltrafik

Till följd av ändring av detaljplan kommer den byggbara ytan inom planområdet att öka med cirka 5800 kvadratmeter (byggnadsarea). Det innebär att den byggbara ytan utökas från cirka 72 000 till cirka 78 000 kvadratmeter, vilket ger en ökning av byggbar yta med cirka 11 procent. Detta kommer rimligtvis även bidra till att trafiken till och från området i viss mån ökar. Eftersom ökningen av den byggbara ytan är liten i jämförelse med den totala exploateringsgraden som möjliggörs är bedömningen att ändringen inte får någon större påverkan på vägnätet. Detta resonemang stöds av den trafikutredning (Ramböll, 2015-06-30) som togs fram i samband med att den ursprungliga detaljplanen togs fram. Då uppskattades området generera mellan 440 – 1400 fordonsrörelser per dygn. Sett till den bedömningen ger den utökade byggrätten i nu aktuell detaljplaneändring ytterligare 48 – 154 fordonsrörelser per dygn, vilket bedöms vara marginellt i sammanhanget.

Riksintresse

Trafik kommunikation

En utökning av byggrätten bedöms inte påverka riksintresset Väst kustbanan. I förslag till ändring finns ett flertal bestämmelser som reglerar säkerhetshöjande krav kopplat till Väst kustbanan. Dessa är formulerade på ett sådant sätt att avståndet är beroende av Väst kustbanans placering.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att delar av planområdet fortsatt endast kommer kunna exploateras till 40% och att bebyggelse närmast luftledningen fortsatt kommer ha begränsningar vad gäller utformning även om luftledningen flyttas.