



Detaljplan för köpcentret Kungsmässans utbyggnad i Kungälv, etapp 1

Upprättad i juni 2017, reviderad i oktober 2017
Laga kraft 2018-03-12

KP128
PL/2012:54

Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Läge, areal och markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	6
Samrådet ledde till att detaljplanen delas i två delar	7
Förutsättningar och förändringar	8
Natur	8
Handelsutredningar 2004 och 2010	10
Social konsekvensbeskrivning - pilotprojekt	11
Gator och trafik	12
Bebyggelseområden	16
Teknisk försörjning	20
Hälsa och säkerhet	22
Gestaltningssprinciper	24
Köpcentret	26
Allmän plats	26
Genomförandefrågor	27
Överväganden och konsekvenser	29
Nollalternativ	29
Miljökonsekvenser	29
Ekonomiska konsekvenser	30
Sociala konsekvenser	31

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka
pbplan@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Planarkitekt Andrea Ericsson 0300-83 42 24

Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2015-11-13 Norconsult
- Dagvattenutredning, 2015-12-04 Tyréns
- PM beträffande gång- och cykelvägar, 2015-09-28 Norconsult
- PM-Geoteknik, Detaljplan för utbyggnad av Kungsmässan, Kungsbacka, 2016-07-04 Norconsult
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR/Geo, Detaljplan för utbyggnad av Kungsmässan, Kungsbacka, 2016-07-04 Norconsult
- Trafik- och parkeringsutredning, 2013-06-10 Norconsult
- Social konsekvensbeskrivning för Kungsmässan, 2016-10-28 Norconsult

Bakgrund

Kungsmässan är ett köpcentrum med 90 butiker i centrala Kungsbäcka stad.

Aranäs AB har i skrivelse inkommen 2012-10-08 ställt frågan om möjligheten att ändra detaljplanen för att kunna bygga ut Kungsmässan med 11 500 kvm. De ser det nödvändigt att växa med marknaden då konkurrensen från Mölndal, Källered, Frölunda Torg och Göteborgs innerstad hårdnar.

Aranäs AB önskar att utbyggnaden ska möjliggöra en ny tydlig entré i väster.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2014-09-04 §266 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Kungsmässans köpcentrum inom centrala Kungsbäcka stad i Kungsbäcka i enlighet med upprättat planprogram.

Planens syfte och huvuddrag

Kungsmässan behöver möjlighet att bygga till för att utvecklas vidare som ett viktigt regionalt köpcentrum. Samtidigt är det ett mycket centralt placerat köpcenter vilket ställer i sammanhanget ovanligt höga krav på hur den yttre miljön gestaltas.

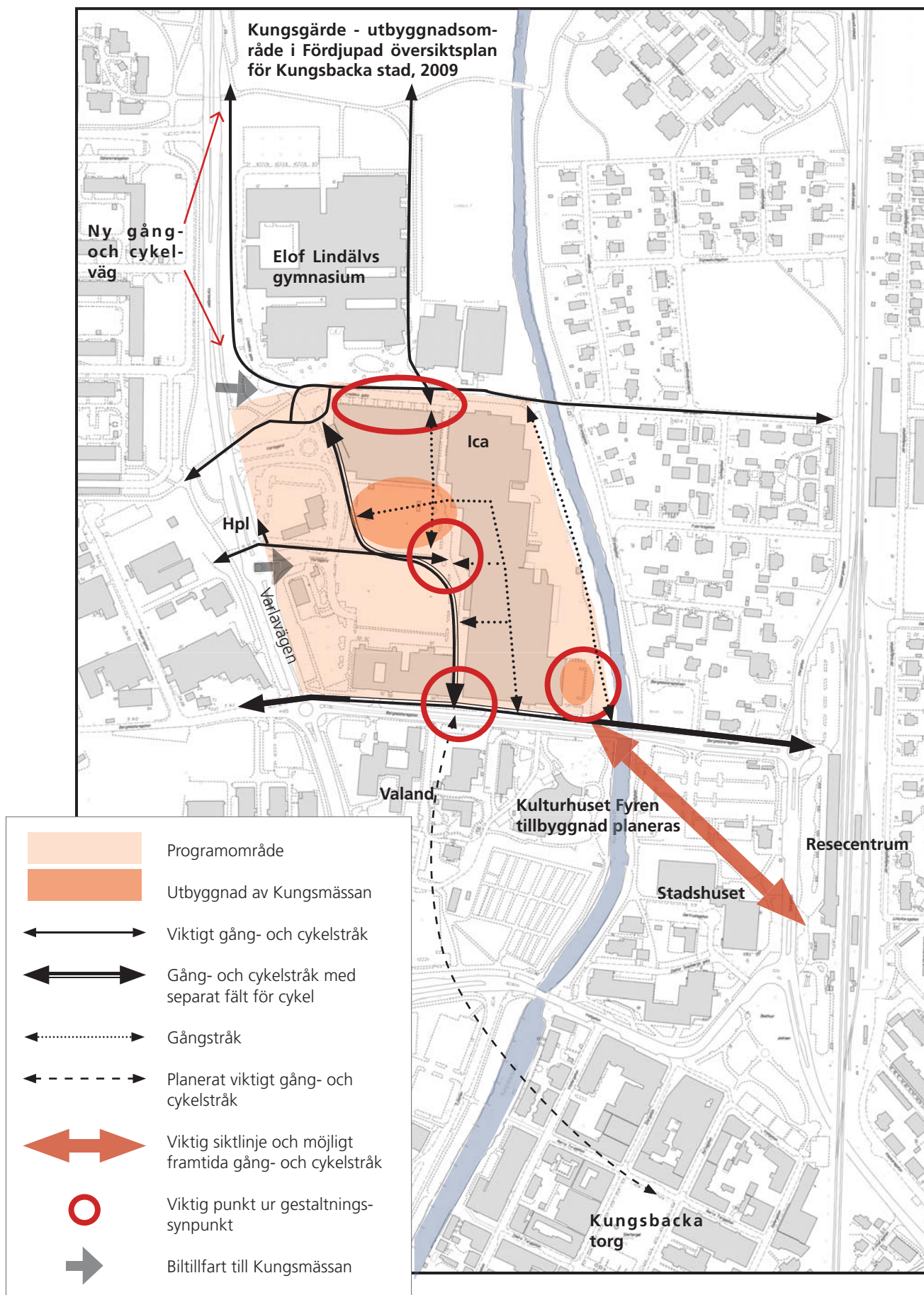
Planen syftar till att:

- Möjliggöra utbyggnad av det mycket centralt placerade köpcentret Kungsmässan med en tillbyggnad söder om parkeringsdäcket om cirka 9 500 kvm ny handelsyta.
- Möjliggöra utveckling av utemiljön närmast byggnaden med uteservering, lek och sittplatser i enlighet med sektioner på plankarta, illustration och i beskrivning.
- Förbättra möjligheterna för fotgängare och cyklister att röra sig till och genom området med tydliga cykelstråk på allmän plats.
- Förbättra Borgmästaregatans karaktär med gång- och cykelstråk med en genomarbetad gestaltning
- Göra byggnaden till en mer integrerad del av staden genom att göra byggnaden mer transparent och med fler entréer.
- Kungsmässan får en huvudentré som till sin utformning både ska annonsera köpcentret väl och passa in i stadsbilden avseende skala och färgsättning.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Kungsbäcka stads centrum med cirka 300 meter till resecentrum.

Området är 1,2 hektar stort och berör området närmast Kungsmässans västra fasad, ett större område där tillbyggnaden ska ligga direkt söder om parkeringsdäcket samt en tre meter bred remsa längs parkeringsytan i nordväst. Området, Kungsbäcka 2:1 ägs av Aranäs AB och två mindre delar, Varla 12:67 och Kungsbäcka 2:2 ägs av Kungsbäcka kommun.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Kungsbacka stad i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006.

Inom den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad, antagen av kommunfullmäktige 2009, ligger Kungsmässans område inom område med centrumfunktioner. Området är redan ianspråktaget för köpcentrum med uthyrningsbar yta om 35 000 kvm.

Handelsutredningar 2004 och 2010

”Strategiskt program för handelns utveckling i Kungsbacka kommun”, beslutades kommunfullmäktige år 2004, och anger en allmän inriktning om en långsiktigt hållbar utveckling av handeln. År 2010 gav kommunen Handelns utredningsinstitut, HUI, i uppdrag att utvärdera decenniets kraftiga expansion i förhållande till handelsstrategin.

Planprogram

Ett planprogram för utbyggnad av Kungsmässans köpcentrum, daterat december 2013, godkändes av kommunstyrelsen 2014-06-17 § 139. I beslutet gav kommunstyrelsen ett antal direktiv.

Därefter har kommunstyrelsen, 2015-09-29 § 210, beslutat att godkänna reviderad programkarta, daterad augusti 2015, som underlag för byggnadsnämndens fortsatta planläggning för Kungsmässans utbyggnad. Därmed ersätter programkartan det särskilda direktiv som kommunstyrelsen beslutade om 2014-06-17 § 139.

Bakgrund till reviderad programkarta

God kommunikation inom centrum för både fotgängare, cyklister och bilister är av stor vikt. Med tanke på Kungsmässans mycket centrala placering är det viktigt att andelen gående, cyklister och resande med kollektivtrafik ökar. Samtidigt ville inte byggherren ge avkall på idén om ett köpcentrum som bygger på att kunden inte ska behöva gå ut och gå mellan olika byggnadskomplex. Detta ledde till att programkartan ur planprogrammet reviderades, se reviderad programkarta på föregående uppslag.

Tillgängligheten för dessa grupper ska därför förbättras. Inför att programkartan ur planprogrammet skulle revideras togs PM beträffande gång- och cykelvägar, 2015-09-28 Norconsult fram för att bedöma om gång- och cykeltrafik genom området får bra förutsättningar även efter tillbyggnaden. Utredningen visar att det är möjligt att bygga till enligt programkarta reviderad augusti 2015, med tillräcklig trafiksäkerhet och framkomlighet för fotgängare och cyklister genom området.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplanerna Kp106 från 2000-04-25 med handelsändamål/parkering/parkmark, Kp106A från 2004-11-05 med utökad byggrätt för handel samt gångpassage säkrad med x-område på parkeringsändamål.

Kp123 från 2012-10-13 är den senaste och här berörs endast en mindre del av område för parkering och angöring. Genomförandetiden för denna plan har inte gått ut. En mindre del av denna kommer att ersättas med ny plan, eftersom ramper till parkeringsdäcket behöver kompletteras för att klara den nya parkeringslösningen på tillbyggnadens tak.

Angränsande finns detaljplanerna K77 från 1980-11-11, K77A 2007-02-08 och Kp101 från 1995-07-31. Dessutom angränsar ett område utom plan i nordvästra delen av programområdet, se illustration intill.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till större delen redan ianspråktaget som köpcenter och det finns inga naturvärden eller gröna kvaliteter inom planområdet.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av område ianspråktaget för köpcentrum.

Planförslaget har liten påverkan på landskapsbilden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen.

Förorenad mark, del 1 och 2

Norconsult AB har utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning på de platser där tillbyggnader av köpcentret är planerade.

Inom områdets västra del har en bensinstation med biltvätt tidigare varit belägen och sanerats till mindre känslig markanvändning. Detta område är avsett för parkeringsplatser. I planområdets sydöstra hörn finns det uppgifter om att drivmedel tidigare har hanterats.

Fältundersökningen utfördes av Norconsult i oktober 2015. Utvalda jordprover analyserades på laboratorium avseende halt av tungmetaller, petroleumkolväten, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och lättflyktiga organiska föreningar (VOC). Vatten från grundvattenrören analyserades med avseende på halt av metaller, petroleumkolväten samt lättflyktiga organiska föreningar (VOC). Asfalten analyserades med avseende på totalhalt av PAH.

Utförd miljöteknisk markundersökning visar att fyllnadsmassor samt underliggande lera inom undersökt område **inte** innehåller halter över gällande riktvärde för området. Ingen påverkan på grundvatten har konstaterats, vidare påvisades ingen förekomst av tjärasfält inom området. Området bedöms i sin helhet inte vara förorenat och samtliga undersökta massor kan återanvändas inom området.

I leran och i grundvattnet har vid två olika provpunkter förhöjda bakgrundshalter av arsenik konstaterats. Delar av fyllnadsmaterialet i den sydöstra delen av området innehåller något förhöjda halter av PAH med hög molekyelvikt, men under gällande riktvärde.

Vid påträffande av förorening i mark eller vatten som överstiger bakgrundshalterna i området ska Miljö & Hälsoskydd omedelbart kontaktas. För undersökning och bedömning av föroreningssituationen ska en sakkunnig miljökonsult kontaktas. Därefter ska vid behov en anmälan om efterbehandling av föroreningarna skickas in till Miljö & Hälsoskydd. Eventuell hantering av länsvatten i samband med efterbehandlingsåtgärderna ska ingå i anmälan.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram, Norconsult, 2016-07-04.

Marken inom Kungsmässans område består generellt av hårdgjorda ytor i form av asfalterade vägar, parkeringar samt byggnader. Marken inom Kungsmässans område är generellt plan med nivåer som varierar mellan +1,5 till +3,5. I öst rinner Kungsbackaån med bottennivå

som i lodade sektionerna varierar mellan -2,0 och -2,3.

Jordlagren från markytan består i huvudsak av:

- **Fyllning** till cirka 0,5 meters djup.
- **Torrskorpelera** till mellan cirka 1,0-2,0 meters djup.
- **Lerig gyttja** till mellan cirka 5-7 meters djup.
- **Gyttjig lera** till mellan cirka 7-12 meters djup.
- **Lera** till som minst cirka 25 meters djup.

Fyllningen består främst av asfalt, grus och sand. Den ytliga fyllningen underlagras av en grå, siltig, sulfidfläckig torrskorpelera. Uppmätt vattenkvot för torrskorpeleran ligger mellan cirka 30-60 procent. Torrskorpelerans odränerade skjuvhållfasthet har valts till 25 kPa.

Den gråbruna **leriga gyttjan** ökar i mäktighet söderut. I gyttjan har förekomst av skalrester påträffats i kolvproverna. Den leriga gyttjans tunghet har uppmätts till mellan cirka 1,3-1,4 ton per kvm. Dess vattenkvot och konflytgräns varierar mellan cirka 135-160 procent respektive cirka 155-170 procent. Den leriga gyttjan är mellansensitiv.

I den grå **gyttjiga leran** har tungheten uppmätts till cirka 1,5 ton per kvm. I den gyttjiga leran förekommer skalrester i kolvproverna. Den gyttjiga lerans vattenkvot och konflytgräns varierar mellan cirka 85-95 procent respektive 85-90 procent. Den gyttjiga leran är mellansensitiv.

På större djup minskar det organiska innehållet och jorden övergår till att bestå av grå **lera**. I leran förekommer skalrester och leran är dessutom sulfidfläckig. Uppmätt tunghet varierar mellan cirka 1,5-1,6 ton per kvm med ökande tunghet mot djupet. Lerans vattenkvot och konflytgräns varierar mellan cirka 75-90 procent respektive 85-90 procent. Leran är mellansensitiv. Leran underlagras troligtvis av friktionsjord ovan berg. Inga sonderingar som utförts för denna utredning har dock nått dessa djup.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Enligt den geotekniska utredningen, Norconsult, 2016-07-04, kan området klassas som normalradonmark med avseende på gammastrålningen.

För normalradonmark gäller att byggnader ska utformas radonskyddande. Detta innebär att uppenbara otätheter mot markluft ska undvikas. Detta görs exempelvis genom en väl utförd betongplatta, där fogar, kulvertintag och rörgenomföringar görs täta. Vidare ska åtgärder som förhindrar sprickor på grund av sättningar vidtas. Tillkommande fyllnadsmassor ska vara låg- till normalstrålande

Handelsutredningar 2004 och 2010

”Strategiskt program för handelns utveckling i Kungsbacka kommun”, beslutades kommunfullmäktige år 2004, och anger en allmän inriktning om en långsiktigt hållbar utveckling av handeln. Kommunen ska medverka till en balans mellan att värna befintliga strukturer och samtidigt skapa förutsättningar för skarp konkurrens.

Kommunen ska via den fysiska planeringen aktivt medverka till att skapa förutsättningar för en konkurrenssituation som tillgodoser invånarnas behov av ett rikt utbud av varor med hög kvalitet till ett marknadsmässigt lågt pris. Samtidigt ska kommunen verka för att detaljhandeln i stadens centrum, stadsdelar och i övriga tätorter ges bästa möjliga förutsättningar för att utvecklas.

Som kvantitativt mål anger handelsstrategin att utbud och köpkraft inom kommunen ska vara i balans. Beträffande dagligvaror är målet att relationen mellan köpkraft och försäljning ska uppgå till 100 procent. För sällanköpsvaror är målet att denna relation ska uppgå till 90 procent.

De beräkningar som handelsstrategin redovisar visar att försäljning/köpkraft i början av förra decenniet uppgick till cirka 90 procent för dagligvaror och cirka 65 procent för sällanköpsvaror.

År 2010 gav kommunen Handelns utredningsinstitut, HUI, i uppdrag att utvärdera decenniets kraftiga expansion i förhållande till handelsstrategin. Den visar på en mycket starkt ökande försäljning inom detaljhandeln i kommunen. Relationen försäljning/köpkraft visar för år 2009 på knappt 90 procent för dagligvaror och 95 procent för sällanköpsvaror. HUI drar därför slutsatsen att kommunen år 2010 i princip har ett handelsutbud som motsvarar de kvantitativa målen, i linje med kommunens strategi. HUI:s handelsutredning visar vidare på ett expansionsutrymme inom handeln på 25 000 kvm fram till år 2020.

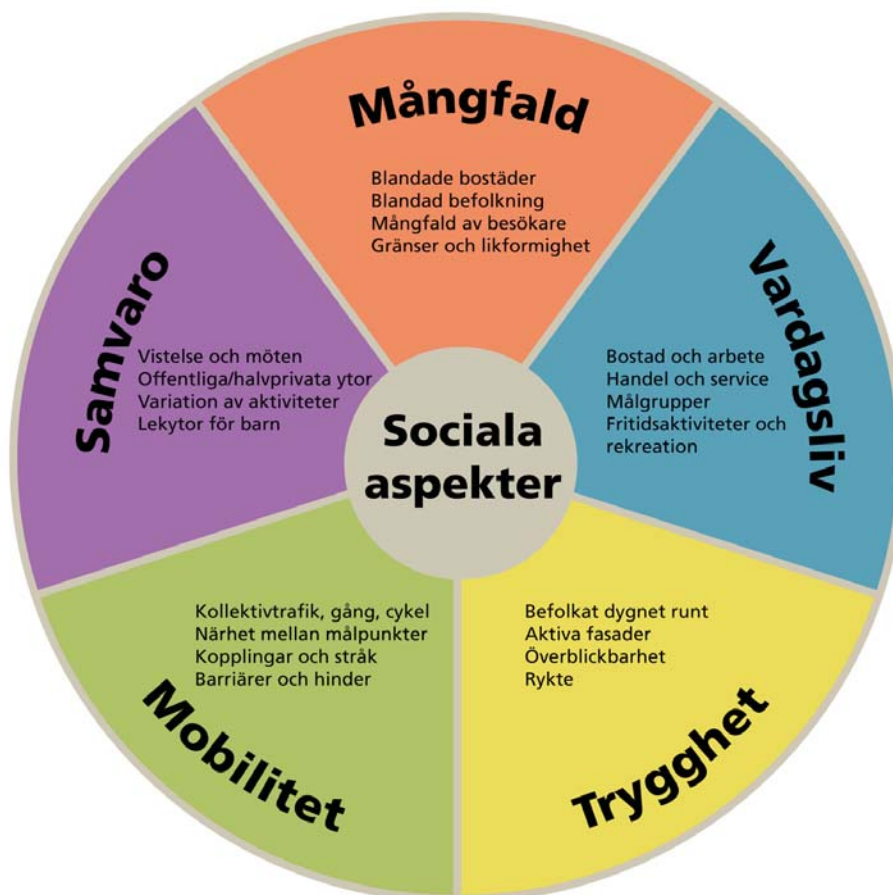
Kungsmässans förslag till utbyggnad omfattar omkring 9 500 kvm BTA ryms inom ramen för kommunens handelsstrategi.

Social konsekvensanalys - Kungsmässan ett pilotprojekt

Detaljplan för Kungsmässans utbyggnad ingår i ett pilotprojekt för att utveckla metod för att beskriva sociala konsekvenser för nya detaljplaner i Kungsbacka kommun. Modellen använder social värdecirkel, se bild nedan, för att arbeta med social hållbarhet i fysisk planering. Lyckohjulet består av fem teman som tillsammans fångar de viktigaste delarna av social hållbarhet.

I arbetet har en analys av nuläget legat till grund för ett antal projektspecifika mål, som varit ledstjärna under projektets utformning. Dessa fanns framtagna redan när programkartan för Kungsmässan skulle arbetas om och har legat till grund för omarbetningen. Ambitionen har varit att nå målen så långt det är möjligt inom ramen för detaljplanen.

Mer om nulägesbeskrivning, vad de projektspecifika målen innebär och hur planförslaget möter målen, går att läsa under rubriken Social hållbarhet. Rapporten Social konsekvensbeskrivning, 2016-10-28 Norconsult, innehåller en nulägesbeskrivning av området samt en utvärdering av planförslagets konsekvenser.



Social värdecirkel är del Kungsbackas metod för analys av social hållbarhet.

Process för social konsekvensanalys i Kungsbacka kommun

1. Bestäm nivå för analys/beskrivning
2. Analysera nuläget
3. Sätt upp projektspecifika mål
4. Utforma förslaget efter målen
5. Analysera konsekvenserna
6. Justera förslaget efter samråd/granskning
7. Uppföljning av åtgärder

Gator och trafik

2012 antogs den detaljplan som möjliggjorde ombyggnad av Varlavägen, större infartsgator samt ändrad trafikföring till parkeringsdäcket. Kungsmässan fick då förbättrade tillfarter till sitt område. Varlavägen är en av Kungsbacka stads större infartsgator och via Lindälvs gata nås inlastning och angöring till Elof Lindälvs gymnasium, tennishall och sporthall. Huvudsaklig parkering till Elof Lindälvs gymnasium finns norr om skolan. Endast ett fåtal parkeringar finns vid sporthall och tennishall.

Tillfart och trafikföring

För bilisten finns två tillfarter från Varlavägen, via cirkulationsplatser. Den norra ansluter till Lindälvs gata och parkeringsdäcket. Den södra ligger mitt för köpcentrat och här når man framförallt markparkeringarna och ser de tre entréerna i väster. Lasttrafik tas in från både norr och söder till lastgården.

Trafikmängden på Varlavägen uppmättes 2014 till en årsdygnstrafik på cirka 15 000 fordon.

I samband med planprogrammet har *Trafik- och parkeringsutredning*, 2013-06-10 Norconsult, tagits fram. Trafikutredningen visar på att en utbyggnad av området kommer leda till en trafikökning med cirka 700 fordon per dygn, vilket är en mycket marginell ökning.

Borgmästaregatans gestaltning

Kvarteret Valand söder om Kungsmässan håller på att byggas ut. Det ger en delvis ny gestaltning av Borgmästaregatan. Denna detaljplan möjliggör att ett samlat grepp kan tas på Borgmästaregatans sträckning från cirkulation vid Varlavägen till bron över Kungsbackaån.

Borgmästaregatan en viktig axel i öst-västlig riktning, med resecentrum som en slutpunkt, som idag är otydlig eftersom många trafikslag samsas på samma yta. Ytan där cyklister och fotgängare och parkering ska ske ligger på Kungsmässans område.

Planförslag

- När del av område som idag är Kungsmässans område görs om till allmänplatsmark kan Borgmästaregatan få ny gestaltning i syfte att göra den mer effektiv för alla trafikslag, se sektion nedan och på plankartan. Gång- och cykelstråket läggs på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och nya träd planteras. Parkeringarna flyttas ut längs Borgmästaregatan. På detta vis minskar konflikterna mellan de olika trafikslagen.

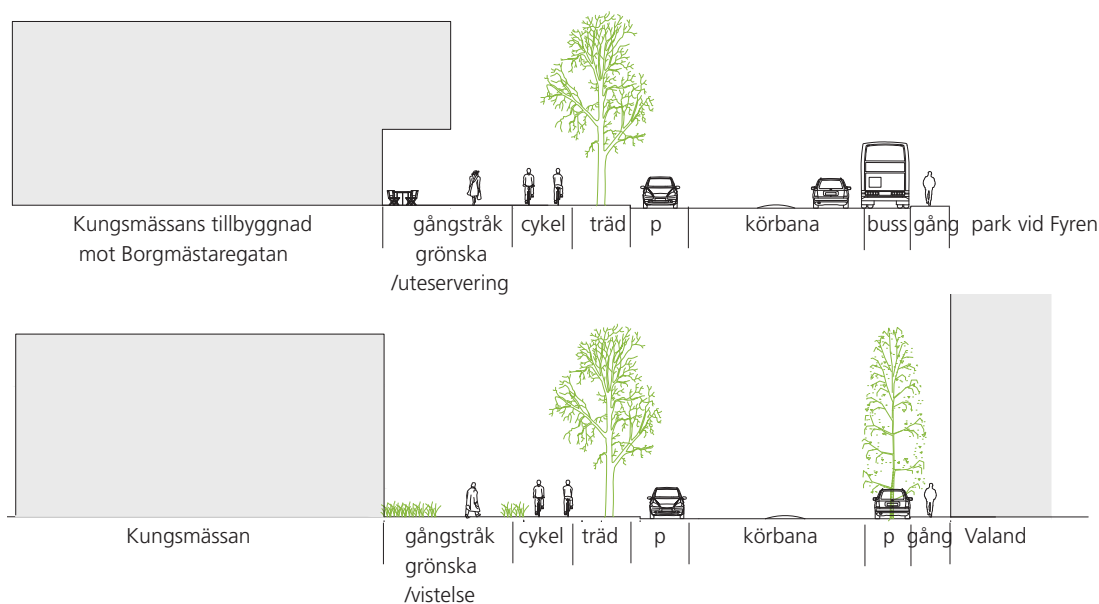


Illustration av planområdet, etapp 1 inom färgat område



 Planområde etapp 1

 Cykelväg på allmän plats, etapp 1

Kursiv stil Anger delar som är befintliga eller ingår i kommande detaljplan

Gång- och cykelvägar

Ett nordsydligt gång- och cykelstråk går idag genom centrum via Kungsmässans område. Detta centrala stråk kommer att bli ännu tydligare när Valand byggs ut och stråket från Kungsmässans område kopplas till stråket i Valand. Det är den enda nordsydliga kopplingen som går igenom centrum. Idag är stråket otydligt speciellt för cyklister.

På grund av de komplexa rörelsemöster som uppstår i närheten av ett köpcentrum finns behov av större tydlighet för gränser mellan de olika trafikslagen. En utredning, *PM beträffande gång- och cykelvägar*, har tagits fram, 2015-09-28, av Norconsult.

Planförslag

- Ett separat allmänt cykelstråk, med Aranäs AB som huvudman, föreslås i nordsydlig riktning genom Kungsmässans område. De olika trafikslagen kan genom tydlig markbehandling nu vistas inom området på mer lika villkor. Tidigare var det svårare att som cyklist färdas genom området. För att klara trafiksäkerheten vid avfartsramp från parkeringsdäcket och cirkulationsplats, läggs cykelstråket på västra sidan av norra infartsvägen. För att cykelstråket ska leda norrut på ett bra sätt krävs att en ny gång- och cykelväg anläggs förbi Elof Lindälv's gymnasiums västra fasad. Denna genomförs i samband med detaljplaneläggning av Kungsgärdet.
- Konfliktpunkter mellan gång- och cykeltrafiken utformas för ökad säkerhet, se exempel nedan.



Förslag på markbehandling vid entrézonerna där flest konflikter mellan de olika trafikslagen sker hämtat från PM beträffande gång- och cykelvägar, 2015-09-28 Norconsult

Parkering

Inom Kungsmässans område finns idag drygt 1 500 parkeringar. Dessa används av kunder, kontorsanställda och butiksanställda. Vid försäljningstoppar som julhelgen och påskhelgen har Kungsmässan i avtal tillåtelse att använda västra delen av kvarteret Samariten, stadshusets parkering, som kundparkering.

Målsättningen för både kommunen och Aranäs som fastighetsägare är att det ska finnas rätt antal parkeringar, varken för få eller för många. För att få ett grepp om vilket parkeringsbehov per ytenhet som Kungsmässan genererar idag, har en beläggningsstudie genomförts lönehelgen i april 2016.

Kungsmässan ska ha god tillgång på cykelparkeringar och möjlighet till väderskyddade cykelparkeringar bör finnas. Framförallt ska cykelparkeringar finnas i anslutning till entréer särskilt vid entréer med närhet till matvaruaffären.

Planförslag

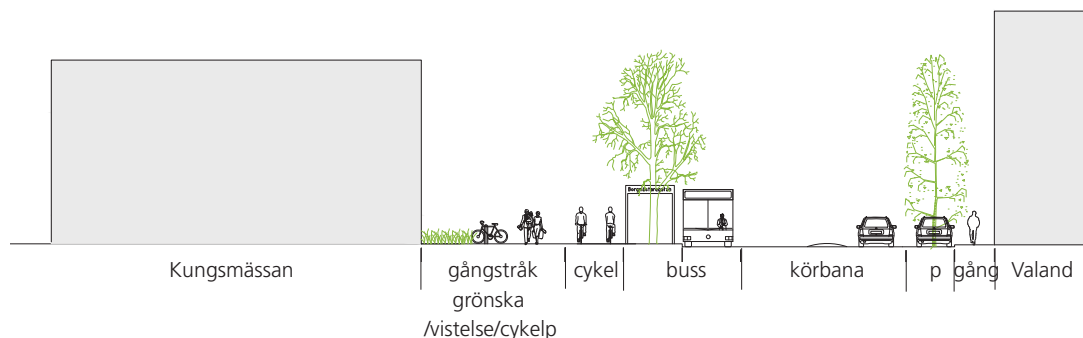
Utifrån beläggningsstudien kan inte slutsatsen dras att det förslag som ligger kommer att fullt ut täcka Kungsmässans behov av bilparkeringar. Med nuvarande markanvändning inom området och förhållningssätt till framförallt hur parkeringar tillhandahålls för kontorsanställda samt med de resultat beläggningsstudien gav, fattas teoretiskt sett omkring 200 parkeringar inom förslaget.

Det finns möjligheter till bättre samordningsvinster mellan kontor och handel, inte minst på fredag eftermiddag. Enligt fastighetsägaren finns skäl att tro att tillbyggnaden inte genererar ett lika stort behov av platser som den nuvarande handelsbyggnaden. Det kan också ta tid innan anläggningen attraherar kunder till sin fulla potential. Det finns också möjligheter att på sikt utöka antalet markparkeringar, bland annat genom att krympa parkeringsfickorna från 2,5 meter till 2,4 meter.

De tidpunkter då antalet platser blir för få kommer parkeringar inom Kungsbacka stad att användas för Kungsmässans kunder i högre utsträckning än idag.

Om och när det visar sig att antalet platser är för få finns möjlighet att pröva byggrätt för ett parkeringshus inom ramen för en ny planläggning. Då bör det faktiska behovet vara lättare att fastställa och ett konkret förslag till parkeringshus kan presenteras.

På illustrationsritningen visas ett sätt att få plats med de cykelparkeringar som på sikt bedöms behövas i området.



Kollektivtrafik

Det är cirka 300 meter till resecentrum från södra entrén. Utöver det finns en busshållplats på Borgmästaregatan mycket nära södra entrén och en busshållplats på Varlavägen i nordvästra hörnet av programområdet.

Planförslag

- Planförslaget möjliggör att busshållplatsen på Borgmästaregatans norra sida kan flyttas väster om entrén till Kungsmässan. Här finns bättre utrymme och konflikter mellan olika trafikslag kan hanteras bättre.
- Det blir närmare till nya huvudentrén från hållplatsen vid Varlavägen än till befintliga entréer.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planområdet är i sin helhet ianspråktaget för köpcentrum med en stor handelsbyggnad, ett parkeringsdäck och stora parkeringsytor med mindre inslag av grönska. Handelsbyggnaden är idag en tvåvåningsbyggnad med en byggnadsarea strax under 20 000 kvm. Den uthyrningsbara ytan cirka är 35 000 kvm, varav 28 000 kvm är handel och 7000 kvm är kontor.

Omgivande bebyggelse, nuvarande och planerad

I norr ligger Elof Lindälvs gymnasium. Många av eleverna kommer varje dag med buss till resecentrum och går antingen genom Kungsmässan eller längs dess västra fasad. Resecentrum ligger inom 300 meter från södra entrén.

I söder planeras kvarteret Valand bebyggas med kvartersstad innehållande, bostäder, kontor och handel. Området är första etappen i projektet Väster om ån som syftar till att binda samman den gamla stadskärnan med Kungsmässan.

Kulturhuset Fyren är en viktig knutpunkt som många människor passerar igenom varje dag. I väster ligger kvarteret Gjutaren/Liljan som idag präglas av företags- och verksamhetslokaler, bland annat ett stenhuggeri. Enligt Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad 2009, ska kvarteret på sikt omvandlas till ett centrumområde med blandat innehåll.

Nya bebyggelsens placering och utformning

En större tillbyggnad görs åt väster på del av kundparkeringen direkt söder om parkeringsdäcket fram till den med träd markerade gångvägen. Denna tillbyggnad kommer att innehålla Kungsmässans huvudentré.

En mindre tillbyggnad görs åt öster längs, Borgmästaregatan och mot ån.

Läs mer under rubriken Mångfald, Vardagsliv, Trygghet, Mobilitet, Samvaro och kapitlet Gestaltungsprinciper längre fram i beskrivningen.

Tillgänglighet

Det är möjligt att ordna god tillgänglighet för funktionsnedsatta.

Planförslag

- Det kommer att vara möjligt att placera parkering för funktionsnedsatta inom 25 meter från entré till tillbyggnaden i sydost, mot ån. Dessa är markerade på illustrationen längs Borgmästaregatan.
- Vid huvudentrén kommer parkering för funktionsnedsatta kunna placeras på tillbyggnadens tak invid huvudentrén som via hiss angör Kungsmässans olika våningsplanen
- Vid entréer till Borgmästaregatan 5 A-C kommer parkering för funktionsnedsatta kunna placeras inom 25 meter från entré. Dessa är markerade på illustrationen längs Borgmästaregatan.

Social hållbarhet

En rapport om de sociala konsekvenserna har tagits fram av Norconsult 2016-10-28. Rapporten utgår från ett genomförande av både etapp 1 och 2 så som förslaget såg ut i samrådsskedet. Slutsatserna i rapportens nulägesanalys lyder:

”Kungsmässan är en populär målpunkt och mötesplats, både för kommunens invånare och för mer långväga besökare. Det centrala läget gör det unikt som köpcentrum och närheten till innerstaden är en styrka som bör tillvaratas. Närheten i kombination med läget mellan bostäder, skolor och andra vardagsfunktioner ställer samtidigt krav på området Kungsmässan med omgivande utemiljöer måste passa in i Kungsbackas övriga centrumstruktur, både till form och till innehåll. Det måste med andra ord vara lätt att nå för fotgängare och cyklister, erbjuda offentliga platser för lek, vila och samvaro samt ha ett blandat innehåll som bidrar till trygga och levande miljöer dygnet runt. Dessutom bör det finnas starka stråk genom kvarteret som binder ihop området med resten av staden.”

De projektspecifika mål som satts upp för detta projekt är följande:

- Bevara och stärk stråket förbi Kungsmässans västra entréer
- Skapa platser och grönska för lek och vistelse
- Stärk kopplingarna mot innerstaden och resecentrum för gående och cyklister
- Se över möjligheten för bostäder inom planområdet
- Förbättra villkoren för cyklister med bättre cykelvägar och fler cykelparkeringar
- Tillvarata åns kvaliteter genom att öppna upp för vistelse och skapa ett nytt gång- och cykelstråk längs ån
- Stärk entrépunkterna till området från norr (Gymnasieskolan) och från sydost (innerstaden och resecentrum) med hjälp av en mer välkomnande utformning och aktiva fasader

Nedan anges hur förslaget för etapp 1 försökt möta de projektspecifika målen:

- **Bevara och stärk stråket förbi Kungsmässans västra entréer**
Det gångstråk som idag löper längs Kungsmässans västra fasad är viktigt att behålla i så stor utsträckning som möjligt. I sin förlängning knyter detta stråk an till stråket i Valand i söder och stråket mellan Elof Lindälv's gymnasium och sporthallen i norr. Delar av detta stråk kommer att byggas in i byggnaden och vara tillgängligt mellan klockan 7-23, då mataffären som ligger i denna del av Kungsmässan har öppet.
- **Skapa platser och grönska för lek och vistelse**
Längs köpcentrets söder och väster fasader kommer generösa gångytor att finnas, där uteserveringar, lek och grönska kan inrymmas. Vid norra entrén är det möjligt att komplettera med grönska och cykelparkeringar.
Längs Borgmästaregatan kommer träd inom allmän platsmark att planteras för en grönare gatumiljö, se sektioner på plankartan eller bild under Gator och Trafik.
- **Stärk kopplingarna mot innerstaden och resecentrum för gående och cyklister**
Som beskrivits under rubriken Gator och trafik kommer gångstråken, men framförallt cykelstråken, genom området att bli tydligare med bland annat separata cykelstråk.
- **Se över möjligheten för bostäder inom planområdet**
Byggherren har inte önskat bygga bostäder inom området. Eftersom det är relativt få bostäder inom eller nära planområdet blir det få människor som rör sig i området efter öppettider. På sikt kommer det att byggas bostäder nära planområdet både i kvarteret Valand i söder och i kvarteren Gjutaren och Liljan väster om planområdet och Kungsgärdet i norr. Då kommer fler människor röra sig genom området även efter stängning.
- **Förbättra villkoren för cyklister med bättre cykelvägar och fler cykelparkeringar**
Separat cykelstråk genom området och längs Borgmästaregatan så som beskrivs under gator och trafik. Inom området är det möjligt att anlägga många fler cykelparkeringar än

idag, se illustration på sidan 13.

- **Tillvarata åns kvaliteter genom att öppna upp för vistelse och skapa ett nytt gång- och cykelstråk längs ån**

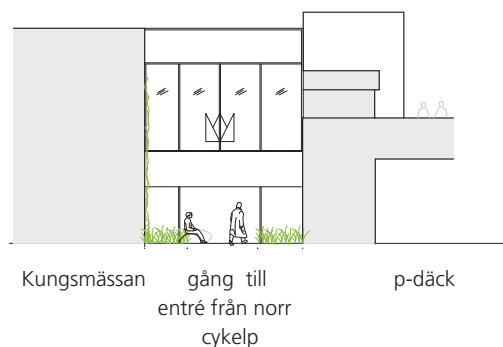
Inom planområdet för denna etapp kommer inte ån kvaliteter att tas till vara.

- **Stärk entrépunkterna till området från norr med hjälp av en mer välkomnande utformning och aktiva fasader**

Den norra entrén är den otydligaste i sin utformning. En förbättring blir att det ges möjlighet till cykelparkering i passagen mellan Kungsmässan och parkeringsdäcket. Entrén kommer troligen att vara öppen mellan 7-23 då mataffären har öppet. Det befintliga parkeringsdäcket ingår inte i denna detaljplan eller detaljplan för etapp 2, men det är möjligt att inom ramen för gällande plan göra förändringar i fasaden. Ljussättning kommer att vara viktig i både passagen till entrén och i parkeringsdäcket. Likaså är det viktigt att passagen mot entrén görs så attraktiv som möjligt med markplanteringar och spaljeer med grönska.

- **Stärk entrépunkten från sydost (innerstaden och resecentrum) genom att aktivera fasaderna och skapa en mer välkomnande utformning.**

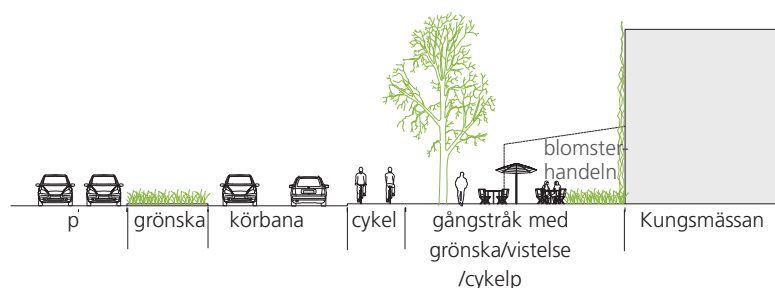
För att skapa en tydligare port söderifrån medges i detaljplanen en portal mellan de två byggnadskropparna. Södra fasaden på tillbyggnaden mot Varlavägen blir ett blickfång ifrån söder. Söder- och västerfasaden på tillbyggnaden ska enligt planbestämmelse och gestaltungsprinciper utformas som aktiva fasader, det vill säga att de innehåller entréer och fönster, som ger en kontakt mellan ute och inne.



Norra entrén görs så attraktiv som möjligt med markplanteringar och spaljeer med grönska samt ljussättning, del 1.



Tillbyggnaden i väster går fram till befintligt gångstråk. Här finns gott om plats för både cykelstråk, fotgängare, cykelparkering och sittplatser.



Blomsterhandeln får med den nya detaljplanen möjlighet att bygga in sin utehandel. I anslutning till blomsterhandeln kommer ett kafé att öppna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Området ska inkluderas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram, Tyréns 2015-12-04. Kungsbacka kommun saknar idag riktvärden för hur stora föroreningshalter som kan accepteras. Utredningen har därför baserats på motsvarande riktvärden från Göteborg.

Stora delar av området är idag hårdgjort och dagvatten rinner via ledningar ut i Kungsbackaån och vidare ut i Kungsbackafjorden. Planområdet består till största delen av hårdgjord yta, som ligger på lera. Dessa omständigheter omöjliggör infiltration i området. Kungsmässan ligger mycket nära Kungsbackaån där dagvattnet släpps ut.

Dagvattnet leds idag via dagvattenledningar vidare till Kungsbackaån. Flödet efter utbyggnad ökar med 348,2 liter per sekund. Föroreningarna i dagvattnet behöver omhändertas för att inte påverka recipienten negativt. Öppna lösningar för att rena dagvattnet har valts bort eftersom större delen av området är hårdgjort. Dessutom anses inte öppna lösningar vara kostnadseffektiva.

I utredningen har schablonvärden för föroreningshalten för olika metaller tagits fram och jämförts med Göteborgs riktvärden. Om ingen rening sker i området uppskattas fem ämnen, Fosfor, Bly, Kadmium, Koppar och Zink, överstiga dessa riktvärden. Området bidrar med föroreningar till recipienten om ingen rening av dagvattnet sker. Det är det lämpligt att föroreningsmängderna för planområdet ligger under riktvärdena för att i längden inte bidra negativt till föroreningarna i Kungsbackaån.

Med hjälp av filter beräknas ungefär 50 procent fosfor och kväve renas, samt 80 procent av tungmetallerna reduceras innan de når recipienten. Vid jämförelse med riktvärdena och om föroreningshalten renas med 50 procent respektive 80 procent, kommer enbart fosfor att överstiga riktvärdena. Med hänsyn till att området till största del består av hårdgjorda ytor där dagvattnet leds ner i dagvattennätet utan fördröjning, anses dagvattnet inte kunna renas utan fördröjning och filter innan dagvattnet når Kungsbackaån, dock antas dagvattnet kunna renas innan det når Inre Kungsbackafjorden genom sedimentering, då kvaliteten i den inre Kungsbackafjorden är i bättre skick än Kungsbackaån.

Utredningens förslag

Kungsmässans område har delats upp i tre områden med olika lösningsförslag. Lösningarna har valts med reningsbehovet i åtanke. Större delen av de ytor som hanteras ligger inte inom planområdet.

I **område A**, där parkeringsdäcket, den stora tillbyggnaden och den nybyggda markparkeringen i väster ingår, föreslås en oljeavskiljare som tar emot dagvattnet som genereras på det nya parkeringstaket. Oljeavskiljaren utförs med ett bypasssystem som tar emot och behandlar det första regnet med föroreningarna och låter resterande regn passera. Fördröjningsmagasin kan komma att behövas, om dagvattnet från parkeringstaket dirigeras om och släpps till en annan punkt i det kommunala dagvattennätet. Parkeringsplatser är lämpliga för rening, utjämning och fördröjning.

I område A skulle dagvattnet som genereras på parkeringstaket kunna ledas om till befintliga oljeavskiljaren och eventuellt till fördröjningsmagasin. Då skulle den befintliga oljeavskiljaren eventuellt behöva bytas mot en med större kapacitet. Fördröjningsmagasinet skulle behöva byggas ut för att ta emot den mängd dagvatten som tillkommer. Oljeavskiljare renar inte tungmetaller från området, vilket medför att här föreslås dagvattenfilter.

Dagvattenfilter har hög reningsgrad för metaller och olja. För rening kan även sandfilter användas i området. Ett annat alternativ är att installera filterbrunn placerad efter oljeavskiljaren.

Område B, där kontorshuset med Clas Ohlsson i del av bottenplan, befintlig parkering och McDonaldshuset ingår, består mestadels utav parkeringsyta och tak. För dagvattnet som genereras på taken föreslås inga förändringar. Dagvattnet från taken bör släppas direkt ner i det kommunala dagvattennätet. För rening av asfaltsyterna föreslås att använda dagvattenfilter.

Område C, Kungsmässanbyggnaden och lastgård/personalparkering, består även det mestadels utav tak och asfalt. Dagvattnet från taket kommer även här att ledas direkt till dagvattennätet utan rening, då dagvattnet som genereras på takytan anses vara relativt rent. För rening av asfaltsyterna föreslås även i område C att använda dagvattenfilter.

Planförslag

- Inom ramen för detaljplanen finns flera tekniskt möjliga lösningar. En möjlig lösning för hela Kungsmässans område presenteras ovan och i dagvattenutredningen. Område A är det område som i huvudsak är relevant att genomföra i samband med utbyggnad av etapp 1, men åtgärder inom andra delar kan bli aktuella för att inte Kungsbackaan ska påverkas negativt. Vilka åtgärder som kommer att genomföras avgörs i samband med anmälan om dagvattenanläggning som görs till Miljö & Hälsoskydd.

Vatten och avlopp

Området är försörjt med kommunalt vatten och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

Tillgång till vatten för brandsläckning, brandpostnätet, bedöms vara tillräcklig. Ett köpcentrum ska ha automatisk vattensprinkler. Byggherren ansvarar för dess funktion.

Värme

Kungsmässan värms idag med fjärrvärme. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt Boverkets byggregler.

Bredband

Kungsmässan kommer också i fortsättningen att vara ansluten till bredbandsnätet.

Avfall

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

Buller

Den trafikökning som sker till följd av Kungsmässans utbyggnad är marginell. Enligt Trafik- och parkeringsutredning, Norconsult 2013-06-10, ökar trafiken med omkring 700 fordon till följd av utbyggnaden vilket motsvara ungefär en procents trafikökning. Bedömningen är att detaljplanen inte medför någon bullerökning för omgivningen.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Risk för översvämning/skred

Den geotekniska utredning som tagits fram för området, Norconsult 2016-07-04, har studerat befintligt översvämningsskydd längs ån för att se om det kan skydda lastgården idag och om det är tillräckligt bra för att ingå i ett kontinuerligt skydd längs ån i framtiden samt vilka stabilitetshöjande åtgärder som krävs.

Skred/stabilitet

Eftersom detaljplanen efter samrådet har delats har riskerna för nu aktuellt planområde minskat avsevärt jämfört med samrådsförslaget.

Den nya tillbyggnaden föreslås pålas.

Översvämning

Längs med aktuell sträckning av Kungsbackaån rekommenderas en lägsta golvhöjd på +3 meter i fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad, 2009. Aranäs AB har anlagt ett översvämningsskydd längs Kungsbackaån i syfte att skydda sin lastgård. Skyddet har undersökts i geoteknisk undersökning och den visar att skyddet behöver tätas och att stabilitetshöjande åtgärder krävs. Efter delningen av detaljplanen ligger lastgården inte längre inom detaljplaneområdet, varför frågan om skyddets status lämnas till del 2.

Planförslag

Skred/stabilitet: Området ingår inte i denna detaljplan, men åtgärden föreslås ändå säkras i avtal i denna detaljplan. För att göra denna åtgärd tydlig kommer området där stabilitetshöjande åtgärder krävs att illustreras på plankartan. Dessutom föreslås avtalet att reglera att

Översvämning: För att skydda de tillbyggnaden planen möjliggör har en bestämmelse, skydd, har förts in i detaljplanen. Bestämmelsen ställer krav på lägsta golvhöjd alternativt tillfälliga skydd. Sannolikt väljs här tillfälliga skydd vid öppningar i fasad på de tillbyggda delarna då befintlig infrastruktur och geotekniska förhållanden gör det svårt att höja marknivån.

Räddningstjänsten

Planområdet ligger inom den zon där räddningsinsats förväntas ske inom tio minuter. Avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och entré bör inte överstiga 50 meter.

Det finns inga verksamheter inom 150 meter från planområdets ytterkant som genererar ett behov av riskutredning.

Planförslag

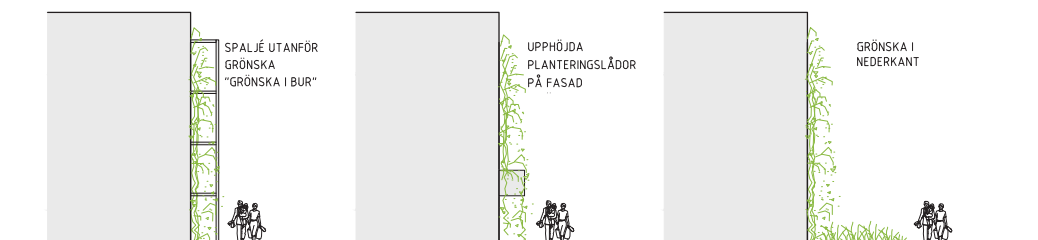
Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Gestaltungsprinciper

Köpcentrat

Generella principer för hela anläggningen

- Eftersom köpcentret ligger i centrum av Kungsbacka stad behöver extra vikt läggas vid utformning av fasader som är "aktiva" det vill säga att det finns ett utåtriktat innehåll med fönster och entréer ut mot närliggande stråk och platser. Detta är extra viktigt i bottenvåningen.
- Exteriört ska utformningen präglas av det centrala läget och nutida arkitektur så att Kungsmässan skiljer sig från andra köpcentra så tillvida att det riktar sig mer utåt staden. Öppnare och mer varierade fasader eftersträvas. Gröna växtväggar förordas för en mer varierad fasad.
- Platser och stråk utomhus ska kunna erbjuda ett varierat innehåll av uteserveringar, sittplatser och lek samt upplevas som trygga.
- Grönska används över lag som ett gestaltande element som ger anläggningen en mjukare karaktär. På fasader kan grönska ge variation åt slutna fasader.
- Ljussättning används för att förstärka upplevelsen och ge trygghet åt stråk och platser.
- Skyltning är en viktig del av gestaltningen som bör moderniseras. Ny skyltning ska utföras enligt kommunens skyltprogram som bland annat innebär att skyltning företrädesvis ska ske på fasad.
- Inom ramen för detaljplanen är det möjligt att utföra mindre vitriner/glasskåp i fasaden, se sidan 26. Dessa kan sticka ut 0,5 meter från fasad i första våning. I andra våning kan glasskåp sticka ut /vitriner sticka ut 1,5 meter från fasad.
- På befintligt parkeringsdäck kan vindfång och hiss, i syfte att nå tillbyggnaden i väster, uppföras inom ramen för befintlig detaljplan Kp123



Exempel på olika typer av växtlighet som kan provas på Kungsmässans fasad

Principer för olika delar av anläggningen



- Kungsmässan får en tydlig huvudentré. Den nya huvudentrén ska utformas så att den passar in i stadsbilden och anpassas avseende skala och material. För att få ett släktskap med övriga entréer är en sober utformning i glas att rekommendera.



- Tillbyggnaden byggs i samma stil som övriga Kungsmässan. Fasaden ska innehålla många öppningar, särskilt i markplan där gående passerar. Det kan både vara vitriner som sticker ut lite från fasad, fönster och entrépartier. Fönster får gärna gå över hörn.

- Norra entrén nås både utifrån och från parkeringsdäcket. Passagen fram till entrén är trång och behöver göras attraktiv med växter och cykelparkeringar och en inbjudande ljussättning.



- Entrén till Kungsmässans område och kopplingen till Innerstaden tydliggörs med en ny portal mot kvarteret Valand. Här är vackra proportioner av stor vikt.
- God ljussättning och mycket grönska är viktiga aspekter för upplevelsen av denna passage omgiven av höga slutna väggar.



Förändring av Kungsmässans fasad på lång sikt

Planen medger utbyggnad av vitriner/glasade entréer och likanande. Syftet är att bryta upp stora täta partier i fasaden för att ge en bättre kontakt mellan ute och inne samt en mer varierad fasad och intressantare miljö. Nedan syns två visionsbilder av hur en sådan förändring skulle kunna se ut.



Visionsbilder, visar en idé som kan komma att genomföras på lång sikt. Idén innebär att Kungsmässans täta betongväggar kan brytas upp med till exempel skyltskåp och nya glasade partier/entréer.

Allmän plats

Borgmästaregatan

Vid gestaltning av Borgmästaregatans gaturum följs gatussektioner presenterade i planbeskrivning och på plankarta.

Markbeläggning ger tydlighet

Vid utformning av allmän cykelbana genom köpcentrets område, är det av stor vikt att cykelbanan tydligt skiljer ut sig med ett eget material. Detta kan göras på flera sätt och är en komplex fråga då entréområdet ska ha en utformning, gågatan ha en annan och cykelbanan en tredje. Alla tre områdena ska skilja sig tydligt från varandra.

Ett sätt att tydligt markera cykelbanan är att låta den vara något lägre än gågatan och något högre än parkerings- och körytorna. Då blir det tydligt för fotgängaren när hen tagit ett steg ut i cykelbanan.



Genomförandefrågor

Inledning

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Detaljplanens syfte är att tillskapa nya byggrätter för Kungsmässans utbyggnad med ytterligare handel, säkerställa tillgången till parkeringsplatser och skapa tydliga stråk för gång- och cykeltrafik som binder samman Kungsmässan dels söderut med Valand och Innerstaden dels österut mot Resecentrum och Fyren.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidsplan:

Samråd	1 kv. 2017
Granskning	3 kv. 2017
Antagande	1 kv. 2018
Laga kraft	1 kv. 2018

Innan detaljplanen kan antas ska ett exploateringsavtal träffas med Bolaget. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige. Projektering av allmän plats kan påbörjas i slutskedet av planprocessen och när avtal har träffats mellan kommunen och Bolaget. Utbyggnad av allmänna anläggningar kan starta när fastställd detaljplan finns.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Före genomförandetidens utgång kan kommunen endast ändra en detaljplan om ingen fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Ändringen får dock genomföras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen eller om det behöver införas bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplanen.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastigheten Kungsbacka 2:1 ägs av Aranäs K/B, nedan kallad Bolaget.

Kommunen äger fastigheten Kungsbacka 2:2 och Varla 12:67, som ingår i allmän platsmark.

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen har delat huvudmannaskap för allmän plats.

Kommunen är huvudman för allmän plats för omgivande gator, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom dessa delar.

Bolaget är huvudman för allmän plats för separat cykelväg (a₁) genom Kungsmässans område från Borgmästaregatan till Lindälvsskolan. Bolaget ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom dessa delar. Gång- och cykelvägen ska vara öppen för allmän passage under alla delar av dygnet. Gångvägens förlängning längs västra fasaden mellan befintligt parkeringshus och ICA:s entré, ska vara öppen för allmänhetens passage dagligen kl. 07-23.

För ledningar av olika slag gäller följande beträffande framtida ägare och driftsansvar:

El	Eon Elnät och Ellevio
Tele	Skanova
Fiber	Kungsbacka Stadsnät
Fjärrvärme	Statkraft
Vatten o avlopp	Kungsbacka kommun, Teknik
Dagvatten	Kungsbacka kommun, Teknik.

Anläggningar inom kvartersmark

Bolaget ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark inom fastigheten Kungsbacka 2:1 såsom utbyggnad av handelsytor, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar, ledningar, dagvattenhantering mm. Nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner på de tillbyggda delarna, ska vara lägst +3,0 meter om inte annat översvämningsskydd anordnas.

Övriga anläggningar inom planområdet

Bolaget bekostar utbyggnad av gång- och cykelväg längs Borgmästaregatan och separat cykelväg inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Avtal

För att reglera ansvarsförhållanden vid genomförandet av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och Bolaget i samband med antagandet av detaljplanen. I avtalet regleras bland annat fördelning av kostnader som uppkommer för iordningställande av allmän plats, både inom och i anslutning till planområdet, kostnader för fastighetsbildning, marköverlåtelse och andra åtaganden som Bolaget har gentemot kommunen.

I samband med exploateringsavtalet kommer kommunen och Bolaget även att avtala kring fördelning av kostnader för kommande stabilitetshöjande åtgärder pga. närheten till Kungsbackaan, utanför detaljplaneområdet.

Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Marköverlåtelse sker genom separat köpehandling när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och Bolaget om överlåtelse av de delar av fastigheten Kungsbacka 2:1, som ingår i allmän plats, för att säkerställa att kommunen äger all mark inom allmän plats samt att kvartersmarkens användningsgränser överensstämmer med gränsen för fastigheten Kungsbacka 2:1.

Fastighetsrättsliga frågor

Överenskommelser om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan kommunen och Bolaget för att reglera den mark som kommer att ingå i allmän plats. Mark som enligt detaljplan ska ingå i allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska utan ersättning överlåtas till kommunen.

Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan kommunen och Bolaget om överlåtelse av allmän plats som Bolaget äger och som ska överföras till Kungsbacka 2:2.

Upphävande av gällande detaljplan

För området gällande detaljplan Kp 106, detaljplan för utbyggnad av Kungsmässan, ersätts i aktuella delar av denna detaljplan.

En mindre del av detaljplan Kp 123, detaljplan för parkering och trafik vid Kungsmässan och Elof Lindälvs gymnasium, berörs av planförslaget och kommer att ersättas av denna detaljplan, då ramper till parkeringsdäcket behöver kompletteras för att klara en ny parkeringslösning.

Genomförandetiden för denna har inte gått ut. Då fastighetsägaren (Bolaget) inte påverkas negativt av att genomförandetiden inte gått ut bedöms det möjligt att ändra detaljplanen i denna del.

Servitut och ledningsrätt

Inga nya rättigheter för ledningar kommer att skapas inom området.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för att bilda lämpliga fastigheter för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Bolaget svarar för kostnaderna för lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring med bil till Kungsmässan sker från de två cirkulationsplatserna på Varlavägen i väster. Angöring för transporter är möjlig till verksamheter vid Borgmästaregatan.

Gator

Gator/körtyr inom kvartersmark byggs ut av Bolaget.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägen med kommunalt huvudmannaskap längs Borgmästaregatan anläggs av kommunen och ansluter till befintliga gång- och cykelstråk utanför planområdet i öster och väster.

Gång- och cykelvägen med enskilt huvudmannaskap genom planområdet anläggs av Bolaget.

Parkering

Parkeringsplatser för handel byggs ut på kvartersmark inom planområdet.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats flyttas och byggs ut i nytt läge på Borgmästaregatan. Nytt läge för hållplatsen illustreras i planförslaget.

Förvaltningen för Teknik utför och Bolaget bekostar åtgärden.

Park och natur

Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark.

Vatten- och avloppsledningar

Bolaget bekostar eventuell flytt av vatten- och avloppsledningar inom detaljplaneområdet.

Dagvatten

Hantering av dag- och dräneringsvattnet utförs i princip enlighet med dagvattenutredning som gjorts inom ramen för planarbetet. Oljeavskiljare och eventuellt fördröjningsmagasin anläggs inom planområdet. Åtgärderna utförs i samråd med förvaltningen Miljö & Hälsoskydd.

Skydd för höga vattenstånd

Nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska vara lägst +3,0 meter om inte annat översvämningsskydd anordnas.

El- och teleledningar mm

Eventuella omläggningar av befintliga el- och teleledningar inom kvartersmark bekostas av Bolaget.

Markmiljö

Bolaget ansvarar såsom ägare till fastigheten att sanering av marken utförs till den nivå som förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd kräver. Vid påträffande av förorening i mark ska denna saneras till mindre känslig markanvändning, NV-MKM.

Geoteknik

Geotekniska utredningar har genomförts. Detaljerade undersökningar utförs innan byggstart.

Buller

Detaljplanen bedöms inte medföra någon bullerökning för omgivningen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras slutligen i ett exploateringsavtal mellan Bolaget och kommunen.

Bolaget bekostar de åtgärder som orsakas av planändringen.

Inkomster

Kommunen erhåller inkomster i form av exploateringsbidrag från Bolaget för utbyggnad

av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, samt stabilitetshöjande åtgärder längs Kungsbackaån.

Kommunen genom Förvaltningen för Teknik erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt anslutning till bredbandsnätet.

Bolaget svarar för alla kostnader för ombyggnad av anläggningar inom allmän plats såväl inom område med kommunalt som enskilt huvudmannaskap.

Framtida driftkostnader

Förvaltningen för Teknik får ökade kostnader för drift och underhåll av ny gång och cykelväg utmed Borgmästaregatan. Driftskostnaden har ännu inte beräknats.

Planekonomi och Finansiering

Kommunens kostnader för utbyggnad av gator samt iordningställande av annan allmän plats kommer helt att täckas genom exploateringsbidrag från Bolaget. Kommunens kostnader för planläggningen tas ut som planavgift.

Ekonomiska konsekvenser för Bolaget

Bolagets ekonomiska åtaganden gentemot kommunen regleras i ett exploateringsavtal, som ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan vinna laga kraft.

Bolaget bekostar:

- Åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten
- Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark
- Finansiering av åtgärden inom allmän plats, såsom gång- och cykelväg, ljussättning mm
- Kostnader för upprättande av detaljplan, kompletterande utredningar mm
- Kostnader för projektering av arbeten inom allmän plats
- Fastighetsbildningsåtgärder
- Anslutning av byggnadskvarter till VA-, el-, tele, fjärrvärme-, gas- och datanät enligt gällande taxor

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Kommunen kommer fortsatt att riskera brister i gång- och cykelnätet då två viktiga länkar i gång- och cykelnätet ligger på kvartersmark.

Den centrala Borgmästaregatans gestaltning förblir en fråga som Aranäs till stor del förfogar över.

Kungsmässan går miste om möjligheten att utveckla sin verksamhet så som de önskar och köpcentret riskerar att förlora i attraktivitet.

Kungsmässan får inte den huvudentré de önskar.

Stråket längs med Kungsmässans västra fasad förblir tillgängligt hela dygnet.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Med stöd av miljöbedömning 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 i huvudsak följas.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Det finns ingen angränsande kulturmiljö som påverkas av projektet. Det finns ingen natur inom området.

Landskapsbild

Det sker inga dramatiska förändringar i stadsbilden och ett centralt stråk får en ny sträckning.

Markförhållanden

Kungsmässans område bedöms i sin helhet, inte vara förorenat och samtliga undersökta massor kan återanvändas inom området.

Marken där drivmedelsstation tidigare låg är sanerad till nivå för mindre känslig markanvändning. Området avses användas som parkering och graden av sanering ses som skälig.

Trafikrelaterade frågor

Trafiksäkerheten inom Kungsmässans område har studerats i Trafikutredning, 2015-09-28 Norconsult. Utredningens förslag har inarbetats i planförslaget så som att separat cykelstråk föreslås och konflikter med ramper till parkeringsdäck undviks. Utredningen innehåller också förslag till markbeläggningar och zonindelningar som föreslås genomföras i samband med utbyggnaden.

Om antalet markparkeringar blir tillräckligt många över tid är inte helt säkerställt inom ramen för planförslaget. Om ytterligare byggrätt behövs i form av ett parkeringshus får en ny planprocess sättas igång där lämplig placering och utformning provas.

Trafiken ökar marginellt vilket innebär att befintliga bostäder inte störs av utbyggnaden.

Påverkan på statligt vägnät

Enligt Trafik- och parkeringsutredning, 2013-06-10 Norconsult är trafikallsträngen från tillbyggnaden 0,25*9500 fordon per medelvardagsdygn vilket ger ett tillskott av 2375 fordonströrelser. Detta stämmer väl överens med Trafikverkets trafikallstringsverktyg som visar på en tillkommande trafikallstring på cirka 8400 resor per dygn varav cirka 2500 resor per dygn med bil.

Uppskattningsvis håller sig 30 procent av dessa sig inom kommunens väghållningsområde. Resterande delar uppskattningsvis upp sig som följer i tabellen nedan:

Andel resor/dag	Väg	Antal resor/dag
30%	Inom Kungsbacka stad	713
10%	Kungsbacka N/ Tp61	238
5%	Göteborgsvägen	119
20%	Säröleden/ Tp60	475
20%	Onsalavägen/ Tp59	475
10%	Varbergsvägen	238
5%	Övriga	119
totalt antal tillkommande resor med bil enligt trafikutredningen		2375

Viktigt att poängtera är att trafik mot Säröleden och Onsalavägen inte nödvändigtvis kommer att belastas E6 men kör igenom trafikplatsen.

Trafikmängden på E6 mättes under 2014. Uppräknat med 1% per år till 2040 blir det enligt tabellen nedan:

Plats	Mätår	2014	2040
Norr om Kungsbacka N/ Tp61	2014	45920	59480
Söder om Kungsbacka N/ Tp61	2014	39970	51770
Söder om Kungsbacka C/v158/ Tp60	2014	38130	49390
Söder om Kungsbacka S/v940/ Tp59	2014	32570	42190

Slutsatsen är att Kungsmässans tillbyggnad har en ringa betydelse på trafikflödena på E6, eftersom trafikökningen till följd av Kungsmässans utbyggnad är marginell.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Luftkvalitetsmätning i Kungsbacka kommun genomfördes 2012. Planförslaget ger en marginell ökning av trafiken, vilket endast ger en liten påverkan på luft. Miljökvalitetsnormer för luft klaras med god marginal.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Kungsbackaån och slutligen Kungsbackafjorden utgör recipient för planområdets dagvatten. Vattenförekomsten i nedre delen av Kungsbackaån (mynningen – Lillån) har av Vattenmyndigheten klassificerats till måttlig ekologisk status och vattenförekomsten inre Kungsbackafjorden har klassificerats till otillfredsställande ekologisk status. Kungsbackaån och Kungsbackafjorden har bland annat identifierats med miljöproblemen övergödning,

miljögifter och förorening.

I dagvattenutredningen görs bedömningen att den nya detaljplanen inte medför någon stor förändring av markanvändningen och därför förändras inte heller dagvattnets karaktär eller vattendragets närområde. Detaljplanen bedöms inte försämra statusen av enskilda bedömningsgrunder och kvalitetsfaktorer eller försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

Inom ramen för detaljplanen finns flera tekniskt möjliga lösningar. En möjlig lösning för hela Kungsmässans område presenteras ovan och i dagvattenutredningen. Område A är det område som i huvudsak är relevant att genomföra i samband med utbyggnad av etapp 1, men åtgärder inom andra delar kan bli aktuella för att inte Kungsbackaan ska påverkas negativt. Vilka åtgärder som kommer att genomföras avgörs i samband med anmälan om dagvattenanläggning som görs till Miljö & Hälsoskydd.

Påverkan på Natura 2000

Kungsbackafjorden är utpekad som Natura 2000-område och beläget cirka 3 kilometer nedströms planområdet. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte Natura 2000-området påverkas negativt.

Strandskydd

Strandskydd återinträder i samband med att den nuvarande detaljplanen upphävs. I förslag till detaljplan upphävs strandskydd inom kvartersmarken. Som särskilt skäl anges att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I de områden där strandskyddet upphävs är det idag köpcenter med tillhörande parkering. Området är i mycket stor utsträckning hårdgjord och saknar naturvärden.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats för cykelväg inom Kungsmässans område. Kungsmässans område är redan ianspråktaget och tidigare planer säkrade det allmänna stråket med det då tillåtna x-området. Här är det lämpligt med ett enskilt huvudmannaskap också i fortsättningen för att få en enhetlig förvaltning av området. I alla zoner framför entréerna skulle en gränsdragning mellan vad som ska skötas av kommunen och vad som skulle skötas av Aranäs bli mycket svår om ett kommunalt huvudmannaskap valts på stråket. Användningen av området är en komplex mix av privat köpcenter och allmän plats. Aranäs har också en stark önskan att också i fortsättningen kunna förvalta området som helhet.

För cykelstråket längs Borgmästaregatan har däremot ett kommunalt huvudmannaskap valts. Cykelstråket ligger här i direkt anslutning till Borgmästaregatan och gaturummet som helhet ligger under kommunalt huvudmannaskap.

Genomförande

Se avsnitt ekonomi under genomförandefrågor.

Sociala konsekvenser

Norconsult har, 2016-10-28, tagit fram en rapport avseende sociala konsekvenser för hela Kungsmässans område. Sammanfattningvis kan sägas att målen uppnås i god

utsträckning, med hänsyn till planens förutsättningar och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen. De mest betydande konsekvenserna av planförslaget är att stråken förbi Kungsmässans västra och södra fasader stärks och tydliggörs, särskilt för cyklister. Vid den norra entrén finns det risk för en fortsatt baksidekaraktär.



Kungsbacka

Plan & Bygg

Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
pbplan@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se