

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2019-08-19

PL/2018:29

KP 133



Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för sporthall inom INLAGSGÄRDE 1 m fl,
Kungsbacka



Innehåll

Bakgrund	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Läge, areal och markägförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur.....	6
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	8
Bebyggelse	9
Gestaltungsprinciper sporthall.....	10
Gator och trafik	13
Hälsa och säkerhet.....	18
Överväganden och konsekvenser	20
Nollalternativ	20
Miljökonsekvenser	20
Ekonomiska konsekvenser	21
Sociala konsekvenser	21
Genomförandefrågor	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga konsekvenser	24
Avtal.....	24
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	26

Handlingar finns att läsa här:

Stadshusets entré, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuella projekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen

Samhällsbyggnadskontoret

434 81 Kungsbacka

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Ida Lennartsson, Planarkitekt 0300-83 44 47

Magnus Björned, Planarkitekt 0300-83 45 87

Lena Melvindotter, Exploateringsingenjör 0300-83 42 68

Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- PM Geoteknik, Norconsult 2019-01-18
- Dagvattenutredning, Tyréns 2019-02-05
- Riskutredning för farligt gods, Norconsult 2017-08-22
- Riskanalys transport av farligt gods på Väst kustbanan, Norconsult 2018-01-26
- Undersökning och miljöchecklista, Kungsbacka kommun



Bakgrund

Uppdrag

2018-11-07 §441 Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för fastighet Inlagsgärde 1 m.fl., i Kungsbacka stad.

2018-12-13 §327 Byggnadsnämnden beslutade att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd och granskning.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att möjliggöra för en sporthall som innehåller två idrottshallar i fullmått. Den ena hallen har en publikkapacitet för 1 000 personer. Sporthallen ska ersätta funktionen som finns i Aranäs A-hall och Aranäs B-hall och placeras där Aranäs B-hall idag finns. B-hallen har ett tillfälligt bygglov som har löpt ut och kan inte förnyas ytterligare. Platsen är planlagd för garageändamål och behöver därmed ändras. På platsen där Aranäs A-hall finns kommer ny skola uppföras. De båda befintliga hallarna kommer att rivas.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Inlag i södra Kungsbacka strax norr om badhuset, som är under byggnation. Planområdets omfattning är cirka 4 500 kvm. Marken ägs av Kungsbacka kommun. Ytan har markanvisats till Nystad stadsutveckling AB, vilket innebär en rätt att under en viss tid och på givna villkor få förhandla med kommunen om att köpa marken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom utvecklingsområdet för Kungsbacka stad i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006, aktualiserad 2018. Ny större bebyggelse bör koncentreras inom utvecklingsområdena för att förtäta utvecklingsområdena. På så sätt kan flera kvaliteter av samhällsintresse förbättras, bland annat centrumutveckling, förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik och minskat bilberoende, ett lokalt serivceutbud och lokala mötesplatser.

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad från 2009 är planområdet utpekade som område för idrottsändamål.

Den fördjupade översiktsplanen pekar på vikten av djärv arkitektur. Varje nytt område eller ny byggnad som byggs i Kungsbacka stad ska på något sätt ha en egen prägel. Området eller byggnaden kommer att samspela med omgivningen men den ska också tillföra något nytt. Det kan handla om allt ifrån färgsättning till hur entrén placeras. Aranäsgymnasiet är ett bra exempel på djärv arkitektur. Den har ett starkt formspråk som passar en offentlig byggnad. Den har både till färg och form utmärkt sig som något nytt i Kungsbacka. Nytänkandet gäller också såväl markplanering utvändigt som invändig användning.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan, *Gymnasium och idrottsändamål på Inlag* (laga kraft 1972). Gällande detaljplan reglerar markanvändningen inom planområdet som G, garageändamål samt A, allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen berör även en mindre del av Detaljplan för badhus, infrastruktur och park vid Kungsbacka sportcenter, KP129. Detaljplanen vann laga kraft 2018-03-12 och har en genomförandetid på 10 år. Genomförandetiden har inte gått ut.

4 Planbeskrivning



Översiktskarta över nuläge. Planområdet utpekad med röd figur.

Kommunala beslut i övrigt

Vision 2030

En utveckling av området med en sporthall bidrar till att uppfylla *Vision 2030* där en av målsättningarna är att kommunen ska ha ett rikt fritids- och kulturliv med hög tillgänglighet genom hållbara transportmedel (gång, cykel och kollektivtrafik).

Dagvatten - policy och riktlinjer

Vid utvecklingen av sporthallen med kringliggande ytor är det av stor vikt att hänsyn tas till dagvattenhantering. Gällande policy och riktlinjer för dagvatten, godkänd av kommunfullmäktige 2012, ska fungera som underlag.

Gång och cykelstrategi

Nämnden för Teknik antog 2017 Gång- och cykelstrategi för Kungsbacka kommun. Kortfattat innebär strategin att staden ska bli mer fotgängarvänlig och att resandet med gång- och cykel ska öka. Åtgärder som nämns i strategin är bland annat att stärka gång- och cykelstråken i staden samt att skapa fler cykelparkeringar på strategiska platser.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Naturmiljö och rekreation

Planområdet saknar idag helt naturvärden då området främst består av hårdgjord yta. Cirka 180 meter västerut finns 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 att påverkas av planförslaget.

Planområdet i sig hyser inga värden för rekreation mer än att vara en del av det stråket som går från innerstaden till Kungsbacka sportcenter. Planomförslaget bidrar dock till att en sporthall möjliggörs vilket är positivt för idrotten i Kungsbacka.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för angränsande planområde, "Detaljplan för badhus, infrastruktur och park vid Kungsbacka sportcenter", (Geosigma AB, 2017-07-06). Det har även utförts miljöteknisk provtagning inför VA-entreprenad vid det nya badhuset (Geosigma, 2017-10-18). Då aktuellt planområde ligger i direkt anslutning, har likvärdig historik och förutsättningar och i nuläget till största delen är bebyggd används resultaten från nämnda utredningar som underlag för att bedöma markens lämplighet med avseende på förorenad mark.

Utredningarna visar att jordlagren inom området består av ca 0.5–2 m fyllnadsmassor som underlagras av lerig gyttja eller gyttjig lera. Inom området har ingen förorenande verksamhet bedrivits och de enda föroreningsrisker som nämns är närheten till järnvägen eller

förekomst av föroreningar i ditförda fyllnadsmassor. I Kungsbackaområdet förekommer förhöjda, naturliga, halter av arsenik i lerjorden vilket sällan leder till saneringsbehov men som kan påverka masshanteringen vid anläggningsarbeten.

Analysresultaten från utförd jordprovtagning visar inte på några föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I några jordprover överstiger halterna av arsenik generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och de kan förklaras av naturliga bakgrundshalter. Bedömningsgrunder för mindre känslig markanvändning bör vara tillämpbara för planerad markanvändning då det handlar verksamhet och ytor där människor vistas tillfälligt.

Analysresultat från provtagning av grundvatten visar på förhöjda halter av främst arsenik men i någon mån även bly, krom och nickel. Arsenik kan förklaras av bakgrundshalterna medan övriga metaller tyder på antropogen påverkan.

Det finns inget som visar på att marken inom planområdet behöver åtgärdas med avseende på risker för människors hälsa eller för miljön. Detaljplanen bör därför kunna antas utan vidare utredningar. Under planens genomförande behöver risken för föroreningsspridning ändå beaktas och inför hantering av överskottsmassor och lakvatten bör samråd hållas med berörd tillsynsmyndighet.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Strålning från fyllningsmassor bör beaktas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har ett PM Geoteknik tagits fram (Norconsult 2019-01-18). Geotekniska undersökningar har inventerats från tidigare upprättade projekterings PM samt marktekniska undersökningsrapporter för området i anslutning till aktuellt planområde. Erhållet material anses vara tillfredställande och inga nya geotekniska fältundersökningar har därmed utförts.

Topografin inom och utanför aktuellt område är plant med omgivande bebyggelse och asfalterade ytor. Markytan utgörs idag till stor del av befintlig byggnation omgiven av asfalterade parkeringsytor samt mindre grästäckta ytor. Söder om detaljplaneområdet pågår i dagsläget nybyggnation av en simhall. I övrigt angränsar detaljplanen till parkeringsytor i både väst och nord. Kringliggande områden består till stor del av befintliga byggnader med kringliggande hårdgjorda ytor, med undantag för en större grästäckt yta belägen sydväst om detaljplaneområdet.

Jordlagerföljden har undersökts med ledning av tidigare utförda sonderingar och bedöms till följande:

- Fyllning till ca. 2 meters djup
- Lerig gyttja alt. Gyttjig lera till ca. 6-8 meters djup
- Lera till större djup än 30 meter.
- Friktionsjord
- Berg

Marknivåerna inom detaljplaneområdet varierar mellan ca. + 2,3 till +2,5. Små variationer förekommer även i angränsande områden och slänterna bedöms därmed vara väldigt flacka. Med avseende på den flacka sluttningen bedöms stabiliteten för området vara tillfredställ-

lande och detaljplanens intentioner anses därmed vara fullt genomförbara. Planerad sporthall bör preliminärt grundläggas på pålar. Eftersom marken inom planområdet är mycket sättningskänslig planeras det inte för några höjningar av dagens marknivåer utan att åtgärder vidtas med exempelvis lättfyllning.

Stabiliteten för aktuellt område är tillfredställande och därmed är detaljplanens intentioner genomförbara med nedanstående rekommendationer för grundläggning.

Jorden inom aktuellt planområde är mycket sättningskänslig och all form av lastökning medför långtidsbundna sättningar. Sättningskänsliga byggnader bör preliminärt grundläggas på pålar. Lätta och sättningstålga byggnader, t.ex. förråd, kan möjligen grundläggas genom lastkompensation med lättfyllning.

När exakta läget av planerad sporthall är bestämd rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markar-beten.

Planförslag - Natur

Planförslaget innebär att en byggnad ersätts med en något större byggnad. Ytan runt byggnaden kommer att hårdgöras genom markbeläggning. Möjlighet finns att plantera träd och anlägga mer genomsläppliga markbeläggningar utanför sporthallen på kvartersmark för att ta upp kopplingen till Idrottsparken.

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Platsen är del i ett idrottsområde där flertalet anläggningar är utformade som stora volymer. I närområdet finns även plats för utbildningslokaler. Planer finns på bostäder strax norr om planområdet. Många barn och ungdomar rör sig i området under dagtid i form av skolelever och under kvällstid som utövare av olika fritidsverksamheter/sporter.

Vardagsliv

Kungsbacka sportcenter ger stora möjligheter till ett aktivt vardagsliv med badhus, ishall, sporthall, fotbollsplaner och teater. Platsen är central inom Kungsbacka centrum cirka 900 meter från resecentrum.

Trygghet

Idag finns många otrygga platser i närområdet då både badhus, park och infrastruktur är under byggnation. Platsen ligger mellan kommande bostadsområde och kommande park och idrottsområde.

Mobilitet

Platsen ligger centralt i Kungsbacka med goda möjligheter att både åka kollektivt och att tryggt kunna både gå och cykla till platsen. Stråk i nord-sydlig riktning utvecklas i och med planförslaget. På avstånd finns både Kungsbackaån och järnvägen som även utgör barriärer mot väster och öster, från planområdet.



Samvaro

Den kommande idrottsparken inom området kommer att möjliggöra plats för samvaro för människor med olika intressen. De som vill aktivera sig eller de som vill vila i parken. Förutom tillgång och närhet är kvalitén i utemiljön avgörande för att folk ska vilja vistas på stadens platser och stråk. Sporthallen kommer utgöra en målpunkt för många sportutövare i olika åldrar.

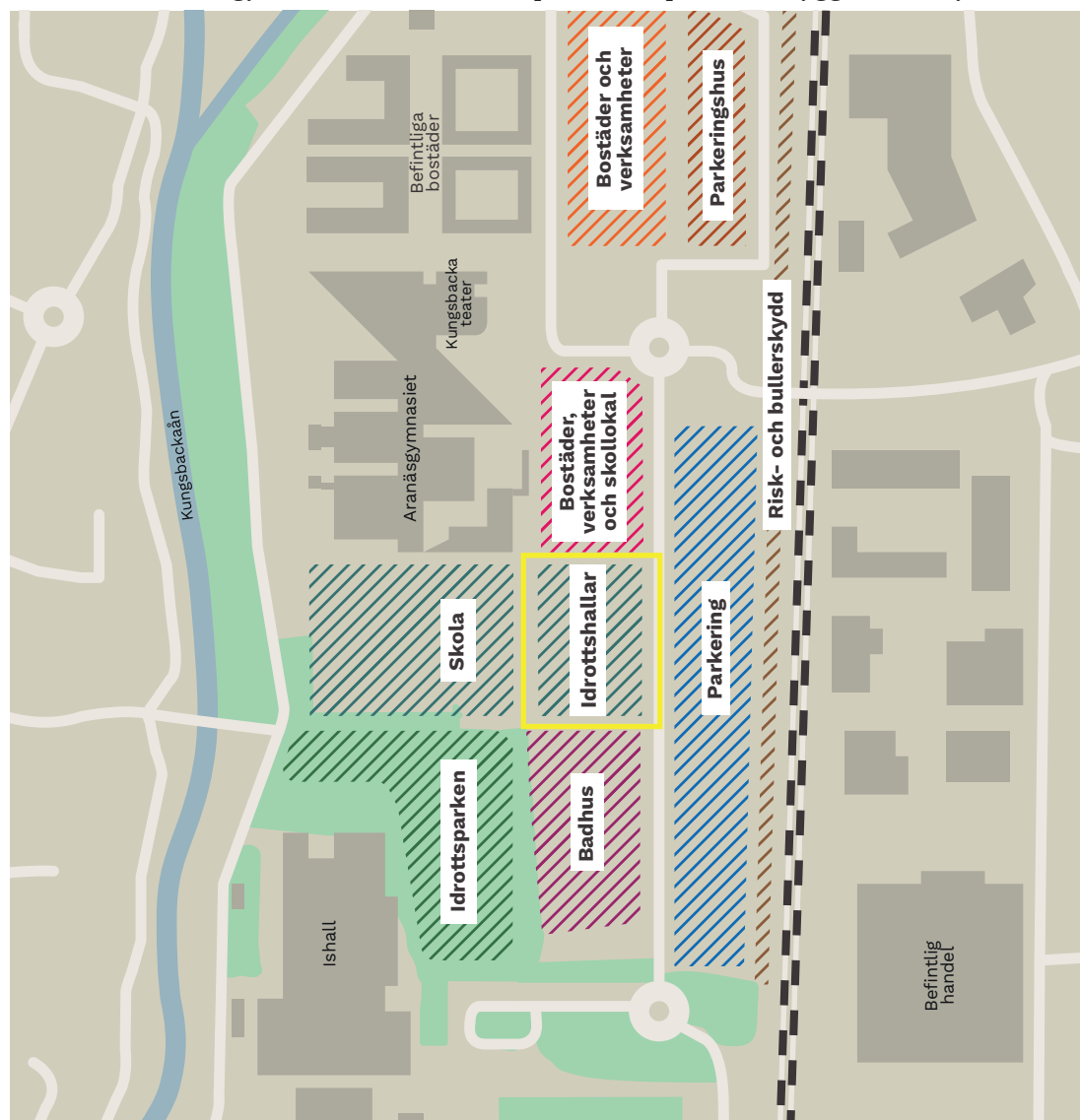
Planförslag - Social hållbarhet

Planförslaget innebär att stråk och kopplingar kommer att stärkas för fotgängare och cyklister.

Bebyggelse

Befintlig och planerad bebyggelse

Planområdet är placerat i ett område som till stor del präglas av idrott- och evenemangsbebyggelse. Här finns flera storskaliga byggnader som simhall, ishall och idrottshallar. Här finns även en gymnasieskola, Aranäsgymnasiet, som byggdes om och till i början av 2000-talet. Aranäsgymnasiet har vunnit Kasper Sahlin-priset och byggnaden inrymmer



Översiktsskarta över planerad utbyggnad i detaljplanens närområde. Planområdet markerat med gul linje.



Befintlig bebyggelse i planområdets närhet, Aranäs etapp 2 och Aranäsgymnasiet.

lokaler för gymnasieskolan samt Kungsbacka teater. Formspråket är storskaligt med enkla tydliga volymer med både vassa hörn och tydliga rundningar. Kulörerna är kontrastrika i ljus nästan vitt och mörkt brunsvart.

I norr angränsar planområdet till Aranäs stadsdel som innehåller bostadskvarter med tydliga och enkla volymer med ljus putsade fasader samt väl bearbetade tak i zinkplåt med fina detaljer och takkupor.

Kommande bostadskvarter i Aranäs stadsdel tillåter en variation i höjd och uttryck. Trä och tegelfasader varieras. Omsorgen för gestaltning är viktig. Den tredje etappen i Aranäs stadsdel beräknas kunna börja byggas under 2020.

Det nya badhuset som är under uppbyggnad har en utformning som tydligt inspirerats av Aranäsgymnasiet. Det är enkla tydliga volymer med raka delar som kombineras med rundade hörn. Här återfinns även den enkla fasaden med stora glasytor och fält i ljus beigebrått samt mörkare varmt gråbrunt. Här har kommunen satsat på konstnärlig utsmyckning i bottenvåningen. Ett fält med färgade kakelplattor i varierat mönster kommer att löpa längs sockeln. Kulörer i mörkare varmröd, orangeröd, blått etc.

Området kommer även att kompletteras med en park, Idrottsparken. Parken blir ungefär lika stor som två fotbollsplaner (10 000 kvm) och kommer att ligga mellan det nya badhuset och ishallen. Parken kommer även ha en del som går ned mot ån. Parken kommer att vara indelad i en vilsam zon och en mer aktiv zon.

Där simhall och Aranäs A-hall idag ligger finns planer på att etablera för en ny skola med internationell inriktning. Skolan ska ha plats för 960 elever.

Kommunen studerar möjligheten att placera en arena söder om nya badhuset.

Gestaltungsprinciper sporthall

Det nya tillskottet i Kungsbacka sportcenter andas enkelhet i volym och material. De två nya idrottshallarna avtecknar sig som två större ganska slutna volymer sammanlänkande av en glasad mittkropp med delade utrymmen med entré, omklädning, café vid evenemang.

Idrottshallarna utförs med stomme och fasad av trä, vilket för hallarnas interiör ger en behaglig miljö, god akustik och också är hållbart i materialanvändning. Exteriört kläs hallarna med storskalig träpanel målad i mättade färger och entrévolymerna har mestadels glasfasad vilket bidrar till att sporthallen blir en god granne i en omgivning där gestaltungsambitionerna successivt har lyfts. Söder om sporthallen byggs det nya badhuset och intill en idrottspark som kommer göra detta till en plats där många Kungsbackabor vistas och samlas. Väster om sporthallen planeras för en ny skola som ytterligare kommer att bidra till en omhändertagen närmiljö.



la materialen är det som
nplattans betong slipat
las till ett funktionellt
i massivträ. Nedpendl-

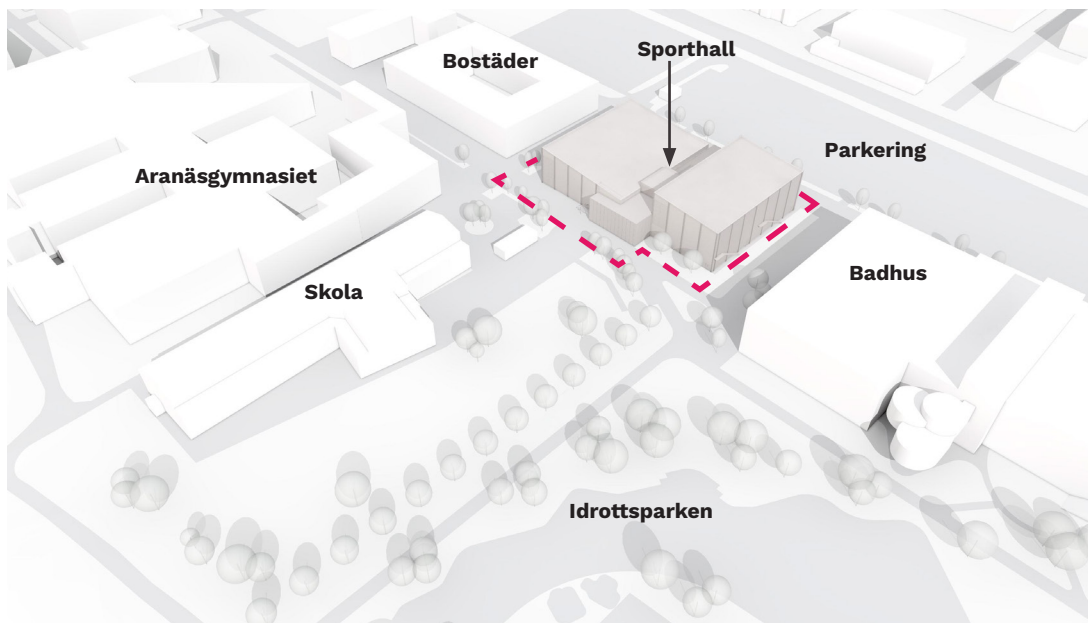
Annars är installationen
uertak används föreslås

ra aktiviteterna som på

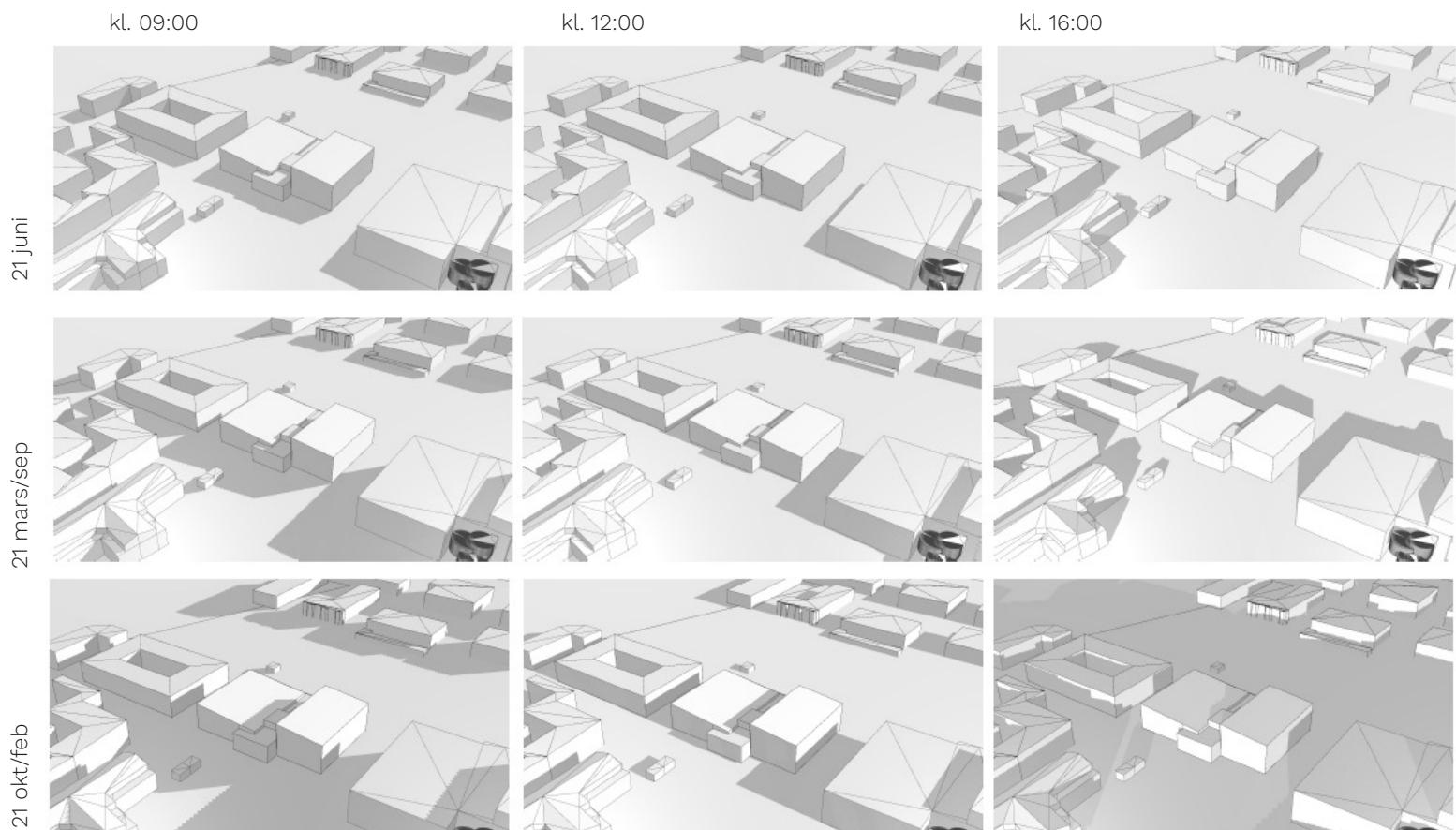
insyn från park och fr
are som under matchp
tällstid bidrar andelen g
yggnadens verksamhet.

finns ett mindre antal
et finns ett större utbud
Aranäsgymnasiet, Kun

nt Aranäsgymnasiet in
gnat. Andelen männis
pbyggnad direkt söder



Modellvy över Kungsbacka idrottscenter visar området utbyggt enligt plan. Settt från sydväst. Planområdet är markerat i rosa streckad linje. Volymskisser; BAU arkitekter.



Skugganalys av sporthallen. Vyerna visar området 21 juni, 21 mars/september och 21 oktober/februari, under tre klockslag; 9:00, 12:00 och 16:00. Sporthallen bedöms inte påverka omkringliggande planerad eller uppförd bebyggelse nämnvärt.

planerad i och med utbyggnaden av badhuset. Kungsbacka station med buss och tågtrafik lokalt och regionalt finns inom 1 kilometer från planområdet. Sett ur ett tillgänglighetsperspektiv är området i huvudsak plant med små höjdvariationer, vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighet för rörelsehindrade.

Planförslag - Bebyggelse

Planförslaget innebär att en sporthall innehållandes två idrottshallar i fullmätt uppförs, varav en hall har kapacitet för 1 000 åskådare.

Sporthallen ska vara utformad på ett sådant sätt att ingen sida ger intryck av baksida. Glasade partier ska tillsammans med verksamheten innanför bidra till att området upplevs som tryggt att vistas i under dag- och kvällstid. Formspråket ska vara medvetet och fungera väl för sporthallens läge mellan bostadskvarter, badhus och Aranäsgymnasiet. Materialvalet ska fungera väl med platsen och även ha fin detaljbearbetning. Ett genomtänkt taklandskap och fasad krävs då sporthallens placering är i direkt anslutning till bostadskvarteret i norr och syns väl inifrån bostäderna. Kulörer, detaljer samt utformning ska berika idrottsområdet och parken. Gestaltningen ska förhålla sig till den konstnärliga utsmyckning som planeras längs badhusets sockelvåning.

Det är av stor vikt att bottenvåningen på sporthallen får en genomtänkt gestaltning med entrépunkter och fönster mot stråket för att skapa ett tryggt stråk med fler möjliga ingångar i lokalerna.

Trygghet är att kunna röra sig utomhus utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Då planområdet och området i dess direkta närhet består av diverse besöksanläggningar (skola, badhus, park med mera) finns det risk att det under kvälls- och nattetid kan upplevas otryggt att röra sig i området. Det är därför av stor vikt att fokus läggs på att skapa trygga stråk. För detta projekt är det främst gång- och cykelstråket längs med sporthallen som behöver en väl genomtänkt utformning genom exempelvis god belysning och aktiva bottenvåningar med fönster och entrépunkter mot stråket. Stråket binds i Idrottsparken ihop med gång- och cykelstråk som löper längs Kungsbackaån och å-rummet som har en mycket viktig funktion för Kungsbacka innerstad.

Följande planbestämmelse har förts in i plankartan;

- Minst 70% av entré och kommunikationsdel ska bestå av transparenta fasadmateriäl.
- Volymer och fasader ska återspegla byggnadens innehåll och funktioner.
- Fönster placeras i det nordvästra hörnet med bröstningshöjd om högst 90 cm, en bredd av minst 120 cm och en lägsta höjd om 9 meter.
- Fönster mot östra fasaden placeras som en vertikal förlängning av lastöppning.
- Gestaltungsprinciper ska utformas i enlighet med texten på sidan 10-11 i planbeskrivningen under rubriken "Gestaltungsprinciper sporthall".

Gator och trafik

Förutsättningarna för att verka och besökande till sporthallen att använda sig av hållbara transportmedel (det vill säga gång, cykel och kollektivtrafik) för sina transporter är goda eftersom läget är mycket centralt i Kungsbacka stad.

Området matas idag med trafik söderifrån via Södra Infarten, som är en bred infartsled in mot centrum. Norrifrån kommer biltrafiken in via Innerstaden och Aranäs stadsdel på gator med trottoarer. Hastighetsbegränsningen i centrum är 30km/h och på Södra Infarten 60km/h.

Idag har trafiksystemet runt Kungsbacka sportcenter god framkomlighet och tillgänglighet. Gatorna är inte i närheten av kapacitetstaket och parkeringsutbudet är stort. Trafiksystemet kan dock lokalt bli ansträngt under större arrangemang. Dessa sker dock oftast under kvällar och helger då belastningen på omkringliggande vägnät är låg vilket leder till att endast framkomligheten blir ansträngd lokalt i direkt anslutning till området.

Då området är centralt placerat ska projektet ses som ett stadsutvecklingsprojekt, vilket ställer högre krav på utformning av allmänna ytor och infrastruktur. En huvudtanke är att tydligt separera bilar från ytor där människor vistas för att uppnå en levande, säker och trygg plats. Det är dock viktigt att ändå ge möjlighet att komma nära anläggningen för tillgänglighet för rörelsehindrade eller för verksamheternas transporter.

Planområdet ligger i närheten av järnvägen som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Södra infarten som kopplar ihop centrum med Inlagsleden söder om Kungsbacka sportcenter som leder vidare till det regionala och nationella vägnätet. Trafikmängderna på Södra Infarten var 2015 cirka 3000 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik

Kungsbacka kommun har en gång- och cykelstrategi där riktlinjerna för utbyggnad och utveckling av gång- och cykelvägnätet är fastställt. Kungsbacka sportcenter har i nuläget ett antal gång- och cykelvägskopplingar till omkringliggande stadsdelar. De interna kopplingarna är idag dock otydliga och det är inte helt självklart hur cyklister bäst ska röra sig genom Aranäs stadsdel, vidare söderut genom Kungsbacka sportcenter och vidare till Inlagsleden och den planerade gång- och cykelförbindelsen över järnvägen. För att göra cykeln till ett attraktivt färdmedelsalternativ behöver nya gång- och cykelvägar byggas så de leder så nära de nya målpunkterna som möjligt och att de upplevs som säkra och trygga. I och med byggnationen av det nya badhuset och den nya parken kommer gång- och cykelvägnätet i området ändras. Gång- och cykelvägnätet skall bli attraktivare och tydligare genom separering från biltrafiken på breda gång- och cykelvägar. I dagsläget finns ingen möjlighet att anordna en separerad gång- och cykelväg utmed Gymnasiegatan eftersom de planerade husen utmed gatans östra sida kräver angoring från gatan. Ett alternativ skulle därför kunna vara att genom avstängningar begränsa biltrafiken och på så sätt göra stråket mer attraktivt för cyklister alternativt bygga om gatan till en cykelfartsgata.

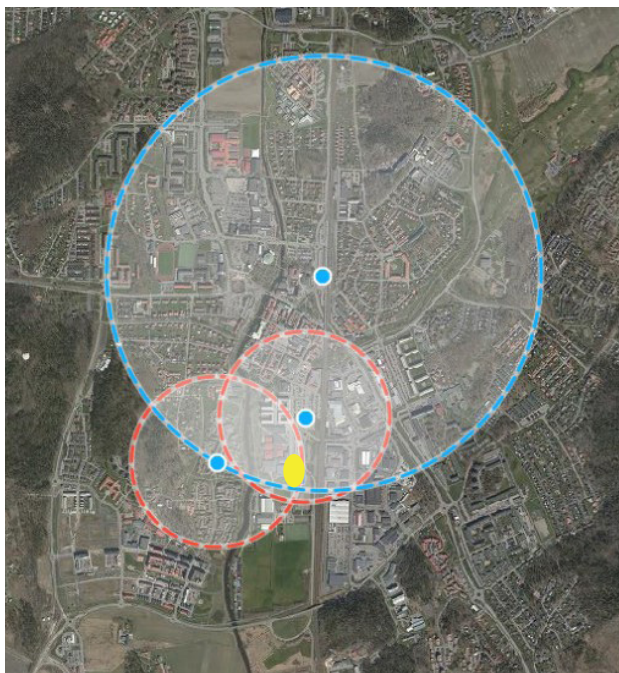
Kollektivtrafik

Kungsbacka sportcenter trafikeras idag inte av kollektivtrafik. Det finns dock två busslinjer,



Kartan redovisar hållplatslägen för buss, separata gc-vägar (blå heldragna linjer), cykel i blandtrafik (streckade blå linjer), järnväg, samt planområdet (röd figur).

De närmsta hållplatserna, Hugings väg och Teatergatan med 400 meters buffert samt Resecentrum med 1000 meters buffert. Gul figur är ungefärligt planområde.



linje 2 och linje 3, som trafikerar gator i direkt anslutning till området. Busslinjerna är en del av det som kallas Kungsbackas stadsbussnät och under högtrafik har linjerna idag 30-minuterstrafik. Planområdet ligger inom 400 meter från närmaste busshållplatser samt inom 1 km från Resecentrum. Detta ger goda förutsättningar för kollektivtrafikresenärer.

Aranäsgymnasiet trafikeras av regionalbussar och skolbussar som lämnar elever vid skolan vid skolstart. Den nya stadsgatan, Södra Infarten, kan i framtiden trafikeras av buss och ett nytt hållplatsläge utanför det nya badhuset är förberett. En ny hållplats skulle leda till att hela området får en god närhet till kollektivtrafiken vilket också ökar attraktiviteten för de besökande att välja buss som färdmedel. Hållplatsen blir då självklart tillgänglighetsanpassad för att alla ska kunna nyttja anläggningen och kollektivtrafiken. Det är även viktigt att det finns tydliga och attraktiva stråk mellan hållplatsen och målpunkterna i området.

Detaljplanens påverkan på statligt vägnät

Detaljplanen innebär att två idrottshallar ersätts med två nya idrottshallar. Kapaciteten för åskådare minskas från 1 500 åskådarplatser till 1 000 platser för åskådare.

Kommunens bedömning är därför att planens påverkan på det statliga vägnätet är det samma som idag och antas vara begränsad och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset. Planområdet ligger kollektivtrafik- och centrumnära vilket möjliggör hållbart resande och livsföring.

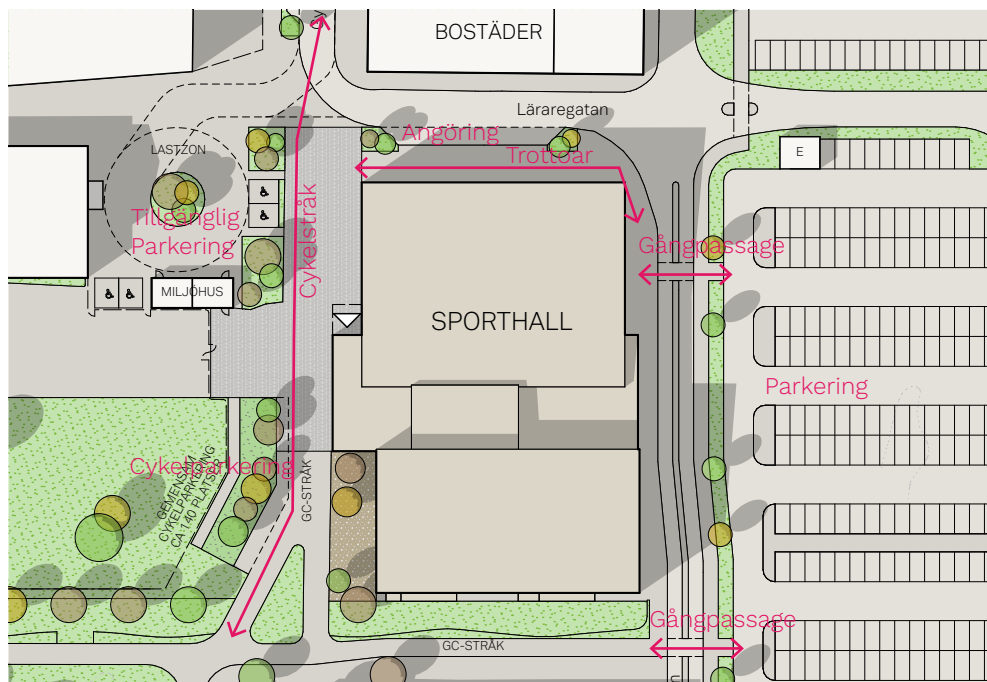
Arbete pågår med Åtgärdsvalsstudien för sträckan Varberg – Göteborg längs E6. Åtgärder som eventuellt är önskvärda och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hanteras i studien.

Parkering

Plats för på- och avstigande samt parkering för funktionsnedsatta är viktiga för tillgängligheten till byggnaderna. Avståndet mellan byggnad och handikapparkering får inte överstiga 25 meter enligt gällande krav.

Plats för lastning och lossning finns längs med Läraregatan, norr om sporthallen.

Idag parkerar besökare till simhallen och idrottshallarna på parkeringen i direkt anslutning till anläggningarna eller i det parkeringskvarter där det planeras byggas nya kvarter med bland annat bostäder. De som besöker ishallen parkerar på parkeringen öster om ishallen



alternativt på parkeringen norr om ishallen. Utöver det ligger även Aranäsgymnasiet precis norr om området och skolans elever och anställda förväntas parkera inom Kungsbacka sportcenter och på så sätt få samutnyttjande fördelar. I projektet runt Badhuset har en ny parkering planerats utmed järnvägen.

Någon evenemangsparkering för bil finns idag inte i området då det nya badhuset byggs på den gamla grusplanen som tidigare användes för detta ändamål.

Cykelparkeringars lägen och utformning är viktig och vid planering bör man utgå ifrån att avståndet mellan cykelparkeringen och målpunkt inte överstiger 25 meter för korttidsparkeringar och 100 meter för långtidsparkeringarna. Det som skiljer de båda är ändamålet med besöket, där korttidsparkering kan sägas nyttjas av idrottsutövare i området, medan långtidsparkering nyttjas av exempelvis skolelever, lärare och anställda på anläggningarna. För de som kommer med cykeln och behöver långtidsparkera gör möjligheten till en väderskyddad uppställningsplats (exempelvis i cykelgarage) med goda möjligheter till säker fastlåsning det attraktivt, eftersom det upplevs som säkert och bekvämare av cyklister.

Cykel- och mopedparkering finns idag i direkt närhet till verksamheternas entréer. Enligt de beläggningsstudier som genomförts de senaste åren är det förvånansvärt få parkerade cyklar och mopeder inom området. Med tydligare och attraktivare parkeringsmöjligheter kan dock antalet resenärer öka. Vid gymnasiet finns det idag 290 platser varav 120 stycken av dessa ger möjlighet till fastlåsning och möjlighet för även mopeder att använda. Samtliga platser saknar väderskydd. I anslutning till ishallen, nya badhuset och Idrottsparken planeras det totalt 210 platser fördelade på flera olika platser.

Angörings- och uppställningsytor för spelarbussar

Då området innehåller ett antal större idrottsanläggningar som kan användas för tävlingar, behöver också möjlighet ges för angöring och uppställning av spelarbussar. I och med sporthallens placering behöver angöring för buss finnas i direkt anslutning i norr, vid planerad lastficka.

Planförslag - Gator och Trafik

Ingen större förändring av trafiksystemet runt sporthallen kommer att göras till följd av exploateringen. Gång- och cykelvägnätet kommer dock utvecklas, dels

Dagvat

ten motsvarande 10 mm per
t placera ett magasin inom
med rosa på kartan. Alterna-
tyvatten inom kvartersmark.

har en resulterande lutning
projekt som nu utförs i Inlags-
kan avledas i ledningsnätet
Mindre lokala instängda områ-
läs i planen tillsammans med
att byggnaderna ska översväms

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost är belägen precis söder om planområdet. En andra brandpost finns cirka 100 meter väster om planområdet. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig i båda dessa brandposter. Direktinkoppling av konventionellt sprinklersystem till den allmänna VA-anläggningen tillåts inte. Kungsbacka kommuns "Riktlinjer för sprinkleranläggning" ger vidare vägledning.

Värme

Inom området finns det möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

El och Tele

Inom området finns ledningar under mark.

Bredband

Inom området finns ledningar för bredband som i och med utbyggnad av planområdet behöver flyttas. Anslutning till bredbandsnätet är möjlig.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns cirka 300 meter sydöst om planområdet. Klovstens återvinningscentral ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Planförslag - Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten.

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst.

Ett E-område om 6*6 meter för transformatorstation, där även yta för uppställning och skötselyta till anläggning ska inrymmas, säkerställs i plankartan. Ytan är tillräckligt stor för att kunna ta sig till transformatorstationen även med tungt fordon då anläggningen planläggs på parkeringsytan öster om sporthallen

Sporthallen kommer att uppföras med solceller på taket.

Miljöhus för hantering av avfall från sporthallen kommer att uppföras på närliggande fastighet och samnyttjas med planerad skola. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophantering 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

Verksamheten inom planområdet får inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse. Fläktar och liknande tekniska lösningar ska därför placeras och anpassas för att inte störa omgivande bostäder.

Farligt gods

Planområdet ligger 80 meter från transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länsstyrelsen 2011:19). I riktlinjerna rekommenderas ett avstånd mellan västkustbanan och idrotts- och sportanläggningar ett avstånd om upp till 150 meter. Vid placering närmare än detta behöver åtgärder vidtas.

Risikutredningar för farligt gods har tagits fram för närliggande detaljplan för badhus, Nor-

consult 2017-08-22 samt för bostäder inom Aranäs etapp 3 norr om aktuellt planområde, Norconsult 2018-01-26. Då sporthall, bostäder och badhus ligger på samma avstånd från järnvägen, 80 meter, bedöms utredningarna lämpliga att använda som utgångspunkt även i arbetet med aktuell detaljplan för sporthall.

Sammantaget bedöms följande åtgärder som nödvändiga för att nå en godtagbar risknivå inom planområdet:

- Motverka spridning av farlig vätska in mot området.
- Luftintag till byggnaden placeras högt och på bort från järnvägen.

En tre meter hög skyddsbarriär längs med järnvägen kommer att uppföras. Den utfomas med tät nederdel, vilket kommer att motverka spridning av vätska in mot planområdet. Skyddsbarriären har även bullerdämpande effekt.

Risk för översvämning

Planområdet ligger i den nedre delen av Kungsbackaåns avrinningsområde där havsnivån är den dominerande faktorn när det gäller översvämningsrisk. När stormar ligger på från havet kan vattennivån stiga så att ån svämmas över sina bräddar. Höga flöden i ån innebär också risker men om inte havsnivån samtidigt är hög översvämmas inte planområdet. Klimatförändringar innebär att översvämningsrisken kommer att öka i framtiden och då främst på grund av att havets normalnivå blir högre än idag.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, utför återkommande översvämningskartering av Kungsbackaån och nytt resultat har presenterats under 2019. När det gäller havsnivåer finns en rapport från MSB och SMHI att använda som underlag (Extremvattenstånd i Kungsbacka, SMHI, 2018-11-26).

När det gäller bedömning av markens lämplighet för detaljplanens ändamål kan man utgå från Boverkets tillsynsvägledning. Enligt den bör ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktig verksamhet placeras där det inte är översvämningsrisk. Som lägsta lokaliseringsnivå anger man vattennivåer vid beräknat högsta flöde i vattendrag eller beräknad högsta nivå i havet. För samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt anger man lokaliseringsnivåer kopplat till översvämnningar med en återkomsttid på 200 år. Återkomsttiden beskriver den genomsnittliga tiden mellan två översvämnningar med samma omfattning.

Föreslagen markanvändning innebär ingen samhällsviktig verksamhet och det finns redan en etablerad bebyggelsestruktur och höjdsättning i området. Utifrån det görs bedömningen att planerad bebyggelse ska klara översvämningsnivåer med en återkomsttid på 200 år. För att ta hänsyn till klimatförändringar och stigande havsnivåer bör bebyggelsen klara 200-årsnivåer under en rimlig tidsperiod framöver. Rapporten från MSB och SMHI visar på en statistiskt beräknad 200-årsnivå, år 2100, på +2.2 m.

På detaljplanen införs en bestämmelse om en lägsta golvnivå på +2.7 m. Nivån är avvägd för att ge marginal till 200-årsnivån, den är anpassad till befintlig höjdstruktur i området och är relevant under den förväntade livslängd som planerad byggnation kan tänkas ha.

Räddningstjänsten

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

Planförslag - Hälsa och säkerhet

Vid behov uppförs bullerdämpande åtgärder på sporthallens tak för att minska ljud från fläktar som placeras på anläggningens tak.

Planförslaget innebär att en planbestämmelse införs i plankartan rörande närhe-

ten till järnvägen och dess funktion som farligt godsled; luftintag ska placeras högt och på byggnadens västra fasad.

Inom detaljplanen införs bestämmelse; lägsta golvnivå och öppningar i konstruktioner på +2,7 meter om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte genomförs kommer kommunen i förlängningen stå utan idrottshallar i närområdet. Aranäs B-hall som idag står på aktuell yta måste på grund av sitt ogiltiga bygglov rivas. Om internationella skolan ska uppföras enligt plan kommer heller inte den andra befintliga hallen finnas kvar inom området. Kungsbacka kommun går därmed miste om två hallar för skolidrott och föreningsliv inom området.

Miljökonsekvenser

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser även genomföras en strategisk miljöbedömning genom att upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en undersökning för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt PBL 4 kap 34 §). Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av miljökonsekvenserna. Vad som avgör om en detaljplan har betydande miljöpåverkan eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanse faktorerna samt lokala förutsättningar.

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). En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34 § PBL behöver därför inte upprättas. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Vid en etablering av en sporthall så kan trafiken på omgivande vägar att öka marginellt. Därmed bedöms halten av kvävedioxid och partiklar att öka något. Miljö kvalitetsnormerna bedöms klaras med stor marginal även i framtiden då tillskottet är litet och bakgrundshalten är låg.

Miljö kvalitetsnormer 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.

Med en dagvattenhantering som innebär rening och fördröjning av dagvattnet genom gröna tak och avledning till svackdiken, som ligger söder om planområdet, så bedöms inte planförslaget påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekom-

sterna eftersom tillskottet av näringsämnen, förorenande ämnen och partiklar inte ökar från området.

Natura 2000 och riksintresse

Kungsbackafjorden, som ligger cirka 2 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, parkeringsplatser och anlagda gräsmattor. Väster om planområdet flyter Kungsbackaån. Intilliggande sträcka av Kungsbackaån har inga dokumenterade naturvärden och utgör inget bra lek- och havsöringsområde. 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 att påverkas av planförslaget.

Planområdet i sig hyser inga värden för rekreation mer än att vara en del av det stråket som går från innerstaden till Idrottsparken. Planförslaget bidrar dock till att en sporthall möjliggörs vilket är positivt för idrotten i Kungsbacka.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser beskrivs utförligt under ”Genomförandefrågor”.

Sociala konsekvenser

Den fysiska miljön påverkar folkhälsan och är en långsiktig samhällsinvestering. Stadens utformning har stor påverkan på en individs hälsa, det har till exempel att göra med hur delaktig man känner sig i samhället och i vilken miljö barn och unga växer upp i. Fysisk planering kan hjälpa till att skapa tillit för omgivningen, underlätta jämlika förhållanden och göra det möjligt att vara fysisk aktiv. En hälsosam stad försöker tillgodose alla behov samt uppmuntrar en känsla av stolthet, rörlighet och tillgänglighet.

Vardagsliv och mångfald

En sporthall är en allmän anläggning som är till för kommuninvånare i alla åldrar. Det är viktigt att sporthallen men även angränsande platser är välkomnande och tillgänglig för alla, oavsett ålder, socialt sammanhang och genustillhörighet.

Området intill sporthallen utvecklas i nuläget med ett nytt badhus och stor aktivitetspark. En utveckling av sporthall förstärker området ytterligare och kan bidra till en mer levande och hållbar stadsdel.

Sporthallen föreslås ligga på en plats som kommer bli lättillgänglig både för dem som kommer med kollektivtrafik eller bil och de som kommer till fots eller med cykel.

Sport och föreningsliv har en viktig integrerande funktion.

Mobilitet

Tydliga stråk och siktlinjer är prioriterade så att invånare och besökare ska ha lätt att orientera sig från innerstaden och söderut mot sporthall och nya badhuset. Genom sitt centrala läge med många bostäder, skola, idrottsliv i närheten har området goda förutsättningar att bli en ny målpunkt i staden och ett kluster för idrottsliv och event.

Det är positivt att området enkelt nås med kollektivtrafik och genom att cykla och gå. Cykelbanor och gångbanor som ligger integrerade i miljön bidrar till mer trygghet genom att skapa uppsikt och social kontroll. Det är gott om cykelparkeringar och busshållplats finns vid Aranäsgymnasiet. Det finns parkeringar i närområdet och även tillgänglighetsanpassade parkeringar precis utanför sporthallen men även intill badhuset. Närheten till Kungsbacka-åns attraktiva vattenmiljö är viktig att relatera till eftersom ån är ett av de element som gör det enkelt att orientera sig i staden.

Trygghet

Sporthallen kommer att bli en stor byggnad som kan upplevas som en barriär. Sporthallen ska inte ha någon tydlig baksida och runt byggnaden går stråk som sannolikt befolkas i stor utsträckning. En väl genomtänkt gestaltning och utformning av byggnader samt stråk i kombination med väl genomtänkt belysning kommer bidra till att området är tryggt att röra sig i oavsett tid på dygnet. Kopplingen mellan Innerstaden, Aranäs stadsdel och området kring sporthall och det nya badhuset är viktig att ta tillvara på för att binda ihop Kungsbacka sportcenter med innerstaden.

Samvaro

För att bidra till ökad samvaro är det viktigt med miljöer som människor vill umgås i. Sporthallen kommer att knytas ihop med det nya badhuset och den nya idrottsparken vilket kommer skapa flera intressanta mötesplatser.

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 tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	april 2019
Granskning:	juni 2019
Godkännande byggnadsnämnden:	september 2019
Laga kraft:	oktober 2019 (förutsatt att planen inte överklagas)

Förutsatt att detaljplanen inte överklagas kommer byggstart att ske i oktober/november 2019.

Genomförandetid

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

Markägförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger all mark inom detaljplanen och har markanvisat kvartersmarken för Sport-hall till Nystad Stadsutveckling AB (exploatören).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär att en ny gång- och cykelväg, väster om den nya sporthallen, anläggs i nord-sydlig riktning. Den nya gång- och cykelbanan ansluter från Gymnasiegatan i norr till den nya blivande idrottsparken i söder. Öster samt norr om sporthallen kommer också nya gångbanor att anläggas samt en avlastningsficka på södra sidan av Läraregatan för avsläpp samt transporter till sporthallen. I anslutning till sporthallens entré anläggs en mindre torgyta.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken för besöksanläggning avseende utförande och kostnader. Kommunen kommer att hyra anläggningen av exploatören och respektive parts ansvar för framtida drift och underhåll regleras i det hyreskontrakt som avses att tecknas mellan parterna.

Kvartersmarken för besöksanläggning belastas av en befintlig byggnad (Aranäs hall B) som i genomförandet av detaljplanen kommer att rivas. Byggnadens ägare, Eksta Bostads AB, ansvarar för att byggnaden rivs.

Utbyggnad av transformatorstation inom kvartersmarken för teknisk anläggning ansvarar ledningshavaren (Eon) för.

Anläggningar utanför planområdet

Utanför planområdet kommer exploatören att anlägga handikapparkeringar, cykelparkeringar samt ett miljöhus. Dessa anläggningar kommer att samutnyttjas med intilliggande verksamhet för skola som avses att uppföras av exploatören. Bygglov för sporthallen kommer att villkoras med att nödvändiga anläggningar byggs ut innan slutbesked erhålls. Om skolan byggs senare och anläggningarna inte finns på plats när sporthallen är klar kan tillfälliga lösningar medges under en viss tid.

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

Mark ingående i allmän plats

Kommunen äger all mark inom planområdet och inlösen av allmän plats är inte aktuellt.

Fastighetsbildning

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

Avstyckning kommer att ske för att bilda en fastighet för sporthallen. Område för Teknisk anläggning E kan upplåtas med ledningsrätt.

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.

En gemensamhetsanläggning kan komma att inrättas för handikapparkeringar, cykelparkeringar och miljöhus som ska nyttjas gemensamt av sporthallen och en kommande skolan angränsande till planområdet i väster. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är de nybildade fastigheterna för skol- respektive sporthallsändamål som kommer att avstyckas från fastigheterna Inlagsby 1 och Inlagsgårde 1.

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.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser 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

Detaljplanen omfattar inte några reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område).

Ledningsrätt inom området Teknisk anläggning kan medges. Ledningshavaren har själv en skyldighet att ansöka och bekosta ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för bildande av fastigheten för sporthallen på exploatörens bekostnad. Exploatören ansöker om och bekostar bildande av gemensamhetsanläggning för miljöhus och handikapparkeringar.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Kommunen och exploatören har tecknat en avsiktsförklaring och markanvisning som underlag för bland annat förutsättningarna för upprättandet av detaljplan, marköverlåtelse, förhyrning av sporthallen mm. I samband med att detaljplanen antas kommer projektavtal

(inklusive hyresavtal), genomförandeavtal och marköverlåtelseavtal att tecknas med exploatören.

Inom detaljplaneområdet har Eksta Bostads AB ett arrende för marken där den befintliga idrottshallen, Aranäs hall B, står idag. Arrendet kommer att sägas upp i genomförandet av detaljplanen.

Kommunen hyr den befintliga idrottsanläggningen, Aranäs hall B, av Eksta Bostads AB. Befintligt hyreskontrakt kommer att sägas upp i samband med att den nya detaljplanen antas.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Exploateringsavtalet/genomförandeavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas. Detaljplanen antas först efter det att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.

I det här projektet kommer genomförandeavtalet att omfatta

- definition av exploateringsområdet.
- tidplan för exploateringsområdets utbyggnad
- fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad inom exploateringsområdet.
- principer för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören.
- reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriåtgärder.
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

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

Mellan kommunen och exploatören kommer också avtal om marköverlåtelse att upprättas.

Tekniska frågor

Gator

Längs med Läraregatans södra sida kommer en avlastningsficka att anläggas. Kommunen ansvarar för utbyggnad och finansiering.

Gång- och cykelvägar

Inom detaljplanen kommer allmän plats att byggas om och anpassas till den nya bebyggelsen. Nya gångbanor samt en ny gång- och cykelbana kommer att anläggas.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och finansiering.

Parkering

Parkering för besökare till sporthallen kommer att ske på omgivande kommunala parkering-

ar; både befintliga och tillkommande parkeringar som anläggs i samband med intilliggande detaljplan för Kungsbacka sportcenter.

Cykelparkering kommer att samutnyttjas med verksamheten för den nya skola som avses att uppföras av exploatören väster om planområdet.

Vatten- och avlopp

Utbyggnad av allmänna VA-ledningar kommer att krävas för att ansluta den nya sporthallen till det kommunala VA-nätet. Den nya fastigheten kan anslutas till VA-nätet söderifrån och den nya ledningen kommer att läggas i den nya gång- och cykelbana som byggs ut inom ramen för intilliggande detaljplanen för Kungsbacka sportcenter. Kommunen bygger ut ledningen och utbyggnaden finansieras genom anslutningsavgifter.

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

Dagvatten

Aktuellt område kan anslutas till allmänt dagvattensystem. Kommunen har en befintlig dagvattenledning samt att ett svackdike söder om planområdet kommer att byggas ut. Kommunen har ett generellt krav att regnvatten fördröjs inom kvartersmark innan utsläpp till allmänt dagvattensystem.

Övriga ledningar

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.

Fjärrkyla

Inom planområdet har Statkraft Värme AB en befintlig ledning för fjärrkyla. Ledningen avses att flyttas innan exploatören tillträder marken. Statkraft Värme AB och kommunen har upprättat ett genomförandavtal som bland annat reglerar ansvar och kostnader för ledningsflytten.

Tele och fiber

Inom detaljplanen finns befintliga ledningar för fiber inklusive en brunn. Ledningar hamnar i konflikt med byggrätten och behöver flyttas. Kommunen ansvarar för och bekostar flytten.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom Kommunstyrelsens förvaltning får utgifter för utbyggnad av allmän plats och ledningsflytt samt intäkter från markförsäljning.

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får utgifter för utbyggnad av nya VA-ledningar, anslutningspunkter och flytt av ledningar för fiber samt intäkter genom anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för drift och underhåll av gator, torg och gång- och cykelväg samt VA-ledningar.

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för hyra av sporthallen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och va-ledningar m m.

Exploatören får en inkomst i samband med uthyrning av sporthallen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Eksta Fastighets AB får utgifter för rivning av Aranäs hall B.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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