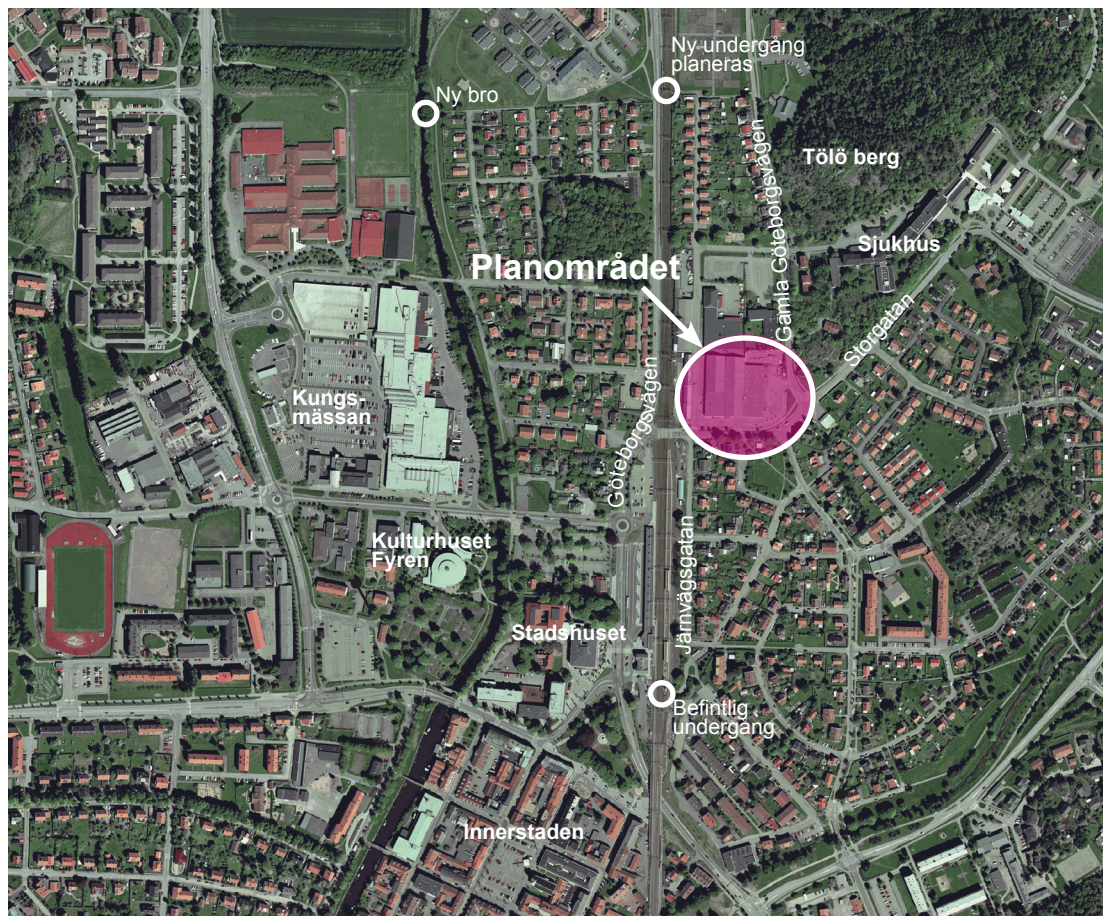




Kungsbacka



Detaljplan för bostäder inom fastigheterna Sågen 15 m fl

Innehåll:
Planbeskrivning
Laga karta
Illustration
Miljökonsekvensbeskrivning (separat handling)
Genomförandebeskrivning

Upprättad i maj 2010 och reviderad i september 2010
av PLANAVDELNINGEN

D118

Antagandehandling

Detaljplan för bostäder inom Sågen 15 m fl

PLANHANDLINGAR

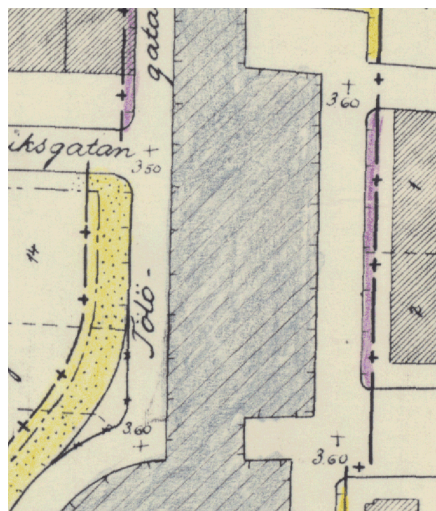
- Planbeskrivning
- Laga karta
- Illustration
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

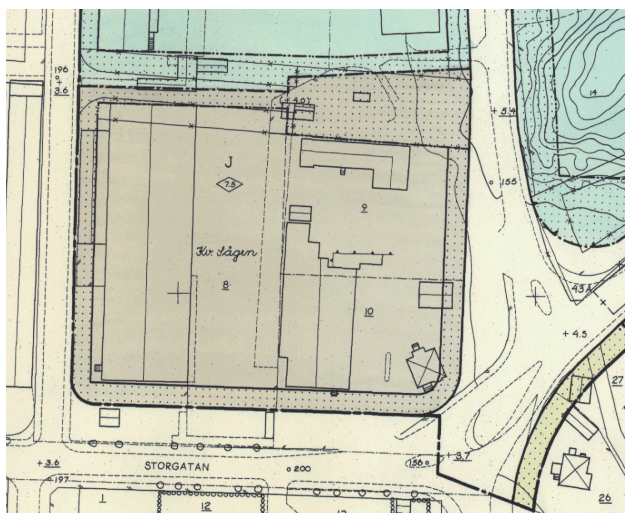
Planen innebär att indistriändamål ändras till bostadsändamål och att del av K3 och K31 upphävs. När användningen ändras till bostadsändamål kan också gaturummen göras smalare och mer stadslika. Del av vägmark föreslås därför ändras till kvartersmark med bostadsändamål.

Omkring 70-80 bostäder beräknas få plats. Del av bostäderna ska kunna upplåtas som seniorbostäder. Inom det upphävda området avser kommunen anlägga parkeringar för tågpendlare, gångväg och plantering.

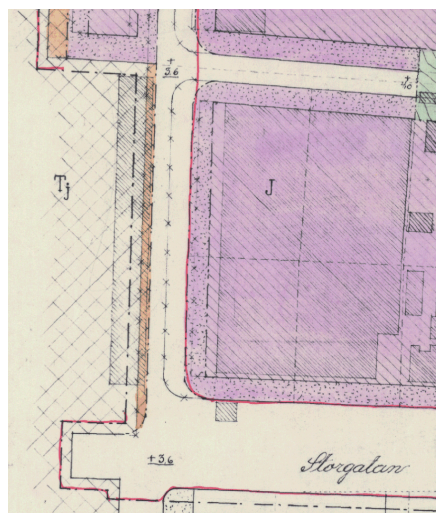
För att kommunens Vision om stadsmässig gestaltning och djärv arkitektur ska kunna uppfyllas i detta centrala läge har gestaltningsprinciper tagits fram.



K3, utsnitt ur gällande detaljplan. Grå markering anger järnvägsändamål. Del av området föreslås upphävas.



K53A, utsnitt ur gällande detaljplan. Brun markering anger industriändamål som föreslås ändras till bostadsändamål.



K31, utsnitt ur gällande detaljplan. Remsan med järnvägsändamål utmed Järnväggsgatan föreslås upphävas.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan är avsett för tätortsutveckling, vilket gör att åtgärden kan anses som förenlig med 4 kap miljöbalken.

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas marginellt av förslaget. Enligt Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad, Konsekvensberäkning buller och luft, februari 2007 klaras gränsvärden för NO₂ och partiklar med marginal.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget utmed Väst kustbanans östra sida strax norr om Kungsbacka station och är cirka 1,6 hektar stort. Planområdet omfattar södra delen av kvarteret Sågen inklusive angränsande mark.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

NCC Construction Sverige AB har förvärvat Sågen 15 av Såghyveln i Kungsbacka K/B. NCC tillträder som lagfaren ägare när planen har vunnit laga kraft. Kungsbacka 3:10 ägs av Kungsbacka kommun och Kungsbacka 7:1 ägs av Trafikverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området ligger enligt kommunens översiktsplan inom område för utveckling av tätorten.

Enligt fördjupad översiktplan för Kungsbacka stad ska området planeras för för bostäder.

Inom Sågen 15 gäller K53A som i aktuell del anger industriändamål. Inom Kungsbacka 7:1 gäller K3 som i aktuell del anger område för järnvägsändamål. Inom Kungsbacka 3:10 och en smal remsa av Kungsbacka 7:1 gäller K31 som anger vägmark inom aktuell del av Kungsbacka 3:10 och järnvägsändamål inom aktuell del av Kungsbacka 7:1.

Förslaget grundar sig på planprogram antaget 2009-04-21. Kommunstyrelsen uttalade i samband med att planprogrammet antogs att planområdet inte ska förhindra en framtida gång- och cykelförbindelse ovan jord.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Länsstyrelsen framförde i programsamrådet att behovsbedömningen visade att planprogrammet bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram februari 2010 och ligger till grund för detaljplanen.

MKB:n inriktar sig på de lokala fysiska miljöeffekter som planen ger upphov till. I frågor kring buller, vibrationer, farligt godstransporter och luftföroreningar har hänsyn tagits till angränsande områden. Till miljökonsekvensbeskrivningen finns en bilaga avseende riskbedömning till följd av transporter med farligt gods.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH MILJÖ

Planområdet består av bebyggd industri-/specialenhet med asfalterade ytor samt vägmark med smal grönremsa.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornminnen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Söder och öster om planområdet finns ett äldre villaområde med hus som varierar mellan 1½ och 2½ våningar. Rakt söderut finns också en liten byggnad av kioskkaraktär och en mindre park. Norr om planområdet ligger en byggnad med kontorslokaler i två våningar och industrilokaler i en våning.

Kommersiell service

Inom en kilometers gångavstånd finns Innerstaden, Kulturhuset Fyren och Kungsmässan. Kungsbacka sjukhus ligger inom 300 meters gångavstånd.

Företag i närområdet, se karta intill. Företag som ligger inom Sågen 15 och Hyveln 1 och 2 kommer alla att vara avflyttade innan planen vinner laga kraft. De företag som ligger norr om planområdet bedöms inte medföra någon omgivningspåverkan.

Företag i närområdet



Nya bebyggelsens användning

Uppdraget är att ta fram förutsättningar för 70-80 bostäder upplåtna som bostadsrätt.

Med hänsyn till på områdets centrala läge i staden och en åldrande befolkning är det lämpligt att bebyggas med 35-40 seniorbostäder. I samband med Mål för Bostadsbyggande antogs 2009-12-08 i kommunfullmäktige antogs också följande kriterier för seniorbostäder:

Det finns stor efterfrågan på seniorbostäder i kommunens tätorter. Målsättningen är att skapa förutsättningar för ett par nya områden per år.

Följande kriterier ska gälla för ett seniorboende;

- **Upplåts som bostadsrätt eller hyresrätt i grupp om 15-35 bostäder.**
- **Bostäderna byggs i en våning eller med hiss vid flera våningar. Ett seniorboende kan utgöra en del i ett större bostadsområde eller del i ett flerbostadshus.**
- **Hög tillgänglighet särskilt vad gäller entréer, våtutrymmen, dörröppningar samt trösklar.**
- **Gemensamma vistelseytor utomhus som främjar gemenskap samt gärna en särskild lokal för gemensamma aktiviteter.**
- **Nära till kommersiell service via gång- eller cykelstråk.**
- **Nära till kollektivtrafik.**

Nya bebyggelsens placering och utformning

Bostäderna kommer att ges byggrätt 80 meter från järnvägen på grund av risker med farligt gods. För att klara riktlinjer för buller föreslås en lång tät huskropp u-formad huskropp. På så vis kan utemiljön på gården bli tillräckligt bullerfri för att räknas som ljuddämpad sida.

Med tanke på områdets centrala läge är det viktigt att ta vara på möjligheten att bygga tätare. Mot väster och norr tillåts husen vara fem våningar. Det är av stor vikt att utforma den mot staden exponerade fasaden med stadsmässig och djärv arkitektur. Hus mot söder och öster trappas ner till fyra respektive tre våningar för att möta den mindre skalan på befintlig bebyggelse. Hus i öster utformas fristående för att lätta upp kvarteret och ge en bättre anpassning till omgivande villakvarter och en bättre kontakt med omgivande grönska. Med denna utformning beräknas cirka 70-80 bostäder rymmas.

Mer om områdets utformning under gestaltungsprinciper.

Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar för att god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgänglighetskraven i BBR kan uppfyllas.

REKREATION

Söder om planområdet finns en mindre park och i öster finns en skogsbevuxen bergsknalle där delar av Kungsbacka sjukhus är beläget. Cirka 2-300 meter nordväst om planområdet finns Tölöberg. Från dess topp kan man se hela Kungsbacka stad och Kungsbackafjorden.

Bebyggelsen föreslås öppna sig mot parken i söder och berget i öster. Den gård som bildas mellan de nya husen föreslås utformas så att det är möjligt att passera igenom också för dem som inte bor i kvarteret.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Östra Storgatan går i södra delen av planområdet. Den är efter stängning av plankorsningen med järnvägen mycket lite trafikerad.

Tillfarten till det nya området föreslås läggas i västra delen då denna del är mest lämpad för parkering. Ett mindre antal boende kommer att kunna angöra sin parkering österifrån. Transporter till företag inom området kommer fortsatt kunna köra runt kvarteret.

Gaturum och parkering anpassas till bostadsmiljön och utformas så att överblick är möjlig. På Östra Storgatan har trafiken minskat kraftigt efter stängning av järnvägsövergången och kommer att minska ytterligare med ändring till bostadsändamål. Gatan kommer att byggas om till 5,5 meter bred gångfartsgata.

Gamla Göteborgsvägen kommer också att minska i bredd närmast korsningen.

I planprogrammet föreslogs en flytt av Järnvägsgränd österut i syfte att ge plats också för parkering för tågpendlare. Studier har visat att plats för tväreställd parkering kan ges väster om Järnvägsgränds nuvarande läge om gränds sektion görs 5,5 meter bred. Parkeringarna föreslås anläggas inom område där detaljplanen upphävs.

Parkering för boende och pendlare

Området ligger centralt och nära pendelstationen. Därför kan parkeringsbehovet förväntas vara lägre än annars i Kungsbacka. Beroende på om bostäderna byggs som seniorboende eller vanliga bostäder varierar behovet av parkering. För seniorbostäder är behovet cirka 12 platser per 1000 kvm BTA och för vanliga bostäder cirka 15 platser per 1000 kvm BTA. Ett hundratal parkeringar kommer att behövas för att täcka kvarterets behov.

Alla bostäder har möjlighet att få en egen parkering. Många av bostäderna kommer att erbjudas carport.

Ett 30-tal platser för tågpendlare kommer att byggas ut väster om Järnvägsgränd i kommunal regi. Parkeringarna föreslås anläggas inom gällande plan. Kommunen avser förväva del av Kungsbacka 7:1 för parkeringsändamål och gångstråk. På Kungsbacka 7:1 finns en byggnad som arrenderas av Beijer bygg som i sin tur hyr ut till olika företag. NCC ansvarar för att rivning av byggnaden är möjlig vid byggstart.

Gång- och cykeltrafik

Det gång- och cykelnät som finns idag med kopplingar till centrum, stationen, sjukhuset och Tölö berg kommer att kvartstå. Det är möjligt att i ett senare skede kopplas samman gång- och cykelvägnätet med en framtida gång- och cykelbro över järnvägen.

Gång- och cykelförbindelse mot Kungsbacka station går via undergången söder om Resecentrum. Härifrån fortsätter stadens gång- och cykelnät mot målpunkter som Kulturhuset fyren, Innerstaden och Kungsmässan.

Längs de nya pendelparkeringarna anläggs ett gångstråk norrut. Längs

gångväg och parkeringar planteras träd.

Planen bedöms inte förhindra en framtida gång- och cykelbro över järnvägen.

Kollektivtrafik

Kungsbacka station som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafik finns inom 4-500 meters gångavstånd från planområdet.

Järnvägens framtida utveckling

I samrådet av Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad svarade Trafikverket att de hade en önskan att på lång sikt kunna bygga ut till fyra spår från Kungsbacka station och norrut. Detta innebär att spårområdet måste breddas med 15 meter på ömse sidor då det är oklart vilken sida som är lämplig att bygga ut.

Kommunen har i Fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad ställt sig positiv till ökad kapacitet på Väst kustbanan. I samrådsredogörelsen har kommunen utvecklat sitt resonemang med att konstatera att det i dagsläget inte är realistiskt att kommunen avsätter mark för ytterligare spår genom staden då obebyggda eller oplanerade områden i princip saknas i Kungsbacka stad. Planering av eventuell breddning av järnvägen får lösas när förstudie föreligger.

För att möta önskan om möjlighet till ytterligare spår har 15 meter från nuvarande spårkant lämnats utanför planen. Inom 15-meterszonen anger gällande plan järnvägsändamål.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Avstånd till järnväg

I kommunens översiktsplan, ÖP06, anges en princip där 80 meters avstånd mellan bostäder och järnväg i de flesta fall är acceptabelt. Parkeringar kan i regel anläggas 30 meter från spårkant.

Miljökonsekvensbeskrivningen bekräftar att 80 meter fungerar är ett tillräckligt avstånd till bostäder i detta planområde.

Geotekniska förhållanden och radon

Större delen av planområdet ligger inom lågriskområde för radon. I nordöstra delen finns ett område med normalriskområde för radon. Området består av till större delen av postglacial finlera.

Närheten till järnvägen medför risk för vibrationer. Grundläggning ska därför ske så att vibrationsnivån inomhus i sovrum inte överstiger 0,4 mm/s vägd RMS.

Området bedöms som byggbart. Med tanke på vibrationer till följd av närhet till spår och tidigare geoteknisk undersökning för Sågen 14 behöver geotekniska utredningar tas fram innan byggsamråd. Någon form av grundförstärkning kommer sannolikt att krävas.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Norconsult 2008-01-31 reviderad efter trafikverkets prognos för 2020, 2010-09-20. Miljökonsekvensbeskrivningen baseras på denna utredning. Utredningen baserades på ett förslag med bostäder 80 meter från järnvägen samt att ett 190 meter långt och 2,5 meter högt bullerplank byggs längs järnvägen. Utredningen utgår ifrån att projektet använder sig av tyst/ljuddämpad sida. Det ses som relevant eftersom det rör sig om ett förtätningsprojekt.

Sedan bullerutredningen gjordes har Trafikverket ändrat sin prognos för hur många tåg som kommer att trafikera banan. Detta kan leda till att bullerplankets utformning behöver ändras för att bostäderna ska kunna klara de bullervärden planen anger. En ny bullerutredning tas fram senast i samband med byggsamråd.

Bullerplanket kommer att placeras utanför plangräns för denna plan och inom befintlig plan med järnvägsändamål. Samråd med Trafikverket avseende placering och val av bullerplank kommer ske innan byggsamråd. Detta regleras i exploateringsavtalet.

För att klara gällande riktvärden för buller inomhus behöver fönster med god ljudisolering sättas in i bostäder i väster och norr som vetter mot järnvägen. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ligga mot ljuddämpad sida. Hörnlägenheter behöver specialstuderas för att ge sovrum och vardagsrum med bra bullervärden. Den gemensamma uteplats som anläggs på gården gör att kravet på uteplats med god ljudmiljö klaras för alla bostäder. Balkonger mot gården på hus i väster, norr och söder räknas också som privat uteplats med god ljudmiljö. För hus i öster krävs att balkonger glasas in delvis för att god ljudmiljö ska uppnås.

Föroreningar i mark

En miljöteknisk undersökning har genomförts av NCC teknik 2007-02-12. Miljökonsekvensbeskrivningen refererar till denna utredning. Området kommer att behöva saneras. En planbestämmelse om att bygglov inte får ges förrän markförorening har avhjälpts och att markens användande för bostäder därmed kan säkerställas införs. Bostadsbebyggelse kräver enligt kommunens tolkning att området saneras till känslig markanvändning.

TEKNIK

Vatten och avlopp samt dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till planområdet. Ledningar går i Storgatan, Järvägsgatan och i norra delen av Sågen 15. Då kvarteret utvidgas åt söder och öster kommer ledningar som förut låg inom vägmark att ligga i kvartersmark. För att klara önskvärda byggrätter kommer en mindre del av dagvattenledning i söder att flyttas.

Förslaget innebär att mark som förut var hårdgjord kan göras genomsläpplig, vilket är bra ur dagvattensynpunkt. Vid planering av byggnader och markplanering ska hänsyn tas till hanteringen av dagvatten. Sedum på taket på carportar ger en god förbättring av fördröjning av dagvatten. En oljeavskiljare behövs vid den stora samlade parkeringen.

Uppvärmning

Området avses värmas upp med fjärrvärme eller annan miljövänlig energikälla. Kommunen har som ambition att verka för att nya bostäder utformas energieffektivt.

Då kvarteret utvidgas åt öster kommer en fjärrvärmeledning som förut låg inom vägmark att ligga i kvartersmark.

Elledningar

E.ON har jordkablar inom planområdet. Ledningarna går till större delen i gatumark eller i kant av gatumark i befintlig detaljplan. Ett fyra meter brett u-område har avsatts för jordkablar som hamnar inom kvartersmark.

I öster föreslås ledningar flyttas i enlighet med förslag framtaget i samarbete med E.ON (se mail från Magnus Nilsson 2009-09-09).

En liten del av föreslagen byggrätt för carport kommer nära lågspänningsledning. Byggrätt för carport har givits för ett litet område som också är u-område.

Bredband

Det finns möjlighet att ansluta området till it-infrastruktur via fiber då ledningar går fram till planområdet.

Teleledningar

Teleledningar ansluts till planområdet från norr. Inga ledningar korsar området.

Räddningstjänst

I anslutning till området finns tre brandposter som fyller områdets behov av brandvatten.

Planförslaget ger utrymme för uppställningsplats för maskinstege och räddningsväg. För att undvika onödigt stora asfaltytor kan del av uppställningsytan utföras i armerat gräs.

SOPHANTERING

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

Sophus kommer att anläggas ihop med carportar i väster samt eventuellt ihop med parkeringsytor i öster.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Övergripande

- Tyngre och stadsmässig ”rygg” mot väster och norr och ett mjukare uttryck mot gården
- Dov färgskala mellan vitt och svart. Inte rent vitt, det blir för stort. Inte heller rent svart som blir för tungt.
- Målat trä förordas som inslag för släktskap med villorna
- Stadsmässig och djärv arkitektur, främst vy sedd från centrum
- Besökare och boende ska känna sig välkomna till kvarteret både från Järnväggsgatan, Östra Långgatan, Gamla Göteborgsvägen och Tölövägen



Stadmässig karaktär mot resecentrum med varierad fasad. Här ett exempel med en fasad som vecklar sig mjukt.

Den lägre bebyggelsen på gården ges mindre skala, variation i volymerna och en öppnare struktur. Inslag av trä ger mjukare karaktär. På så vis ansluter kvarteret mot väl mot villorna och parken i söder.



Västra fasaden

Västerfasaden behöver brytas upp med färg och form gärna med ett tema som inte blir monotont. Detta kan uppnås genom att:

- Genomgående entréer i form av glasade trapphus i huskroppen mot järnvägen
- Trapphusen ska kunna användas som gemensamma ytor
- Förskjutning av fasad mot väster för att dela upp i fler volymer
- Mot bil- och tågtrafiken kan byggnaden ges en lekfull fasad med tyngre material, se bild nedan
- Samla till exempel alla balkonger i ett sjok alternativt ett väl utformat burspråk som blir fasadens ”grej”



Glasade trapphus delar upp, ger genomsikt och rum att vistas i.

Ett exempel med modernt formspråk där volymer skapar skuggspel och karaktär.





Balkonger, burspråk och fönsterutformning som skapar variation och ge karaktär åt byggnaden
Tv: Nyréns arkitektkontor, Dag Cavallius,
Foto: Max Plunger



Samspel med villorna i söder

- Viktigt med inslag av träinslag i fasaden
- Tre punkthusen i friare placering och utformning
- Pulpettak att föredra framför sadeltak
- Stora husets fasad mot söder ska vara så kort som möjligt

Grönska

Marknadsplatsen, sydöstra delen av kvarteret och kullen i öster ska bilda ett sammanhängande stråk av grönska:

- Omgivningen kring de friliggande husen bör vara så parklik som möjligt för att skapa sammanhang med Marknadsplatsen
- Parkeringen vid punkthusen får inte ligga för nära gatan, parken ska kunna flyta in i en kil och länkas samman med grönskan på berget i öster
- Utblickar mot berget värnas

Parkering, bilar, cyklar

- Carportar ska utformas omsorgsfullt och gärna med sedum på taket
- Carportar ska medverka till kvarterets stadsmässiga utformning
- Parkeringen vid punkthusen får inte ligga för nära gatan

Entréer

- Genomgående entréer förordas.

Gården

- Gemensamma lokaler, styrelserum, lokal för fastighetsskötare med mera ska främst placeras i bostadshus och inte i komplementbyggnader på gården

Belysning inom och invid kvarteret

- Belysning längs gator ska ha parkkaraktär och gärna med samma armatur som på stationsområdet
- Belysning inom kvarteret får gärna sitta på fasad alternativt vara lågt sittande

GENOMFÖRANDE

Ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör upprättas i samband med detaljplaneläggning. Härigenom regleras bland annat exploatörens tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga ansvar av vägar, ledningar m m.

Se vidare i genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Plan & Bygg i samråd med berörda förvaltningar, NCC och Krook & Tjäder.

Andrea Forsström, planarkitekt



Kungsbacka

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för bostäder inom fastigheten Sågen 15 m fl i Kungsbacka.
Upprättad i maj 2010 och reviderad i september 2010.
D 118

1. INLEDNING

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av cirka 70-80 nya bostäder.

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Markägare

<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Sågen 15	Såghyveln i Kungsbacka K/B och NCC Construction Sverige AB
Kungsbacka 3:10	Kungsbacka kommun
Kungsbacka 7:1	Staten Trafikverket

2.2 Husbyggnation mm

Exploateringen kommer att genomföras av NCC Construction Sverige AB, nedan kallade exploatören. De cirka 70-80 bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt varav cirka hälften som seniorbostäder.

2.3 Huvudmannaskap - allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen efter utbyggnad ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

2.4 Utbyggnad av anläggningar inom allmän plats och övrig mark

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av de anläggningar inom allmän plats som är föranledda av planområdets exploatering. Detta innebär att exploatören ansvarar för om- och nybyggnad av Järnvägsgratan, Östra Storgatan och Gamla Göteborgsvägen samt gång-, cykel-, och mopedvägar (gcm-vägar) jämte parkmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av bullerplank längs järnvägen.

Kungsbacka kommun ansvarar för och bekostar utbyggnaden av pendelparkeringen (cirka 30 platser) med gångväg och trädplantering väster om och invid Järnvägsgratan.

Arbetena ska utföras i samråd med Kungsbacka kommuns förvaltning för teknik (Teknik). Innan anläggningarna överlämnas till kommunen skall de vara godkända av kommunen vid slutbesiktning.

2.5 Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för genomförandet av detaljplanen. Detta innebär bl a att exploatören bygger ut och bekostar kvartersgator, planteringar, gångvägar och parkeringsplatser.

Elförsörjning inom området tillgodoses av E-on och fjärrvärme tillgodoses av Statkraft. Telia ansvarar för telenätet. Flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

2.6 Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till det kommunala va-nätet. Överenskommelse om anslutningspunkter träffas med Teknik.

Kommunen svarar för drift och underhåll av de ledningar som ska ingå i det allmänna nätet för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar som inte kommer att ingå i det allmänna nätet kommer respektive fastighetsägare att ansvara för. Flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

2.7 Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att träffas mellan exploatören och Kungsbacka kommun. I avtalet avses bland annat följande frågor regleras:

- Marköverlåtelser
- Utbyggnad av gator, gcm-vägar och parkmark
- Bullerplankets byggande och drift
- Ansökan om lantmäteriförrättning
- Plan- och administrationskostnader
- VA-anslutningsavgifter
- Kommunens förmedlingsrätt av lägenheter
- Sanering av förorenad mark

Kungsbacka kommun och Trafikverket ska träffa ett avtal som reglerar bullerplankets utformning, placering, byggande samt drift och underhåll.

Kungsbacka kommun och Trafikverket ska träffa ett avtal om marken där pendelparkeringen ska anläggas. Avtalet ska bland annat reglera vem som ansvarar för eventuell sanering av marken.

De hyresrätter och nyttjanderätter som belastar detaljplanen och övrig berörd mark skall sägas upp av ansvarig upplåtare. Byggnaden inom fastigheten Kungsbacka 7:1 där pendelparkeringen lokaliseras skall rivas. Exploatören ansvarar för att detta är genomfört innan detaljplanens utställning.

2.8 Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas i slutet av år 2010. Arbetena kan påbörjas när beslutet om antagande av planen har vunnit laga kraft.

2.9 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs i planen redovisad kvartersmark för bostäder från kommunens fastighet Kungsbacka 3:10 till exploateringsfastigheten Sågen 15.

Den del av Trafikverkets fastighet Kungsbacka 7:1 där pendelparkeringen ska anläggas överförs lämpligen genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Kungsbacka 3:10.

Kvartersmarken för bostäder fastighetsbildas utifrån hur många bostadsrättsföreningar som kommer att bildas.

För gemensamma anläggningar inom kvartersmark i form av kvartersgata, parkering grönytor mm bildas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen för de deltagande fastigheterna och eventuellt en samfällighetsförening för dess förvaltning.

3.2 Servitut och ledningsrätt

Rätten att disponera erforderlig mark för allmänna ledningar inom kvartersmark säkerställs genom servitut eller ledningsrätt.

3.3 Ansökan om fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar som krävs för att genomföra planen.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Allmänt standardfrågor

Gator och va-ledningar inom planområdet utförs enligt en för kommunen godtagbar standard.

4.2 Uppvärmning samt vatten och avlopp

Områdets värmeförsörjning sker genom anslutning till Statkrafts fjärrvärmenät.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Överenskommelse om förbindelsepunkt träffas med Teknik.

4.3 Trafik

Planområdet angörs via Järnvägsgatan och Gamla Göteborgsvägen. Detaljprojektering av gator och gång- och cykelvägar samt parkmark inom planområdet skall ske i samråd med Teknik.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för Kungsbacka kommun

Kommunen erhåller täckning för sina kostnader exklusive kostnader för pendelparkeringen genom det exploateringsavtal som kommer att tecknas. Kungsbacka kommun får en intäkt från markförsäljningen.

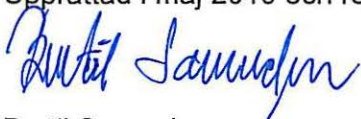
5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall bekosta följande åtgärder:

- Utbyggnad av gator, gcm-vägar och parkmark
- Bullerplankets byggande och framtida drift
- Lantmäteriförrättningar
- Markförvärv
- Plan- och administrationskostnader
- Anslutningsavgifter va, el, fjärrvärme mm

Kommunstyrelsens förvaltning
Planering & Exploatering

Upprättad i maj 2010 och reviderad september 2010



Bertil Samuelsson



Kungsbacka

**Kungsbacka kommun · Kommunstyrelsens Förvaltning
434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00
kommunstyrelsen@kungsbacka.se · www.kungsbacka.se**