

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2021-02-02

Laga kraft 2021-03-08

TP75

BN 2016-00041

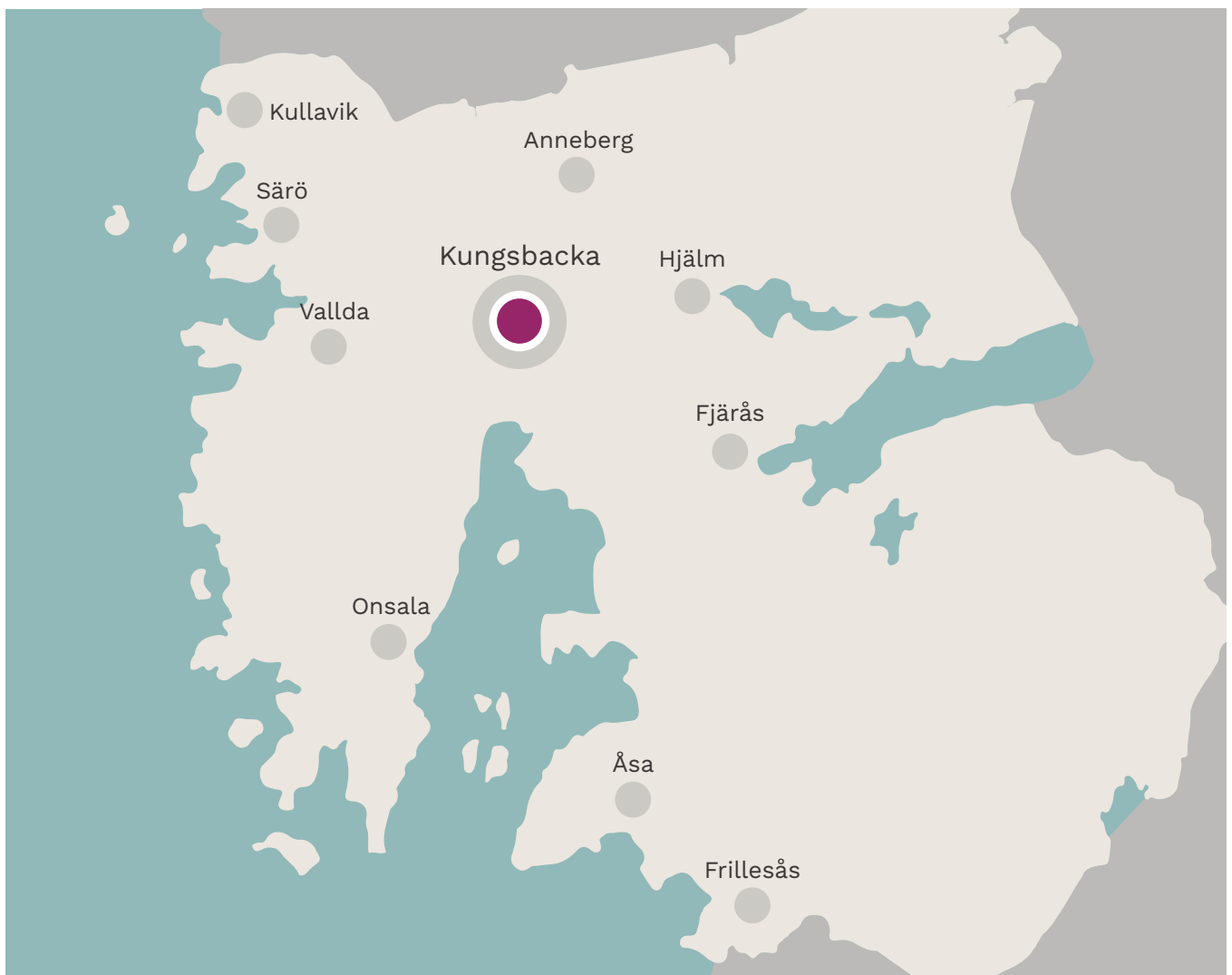


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder, skola m.m., Björkris 2a inom del av Skårby 6:19 m.fl. i Kungsbacka.



Handlingar:

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

Övriga handlingar:

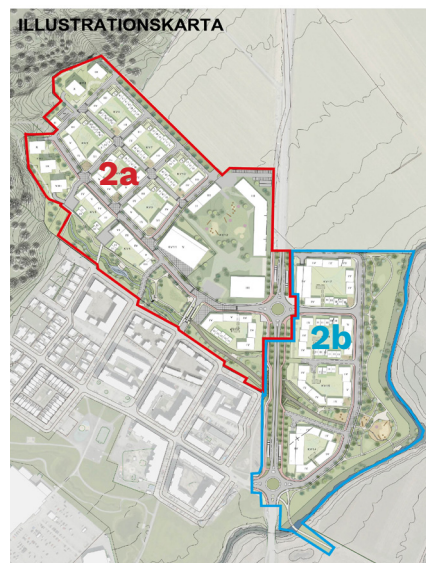
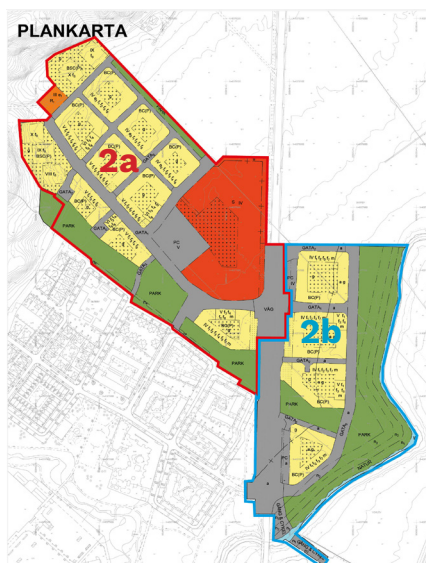
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna, Rapport 2017:144, 2017-12-11
- Arkeologisk förundersökning, Arkeologerna, Rapport 2019:63, 2019
- Dagvattenutredning Björkris II, Tyréns 2018-07-12
- Geoteknisk PM samt Markteknisk undersökningsrapport, Norconsult 2016-11-02, reviderad 2020-04-20 och 2020-11-09
- Geoteknisk PM - kompletterande underlag för detaljplan, Norconsult 2018-04-27
- PM-Lokaliseringsutredning, Kungsbacka kommun, 2020-05-08
- Miljöutredning till planprogram för Björkris etapp II, Norconsult 2015-05-04
- Miljöteknisk markundersökning vid Björkris 2, Geosigma AB, 2018-01-26
- Naturvärdesinventering för del av planområde för Björkris etapp 2 inkl. inventering av större vattensalamander, Norconsult 2017-10-18
- Parkeringsutredning, Okidoki 2020-05-11
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Norconsult 2018-11-02, reviderad 2020-05-29
- Trafikbullerutredning, Tyréns 2018-10-10, reviderad 2020-01-15
- Trafikutredning för detaljplan Björkris etapp 2, Ramböll 2018-01-29
- Uppföljning av bergåtgärder Björkris etapp 2, Norconsult 2020-11-05
- Utredning avseende vibrationer från trafik, Abesiktning, 2019-04-01

Bilder: Gatusektioner är framtagna av Ramböll. Övriga bilder är framtagna av Kungsbacka kommun om inte annat anges.

Information om uppdelning av detaljplan för Björkris 2 inför antagande

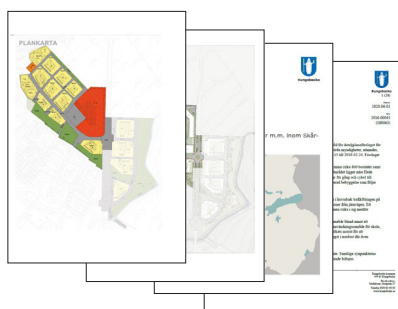
Kommunen har valt att dela detaljplanen Björkris 2 i två delar inför antagande och gå vidare med västra delen av detaljplanen. Den östra delen av detaljplanen får vila i väntan på att tillståndsprcessen för vattenverksamhet är avslutad. Den västra delen är inte berörd av tillståndsprcessen.

Detaljplanerna benämns Björkris 2a respektive Björkris 2b. De båda detaljplanerna är inte beroende av varandra för sitt genomförande. Detaljplanen i sin helhet, Björkris 2a och 2b, har varit ute på samråd och granskning.

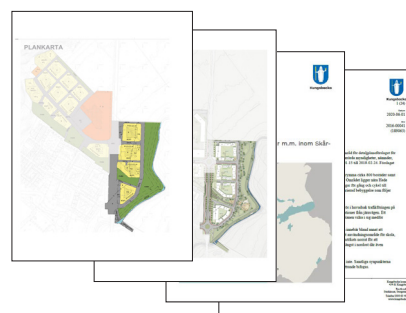


Björkris 2b

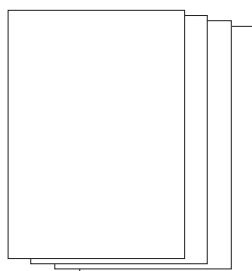
Antagandehandlingarna utformas som nedan. Innehållet i planbeskrivningen är i stort densamma för 2a och 2b men har en markering som visar om en text gäller endast för den andra detaljplanen, likt den orangea markering i kanten.



- Plankarta 2a
- Illustrationskarta 2a
- Planbeskrivning 2a
- Granskningsutlåtande 2a



- Plankarta 2b
- Illustrationskarta 2b
- Planbeskrivning 2b
- Granskningsutlåtande 2b

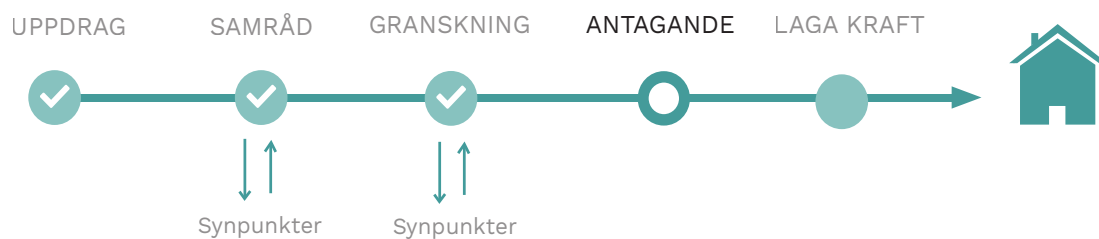


Samma för 2a och 2b: • Utredningar

Innehåll

Bakgrund	6
Uppdrag	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Läge, areal och markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar och förändringar	7
Natur	7
Social hållbarhet - nulägesanalys	11
Bebyggelseområden	12
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	19
Hälsa och säkerhet	22
Planbestämmelser	24
Överväganden och konsekvenser	27
Nollalternativ	27
Lokaliseringsutredning	27
Miljökonsekvenser	28
Ekonomiska konsekvenser	33
Sociala konsekvenser	33
Genomförandefrågor	36
Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga konsekvenser	38
Avtal	40
Dispenser och tillstånd	42
Tekniska frågor	42
Ekonomiska frågor	46

Detaljplaneprocessen



Detaljplaneprocessen

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

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

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2016-08-16 §319 att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Skårby 6:19, Skårby 6:9 samt del av Skårby 6:2 i Kungsbacka. I början av 2019 skickades detaljplanen ut för samråd och 2019-08-27 §205 fattade kommunstyrelsen beslut om nya direktiv för arbetet med detaljplanen.

De nya direktiven innebär att vård- och omsorgsboendet som var med i samrådsförslaget är flyttat utanför planområdet samt att området kompletteras med en skola. Direktiven handlade även om bland annat bebyggelsens avstånd till Göteborgsvägen samt att utreda behovet av att dela upp planen i två detaljplaner, med anledning av tidskrävande eventuella tillståndsprocesser för åtgärder vid Kungsbackaån.

Uppdraget innebär att det skapas en ny stadsdel som kommer att inrymma cirka 800 bostäder samt den tillhörande samhällsservice som krävs för antalet bostäder. Området ligger i direkt anslutning till Björkris I som är den första utbyggda etappen av stadsdelen Björkris. Nedan kallas etapperna Björkris I/etapp 1 eller Björkris 2, etapp 2.

Planens syfte

Detaljplanen innehåller förutom bostäder även förskola, skola, idrottshall och en byggrätt för kultur och fritid, till exempel för motionsanläggning.

Området ligger nära Hede station och det strategiska läget ska tas tillvara genom bra kopplingar för gång och cykel till stationen och till annan närliggande service. Området ska ha en varierad bebyggelse både i höjd, byggnadstyp och upplåtelseform samt goda möjligheter till att integrera småskaliga verksamheter i bostadskvarteren.

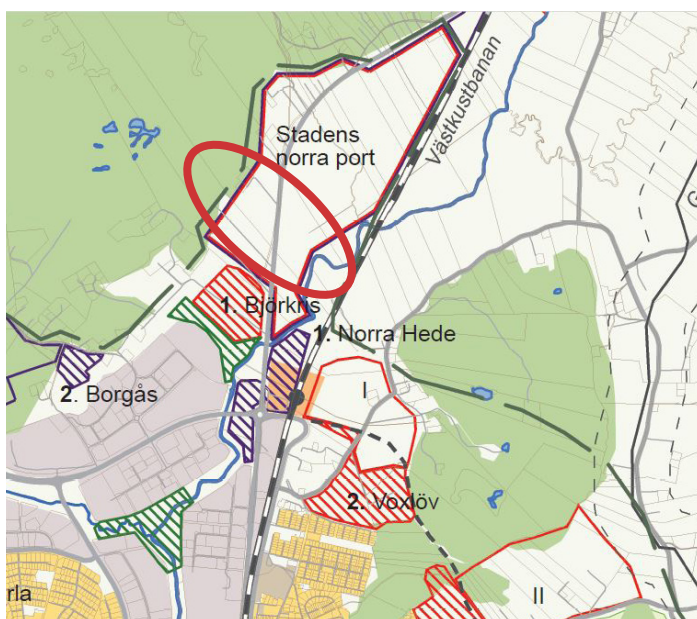
Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i norra Kungsbacka, norr om bostadsområdet Björkris etapp 1. Planområdet består idag av jordbruksmark på cirka 20 hektar. Även gårdsmiljö och skogsbryn ingår i planområdet. Planområdet omfattar sju fastigheter. Skårby 6:19 som är den största fastigheten ägs av GTV Exploatering AB samt Trollängen Vargagården AB. Resterande fastigheter ägs av Kungsbacka kommun, Trollängen Exploatering i Kungsbacka AB eller privatpersoner.

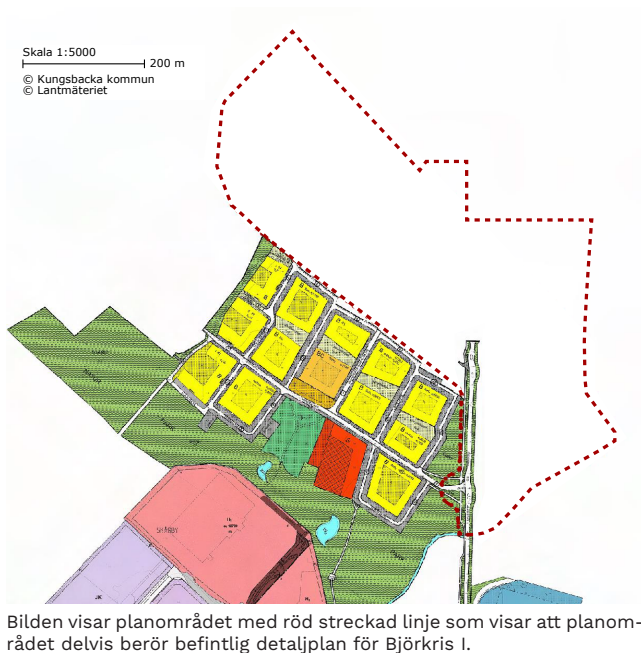
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom *utredningsområde för bostäder och verksamheter* i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka



Utsnitt ur fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (antagen 2009). Aktuellt planområde är utpekade som "utredningsområde för bostäder och verksamheter".



stad, antagen av kommunfullmäktige 2009. I och med framtagandet av denna detaljplan bedöms området vara utrett.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området. Kommunstyrelsen beslutade 2016-05-24 § 109 att inte upprätta planprogram utan lämna över ärendet till byggnadsnämnden för detaljplanearbete.

Detaljplaner

Del av Göteborgsvägen ingår i detaljplanen för Björkris etapp 1, TP 59 från 2009, därutöver finns inga detaljplaner för området.

Björkris
2b

Detaljplanen som gäller för del av Göteborgsvägen har en genomförandetid som löper ut 2024-05-04.

Björkris
2b

Förutsättningar och förändringar

Natur

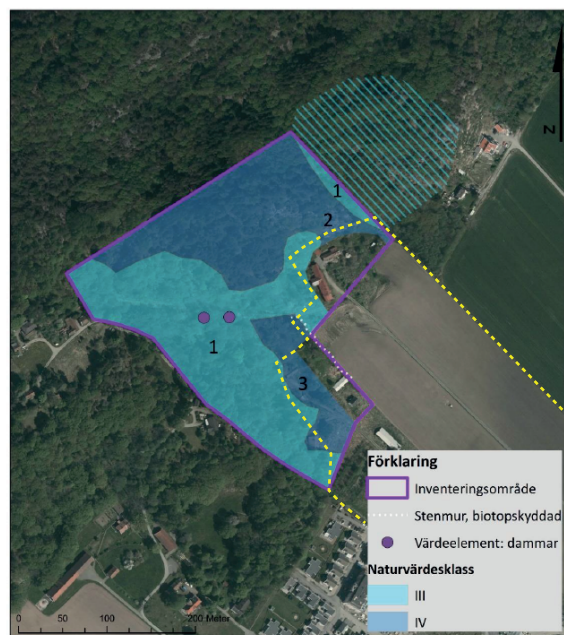
Mark och vegetation

Planområdet utgörs av jordbruksmark, gårdsmiljö samt skogsbryn. Några få äldre bostadshus samt gården har nyligen rivits. I området finns två öppna diken och en stengårdsgård.

Enligt miljöutredningen har området låga naturvärden där det är åkermark. Kungsbackaån, recipienten för aktuellt område, utgör på grund av sin betydelse som reproduktionsområde för havsöring och lax ett ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap 3 § MB,

Kungsbackaån i sin helhet hyser stora naturvärden även om strandzonen just i området för Björkris inte har stora värden. De största naturvärdena finns i skogsbrynet i väster samt i Skårbybergen, strax utanför planområdet. Här finns bland annat ett stort inslag av ädellövträd av främst klen-grov ask, lönn och ek, men även en del alm, hassel, björk,

Björkris
2b



fågelbär, säl, gran och tall. Vissa partier utgörs helt av ädellövskog medan det uppe på höjderna finns ett större inslag av tall, björk och enbuskar. Här finns även vissa öppnare partier som utgör resterna av gamla inägor och trädgårdar. I sluttningen löper även en grusväg och intill den ligger två anlagda bevattningsdammar som utgör livsmiljö för flera olika groddarter, även dessa utanför planområdet.

Planförslag

Planförslaget ger möjlighet till utbyggnad av punkthus i kanten på skogen i sydöstra delen av planområdet. Eftersom det planeras att byggas garage under punkthusen påverkas marken runtomkring husen men en del av vegetationen från skogsbrynet kan återskapas mellan husen.

Björkris
2b

För att kunna anlägga park i områdets östra del kommer stabiliserande åtgärder att behövas, bland annat kalkcementpelare, avschaktning och erosionsskydd. Det senare innebär ingrepp i strandzonen och visst arbete i vattnet. Eftersom åtgärderna ligger under nivån för högsta högvatten genomförs parallellt en tillståndsprövningsprocess kring detta.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av jordbruksmark och bedöms inte innehålla några rekreativvärden, förutom värdet att det ger utblick över öppet landskap. Intilliggande skog upp i Skårbybergen har rekreativvärden men upplevs som otillgänglig för de som bor nära idag. Bostadsområdet Björkris I utgör entrén till Kungsbacka stad där det ligger ut mot det omgivande öppna åkerlandskapet. Då området omringas av stora öppna ytor kan det upplevas sakna sammanhang och vara utan koppling till resten av staden.

Planförslag

I västra delen av planområdet, närmast skogen, finns möjlighet att bygga någon form av motionsanläggning med tillhörande parkering som kan utgöra en entré till skogen. Motionsanläggningen kan inrymma exempelvis omklädningsrum, duschar och samlingslokaler för idrottsföreningar. Exploatören har även en ambition om att bygga ut löpslingor i skogen samt en skogslekplats och hinderbana vid skogsentrén. Dessa ligger dock utanför planområdet.

Eftersom planområdet är tänkt att bli en förlängning av bostadsområdet i Björkris I bedöms landskapsbildningen förändras på ett positivt sätt. Björkris hamnar i ett tydligare sammanhang och får bättre koppling till staden när det växer med bebyggelse på båda sidor om Göteborgsvägen. Det planeras även för ett vård- och omsorgsboende strax norr om området, vilket blir det som möter det öppna landskapet.

Förorenad mark

En markmiljöundersökning har tagits fram för området där det tidigare legat en handelsträdgård (Geosigma, 2018-01-26).

Föreningar av två pesticidgrupper (DDT, DDD,



Bilden visar utredningsområde från markmiljöundersökningen av Geosigma 2018, i västra delen av planområdet där det tidigare legat en handelsträdgård.

DDE samt kvintozen-pentakloranilin) har påträffats i nivåer strax över de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Riktvärdena för hälsorisker är däremot inte överskridna och risken med påträffade föroreningar bedöms i dagsläget som liten. Området sanerades under 2018 och därför behövs inga ytterligare åtgärder inför planerad bostadsbyggnation med avseende på markföroreningar.

Planförslag

Området har sanerats under 2018. Planförslaget påverkas därför inte av att föroreningar påträffats.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon. Bergen precis väster om området är enligt kartdatabasen normalriskområde för radon. Enligt den geotekniska utredningen (Norconsult, 2016-11-02), utgörs jorden av lera till stora djup.

Planförslag

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat. Detta beaktas i bygglovsskedet.

Fornlämningar

I riksantikvarieämbetets fornsök finns ett fornminne i planområdet, en milsten, som ska stå på den yta som under flera år använts till att ställa upp byggbodar under byggnation av Björkris I. Stenen står dock inte kvar idag.

En arkeologisk utredning är gjord (Arkeologerna, statens historiska museer 2017). På den flacka åkermarken och på markavsnitt i anslutning till Kungsbackaån, påträffades inga arkeologiska lämningar. På höjdvägsnittet inom den nordvästra delen av utredningsområdet finns däremot spår av gårdstomter och annan bebyggelse från tiden före år 1850 som därmed utgör fornlämningar.

Därefter har en arkeologisk förundersökning (Arkeologerna, statens historiska museer 2019) gjorts. Resultatet blev en ny fornlämning bestående av härdar från yngre bronsålder och folkvandringstid. För detta område ska en slutundersökning göras.

Planförslag

För de nya fornlämningar som hittats ska slutundersökning göras där någon typ av markarbeten planeras.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har geotekniken utretts i flera steg och det samlade resultatet finns i en utredning från Norconsult daterad 2020-04-20.

Jordlagren inom hela området består av lera till stora djup. Jordens hållfasthets- och sättningsegenskaper blir bättre med ökande marknivåer, det vill säga mot nordväst. Närmare Kungsbackaån förekommer organisk jord, gyttja, vilket inte är bra ur framför allt sättningssynpunkt. Närmast Kungsbackaån är stabiliteten ansträngd. För att uppnå tillräcklig säkerhet mot skred får marken närmare än 40 meter från ån inte belastas. I det fallet är säkerheten tillräcklig även mot eventuellt bakåtgripande skred. Eftersom området närmare ån planläggs för något annat än naturmark behövs förstärkningsåtgärder. Den geotekniska utredningen visar på ett förslag med utflackning av slänten i kombination med djupstabilisering med kalk-cementpelare (KC-pelare). Åtgärderna innebär även anläggning av erosionskydd. Föreslagna åtgärder innebär belastningsrestriktioner närmast ån men gör det möjligt

att anlägga och sköta en park.

Det behövs ytterligare geotekniska undersökningar för att säkerställa att åtgärderna får rätt omfattning och anpassas till förhållanden på platsen. Vid genomförandet krävs stor försiktighet och en välplanerad och genomtänkt arbetsordning. En sådan arbetsordning innefattar ett kontrollprogram med såväl porttrycksövervakning som noggranna kontroller av rörelser i området.

Grundläggning och markplanering i hela planområdet

Flertalet av planerade byggnader kommer behöva grundläggas med pålar (kohesions- eller stödpålar). Längst i sydost kommer i princip alla byggnader behöva kohesionspålas. I nordväst kan eventuellt lättare byggnader grundläggas med platta på mark, till exempel kompensationsgrundläggning med lättfyllning. Ledningar till pålgrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

För att minimera belastningarna och eventuella sättningsrörelser bör höjdsättningen i området vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. Särskilt i sydost kommer i princip all ny last leda till stora långtidsbunda sättningar. Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras.

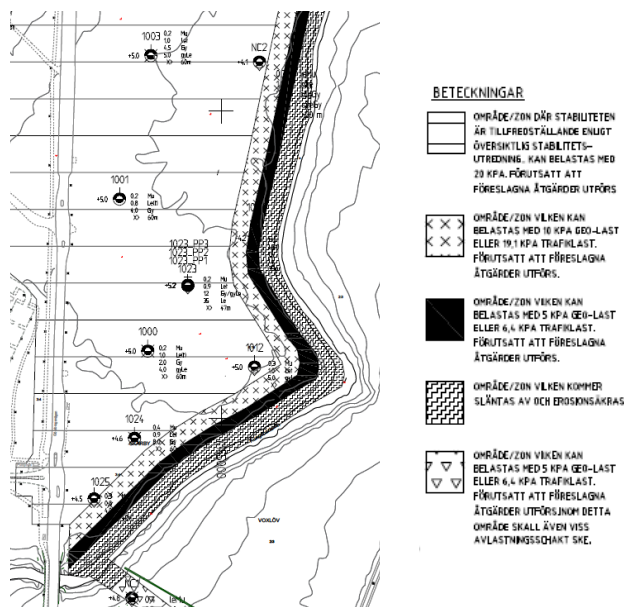
Vid detaljprojektering bör det utföras kompletterande geotekniska undersökningar för att få ett bättre underlag avseende grundläggning.

Bergstabilitet och blocknedfall

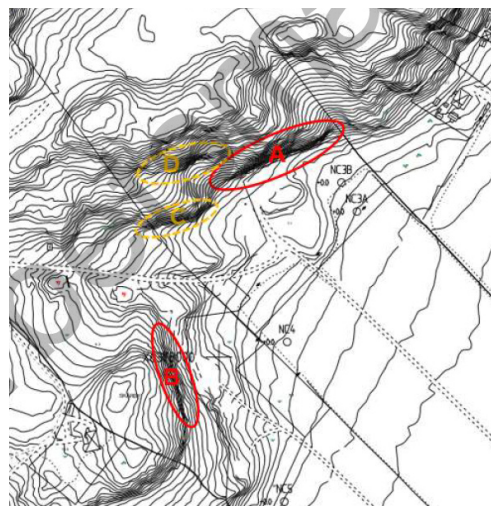
En riskbedömning är gjord för de bergslänter som ligger i direkt anslutning till planområdet i nordväst och i väster (Norconsult, 2020-04-20). I den högsta och brantaste slänten rekommenderas nedtagning av ett antal block och blockgrupper tidigt i byggskedet och innan själva byggnaderna uppförs. Detta med anledning av att byggnader planeras nära slänten och det är lättare att åtgärda innan och i anslutning till byggnadernas uppförande, än att åtgärda senare, när det rent bergtekniskt annars skulle kunna bli aktuellt att göra. Fastighetsägaren har tagit ned blocken under hösten 2020 (Norconsult 2020-11-05).

Planförslag

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.



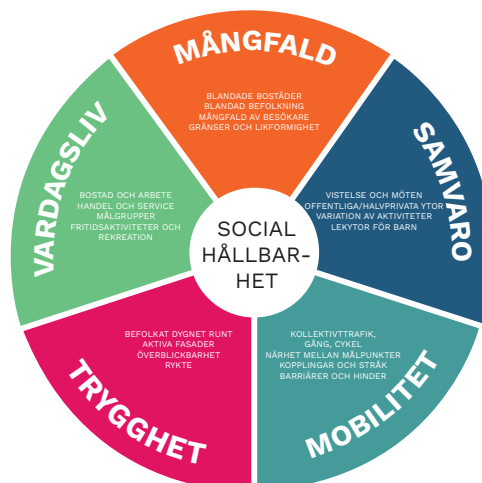
De olika stabilitetszonerna längs med Kungsbackaån, från Geotekniskt PM, bilaga 9, av Norconsult 2020..



Slänter nordväst och väster om planområdet är bedömda utifrån blockutfallsrisk i Geotekniskt PM av Norconsult 2020..

Social hållbarhet - nulägesanalys

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har tagits fram och bilagts handlingarna (Norconsult, 2018, reviderad 2020). Planområdet består mestadels av obebyggd jordbruksmark, nulägesanalysen har därför utgått från att beskriva det intilliggande området Björkris I. Detta eftersom Björkris II ses som en andra etapp i Björkris. Rapporten delas in i fem kategorier: mångfald, vardagsliv, trygghet, mobilitet och samvaro, enligt Kungsbacka kommuns handbok för sociala konsekvensanalyser. Förslag på åtgärder och konsekvenser visas i kapitlet Övervägande och konsekvenser.



Mångfald

Överlag är blandningen av boendeformer bra i Björkris I, hälften av bostäderna är hyresrätter. Området attraherar barnfamiljer tack vare läget i Kungsbacka. Idag har Björkris cirka 1100 invånare, varav 200 är barn i åldrarna 0-10 år. Tack vare läget i Kungsbacka attraherar området barnfamiljer. Utifrån prisläget och att det finns enrumslägenheter attraheras även yngre, det bor många i åldrarna 20-40 år i området. Förutom en grillplats vid dammen är aktiviteter främst riktade till barn.

Vardagsliv

I Björkris I finns två restauranger, en frisör samt skola och förskola. Andra arbetsplatser saknas. I närheten finns en stor livsmedelsaffär, gym, sportaffär, systembolag och större klädbutik. Närmsta busshållplats ligger vid infarten till Björkris I, för boende i etapp 2 kommer det bli relativt långt. Skolan i Björkris möter inte upp till det nuvarande behovet, barn från fjärde klass hänvisas till andra skolor.

I området finns det en park med två lekplatser och spontanidrott, parken används i stor utsträckning. Det finns även skateramper vilka används av fler än de som bor i området. Det finns behov av gräsyta för spontanlek, annars är det god tillgång till aktiviteter för barn. I skogen finns det stor potential för rekreation och bostadsnära vardagsmotion. Vid bryggan och grillplatsen utmed ån i etapp 1 finns bänkar, även längs med kommande gångstråk finns möjlighet för detta. Enligt befolkningsprognosen kommer det att bo 8000 nya invånare i den nordöstra delen av Kungsbacka tätort, inklusive Voxlov och Tölö ängar, vilket kan ställa krav på en ny vårdcentral i områdets närhet.

Trygghet

Orienterbarheten i området är god, det är bra belysning kring lekplatsen och det finns goda siktlinjer. Det är inte mycket rörelser i området kvällstid. Gång- och cykelvägen till Hede station kan kännas ödslig eftersom det saknas bostäder och verksamheter längs vägen. Det är vildvuxet mellan cykelväg och å.

Mobilitet

Göteborgsvägen och Kungsbackaån utgör barriärer och skapar en känsla av att det är långt till stationen. Det är idag otydliga passager över Göteborgsvägen, det finns övergångar till stationen som inte är märkta som övergångsställen och kansten vid vissa övergångar är inte tillgänglighetsanpassade.

Cykelvägen från Björkris leder till parkeringen vid stationen, det finns cykelparkeringar söder om Hede station men saknas i norra delen av stationsparkering och vid perrongen. Gång- och cykeltunnel under Göteborgsvägen är bra utformad, men vägen till Björkris genom parken syns inte från stationen. Gång- och cykelvägen är inte gen och självklar.

Samvaro

Det finns goda tillgångar till stora ytor för lek. Torget har en hårdgjord karaktär och skulle gynnas av högre trivselsfaktor. I området finns det fina planteringar, men få. Vid torget finns sittplatser, men det är ett underskott inom området i stort.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet var bebyggt med en gård med huvudbyggnad samt ladugård, ett par enbostadshus samt ett mindre antal äldre uthus. Inget av dem har beskrivits som kulturhistoriskt värdefullt och alla är nu rivna. Intill Göteborgsvägen ligger en tryckstegringsstation.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att skapa en blandstad med varierad bostadstyp och



Visionsbilder av hur bebyggelsen skulle kunna se ut med variation i höjd och byggnadstyp. Översta bilden visar huvudgatan och nedersta bilden visar en av tvärgatorna. Bilder från Okidoki.

höjd. Ny bebyggelse ska följa kvartersstrukturen i Björkris I men till skillnad från första etappen ska det inom varje kvarter vara en variation i bostadstyp och höjd. Detaljplaneförslaget reglerar att varje bostadskvarter ska ha byggnader i minst tre olika våningsantal vilket innebär att det i ett och samma kvarter kan uppföras enbostadshus, radhus och/eller flerbostadshus med olika våningsantal.

I områdets västra utkant föreslås fem punkthus uppföras med möjlighet att byggas i åtta till tio våningar. Punkthusen ska vara anpassade till terrängen och smälta in i skogsmiljön. Dessa byggnader placeras längre in från gatan för att inte bli dominanta i gaturummet.

Detaljplaneförslaget reglerar placering av byggnaderna genom att ge en byggrätt om generellt 17 meter från kvartersgräns och med ett byggnadsdjup om maximalt 14 meter. Planen ger på så sätt en flexibilitet i att skapa möjlighet för förträdgård eller placering av byggnaderna i gräns mot gatan. Dock ska den första metern av fastigheten mot gata hållas fri från byggnation för att göra möjligt för underhåll på fasaden, hantering av dagvatten och för att undvika att öppna fönster, dörrar och stuprör sticker ut i gångbanan. Längs med huvudgatorna får förträdgården vara maximalt tre meter.

Färg- och materialpaletten ska harmoniera väl med den kringliggande naturen och jordbrukslandskapet. Kulör och material ska användas för att skapa en variation inom kvarteren samtidigt som det håller samman hela området och skapar ett släktskap mellan kvarteren. Inom vissa kvarter regleras att minst 60% av byggnadsarean ska ha sadeltak med en taklutning om 27-45 grader. Även punkthusen ska ha sadeltak men lägre delar med terrass på taket är tillåtna.

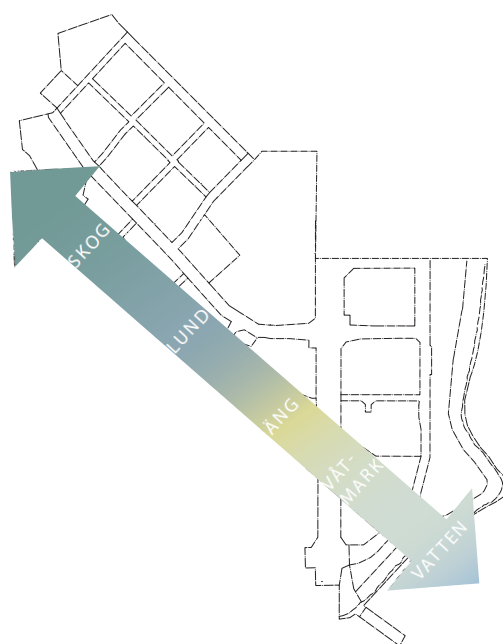
Parker och allmänna platser

Landskapets gradvisa övergång från skogen till ån ska synas i gestaltningen av parkstråk, dagvatten, gatumiljö och gårdsmiljö.

Genom hela området föreslås ett sammanhängande grönt stråk med inslag av vatten på utvalda ställen med syfte att få en trygg, grön länk och tillgängliggöra kringliggande naturmark. Här finns öppen dagvattenhantering som bidrar till variationsrika miljöer. I enlighet med gradienten (se figur) skiftar stråket i karaktär, de norra delarna med känslan av skog, lund och äng och de södra med våtmark och en park med vattenkontakt.

Mitt i området öppnar stråket upp och bildar en större parkyta med mer plats för aktivitet. Där stråket mynnar ut vid Kungsbackaån finns även en större park längs med ån som har möjlighet att rymma en variation av aktiviteter som exempelvis träning och motion, lek, bollspel, vila och kontemplation. En förutsättning för att den planerade parken längs med ån ska bli verklighet är att stabiliseringsåtgärder utförs. Se avsnittet för geoteknik i planbeskrivningen. De smala delarna av parkstråket som har ängs- och våtmarkskaraktär kommer till stor del upptas av slänter till en gång- och cykeltunnel. Karaktären kan ändå bibehållas med hjälp av växtval och en finkänslig gestaltning.

Det är viktigt att tunneln under Göteborgsvägen gestaltas med ett luftigt intryck som ökar trygghetskänslan vid genompassering och vistelse. Förutom att gång- och cykeltunneln har en viktig funktion ur trafiksäkerhetssynpunkt



Bilden visar gradienten genom det grönbåa stråket. (02Landskap.)

kan den även bidra till området som en aktivitetszon för till exempel klättring, träning eller som en plats för konst.

Kvartersgårdarna föreslås följa gradienten. I området finns inga helt kringbyggda gårdar. Detaljplanen reglerar att minst två öppningar från gatan ska finnas i varje kvarter. Genom att synliggöra gårdslivet kan gatan bli mer befolkad, aktiv och trygg. Förträdgårdarna framför vissa byggnader har som syfte att låta gården smyga sig ut i gaturummet, att låta grönskan sippra ut på gatan. Det mjuka mötet mellan kvarter och gata ger också förutsättningar för en grön och varierad miljö.

För att kunna tillskapa goda gröna miljöer är det viktigt att i ett tidigt skede identifiera var KC-pelare placeras i förhållande till nyetablering av träd och gångvägar. Vidare ska platser och områden, där det är möjligt, utformas så att de blir användbara för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. Tillräckliga friytor i lekmiljön är viktigt då det inte bara har en direkt påverkan på barns lek- och utvecklingsmöjligheter men även påverkar allmän plats runt omkring och dessa platser användning.

En medveten gestaltning med god belysning och medveten placering av växtlighet kan bidra till en ökad trygghetskänsla och skapa en mer jämlik och jämställd användning av gång- och cykelstråk och det offentliga rummet.

Under vidare arbete är det viktigt att identifiera skyddsåtgärder för de områden som ska bevaras, bedöms ha höga naturvärden samt för annan befintlig vegetation som ska behållas. Det är till exempel eftersträvänsvärt att behålla så många som möjligt av de uppvuxna och friska träd som finns inom eller i direkt anslutning till planområdet och som kan komma att påverkas av exploateringen samt att kompensera de träd som tas ned med plantering av nya inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Kommersiell och kommunal service

I närheten av planområdet finns ett relativt stort utbud av kommersiell service med stor livsmedelshandel samt ett antal verksamheter som exempelvis gym, klädbutiker och systembolag. I första etappen av Björkris finns både förskola och skola för de lägre årskurserna. Närmaste grundskola för de högre årskurserna är Hedeskolan som ligger cirka två kilometer från planområdet.

I takt med att det nya bostadsområdet byggs ut kommer behovet av skol- och förskoleplatser att öka. Det finns behov av ytterligare en skola/förskola. Ett vård- och omsorgsboende för 120 boende planeras strax norr om området men ingår inte i denna detaljplan.

Planförslag

Planförslaget gör möjligt för byggnation av cirka 800 utbildningsplatser samt en fullstor idrottshall. Detaljplanen görs flexibel så att verksamheterna kan växa eller krympa för att anpassas efter ändrade behov. I början kanske det behövs fler förskoleplatser för att sedan minska i antal till förmån för fler skolplatser. Det är viktigt att kommunens lokaler kan ändras över tid och möjliggöra samordningsvinster mellan olika verksamheter. Planförslaget gör det även möjligt att följa kommunens riktlinjer gällande andel uteyta per barn på skol- och förskolegård.

Punkthusen ges användningen BSC(P) för att vid behov kunna ha förskola i bottenvåningen. Även här är det viktigt att ha en tillräckligt stor yta för utevistelse. Lokalerna ska kunna omvandlas till bostäder om behovet av förskoleplatser minskar.

I princip hela området förses med användningen BC(P) för att göra möjligt för centrumverksamheter blandat med boende. Det kan vara exempelvis hantverk, butik eller café. I vissa kvarter längs huvudgatan ska bottenvåningarna upprättas med en sådan rumshöjd att lokaler för centrumverksamheter kan inrättas.

Gator och trafik

Gator

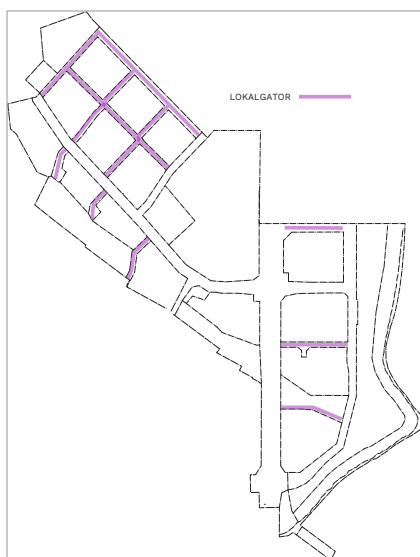
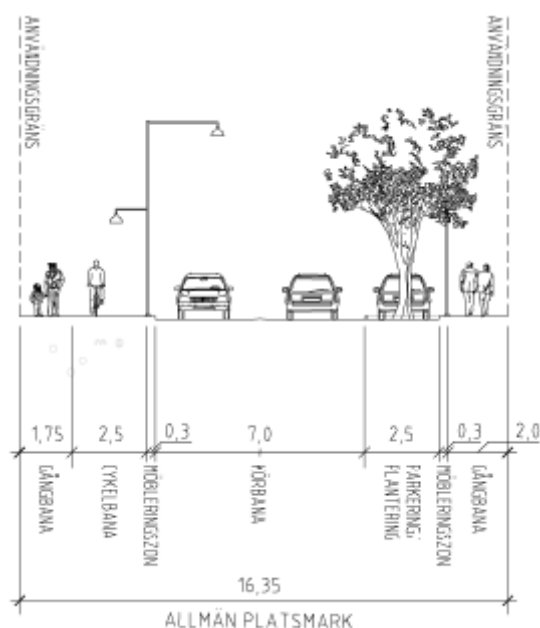
För att skapa en naturlig koppling till Björkris I förlängs några av tvärgatorna vidare in i Björkris 2 och det ska finnas en möjlighet att i en framtid fortsätta förlängningen för en eventuell tredje etapp. Gatorna i området planeras att uppföras i hierarkier; väg, huvudgata (Gata1 och Gata 3) och lokalgata (Gata2).

Göteborgsvägen fungerar som genomfart förbi området och går mellan Kungsbacka stad och Anneberg.

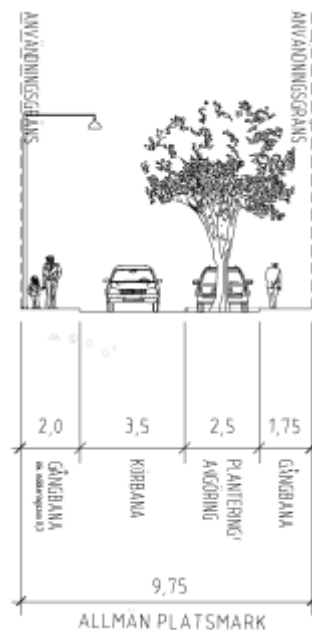
Huvudgatorna är tydliga stadsgator med separerade trafikslag. De utgörs av fyra gator; gatan som viker av västerut från norra rondellen, gatan väster om skolgården, förlängningen av huvudgatan från Björkris I samt gatan i östra delen som går parallellt med Göteborgsvägen. Se figur. Huvudgatorna dimensioneras för att kunna användas för busstrafik.



Bilderna visar huvudgatorna i området samt en typsektion av en huvudgata.

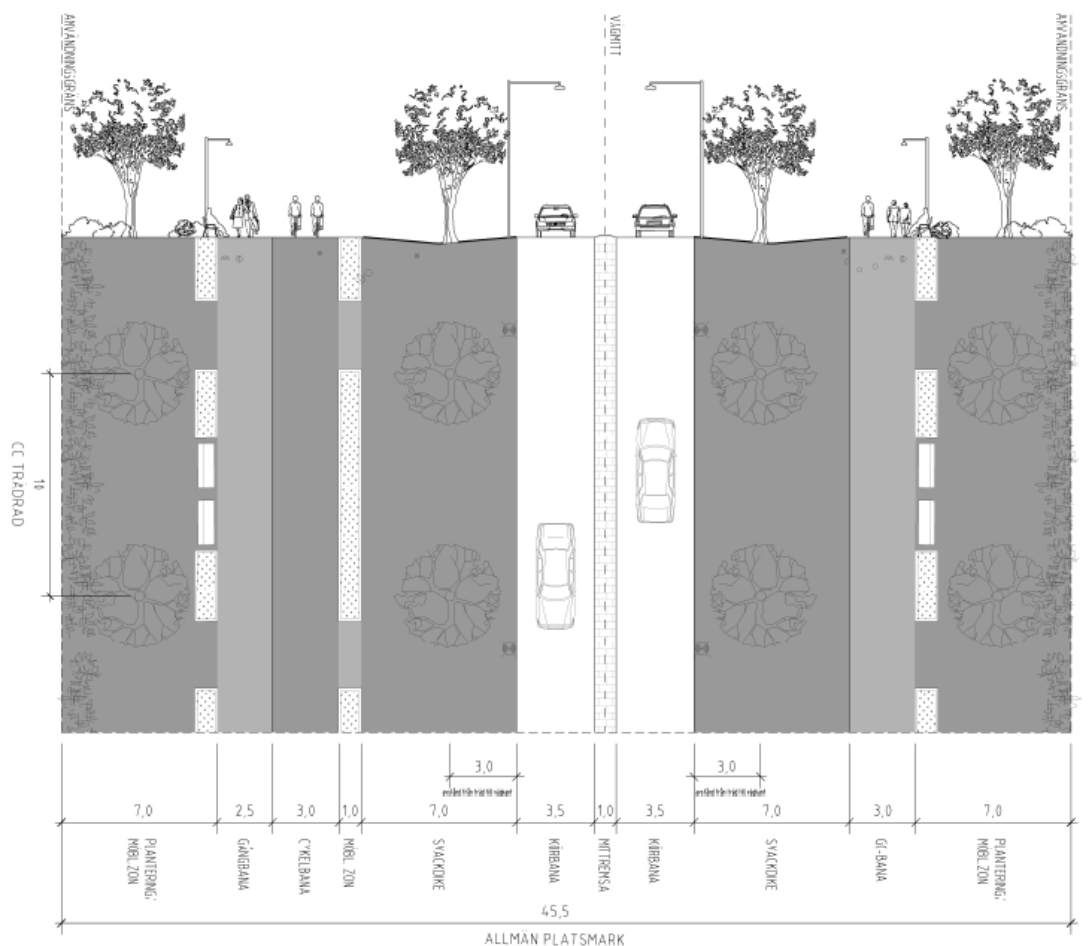


Bilderna visar lokalgatorna i området samt en typsektion av en lokalgata.



Lokalgatorna utformas för både lägre hastighet och mindre trafik, gröna inslag ska prägla upplevelsen. Fotgängare och cyklister ska vara de primära trafikslagen på lokalgatorna, bilister ska förhålla sig till deras takt.

Göteborgsvägen är en av infarterna till Kungälv centrum och används som ersättningsväg för E6 vid begränsad framkomlighet. Därav ställs det höga krav på framkomlighet på Göteborgsvägen samtidigt som den i största möjliga mån inte ska uppfattas som en barriär mellan västra och östra sidan av Björkris .



Bilden visar en principsektion över Göteborgsvägen

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Göteborgsvägen. Trafikmängden på Göteborgsvägen har uppmätts till 6320 fordon per dag (årsmedeldygnstrafik, mätår 2014), hastighetsbegränsningen är 60 km/tim för att övergå till 80 km/tim vid planområdets mitt. Till mitten av planområdet är Kungälv kommun väghållare för Göteborgsvägen därefter tar trafikverket över ansvaret norrut.

En trafikutredning för Göteborgsvägen har tagits fram av Ramboll (2018-01-29). Eftersom exploatering planeras på båda sidorna om Göteborgsvägen var syftet med utredningen att undersöka olika möjligheter för att sänka barriäreffekten av Göteborgsvägen. Olika hastighetssäkrande åtgärder studerades med målsättning att skapa trygga och trafiksäkra passager vid korsningspunkterna och med en förväntan om att få trafikanter att inte överskrida skyltad hastighet. Resultatet av utredningen visade att cirkulationsplatser har högst påverkan på hastigheterna och samtidigt klarar funktionskraven för vägen och trygghetskraven för korsande trafikanter.

Trafikutredningen visar att en utbyggnad av området kan leda till en trafikökning med ungefär 4600 fordon per dygn, trafikutredningen baserades dock på ett tidigare förslag och överslagsbedömningar visar istället på cirka 5500 fordon/dygn. Uppräknat trafikflöde för 2040 bedöms då bli cirka 8800 fordon/dag på sträckan norr om Björkris 2, på sträckan söder om cirkulationsplatsen beräknas det till cirka 16100 fordon/dag.

Planförslag

Göteborgsvägen är en allmän väg där Trafikverket är väghållare genom planområdet. Planförslaget bygger på att kommunen tar över väghållarskapet för den bit av Göteborgsvägen som går genom planområdet. Planområdet föreslås angöras via en ny infart från Göteborgsvägen i form av en cirkulationsplats. Angöringen till Björkris I föreslås byggas om till en cirkulationsplats för att fungera som angöring till området som planeras öster om Göteborgsvägen. Cirkulationsplatserna ska utformas för god framkomlighet för gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och tunga fordon.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns det i dagsläget en gång- och cykelväg längs med Göteborgsvägen. I trafikutredningen för Göteborgsvägen, framtagen av Ramboll (2018-01-29) studerades utveckling av gång- och cykelvägar inom planområdet. Utredningen studerade möjliga cykelvägar och kopplingar till första etappen för att möjliggöra bättre tillgänglighet till dess torg samt servicen söder om. Utredningen föreslår två nya cykelvägar från Björkris I mot Göteborgsvägen samt en ny cykelväg i Björkris II.



Planförslag

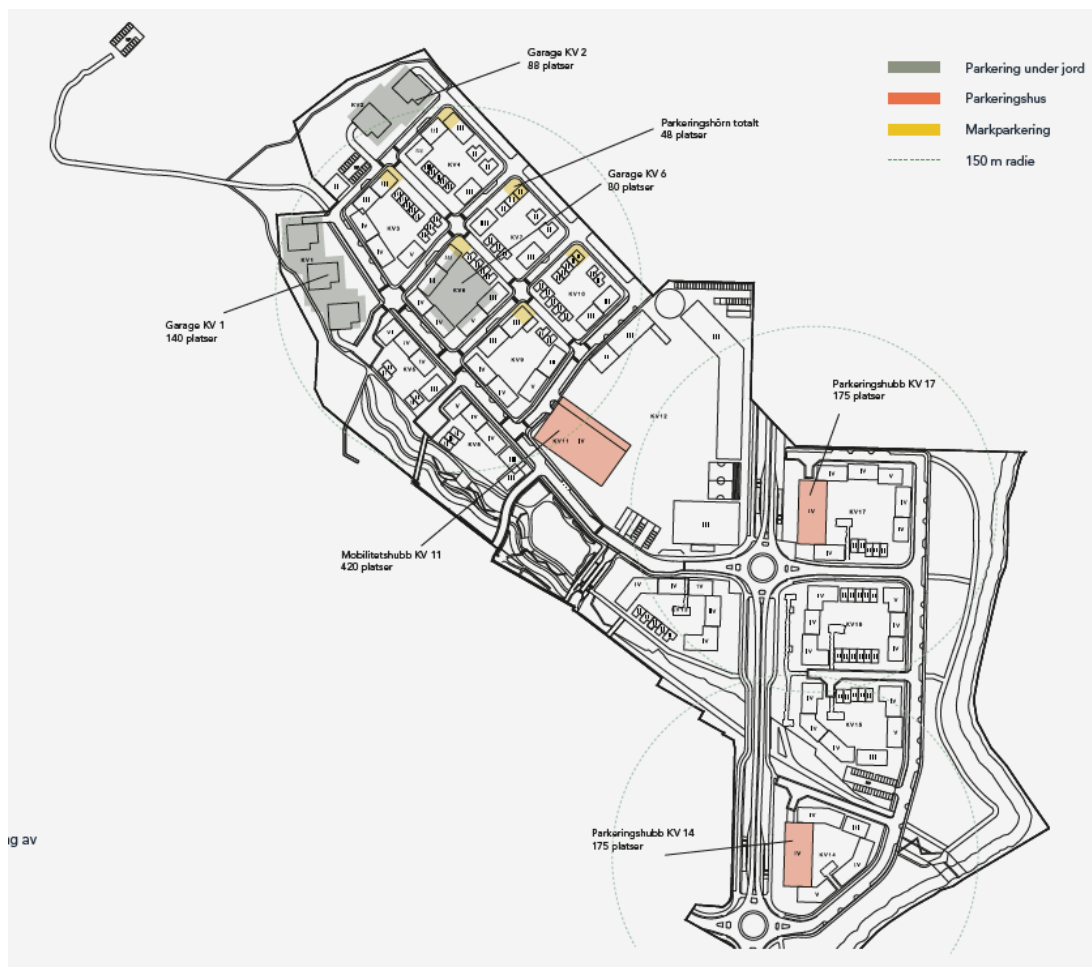
Gång- och cykelstråk föreslås längs huvudgatan i både västra och östra delen av området och kopplas till befintlig gång- och cykelväg längs med Göteborgsvägen. Stråket föreslås vikas av söderut mot Mor Eleonoras väg för att kopplas ihop med Björkris I och norrut till planerat vård- och omsorgsboende och en framtida etapp 3. En cykelväg längs östra sidan av Göteborgsvägen föreslås uppföras för att sedan förlängas som en bro över Kungsbackaån och vidare mot Hede station, en kort sträcka som är trafikseparerad och sedan leds cykelvägen in på en utbyggd parkeringsyta. Förslaget skulle skapa en genare väg mot stationen för de boende på östra sidan Göteborgsvägen. Under Göteborgsvägen föreslås en gång- och cykeltunnel i det "blågröna stråket". Gång och cykeltunneln ger möjlighet att passera Göteborgsvägen helt planskilt och minskar vägens barriäreffekt.

Björkris
2b

Parkering

På grund av det centala och kollektivtrafknära läget bedöms bostädernas bilparkeringsbehov kunna tillgodoses med ett maximalt parkeringstal om 1,2 parkeringsplatser/bostad för lägenheter i flerbostadshus och 1,8 parkeringsplatser/bostad för enbostadshus.

Parkeringsplatser föreslås uppföras i huvudsak i underjordiska parkeringsgarage under kvarteren eller i parkeringshus. Ett underjordiskt parkeringsgarage kan även utnyttjas av boende inom andra kvarter. Plankartan gör det möjligt för underjordisk parkering och tredimensionell fastighetsbildning inom alla bostad/centrumkvarter.



Parkeringsprincip för området, från parkeringsutredningen av Okidoki 2020.

Ett parkeringshus, också kallat parkeringshubb, föreslås uppföras i områdets centrala delar. Parkeringshuset kan rymma cirka 400 parkeringsplatser vilka ska användas för bland annat anställda i förskola och skola samt till boende och besök. Möjligheten att bygga parkeringshus finns även i två av kvarteren i östra delen av planområdet.

Björkris
2b

Parkeringsplatser för en- och tvåbostadshus föreslås uppföras inom egen fastighet. På gatorna planeras även för korttidsparkering.

Enligt kommunens parkeringspolicy bör det finnas 1 cykelplats/invånare i cykelförråd. Därutöver bör det vid flerbostadshusens entréer uppföras 1 cykelparkeringsplats/lägenhet som är till för boende och besökande.

Planförslag

Behovet av parkeringsplatser för bostäderna uppskattas till cirka 1100 stycken. För skola/förskola uppskattas behovet till 70 platser för personal och 60 platser för hämta/lämna. Hämta/lämnplatser ska rymmas inom skolans fastighet medan personalparkering kan samutnyttjas med boendeparkering i området, exempelvis i huben.

För att klara behovet och samtidigt skapa en trevlig boendemiljö behöver parkeringsplatser huvudsakligen placeras i underjordiska garage eller i parkeringshus. En- och tvåbostadshus löser parkering delvis inom egen fastighet men besöksparkering och plats för andrabilen kan finnas i exempelvis parkeringshuset. Se förslag på parkeringsprincip i bilden på ovan. Radhus kan samla sin parkering på ett ställe i hörnet på ett kvarter för att möjliggöra att radhusen kommer närmare vägen. Dessa parkeringshörn kan även användas till gemensam-

P-hörn area: ca 360 kvm

The site plan shows a parking area with several parking spaces, some of which are marked with car icons. Dimensions are indicated in meters (m): 5m, 2.8m, and 1.5m. The area is adjacent to a building with three vertical windows and a curved wall. A row of small trees is shown along the bottom edge of the parking area.

Exempel på utformning av parkeringshörn som kan användas till bilpool, cykelpool och parkering för enbostadshus i de fall de inte har utrymme direkt intill huset. Skiss från Okidoki.

Närmaste busshållplats är Björkris, bussen går till Kungsbacka/Röshult och trafikerar området cirka 1 gång i timmen i båda färdriktningar.

Förslag på framtida busslinier.

Genomförandestudie

Parallellt med planarbetet har en teknisk genomförandestudie tagits fram för att kontrollera att området går att bygga enligt detaljplanen. En grov höjdsättning har satts och dagvattenhantering, ledningsdragningar och gatusektioner har ritats igenom. Syftet med genomförandestudien är att kvalitetssäkra detaljplanen. Granskningsförslaget är anpassat efter slutsatser i genomförandestudien.

Planområdet avvattnas idag via öppna diken som går från nordväst till sydost ned till Kungsbackaån. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av Tyréns (2018-07-12). Parallellt med detaljplanearbetet har en genomförandestudie utförts. Inom genomförandestudiearbetet har vidare dagvattenhanteringslösningar studerats, se bilagd utredning (2020).

Planbeskrivning 19

Inom det västra området kommer dagvattnet att behöva omhändertas med hjälp av dagvattenledningar som leder dagvattnet till ett öppet dagvattenstråk för fördröjning i södra kanten av planområdet och ett i norra kanten. De öppna stråken går sedan vidare nedströms under Göteborgsvägen ner till Kungsbackaån. I nordväst behövs avskärande diken så att dagvattnet från naturmarken inte rinner ner mot fastigheterna.

Björkris
2b

För att hantera dagvatten från östra delen föreslås ett ledningssystem där dagvattnet släpps ut i Kungsbackaån. Ledningssystemet varierar i dimensioner och lutningar och behöver detaljprojekteras för att säkerställa att dagvattensystemet har kapacitet och klarar de krav som ställs. Dagvattnet släpps i olika nivåer till Kungsbackaån och när vattennivåerna är höga kommer det att dämna upp i dagvattensystemet, varför det är viktigt att backventiler används. Dagvattensystemen på västra och östra sidan om Göteborgsvägen ska hållas separata för att inte riskera att Kungsbackaån dämmer upp på västra sidan.

Rening av dagvattnet inom planområdet föreslås genom oljeavskiljare för parkeringar, fördröjningsmöjligheter, avvattningsdiken, infiltrationsstråk eller linjeavvattning som kopplas till en planteringsyta. De olika reningsfunktionerna varierar beroende på plats i området.

Inom varje kvarter är fastighetsägaren skyldig att fördröja dagvatten. Kungsbacka kommun ska förvalta dagvattensystemen på kommunal mark och det öppna dagvattenstråkent i norr och söder. Kommunen ska även sköta de anläggningar som skapas för att rena och fördröja dagvatten inom allmänplatsmark.

Planförslag

Planförslaget innebär att principerna i dagvattenutredningen i huvudsak följs, noggrannare studier görs i projekteringsskedet.

Vatten och avlopp

För att öka kapaciteten för reningsverket Hammargård håller kommunen på att utreda åtgärder och har startat upp en tillståndsprcess. Idag finns ett kapacitetstak på 52 000 PE och i planeringen framåt har man tagit höjd för 95 000 PE vilket ska motsvara prognostiserad befolkningsökning till år 2050. Även för vattenverket pågår motsvarande process för att möta framtida exploateringar. För att komma fram till hur kapaciteten i vattenverket ska utökas utreds fler uttagsbrunnar och infiltrationsdammar. Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp är utbyggt till Björkris etapp 1.

Inom planområdet finns en tryckstegringsstation som förser Mölndal med reservvatten från Kungsbacka och vice versa. Den är belägen intill Göteborgsvägen och har ett skyddsavstånd på 50 meter på grund av buller och vibrationer.

Björkris
2b

Intill infarten till Björkris etapp 1 ligger en pumpstation. Då korsningen föreslås byggas om till cirkulation måste pumpstationen flyttas.

Planförslag

Området kan anslutas till kommunalt dricks-och spillvatten.

Befintlig tryckstegringsstationen föreslås flyttas cirka 500 meter norrut. Separata utredningar och projektering för detta pågår. Då tryckstegringsstationen föreslås att flyttas ut från planområdet behöver hänsyn endast tas till de ledningar som fortfarande går längs Göteborgsvägen inom området för allmän plats.

Björkris
2b

Eftersom infarten till Björkris I föreslås byggas om till cirkulation hamnar pumpstationen för nära vägen och den föreslås flyttas ett tiotal meter. Den hamnar då utanför planområdet men strider inte mot detaljplanen som gäller i området för den nya placeringen.

Öster om Göteborgsvägen behövs en ny pumpstation som föreslås placeras i parkområdet

vid Kungsbackaån, intill vägen. All parkmark inom detaljplanen tillåter mindre tekniska anläggningar och den exakta placeringen bestäms i projekteringsskedet. Det är dock viktigt att hålla cirka 30 meter till bostadsbebyggelse på grund av buller, vibrationer och lukt.

Brandvattenförsörjning

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst. Vid befintlig tryckstegringsstation vid Göteborgsvägen finns en brandvattenpost.

Planförslag

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposter ska vara maximalt 150 meter, därav kommer det att ställas krav för uppförande av nya brandposter inom området.

Värme

Björkris etapp 1 är anslutet till fjärrvärmenätet och det finns möjlighet att även ansluta etapp 2.

Planförslag

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt men fjärrvärme är möjligt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och Tele

Det kommer att behövas tre nya nätstationer inom planområdet. Dessa kan placeras på kvartersmark eller i parkmark. I östra delen av planområdet finns en luftledning som kommer att grävas ned fram till Kungsbackaån. Ledningar under mark går främst längs med Göteborgsvägen i nord-sydlig riktning. Det går även en ledning under tre av kvarteren öster om Göteborgsvägen. Denna förutsätts flyttas.

Planförslag

Planförslaget innebär att de flesta ledningar kommer att hamna under mark inom allmän plats. Undantaget är en kraftledning i öster som till viss del går under det sydligaste kvartalet. Det förutsätts att denna ledning flyttas. En del ledningar kommer att behöva flyttas vid byggnation av exempelvis cirkulationsplatser så att de fortsatt ligger under gång- och cykelvägen.

Bredband

I Björkris I finns bredband utbyggt och det går att bygga ut även i etapp två.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid en matbutik cirka en kilometer från planområdet. Återvinningscentral finns i Barnamossen cirka fem kilometer österut.

Planförslag

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram på alla gator i området. Miljörum ska huvudsakligen placeras mot gatan så att gårdarna hålls fria från trafik. Ut-

rymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2018).

Hälsa och säkerhet

Buller

I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram av Tyréns (2018, reviderad 2020-01-15) och finns bilagd handlingarna. Bullerutredningen visar att det i stora delar av planområdet inte förväntas bli några problem med störande bullernivåer från trafiken och att det finns goda förutsättningar att i hela planområdet leva upp till de krav som ställs i trafikbullerförordningen. Svårigheterna finns för bebyggelsen längs Göteborgsvägen, där bullernivåerna ligger mellan 60 och 65 dBA vid fasad. Där kommer det att ställas krav på genomgående lägenheter alternativt att begränsa lägenhetsstorlekarna till 35 kvadratmeter.

Även skolgården som ligger nära Göteborgsvägen överskrider bullerriktlinjerna om inte avskärmande åtgärder vidtas.

Planförslag

För den planerade bebyggelsen utmed Göteborgsvägen kommer det ställas krav på åtgärder för att uppfylla kraven för utomhusnivåerna i trafikbullerförordningen och BBRs krav på inomhusnivåerna.

Lägenheternas planlösningar bör medge att minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida som klarar 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå nattetid. Alternativet är att tillåta endast små lägenheter, mindre än 35 kvm, som då måste klara 65 dBA ekvivalentnivå.

Enskilda eller gemensamma uteplatser vid dessa fastigheter bör placeras på gårdssidan. Uteplatser i alla kvarter ska klara en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA och en maximal ljudnivå på högst 70 dBA.

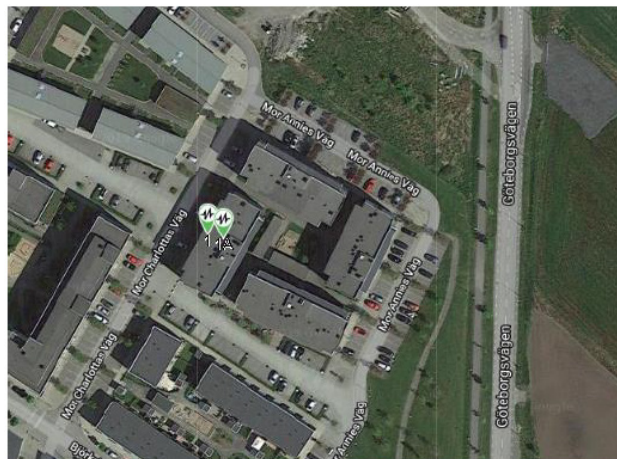
Det är viktigt att ha en avskärmning av skolgården som är helt sluten mot Göteborgsvägen.

Fönster och fasader ska ha en dämpning som medför att BBRs krav på inomhusnivåerna, 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå nattetid, klaras.

Uppföljning av bullerreducerande åtgärder sker i bygglovsskedet.

Vibrationer

Fastighetsägaren har tagit fram en utredning avseende vibrationer och gjort mätningar på en befintlig byggnad i Björkris etapp 1. De uppmätta vibrationerna under mätperioden låg som mest på 0,04 mm/s (RMS). Detta understiger nedre gränsen för måttlig störning, 0,4 mm/s RMS. På grund av de geotekniska förutsättningarna i området kommer majoriteten av alla byggnader behöva grundläggas med pälår. Kommunen bedömer därmed att det finns goda möjligheter att uppföra bostäder som understiger riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS.



Mätarnas placering i förhållande till Göteborgsvägen i vibrationsutredning av Abesiktning 2019..

Detaljplanen reglerar att vibrationsnivån i bostäder inte får överskrida 0,4 mm/s vägd RMS.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av någon utpekad transportled för farligt gods. Det krävs alltså inga särskilda åtgärder enligt Riskanalys av farligt gods i Hallands län (Länstyrelsen 2011). Göteborgsvägen som går genom planområdet är en omledningsväg för E6:an när det sker en olycka. Framkomligheten på vägen kommer fortsatt vara god och ingen ytterligare hänsyn behöver tas till detta i planeringen.

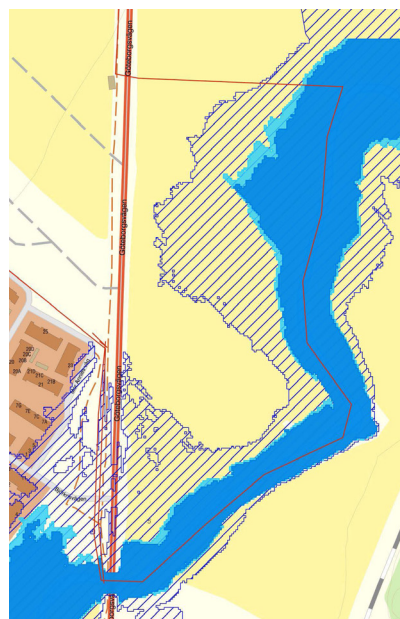
Risk för översvämning

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) gör återkommande översvämningskarteringar utifrån att Kungsbacka är utpekad som ett område med betydande översvämningsrisk. Den senaste uppdaterades 2019. Bilden här bredvid visar vattnets utbredning vid 100-årsflöde, 200-årsflöde och beräknat högsta flöde (BHF).

Flöden med återkomsttider på 100 år och 200 år utgår från mätserier i SMHI:s stationsnät och är anpassade efter klimatscenarier för slutet av seklet. BHF är framtagna enligt en metodik som används av vattenkrafts- och gruvindustrin för dimensionering av högriskdammar och det går inte att sätta en statistisk sannolikhet för en sådan händelse.

100-årsnivå, år 2100	+4,2-4,5
200-årsnivå, år 2100	+4,3-4,6
Nivå BHF	+5,0-5,3

Tabell. Vattennivå vid klimatanpassat 100-årsflöde och 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde (BHF) enligt MSB:s översvämningskartering 2019. Den lägre nivån i intervallen gäller den södra delen av planområdet.



Översvämningskarteringar. 100-årsflöde i blått, 200-årsflöde i turkost och skrafferat är beräknat högsta flöde, BHF.

Kommunen anser att höjdsättning bäst utgår från händelser med statistisk återkomsttid och att vi sedan sätter marginal till dem beroende på vilken markanvändning som är aktuell.

Utifrån det resonemanget gör vi ställningstagandet att bostäder och verksamhetslokaler ska klara en 200-årshändelse i slutet av seklet. För att ta höjd för osäkerheter och möjligheten att framtida klimatscenarier gör att nivåerna räknas upp läggs viss marginal till kraven på lägsta golvnivå.

Tillfartsvägar bör också höjdsättas så att de klarar en 200-årshändelse men omständigheter kan göra att något större risk för översvämning kan accepteras. Enligt rekommendationer från geotekniska utredningar ska befintlig marknivå i huvudsak bibehållas vilket också är följt i de förprojekteringar som gjorts i samband med en teknisk genomförandestudie. Lägsta nivån i en gatukorsning ligger i denna studie på +4,37. I projekteringsskedet bör detta ses över och höjas vilket kan innebära att ytterligare stabiliseringsåtgärder krävs för gator och annan infrastruktur. Samma gäller för den pumpstation som planeras i parken öster om bostäderna. Den behöver utformas för att vara driftsäker även vid höga vattenstånd.

I framtagna dagvattenutredningen (Tyréns 20180712) beskrivs översvämningsriskerna

utifrån en översvämningsutredning gjord av DHI, 2009. Utifrån modellering har högsta högvattennivå (HHW) vid ett 100-års flöde, i dagens klimat, beräknats ge en vattennivå på +4,37 meter i den sydöstra delen av planområdet vilken minskar till +4,0 närmare Björkrisbron. Om utloppen för dagvattenledningarna ligger under +4,37 meter kommer systemet att bli dämt vid extrema väder eller högvattenstånd. Det är därför viktigt att skapa sekundära rinnvägar som inte skadar bebyggelsen eller hindrar trafik.

Planförslag

Nivåerna för lägsta golvhöjd ska vara +5,0 inom hela planområdet. Lägsta nivå på gator som saknar alternativ väg för räddningstjänst ska vara +4,6. Rekommendationerna i dagvattenutredningen om sekundära rinnvägar ska följas.

Räddningstjänsten

Vid uppförande av enkelsidiga lägenheter mot innegård krävs att räddningstjänst kan köra in på gården. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet, detta kontrolleras i byggskedet.

Planbestämmelser

Nedan följer ett förtydligande av planbestämmelserna på plankartan. Intentionen med kapitlet är att förtydliga planbestämmelsernas syfte och innebörd.

Användning

Plankartan har sju användningar som reglerar allmän platsmark inom planområdet. Dessa är Väg, Gata 1: Huvudgata, Gata 2: Lokalgata, Gata 3: Huvudgata, Gång- och cykelväg, Park och Natur.

Plankartan har sex användningar som reglerar kvartersmark. På de flesta kvarter finns flertalet användningar inom samma yta, det innebär att flera olika användningar kan uppföras. Den första bostaden beskriver huvudanvändningen, det är färgen som tillhör huvudanvändningen har användningsområdet har fått.

- B Inom användningsområdet får bostäder uppföras.
- C Inom användningsområdet får centrumverksamhet uppföras.
- (P) Inom användningsområdet får parkering för flerbostadshus uppföras. Garaget får sticka upp maximalt en meter ovanför gatan i de fall garaget går ut i fasad, en meter är ett absolut tal och innebär den högsta punkten för garagefasaden att sticka upp. Syftet är att undvika höga garagefasader mot gatan som skapar en *död* fasad. För att kunna komma in i garagen får garageportar sticka upp högre än en meter, dessa är reglerade till att få sticka upp maximalt 3,5 meter över gatan. Parkeringsplatser för flerbostadshus får endast uppföras under mark, undantaget är handikapparkeringar eller mobilitetslösningar likt bilpool eller liknande.
- P₁ Inom användningsområdet får parkeringshus uppföras.
- R₁ Inom användningsområdet får byggnader för olika kultur och fritidsaktiviteter uppföras. Användningen är flexibel för att skapa möjlighet för förändring över tid. Här kan olika kultur- och fritidsverksamhet likt teater, idrottsanläggning eller konsthall uppföras.
- S Inom användningen får skola uppföras.
- W Användningen reglerar vattenområde och omfattar Kungsbackaan. Inom området får broar och bryggor anläggas.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Det finns två bestämmelser som reglerar egenskaper för allmän plats. Den första bestämmelsen reglerar att lägsta marknivå på gata som saknar alternativ väg för räddningsfordon ska vara +4,6 meter. Den andra bestämmelse reglerar att en mur inom egenskapsområden ska bevaras men att öppningar får göras för korsande gång- och cykelvägar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

För att reglera byggnationens omfattning har ett flertal egenskapsbestämmelser adderats. Det finns sju bestämmelser som reglerar maximalt våningsantal och maximalnockhöjd i samma bestämmelse. Kvarteren har en eller ett fåtal av dessa lagda på yta med syfte att skapa variation. Våningsantalet ochnockhöjden reglerar maximal höjd. Nockhöjden är högre än standardhöjd för våningsantal, syftet är att dels att möjliggöra för att sadeltak kan uppföras med högre taklutning, dels att bottenvåning för centrumverksamhet kan få en högre takhöjd samt för att göra det möjligt för att bygga bjälklag i trä.

Det finns även tre egenskapsbestämmelser som reglerar utnyttjandegrad:

- e_1 Egenskapen reglerar att högst 40% av användningsområdet får bebyggas och avser kvarteret för kultur och fritidsaktivitet. På övrig yta inom användningsområdet får parkeringsplatser för bil och cykel användas.
- e_2 Egenskapen reglerar fristående eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus får uppföras. Även flerbostadshus får uppföras inom egenskapsområdet, men högst 25% markytan i egenskapsområdet bebyggas får bebyggas med flerbostadshus. Syftet är att skapa ett kvarter med huvudsakligen en- eller tvåbostadshus.
- e_3 Egenskapen reglerar fristående eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus får uppföras. Även flerbostadshus får uppföras inom egenskapsområdet, men högst 40% av egenskapsområdet bebyggas med flerbostadshus. Syftet är att skapa kvarter med en större andel en- eller tvåbostadshus.

Begränsning av markens utnyttjande är reglerat i två bestämmelser, prickmark och korsmark. Inom prickmark får byggnader inte uppföras. Parkeringsplatser får uppföras inom prickmark. Plusmark reglerar att komplementbyggnader likt cykelskjul, miljöhus eller mindre förråd får uppföras, dessa ska ha en maximalnockhöjd om fyra meter. För flerbostadshus får en komplementbyggnad om maximalt 40 kvm byggas, det är den totala BYA för alla flerbostadshus inom aktuellt kvarter. Maximal BYA för enbostadshus är 10 kvm/bostad. Det innebär att den totala BYA för en- och tvåbostadshus inte är reglerad. Under plusmark får underjordiskt garage under marknivå uppföras, det innebär att marknivån kan förändras så att parkeringen ligger under mark, detta kan vara aktuellt inom kvarteren med punkthusen. Parkering ovan mark får endast ske för handikapparkering, för en- eller tvåbostadshus samt för mobilitetslösningar likt bilpool.

Det finns en generell kvartersmarkbestämmelse som reglerar att alla byggnader måste uppföras minst en meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att spara en yta mellan allmän plats och byggnader för att möjliggöra underhåll av byggnader och ge plats åt dränering utan att inkräkta på den allmänna platsen. Syftet med bestämmelsen är även att undvika att öppnade fönster och dörrar inkräktar på gångbanor och allmän plats. I de platser där byggnader sammanbyggs i fastighetsgräns gäller inte bestämmelsen.

Det finns nio egenskaper som reglerar hur byggnader inom området ska utformas. Dessa har beteckningen f med en efterföljande siffra.

- f_1 Egenskapen reglerar att minst 60% av byggnadsarean ska ha sadeltak med en lutning mellan 27-45 grader. Intentionen är att skapa en variation i taklandskapet, 15 av kvarteren i planområdet har egenskapen.

- f_2 Egenskapen reglerar att det inom egenskapsområdet ska finnas minst två passager från gatan in på gården. Syftet är att skapa möjlighet för flöde genom gårdarna, att inte skapa helt slutna kvarter utan delvis öppna upp för passage. Utformning av öppningarna kan variera från kvarter till kvarter men alla ska göra möjligt för passage genom kvarteret.
- f_3 Egenskapen reglerar att byggnadsdjupet får vara maximalt 14 meter. De 14 metrarna innefattar hela byggnaderna, även utstickande delar som trappor, takfötter och liknande. Byggrätten inom kvarteren har en standard om 17 meter från gräns mot gata, vilket innebär att det skapas en flexibilitet i hur byggnaderna placeras mot gatan. Vissa hus kommer placeras nära gatan medan andra kommer ha förträdgård. Om byggnaden uppförs i 14 meter möjliggörs en maximal förträdgård om tre meter, för byggnader med smalare byggnadsdjup möjliggörs större förträdgårdar.
- f_4 Egenskapen reglerar att förträdgård mot Gata 1: Huvudgata får vara maximalt tre meter. Denna egenskap är lagd på vissa kvarter mot huvudgatan med syfte att skapa ett tätare gaturum.
- f_5 Egenskapen reglerar att bottenvåning mot Gata 1: Huvudgata ska ges en sådan rumshöjd att lokaler för centrumverksamhet kan uppföras. Egenskapen är lagd på vissa kvarter i områdets centrala delar där det bedöms vara ett gångbart läge för centrumverksamhet.
- f_6 Egenskapen reglerar att byggnader inom egenskapsområdet ska uppföras i minst tre olika våningsantal. Syftet med bestämmelsen är att skapa en variation i byggnadshöjd inom kvarteret utan att reglera variationen på yta.
- f_7 Egenskapen reglerar att byggnader inom egenskapsområdet ska uppföras i minst två olika våningsantal. Syftet med bestämmelsen är att skapa en variation i byggnadshöjd inom kvarteret utan att reglera variationen på yta.
- f_8 Egenskapen reglerar att byggnader inom egenskapsområdet ska ha sadeltak med en lutning mellan 27-45 grader. Bestämmelsen ligger inom kvarteren med punkt-husen och reglerar att byggnaderna inte får ha platta tak. Undantaget är om del av byggnaden uppförs i terrasser.

Den sista utformningsbestämmelsen är en generell bestämmelse som reglerar att stödmurar får uppföras till en maximal höjd om 1 meter. Det går dock bra att marken terrasseras och att flera stödmurar uppförs efter varandra.

Björkris 2b För att reglera byggnationens utförande används en bestämmelse som reglerar att lägsta golvnivå ska vara fem meter över havet. Egenskapen är en generell bestämmelse och gäller över hela planområdet. Syftet är att undvika att byggnader svämmas över vid höga vattenflöden i Kungsbackaån. En generell bestämmelse finns även om vibrationsnivåer i bostäder. Den reglerar att vibrationsnivå i bostad inte får överskrida 0,4 mm/s vägd RM, vilket enligt riktlinjer är nedre gränsen för måttlig störning.

I östra delarna av planområdet är stabiliteten ansträngd. Tre egenskapsbestämmelser reglerar markbelastning i olika områden.

Björkris 2b n_1 Egenskapen reglerar att ingen markbelastning är tillåten. Området med denna bestämmelse ligger närmst ån, har användningen NATUR och har i en utredning bedömts ha mycket dålig stabilitet.

n_2 Egenskapen reglerar att en markbelastning om maximalt 5 kPa är acceptabel. Området med denna bestämmelse ligger direkt väster om området med n_1 och har användningen NATUR. Här är dålig stabilitet och marken klarar inte mycket belastning.

Egenskapen reglerar att en markbelastning om maximalt 10 kPa är acceptabel. Området ligger direkt väster om området med n₂. Huvudsakligen berörs PARK och GATA 1, en mindre del är inom kvartersmark med byggrätt. Vid byggnation kommer det ställas krav om nödvändig grundläggning för att säkerställa stabiliteten.

Egenskaperna reglerar skydd mot störningar. Innan egenskapen visas en informationstext om bullerriktlinjer enligt bullerförordningen. Egenskapen reglerar därefter att vissa kvarter mot Väg och ska uppföras sammanbyggda för att skapa en tyst sida mot gården.

Administrativa bestämmelser

Den administrativa bestämmelsen a - upphävande av strandskydd visar de områden där strandskyddet föreslås upphävas. Den administrativa bestämmelsen g - gemensamhetsanläggning, används på alla bostadskvarter. Bestämmelsen reglerar ett markreservat där gemensamhetsanläggning får bildas. Gemensamhetsanläggningen kan exempelvis omfatta underjordisk parkering, nyttjande av gemensam gård, miljörum och dagvattenhantering.

De tre sista bestämmelserna reglerar genomförandetid, huvudmannaskap och ändrad lovplikt. Genomförandetiden för planen är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats i planområdet. För murar under 40 centimeter samt för öppna dagvattenlösningar krävs inte bygglov.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

En genomgående idé i Kungsbacka kommuns planering är att bygga i kollektivtrafiknära lägen och att särskilt bygga ut Kungsbacka stad. Om ett stort antal bostäder inte byggs i Kungsbacka stad är det sannolikt att bostäder hade behövt byggas mer spritt i kommunen.

Om planen inte antas nyttjas inte ytan för att skapa möjlighet för boende och verksamheter i ett stationsnära läge, marken skulle fortsatt vara jordbruksmark. Möjligheten till att med hjälp av byggnader på båda sidor av Göteborgsvägen skapa en naturlig port till Kungsbacka stad försvåras, porten till staden fortsätter att vara otydlig. Det blir fortsatt dålig tillgänglighet till skogsområdet och dess höga rekreativvärden kan inte nyttjas av boende i Björkris I eller av Kungsbackabor i övrigt. Möjligheten att skapa förskola/skola och vård- och omsorgsboende i ett naturnära läge tas inte om hand.

Lokaliseringsutredning

I detaljplanearbetet har kommunen tagit fram en lokaliseringsutredning (april 2020) med syfte att utreda om detaljplanen tillgodoser ett samhällsintresse som väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark eller strandskyddets syfte samt om detta samhällsintresse inte kan tillgodoses på annan plats.

Alternativa placeringar

För att jämföra alternativa placeringar för bostäder och samhällsservice i anslutning till Hede station så har kommunen tagit fram en figur som visar på området runt stationen.

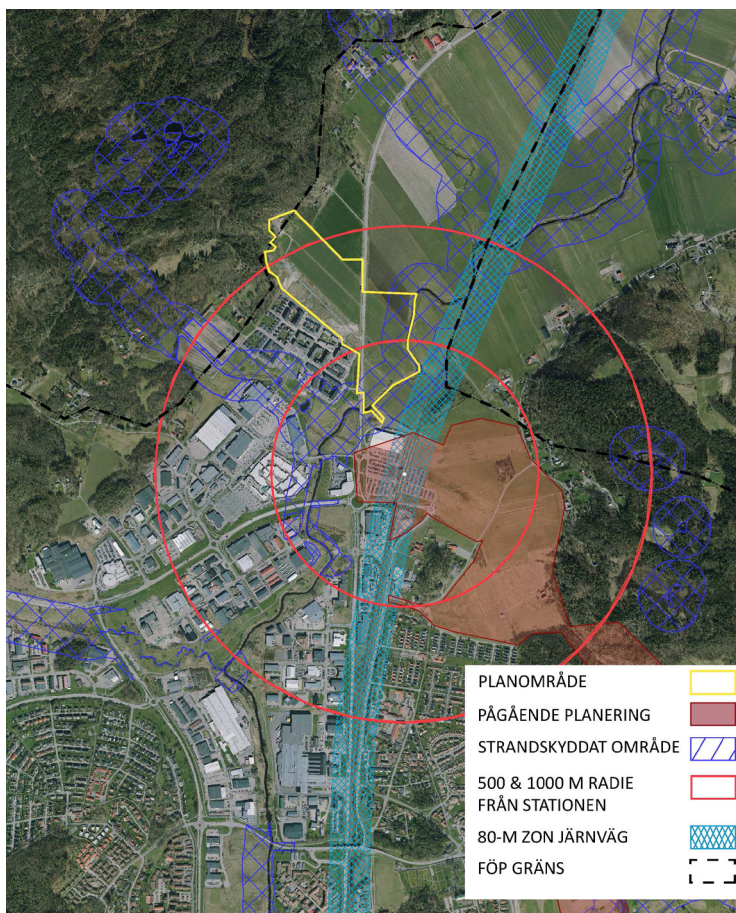
I figuren så har flera lager lagts in på ortofotot:

- planerad bebyggelse –planprogram för Nordöstra Kungsbacka (godkänt 2019)
- strandskydd 100 meter från Kungsbackaån

- 80 meters buffertområde från järnväg
- gränsen för den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (godkänd 2009)
- två cirklar som representerar avståndet från Hede station, 500 meter respektive 1000 meter

I och med att Hede station ligger i anslutning till både jordbruksmark och Kungsbackaån så är det svårt att finna alternativa lokaliseringar för detaljplanen som vare sig ligger på jordbruksmark eller inom strandskyddat område. Den sammanvägda bedömningen är att det enda område som kvarstår att planera nära Hede station är aktuellt planområde. Trots att planområdet ligger både inom strandskyddat område och på jordbruksmark så anser kommunen att det är

ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för bostäder och verksamheter i anslutning till Hede station. Detta samhällsintresse anser kommunen väger tyngre än behovet av att bevara den värdefulla jordbruksmarken samt hela den strandskyddade zonen.



Kartbild ur kommunens lokaliseringsprövning..

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Med stöd av miljöutredningen (Norconsult, 2015-05-04), dagvattenutredningen (Tyréns 2018-07-12), naturvärdesinventering (Norconsult, 2017-10-18), bullerutredningen (Tyréns 2018-10-10. Reviderad 2020-01-15), miljöteknisk markundersökning (Geosigma 2018-01-26) och den geotekniska utredningen (Norconsult 2016-11-02) så 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 och miljöutredningen i huvudsak följas. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling. Även rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.

- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Riksintressen

Detaljplanen berörs inte direkt av några riksintressen, men indirekt så kan riksintresset för Väst kustbanan påverkas på grund av vibrationer. Enligt den vibrationsutredningen som har tagits fram med mätningar på befintlig byggnad i Björkris etapp 1 visar att vibrationer vida understiger nedre gränsen för måttlig störning, 0,4 mm/s RMS. Med stöd i den utredningen så bedömer kommunen att riksintresset för Väst kustbanan inte påverkas av aktuell detaljplan.

Natur och rekreation

Planerad utbyggnad av området medför främst att öppen åkermark utan några högre värden för natur och rekreation ersätts med byggnader, hårdgjorda ytor och parkmiljöer. Konsekvenserna för natur och rekreation bedöms som små men överlag positiva när ett grönstråk upp till Skärbybergen skapas samt ett grönstråk närmast Kungsbackaan skapas som gör området mer tillgängligt.

Markförhållanden

Inom planområdet har det tidigare stått ett växthus som har använts för kommersiell odling av blommor och kryddväxter. I samband med planarbetet så har en miljöteknisk markutredning utförts. Samtliga analyserade metallhalter i jorden var under nivåerna för Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Rester av bekämpningsmedel fanns kvar i den ytliga jorden i nivåer strax över KM. I grundvattnet påvisades analyserade lösta (filtrerat prov) metallhalter i måttliga halter eller lägre. Området sanerades 2019.

Vattenförhållanden

En utbyggnad inom området innebär en ökning av hårdgjorda ytor i området, vilket medför att markens förmåga att infiltrera vattnet försvinner i viss utsträckning och därmed ökar mängden dagvatten. Vidare kommer en del av den naturliga fördröjning som sker i området att upphöra i samband med en utbyggnad.

Föreslagen utbyggnad medför en förändrad markanvändning som innebär att belastningen på Kungsbackaan från området kommer att ändra karaktär. Utsläppen av kväve är normalt större från åkermark än från motsvarande yta med hårdgjorda ytor och bostads- och verkstadsbebyggelse. Däremot är utsläppen av fosfor via dagvatten i samma storleksordning som utsläppen från åkermark. Men enligt dagvattenutredningens (Tyréns 2018-07-12) beräkningar så minskar både kväve- och fosforbelastningen på Kungsbackaan genom föreslagna dagvattenhantering.

Enligt dagvattenutredningen så bör rening av dagvattnet från större vägar föreslå ske via avvattningsdiken och infiltrationsdiken, detta för att säkerställa att föroreningar från trafiken inte belastar Kungsbackaån. Inom de mindre vägarna mellan kvarteren föreslås linjeavvattning för att hålla dagvattnet ytligt och leda det till en planteringsyta, regnbädd eller dike där dagvattnet har möjlighet att renas innan det leds ner till dagvattennätet och vidare till Kungsbackaån.

Under själva byggtiden kan dagvattenhanteringen medföra grumling ned till Kungsbackaån via dagvattenledningar, ytavrinning etc, varför dagvattensystemet bör iordningställas i ett inledande skede. Dagvattenanläggningar kräver generellt en anmälan till nämnden för Miljö & Hälsoskydd enligt 9 kap. 2 § MB samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Vattenverksamhet

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. För att kunna planlägga området närmast Kungsbackaån så kräver de geotekniska förutsättningarna att det genomförs stabiliseringsåtgärder så som kalkcementpelare, avschaktning och erosionsskydd krävs. De åtgärderna är att betrakta som vattenverksamhet eftersom det sker i och i anslutning till ån. Åtgärden är så pass stor att det kommer att kräva tillstånd, tillståndsansökan behandlas av Mark och miljödomstolen. Även uppförandet av en bro över Kungsbackaån kommer att kräva tillstånd.

För utbyggnad av en gång- och cykelbro över Kungsbackaån samt för erosionsskydd och stabilitetshöjande åtgärder vid åkanten krävs tillstånd för vattenverksamhet. Kommunen bedömer att dessa åtgärder kan genomföras på ett sätt som inte påverkar Kungsbackaåns växt- och djurliv negativt. I samband med tillståndsansökan så kommer en miljökonsekvensbeskrivning tas fram samt en detaljerad utredning över åtgärdernas påverkan på Kungsbackaån.

Närhet till verksamheter

Verksamhetsområdet söder om aktuellt programområde hyser i nuläget verksamheter som ger upphov till viss miljöstörning i form av främst transporter och buller. Vid planerad bostadsutbyggnad bedöms därmed Boverkets skyddsavstånd för såväl ett industrikvarter (50 meter) som för ett småindustriområde (200 meter) uppfyllas med god marginal och risken för att bostäderna blir utsatta för störningar från befintligt verksamhetsområde bedöms som liten.

Jordbruksmark

Enligt miljöbalken 3 kap. 4 § så får jordbruk av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En stor del av planområdet ligger på brukningsvärd jordbruksmark.

I den kommunövergripande översiktsplanen beskrivs aktuellt område som jordbruksmark inom utvecklingsområde för Kungsbacka stad. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad utpekas aktuellt område som en del av ett större utredningsområde för företag, service och bostäder. Kommunen anser att en utbyggnad av Björkris är att anse som ett väsentligt samhällsintresse med hänvisning till behovet av bostäder i närheten av Hede station. Bostäder och verksamheter i anslutning till kollektivtrafiknoderna är nödvändigt för

att bygga ett hållbart samhälle. Lokaliseringsutredningen visar att denna tätortsutveckling i ett stationsnära läge går inte att genomföra på annan mark än jordbruksmark.

Biotopskydd

För vissa småbiotoper i jordbrukslandskapet gäller generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § MB. Inom aktuellt område finns öppna diken och stenmurar som omfattas av biotopskyddet. Om dessa påverkas vid en utbyggnad krävs dispens från biotopskyddet vid ett genomförande av detaljplanen.

Den biotopskyddade stenmuren i planens sydvästra del kommer att integreras i parkstråket och på så vis bibehålls dess ekologiska funktion i landskapet. En dispens från biotopskyddet kommer att sökas om stenmuren behöver flyttas eller öppnas upp under anläggandet av parkmiljön.

Diket i planens norra del kommer att omvandlas till ett svackdike för att kunna hantera dagvattnet från aktuellt område samt för angränsande område där det planeras ett vård- och omsorgsboende. Dikets funktion som spridningskorridor försämras något då det till viss del behöver kulverteras vilket är nödvändigt för att möjliggöra skolan och kopplingen mellan planområdena. Svackdiket bidrar till en bättre rening av omgivande dagvatten vilket är positivt för Kungsbackaåns växt- och djurliv. En dispens för åtgärderna är beviljad av Länsstyrelsen i Hallands län 2020-06-24.

Björkris
2b

De diken som finns i planens östra del behöver bitvis kulverteras för att möjliggöra slutna kvarter. Slutna kvarter är här en förutsättning för skapa bra ljudmiljöer för de boende. En dispens för åtgärderna kommer att sökas inför antagandet av planen.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Erfarenhetsmässigt är dygnsmedelvärdet för kvävedioxidhalt dimensionerande för luftföroreningar. Kungsbacka kommun är medlem i Göteborgsregionens kommunalförbunds luftvårdsförbund. Genom förbundets omsorg så sker det mätningar och beräkningar i Kungsbacka stad. Den senaste beräkningen visar att miljökvalitetsmålen för kvävedioxid endast överskrids på och i direkt anslutning till väg E6, vilket innebär att bakgrundsbelastningen är mycket låg.

Vad avser halter av kvävedioxid sker erfarenhetsmässigt en viss minskning över tiden, till följd av den bättre reningsteknik som successivt införs i bilparken och som sänker de genomsnittliga emissionerna av kväveoxider från fordonen. Vad gäller partiklar orsakas partikelhalten till stor del av uppvirvlade partiklar från vägbanan. Om inga förändringar sker av lagstiftningen beträffande dubbdäcksanvändning får man räkna med en viss, mindre höjning av partikelhalterna.

Men med hänvisning till den låga bakgrundsbelastningen så bedömer kommunen att det inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids i en överskådlig framtid.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Enligt 5 kap 1 § miljöbalken får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljökvalitetsnormer).

Både Kungsbackaån och den slutliga recipienten Inre Kungsbackafjorden är vattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Enligt vattenmyndighetens bedömning av vattenkvaliteten har både Kungsbackaån och slutrecipienten Inre Kungsbackafjorden måttlig ekologisk status. Målet är att god ekologisk status ska uppnås till 2027. Det anses som ekonomiskt orimligt och/eller tekniskt omöjligt att vidta de

åtgärder som skulle krävas för att uppnå god ekologisk status 2021. En av de främsta orsakerna till att miljökvalitetsnormerna inte uppfylls i såväl Kungsbackaån som i Inre Kungsbackafjorden är övergödning på grund av en betydande påverkan från källor som jord- och skogsbruk samt enskilda avlopp.

Planerad utbyggnad bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet i Kungsbackaån och Kungsbackafjorden negativt under förutsättning att dagvattnet omhändertas enligt förslaget och att eventuella åtgärder vid och i ån sker på ett hänsynsfullt sätt så att svämplanets funktion inte försämras utan snarare förbättras.

Påverkan på Natura 2000

Slutrecipient för dagvattnet från planområdet är Natura 2000-området Kungsbackafjorden. Kungsbackafjorden har höga biologiska värden. Kungsbackafjorden är påverkat av bland annat kväve och fosfor. Dagvattenutredningen visar att det genom föreslagen dagvattenhantering så minskar utsläppen av fosfor och kväve från planområdet. Så med föreslagen dagvattenhantering så bedöms inte Natura 2000-området att påverkas negativt av planens genomförande.

Strandskydd

Björkris
2b

Kungsbackaån omfattas längs aktuell sträcka av strandskydd om 100 meter enligt 7 kap 13-14 § miljöbalken. I anslutning till planområdet finns två små äldre bevattningsdammar som enligt kommunen inte omfattas av strandskydd då de är anlagda och mycket små. Det öppna diket i norra gränsen är ett anlagt dike för markavvattning som inte heller omfattas av strandskydd.

Björkris
2b

Strandskyddet syftar till att långsiktigt bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet samt att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden. Inom strandskyddat område får man inte uppföra nya byggnader eller vidta åtgärder som väsentligen påverkar växt- och djurlivet negativt, 7 kap 15 § miljöbalken.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet för kvartersmark men bibehålla strandskyddet för natur- och parkmark. Avståndet mellan ån och kvartersmarken blir minst 40 meter och där bibehålls strandskyddet. För vissa åtgärder i parken inom det område där strandskyddet fortfarande kommer att gälla, exempelvis brygga eller bro, kommer det att krävas dispens från strandskyddet.

För att upphäva strandskyddet behöver det finnas ett särskilt skäl, de särskilda skälen finns uppräknade i 7 kap 18c § miljöbalken. Kommunen anser att det finns särskilda skäl och åberopar att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen anser att det är ett angeläget allmänt intresse att bygga bostäder i och i direkt anslutning till tätorten inom den i översiktsplanen utpekade utvecklingszonen. Tätortsutveckling i anslutning till goda kollektivtrafikstråk och noder är en förutsättning för möjligheten att bygga en hållbar stad med begränsad klimatpåverkan. Lokaliseringsutredningen visar att denna tätortsutveckling i ett stationsnära läge går inte att genomföra utanför strandskyddat område.

Området där strandskyddet upphävs i planen består idag av åkermark utan några höga naturvärden. Detta område saknar idag även några rekreativa värden. Vid en anläggning av park/natur längs med ån så förstärks de rekreativa och de ekologiska värdena längs med ån. En etablering av buskar och träd längs med Kungsbackaån är positivt för både de vattenlevande som de landlevande djuren.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser beskrivs utförligt under ”Genomförandefrågor”.

Sociala konsekvenser

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har tagits fram och bilagts handlingarna (Norconsult, 2018, reviderad 2020). Nulägesbeskrivningen finns i kapitlet Social hållbarhet - nulägesanalys. Rapporten delas in i fem kategorier: mångfald, vardagsliv, trygghet, mobilitet och samvaro, enligt Kungsbacka kommuns handbok för sociala konsekvensanalyser.

Mångfald

I planförslaget finns en mångfald av olika hustyper och upplåtelseformer, även på kvartersnivå. Två av kvarteren har fått bestämmelsen att högst 25% får bebyggas med flerbostadshus samt ett kvarter där högst 40% får bebyggas med flerbostadshus för att styra så att det blir en blandning av bostadsformer

Det finns ett behov av mindre hyreslägenheter i kommunen. I Björkris II planeras för 1/3 hyresrätter men planen reglerar inte vilka lägenhetsstorlekar det blir. Även om det skapas blandade upplåtelseformer i området så blir allt nyproducerat. Därför är det positivt för mångfalden om det kan byggas små lägenheter, för att fler ska ha råd med den boendekostnaden som ofta följer med nybyggda bostäder.

Planen gör möjligt för centrumverksamhet i alla kvarter. Det skapar förutsättningar för ett gatuliv med exempelvis servicebutiker och restauranger, vilket är positivt för att området inte bara blir sovstad utan även har liv dagtid. De boende får även möjlighet att utträta ärenden i sin närmiljö. Att göra möjligt för centrumverksamhet i alla kvarter skulle dock kunna innebära att service blir utspritt och att ingen ”huvudgata” bildas. Syftet med de föreslagna planbestämmelserna är dock att skapa en flexibel plan som ska kunna hålla länge, om någon i framtiden vill uppföra en mindre verksamhet i sitt bostadshus ska planen inte göra det omöjligt.

Andra användningsområden som möjliggörs i planen är kultur och fritid och skolverksamhet, som även inkluderar idrottshall. Det innebär att det även skapas arbetsplatser i området. Kommunens avsikt är även att göra möjligt för ett 10-tal servicebostäder i området. Strax norr om planområdet planeras för ett vård och omsorgsboende, vilket är en arbetsplats dygnet runt.

Området kommer att ligga i utkanten av staden och därför finns det risk att det inte lockar besökare utifrån. Idrottshallen och den intilliggande skogen har potential att bli sådana målpunkter som lockar utomstående till området. Även potentiell motionscentral eller skogslekplats i nära anslutning till planområdet kan dra besökare. Lekplatsen i Björkris I har exempelvis blivit populär bland fler än de som bor i området.

Barnperspektivet.

Området innehåller flera målpunkter för barn, som förväntas att användas både av de som bor i Björkris och barn som bor i andra delar av kommunen. Variation i upplåtelseformer gör att barn från familjer med olika socioekonomiska förutsättningar får möjlighet att växa upp i området.

Vardagsliv

Mellan etapp 1 och etapp 2 ska en avlång park skapas. Denna park har potential att länka samman de båda etapperna och den centrala placeringen bidrar till att många får nära till

grönska. Tunnelns slänter innebär dock att parkytan har minskats jämfört med samrådsförslaget.

**Björkris
2b**

Det skapas även en park i delen av planområdet som är öster om Göteborgsvägen. Den östra parken är viktig för att planområdet i sin helhet ska få tillräckligt stora parkområden och för att den östra delen inte ska upplevas som ett trafikområde eller asfaltsområde. Den östra parken bidrar till att skapa en trevlig bostadsmiljö och att det finns en bostadsnära parker på båda sidor om Göteborgsvägen. Parkmiljöerna är mycket positiva för tillgången till bostadsnära grönytor och för människors hälsa och välbefinnande.

Bebyggelsen på den östra sidan kan bidra positivt till upplevelsen av hela Björkris. Istället för att åka förbi ett bostadsområde "på en åker", kommer en nu in i en stadsmiljö på ett helt annat sätt än tidigare. Det blir viktigt att skapa en trivsamt miljö för boende, cyklister och fotgängare nära Göteborgsvägen. Bostäderna kommer inte att ligga tätt intill vägen, vilket innebär att det skapas ytor som riskerar att bli tomma och inte upplevas stadsmässiga. Om det är svårt att få till en utformning som aktiverar ytorna för människor skulle de istället kunna användas för att öka den biologiska mångfalden. Det skulle i sin tur kunna bidra positivt till upplevelsen av områdets identitet.

Cykelvägen längs Göteborgsvägen är idag bullerutsatt, men ett bullerplank ger inte tillräckligt bra effekt eftersom det är så nära vägen. Hastighetsbegränsningen på Göteborgsvägen kommer troligtvis att fortsätta vara 60 km/h. Enligt bullerutredningen finns goda möjligheter att uppföra bostäder som klarar dagens riktvärden i bullerförordningen.

Barnperspektivet

Skolan och förskolan blir viktiga målpunkter i vardagen både för elever och anställda. Storleken på skolverksamheternas utemiljöer följer kommunens riktlinjer. Parken i den östra delen av planområdet är positiv ur ett barnperspektiv. Parker på båda sidor av den trafikerade vägen skapar bättre förutsättningar för barns möjligheter att leka på egen hand.

Trygghet

Det finns risk att området inte kommer att vara så befolkat kvällstid då få har vägarna förbi. Idrottshallen är den målpunkt som har störst potential att dra besökare även kvällstid. Med avsaknad av människor som rör sig i området under dygnets mörkare timmar blir det extra viktigt med god belysning. Ytterligare någon kvällsöppen verksamhet inom planområdet vore positivt för att skapa ytterligare liv och rörelse över dygnet. Planen reglerar dock inte vilka typer av verksamheter det blir, eftersom bestämmelsen centrumändamål gör möjligt för en bredd av olika verksamheter.

Gång- och cykeltunnel under Göteborgsvägen skapar förutsättningar för en trafiksäker passage under Göteborgsvägen, men tunnlar riskerar också att upplevas som otrygga. Det blir därför viktigt att hålla fast vid den föreslagna utformningen med en bred och rak tunnel, så att det syns tydligt vad som finns på andra sidan. Det blir också viktigt med "ögon som ser" vad som händer kring tunneln, exempelvis bostäder i närheten som har uppsikt. Tunneln är relativt djup med anledning av ledningar under vägen, vilket leder till slänter på båda sidor som skapar avstånd till park och bebyggelse. Det vore därför bra att studera om slänterna exempelvis kan få ljusskulpturer eller användas som hundrastgård. Konst i tunneln kan också bidra positivt till den upplevda tryggheten.

**Björkris
2b**

Gång- och cykelvägen från östra delen av planområdet till Hede station är positiv för mobiliteten i området, men den ligger lite avsidat från bostadsbebyggelse och kan därför upplevas som otrygg. Det blir därför viktigt med god belysning och att planerna på utveckling av stationsområdet blir av. Det finns också en alternativ gångväg från Hede station till planområdet längs Göteborgsvägen, för den som inte vill ta den genare vägen med tunnel och den

östra gång- och cykelvägen. Skola, parkeringshub och idrottsanläggning är placerade inom samma storkvarter. Planen gör möjligt för olika placeringar av bebyggelsen i kvarteret.

Barnperspektivet

För små barn handlar tryggheten i det offentliga rummet främst om trafiksäkerhet och skydd mot andra eventuella olyckor. Trafiksäkerheten beskrivs under Mobilitet. Äldre barn rör sig i större utsträckning själva utanför hemmet och umgås med jämnåriga i offentliga miljöer. Trygghet handlar då snarare om att bli sedd och "vuxnas ögon på gatan". De konsekvenser som beskrivs ovan gäller såväl vuxna som barn som rör sig i området.

Mobilitet

Björkris
2b

Planområdet inkluderar ytor för en gång- och cykelväg mellan det östra bebyggelseområdet och Hede station. Den del som visas på plankartan kopplar an till ett gång- och cykelområde inom den nyuppförda parkeringen direkt söder om planområdet, där är det tänkt att cykelvägen ska fortsätta mot Hede station. En sådan gång- och cykelväg till stationen innebär att boende där inte behöver korsa Göteborgsvägen för att ta sig till stationen som också ligger på östra sidan om Göteborgsvägen. Förutsättningarna för hur gång- och cykelvägen ansluter till tunneln under Göteborgsvägen behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Nuvarande busshållplats ligger inom planområdet, vid den föreslagna södra rondellen sydöst om etapp 1. Det är viktigt att kollektivtrafik finns nära vid inflytt, både för att underlätta resande och ur trygghetssynpunkt. Planen gör möjligt för buss att köra in i etapp 1 och vidare till etapp 2 vid parkeringshubben. Planen kan dock inte reglera hur eller när sträckan trafikeras. Planen möjliggör även för alternativa sträckningar i det fall området utvecklas med fler etapper i framtiden. De som kommer att bo längst bort i etapp 2 får drygt 1 km till Hede station och de som bor närmast stationen får cirka 800 meter.

Barnperspektivet

Planområdets läge i kommunen skapar relativt goda förutsättningar för gång-, cykel och kollektivtrafik för huvudsakligen äldre barn som rör sig mer självständigt. I ett tryggt och säkert trafikrum kan föräldrar ge barn större frihet att röra sig fritt.

Björkris
2b

Gång- och cykeltunneln under Göteborgsvägen syftar till att skapa en trafik säker skolväg för barn från den östra delen av planområdet, som behöver korsa vägen när de går till skolan. Det blir därför viktigt att utforma tunneln så att det framgår för vuxna cyklisterna att trafiken sker på barnens villkor, med fler åtgärder utöver separerade gång- och cykelbanor. God sikt är viktigt för att undvika konflikter mellan trafikslagen. En barnvänlig gestaltning skulle exempelvis kunna bygga vidare på fastighetsägarens tema för området som är "vardagsäventyret". För äldre barn innebär cykelförbindelser och kollektivtrafik att de kan ta sig mellan hem, skola och fritidsaktiviteter utan att vara beroende av föräldrars tillgång till bil eller möjlighet att skjutsa.

Samvaro

Planen gör möjligt för park på allmän plats, på båda sidor om Göteborgsvägen. En park med karaktär av en grön oas blir ett komplement till den hårdgjorda lekplatsen i etapp 1. Det blir viktigt med parkbänkar så att det finns möjlighet att stanna till längs parkstråket.

Björkris
2b

Parken på den östra sidan Göteborgsvägen är viktig för att boende i den delen av planområdet också ska ha tillgång till vistelse- och rekreation i närheten av bostaden. För platsens identitet i Björkris är det viktigt att inte den östra delen upplevs vara omringad av trafik och asfalt.

Idrottshallen blir en mötesplats och det finns också potential till en mötesplats för friluftsliv.

liv och rekreation vid motionscentralen inom planområdet, samt möjlighet till förbättrad tillgång till skogen med en stig (utanför planområdet).

Skolan kommer bli en viktig mötesplats med potential att nyttja under olika tider på dygnet. Det finns inte så många samlingslokaler i den här delen av kommunen, så det vore positivt att använda den till exempelvis föreningsmöten efter skoltid. Eftersom det blir en skola upp till årskurs 9 kommer det också finnas hemkunskaps- och slöjdsalar som kan vara intressanta för föreningslivet.

Möjligheten att bilda gemenskap i ett nytt område är också sammankopplad med platsens identitet och hur platsen upplevs. Att fastighetsägaren har en idé för området, "vardagsäventyret", kan bidra positivt till att platsen får en tydlig identitet.

Barnperspektivet.

I etapp 2 kommer det skapas platser för barn i olika åldrar genom parkerna, idrottshallen och möjligheten att använda skolgård och förskolegård utanför skoltid. Planen reglerar inte om eller var det ska finnas lekmöjligheter i parkerna. Det vore positivt att komplettera med fler lekplatser inom hela Björkris, så att det finns inom bekvämt avstånd från båda etapper. Fastighetsägaren har planer på en större skogslekplats strax utanför planområdet. Lekplatsernas olika karaktär kan då bidra till social interaktion mellan boende i olika etapper, eftersom båda kan locka fler än bara de som bor närmast.

Genomförandefrågor

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	1 kvartalet 2019
Granskning:	3 kvartalet 2020
Godkännande byggnadsnämnden:	4 kvartalet 2020
Antagande kommunfullmäktige:	1 kvartalet 2021
Laga kraft:	1 kvartalet 2021 (förutsatt att planen inte överklagas)

Området kommer att byggas ut i etapper under en period på uppskattningsvis ca 8-10 år. Etappindelningen är ännu helt inte fastställd, men i den första utbyggnadsetappen av allmän plats ingår bland annat huvudgata och VA-ledningar till skoltomten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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.

Markägoförhållanden

Fastigheter inom planområdet är Skårby 6:19 som ägs av GTV Exploatering AB och Trollängen Vargagården AB, Skårby 6:9 som ägs av Trollängen Exploatering i Kungsbacka AB, Skårby 7:1 och Skårby 6:2 som ägs av privatpersoner och Skårby 3:4, Skårby 12:1 och Hede 9:26 som ägs av Kungsbacka kommun.

Avsikten är att fastigheterna som ägs av privatpersoner och bolag tillsammans ska utgöras av en enda exploateringsfastighet. Exploatören har ansökt om lantmäteriförrättning i syfte att bilda exploateringsfastigheten (Skårby 6:19). Fastighetsägarna tillsammans är ansvariga för exploateringen och kallas nedan gemensamt för exploatören.

Björkris
2b

Kommunen har beställt en utredning av lantmäteriet för att klargöra vem som äger vattnet i Kungsbackaån, inom och i direkt anslutning till planområdet (enskilt eller samfällt vatten). Registerkartan är otydlig framför allt i de delar som ansluter till Skårby 12:1. I anslutning till Skårby 3:4 och 6:19 ser det ut som att fastighetsgränsen går i åns mitt och att vattnet är enskilt ägt. Utredningen beräknas bli klar under sommaren 2020.

Trafikverket har vägrätt för det vägområde som Göteborgsvägen utgör.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

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 av denna. Allmän plats inom planområdet omfattar VÄG, GATA, GÅNG & CYKEL, PARK och NATUR.

Detta innebär att kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar, inklusive tunnel under Göteborgsvägen och bro över Kungsbackaån, park- och naturmark samt de öppna dagvattenanläggningarna som ska anläggas inom park- och naturmark.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samt kostnader för framtida drift och underhåll av kvartersmark för bostadsändamål, parkeringshus/centrumverksamhet samt kultur och fritid. Förutom skola/förskola enligt nedan, omfattar ansvaret samtliga anläggningar inom kvartersmark, såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, underjordiska garage för parkeringar av bil och cykel samt lek- och grönytor.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till nybildade gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av skola/förskola.

Björkris 2b	Anläggningar inom vattenområde
	En gång- och cykelbro ska anläggas över Kungsbackaån för att ordna en gen väg för gående och cyklister mellan Björkris och Hede station. Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningen.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig tryckstegringsstation inom Skårby 6:19 ska flyttas till ett läge norr om planområdet. Flytt av tryckstegringsstationen genomförs av kommunen och bekostas av exploatören, vilket regleras genom separat avtal mellan kommunen och exploatören.

Björkris 2b	Befintlig pumpstation inom Skårby 3:4 måste flyttas för att ge plats åt den nya cirkulationsplatsen vid infarten till Björkris 1. Åtgärden genomförs av kommunen och bekostas av exploatören.
----------------	---

Ett gång- och cykelstråk i befintlig gatumark utmed Mor Eleonoras väg i Björkris I ska anläggas för att ordna ett trafiksäkert stråk för oskyddade trafikanter som vill röra sig mellan målpunkter inom och utanför de olika planområdena. Åtgärden genomförs av kommunen och bekostas av exploatören.

Inom Skårby 6:2 och 7:1, utanför planområdets nordvästra del, avser exploatören att anlägga en löpslinga i skogen samt en skogslekplats och hinderbana. Detta sker helt och hållet på initiativ av exploatören och anses inte nödvändigt för planområdet. Anläggningarna utförs och bekostas i sin helhet av exploatören, som även ansvarar för framtida drift- och underhåll av anläggningarna.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inlösen av mark förutsätts ske utan krav på ersättning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Skårby 6:19		X	allmän plats, GATA, PARK, NATUR
Skårby 6:2		X	allmän plats PARK, GATA
Skårby 7:1		X	Allmän plats, GATA
Skårby 6:9		X	Allmän plats, GATA
Skårby 3:4		X	allmän plats, GATA, PARK, NATUR
Hede 9:26		X	Allmän plats, GÅNG & CYKEL
Skårby 3:4	X		Allmän plats: GATA, GÅNG & CYKEL, PARK, NATUR

Mark ingående i kvartersmark

Exploatören ska överlåta kvartersmark för skoländamål till Kommunen. Del av kommunens fastighet Skårby 3:4 samt del av Skårby 12:1 som enligt planförslaget utgörs av kvartersmark för bostadsändamål ska överlåtas till Exploatören.

Förhandling gällande villkor för marköverlåtelse/markbyte samt upprättande och tecknande av separata överlåtelseavtal ska vara färdig innan Detaljplanen kan antas.

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsbestämning, avstyckning, fastighetsreglering, anläggningsåtgärd, ledningsrättsåtgärd samt eventuellt tredimensionell fastighetsbildning.

Avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark.

De markområden som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, ska överföras till en angränsande kommunal fastighet genom fastighetsreglering.

Före beviljande av bygglov bör erforderlig avstyckning i enlighet med detaljplanen vara genomförd. Därutöver gäller att bygglov inte bör beviljas förrän den aktuella fastighetens parkeringsbehov är säkerställt genom andel i gemensamhetsanläggning eller annan långsiktig rättighet att parkera inom annan fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Bildande av gemensamhetsanläggningar sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet 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.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för de nya bostadsfastigheterna, till exempel parkeringsgarage, gårdar, miljöhus, förrådsbyggnader, grön- och lektytor samt dagvattenanläggningar.

Parkeringsbehovet för vissa kvarter i området förutsätts lösas genom parkering i underjordiskt garage i ett angränsande kvarter. För dessa garage kan gemensamhetsanläggning bildas och det bör ske i samband med avstyckning av de berörda fastigheterna, för att säkerställa fastigheternas rätt till parkering.

Det/de parkeringshus som betjänar området kan komma att inrättas som gemensamhetsanläggning.

En eller flera samfällighetsföreningar bör bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna inom området.

Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten genom servitut. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna. Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser.

Fastigheterna inom planområdet är belastade av ett antal officialservitut för väg (13-TÖL-274.1, 1384-11/216.1-2, 1384-10/142.1, 1384-10/142.3). Servituten kan upphävas eftersom de aktuella vägarna ersätts av kommunala gator, där utfart kan ske.

Ledningsrätt

Kommunala allmänna ledningar, för vatten, spillvatten och dagvatten samt bredband avses nedläggas i allmän plats. För de fall allmänna ledningar ska anläggas för annan än kommunen kan ledningsrätt bildas alternativt avtal tecknas för dessa ledningar inom allmän plats.

Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp (13-TÖL-1031) ska ändras genom omprövning på så vis att ledningsrätten flyttas till ledningarnas faktiska lägen utmed Göteborgsvägen. Handläggning hos lantmäteriet pågår.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som blir nödvändiga för att genomföra exploateringen, förutom de som kommunen eller ledningsägare är ansvariga för enligt nedan. Exploatören är också skyldig att ansöka om och bekosta fastighetsreglering för överföring av allmän plats till en kommunägd fastighet samt fastighetsbestämning av osäkra gränser, bildande av nya gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning för bildande av en separat fastighet för skola/förskola.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Skårby 6:19 är belastad av inskrivna avtalsservitut för vatten- och spillvatten (1384IM-09/12935.1), väganläggning (1384IM-11/8107.1) samt tryckstegringsstation (D201500092405:1.1) till förmån för kommunala fastigheter.

De kommunala vatten- och avloppsledningarna ligger inom blivande allmän plats vid Göteborgsvägen och berörs inte. Servitutet för väganläggning kan upphävas eftersom anläggningen hamnar inom allmän plats som kommunen ska förvärva. Servitutet för tryckstegringsstation kan upphävas eftersom stationen ska flyttas till en annan fastighet.

Skårby 7:1 belastas av avtalsservitut för mätarkammare och tryckstegringsstation samt vattenledningar m m. (13-IM2-00/6975.1) samt vatten- och spillvattenledning (1384IM-09/12939) till förmån för kommunala fastigheter.

De kommunala vatten- och avloppsledningarna ligger inom blivande allmän plats vid Göteborgsvägen och berörs inte. Servitutet för tryckstegringsstation kan upphävas eftersom stationen ska flyttas till en annan fastighet.

Fem stycken inskrivna avtalsservitut för kraftledning (13-IM2-74/10868, 13-IM2-74/10869, D201500358492:1.1, D201600071546:1.1 och D201600290375:1.1) till förmån för Ellevios fastighet belastar Skårby 6:19. Tre stycken inskrivna avtalsservitut för kraftledning (13-IM2-34/447, 13-IM2-61/1747, 13-IM2-74/10749) till förmån för Ellevios fastighet belastar Skårby 12:1.

Det får utredas i kommande lantmäteriförrättningar i vilken omfattning kraftledningsservitutet berörs av detaljplanens genomförande och hur de ska hanteras.

De delar av kommunens fastigheter Skårby 3:4 och 12:1 som ligger öster om Göteborgsvä-

gen är upplåtna med arrende. Avtalen kommer att sägas upp när utbyggnaden av området ska påbörjas.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Ett Principavtal mellan kommunen och exploatören har tecknats för att reglera de övergripande förutsättningar och principer som ska gälla för exploateringen. Avtalet kommer att ersättas av ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

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 förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas. Detaljplanen antas först efter det att kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- Definition av exploateringsområdet.
- Tidsplan för exploateringsområdets utbyggnad inklusive etappvis utbyggnad.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet.
 - Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på exploatörens bekostnad (exploateringsbidrag). Utbyggnaden sker till självkostnadspris. Betalning sker löpande i takt med att området byggs ut.
 - Åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål och parkeringshus samt kultur- och fritidsändamål ansvarar exploatören för. Åtgärder inom kvartersmark för skola/förskola ansvarar kommunen för.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet som är nödvändiga för planens genomförande.
- Principer för marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att exploatören överläter allmän platsmark till kommunen utan ersättning.
- 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 lantmäteriatgärder.
- Exploatörens skyldighet att, där det är rimligt och lämpligt, upplåta viss del av bostäderna med hyresrätt samt att samtliga eller del av dessa ska anvisas till kommunen för förmedling till kommunens olika bostadsbehov.
- Reglering av exploatörens skyldighet att ställa säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden.
- 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 kvartersmark 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.

Separata avtal om fastighetsbildning, marköverlåtelse och köpeavtal samt andra avtal kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Dispenser mm

Björkris
2b

Utbyggnad av gång- och cykelbro över Kungsbackaån samt utförande av erosionsskydd och stabilitetshöjande åtgärder vid åkanten kräver miljödöm. Kommunen avser att så snart det är möjligt ansöka om tillstånd för vattenverksamhet och ansvarar i sin helhet för denna process. Exploatören bekostar tillståndsprocessen, eftersom den är en del av iordningställande av allmän plats.

Björkris
2b

Genomförande av detaljplanen kräver även dispens från biotopskydd, då planförslaget innebär att befintlig stenmur inom planområdet påverkas samt dispens från strandskydd, för vissa åtgärder i närheten av ån.

Arkeologi

En arkeologisk utredning över planområdet är genomförd. Den visar att på höjdavsnitten inom den nordvästra delen av utredningsområdet finns spår av gårdstomter och annan bebyggelse från tiden före år 1950 som därmed utgör fornlämningar. En arkeologisk förundersökning av fornlämningarna utfördes under år 2019. Vid förundersökningen upptäcktes en ny fornlämning bestående av härdar från yngre bronsålder och folkvandringstid.

En undersökning av den nya fornlämningen måste göras innan området kan tas i anspråk för exploatering. Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd för ingrepp i fornlämning samt bekostar de arkeologiska undersökningar som krävs.

Tekniska frågor

Se respektive avsnitt ovan för beskrivning av vad planen innebär och vilka utredningar som genomförts med avseende på trafik, VA, el, tele, bredband med mera.

Trafik

Inom planområdet ligger Göteborgsvägen (VÄG) för vilken Trafikverket är väghållare. Kommunen avser att ta över väghållningsansvaret genom indragning av allmän väg, vilket sker genom en separat process mellan kommunen och Trafikverket som löper parallellt med planarbetet.

Gator

Huvudgator, inklusive cirkulationsplatser och lokalgator utgör allmän plats och ska byggas ut av kommunen i enlighet med planförslaget. Utbyggnaden finansieras genom exploateringsbidrag från exploatören.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar, inklusive tunnel under Göteborgsvägen och bro över Kungsbackaån utgör allmän plats och ska byggas ut av kommunen i enlighet med planförslaget. Utbyggnaden avses finansieras genom exploateringsbidrag från exploatören. En diskussion pågår dock angående kostnadsfördelningen för tunneln och bron.

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas och bekostas av exploatören inom kvartersmark i underjordiska garage eller i parkeringshus. Ingen permanent parkering tillåts på kvartersmark ovan mark inom planområdet, med undantag av några mindre ytor i anslutning till radhus och vid skolan.

Enligt kommunens krav ska parkering utföras enligt fastställd parkeringsnorm för området, som är maximalt 1,8 parkeringsplatser per bostad i enbostadshus och 1,2 per bostad i flerbostadshus (inklusive besöksparkering). Parkeringsfrågan kommer att diskuteras vidare i bygglovskedet, när man vet mer om vilka lägenhetsstorlekar det blir inom respektive byggnad. Lägenhetsstorlek påverkar parkeringsnormen. Även andra faktorer kan beaktas i bygglovsskedet, som samnyttjande av parkering eller införande av mobilitetslösningar, exempelvis bilpool.

Exploatören ansvarar för att lösa varje fastighets permanenta parkeringsbehov. Bostädernas parkeringsbehov säkerställs i huvudsak i underjordiska garage, vilket planförslaget medger under samtliga kvarter. Ett underjordiskt garage kan tillgodose flera kvarters parkeringsbehov. Planförslaget medger även tredimensionell fastighetsbildning för garagen.

Besökare och personal i verksamhetslokalerna och skolan ska parkera i parkeringshusen.

Exploatören ansvarar för att ordna en långsiktig förvaltning av parkeringsanläggningarna. Förvaltning av gemensamma utrymmen för parkering kan ske genom gemensamhetsanläggningar där samtliga fastigheter som har behov av garaget eller parkeringshuset har andelstal. Alternativt kan kravet på parkering uppfyllas genom långsiktiga hyresavtal, där fastighetsägare hyr ut parkeringsplatser i garage eller parkeringshus. Ytterligare ett alternativ kan vara att ett parkeringsbolag eller liknande förvärvar och avstyckar ett tredimensionellt utrymme för garage under kvarteren inom planområdet och hyr ut parkeringsplatser motsvarande parkeringsbehovet.

Innan bygglov beviljas ska exploatören visa hur den aktuella fastighetens parkeringsbehov ska lösas permanent. Det kan till exempel visas genom att fastigheten äger andel i gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage eller genom annan långsiktig rättighet/avtal att parkera inom annan fastighet.

Park och natur

Park- och naturområden utgör allmän plats och ska iordningställas av kommunen i enlighet med planförslaget. Utbyggnaden finansieras genom exploateringsbidrag från exploatören.

Vatten- och avlopp

Planområdet kan anslutas till kommunalt dricks-, spillvatten- och dagvattennät, vilket är utbyggt inom Björkris 1 och utmed Göteborgsvägen. Utbyggnad av VA-nät och öppna dagvattenanläggningar inom planområdet bekostas av kommunen, VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem med maximalt 150 meter mellan brandposterna. Samråd ska ske med Räddningstjänsten.

Inför byggnation ska exploatören kontakta kommunens tekniska förvaltning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Dagvatten

Inom planområdet sker avvattning i dag genom öppna diken som går i nordväst-sydöstlig riktning och rinner mot Kungsbackaån.

I samband med detaljplanarbetet har en dagvattenutredning tagits fram, vilken visar att

inom det västra området behöver dagvatten omhändertas med hjälp av diken och dagvattenledningar som leder dagvatten till ett öppet dagvattenstråk för fördröjning i plan. Vattnet leds sedan vidare i ledningar genom den östra delen av planområdet och släpps ut i Kungsbackaån. Dagvattenstråket kommer ingå i det område som lagts ut som allmän plats PARK.

Björkris
2b

Inom den östra delen av planområdet föreslås ett ledningssystem där dagvatten, efter fördröjning, släpps ut i Kungsbackaån.

Rening av dagvatten inom planområdet förslås ske genom oljeavskiljare för parkeringar, fördröjningsmöjligheter, avvattningsdiken, infiltrationsstråk eller linjeavvattning som kopplas till en planteringsyta. Olika reningsfunktioner kommer att bli aktuella för olika delar av planområdet.

All fördröjning av dagvatten från bostadshus och parkeringsanläggningar ska ordnas inom kvartersmark innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet. Exploatören är skyldig att ordna och bekosta erforderlig fördröjning av dagvatten inom respektive kvarter.

Utanför planområdet, vid skogen i nordväst, behövs avskärande diken som samlar upp dagvatten från skogsmarken och leder det in i dagvattensystemet som anläggs av kommunen inom planområdet. Dikena korsar även kvartersmark innan de ansluter till kommunens system. Exploatören utför, bekostar och förvaltar samtliga diken och andra dagvattenanläggningar utanför planområdet och inom kvartersmark, som föranleds av detaljplanens genomförande.

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.

El och Tele

Inom planområdet behöver tre nya nätstationer för el anläggas. Detaljplanen medger att stationerna får anläggas inom parkmark eller inom kvartersmark vid punkthusen.

Inom planområdet finns underjordiska ledningar för el och tele. Ett antal av dessa ledningar går till den gamla gården som nu är riven och de kan därför tas bort. El- och teleledningar i åkermarken öster om Göteborgsvägen kan behöva flyttas, vilket ska utredas närmare i samband med kommande projektering av allmän plats.

Björkris
2b

Eventuella ledningsflyttar bekostas av exploatören, om inte gällande avtal med ledningshavaren anger en annan kostnadsfördelning.

Fjärrvärme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenät, vilket är utbyggt inom Björkris 1. Nya fjärrvärmeledningar kan anläggas i allmän plats inom planområdet.

Bredband

Planområdet kan anslutas till bredbandsnät, vilket är utbyggt inom Björkris 1 och utmed Göteborgsvägen. Nya bredbandskablar kan anläggas i allmän plats inom planområdet.

Markmiljö

En markmiljöundersökning har tagits fram för den del av planområdet där det tidigare legat en handelsträdgård. De föreningar som påträffades i undersökningen har sanerats. Inga ytterligare åtgärder inför planerad bostadsbyggnation behövs med avseende på markföroreningar.

Innan entreprenadarbeten, såsom grävning påbörjas måste anmälan ske till tillsynsmyndigheten.

Vid hantering av eventuella överskottsmassor och länsvatten i samband med schaktarbete måste föroreningsnivåerna beaktas, vilket görs i samråd med tillsynsmyndigheten.

Exploatören ansvarar för anmälan till tillsynsmyndigheten innan entreprenadarbeten påbörjas inom kvartersmark och kommunen ansvarar för anmälan inom allmän platsmark.

Luft och buller

I samband med detaljplanearbetet har en bullerutredning tagit fram. Den visar att det inte förväntas bli några problem med störande bullernivåer från trafiken i stora delar av planområdet och att det finns goda förutsättningar för hela planområdet att leva upp till de krav som ställs i trafikbullerförordningen.

För bebyggelsen längs Göteborgsvägen kommer krav ställas på åtgärder för att uppfylla bullerkrav för utomhusnivåer i Trafikbullerförordningen och BBRs krav på inomhusnivåer.

Uppföljning av bulleråtgärder sker i bygglovsskedet.

Geoteknik

I detaljplanearbetet har tre geotekniska utredningar tagits fram. Rekommendationerna i utredningarna ska följas.

Björkris 2b

Utredningarna visar bland annat att exploateringen är begränsad till områden som ligger minst 40 m från Kungsbackaån. Inom 30–40 meter från Kungsbackaån visar beräkningar att säkerheten mot skred inte är tillfredställande för befintliga förhållanden. För att kunna anlägga och sköta park och naturmark närmast ån krävs därför djupstabilisering, avlastningsschakt i strandzonen och erosionsskydd vid ån.

Kommunen utför och exploatören bekostar erforderliga åtgärder för att uppnå tillfredsställande stabilitet inom områden som utgörs av allmän plats, PARK och NATUR.

Flertalet av de planerade byggnaderna kommer att behöva grundläggas med pålar. Längs i sydost kommer i princip alla byggnader behöva kohesionspålas. I nordväst kan eventuellt lättare byggnader grundläggas med platta på mark, till exempel med kompensationsgrundläggning med lättfyllning. Ledningar till pålgrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

Exploatören ansvarar för kompletterade geotekniska undersökningar och utredningar för att få ett bättre underlag avseende grundläggning av byggnader och andra anläggningar inom sin kvartersmark.

En utredning av bergstabilitet och blocknedfallsrisk har utförts för de slänter som ligger inom exploatörens mark i direkt anslutning till planområdet. Det rekommenderas att ett antal blockgrupper och block i anslutning till punkthusen i planområdet nordvästra del skrotas. Exploatören planerar att utföra åtgärden under sommaren 2020.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen får eventuellt kostnader för förvärv av tomt till skola/förskola. Kommunen får eventuellt en inkomst för den del av Skårby 3:4 som blir kvartersmark för bostadsändamål/centrumverksamhet. Intentionen är dock att markförvärven i första hand ska hanteras genom markbyte med exploatören.

Kommunen får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, det vill säga gator, gång- och cykelvägar inklusive tunnel och bro, park- och naturmark, inklusive stabilitethöjande åtgärder vid Kungsbackaån. Utbyggnaden finansieras genom exploateringsbidrag från exploatören.

Kommunen får kostnader för uppförande av skolbyggnad och idrottshall med tillhörande gård och parkering samt bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och va-ledningar med mera.

Kommunen (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av öppna dagvattenanläggningar, nya VA-ledningar och pumpstationer samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen får kostnader för drift och underhåll av gator, park- och naturmark samt gång- och cykelväg inklusive tunnel och bro, öppna dagvattenanläggningar och VA-ledningar.

Kommunen får även kostnader för drift och underhåll av skolbyggnader, idrottshall, tillhörande gård och markparkeringar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, såsom till exempel byggnation av bostadshus och parkeringsanläggningar. Exploatören får vidare kostnader för flytt av ledningar, tryckstegringsstation och pumpstation samt bygglov, lantmåteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar med mera.

Exploatören bekostar avskärande diken på sin mark utanför planområdet samt all dagvattenhantering inom sin kvartersmark. Exploatören får även kostnader för att förvalta dessa diken och dagvattenanläggningar.

Exploatören ska även bekosta skrotning av farliga block i bergsslänten vid de planerade punkthusen i områdets nordvästra del.

Exploatören betalar exploateringsbidrag till kommunen motsvarande faktisk kostnad för anläggningar som utförs inom allmän plats samt för anläggningar utanför planområdet som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Exploatören får inkomster i samband med försäljning och uthyrning av bostäder.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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