

# ANTAGANDEHANDLING

Antagen BN 2022-11-24 §293

Laga kraft 2022-12-22

Plannamn ÄP23

Dnr BN 2021-00023



Kungsbacka



## Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom Skårby 2:3 i Anneberg



## Information

Planarbetet startade 2019-08-15 BN § 276

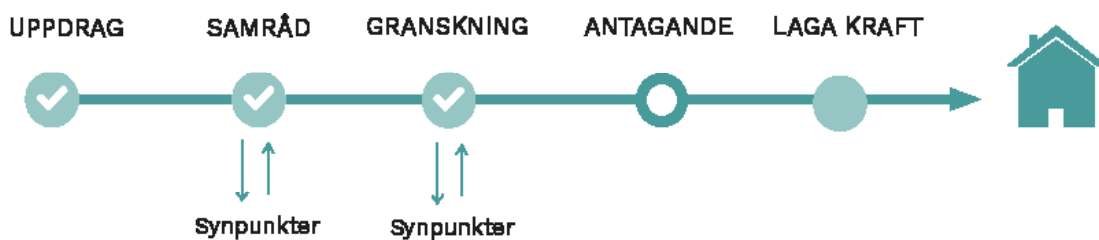
Detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

## Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta (2022-09-07)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

## Bilagor:

- Bullerutredning (Akustikforum 2018-12-07)
- Dagvattenutredning (Afry 2022-05-02)
- Geoteknisk utredning (Tellstedt 2014-03-31)
- Geoteknisk utredning (Norconsult 2021-12-21)
- Social konsekvensanalys (Norconsult 2021-03-18)
- Trafikutredning (Afry Juni 2020)
- Undersökning (behovsbedömning) (Kungsbacka kommun 2021-04-15)
- Vibrationsanalys (WSP 2018-12-06)
- Vibrationsmätning (WSP 2019-01-21)



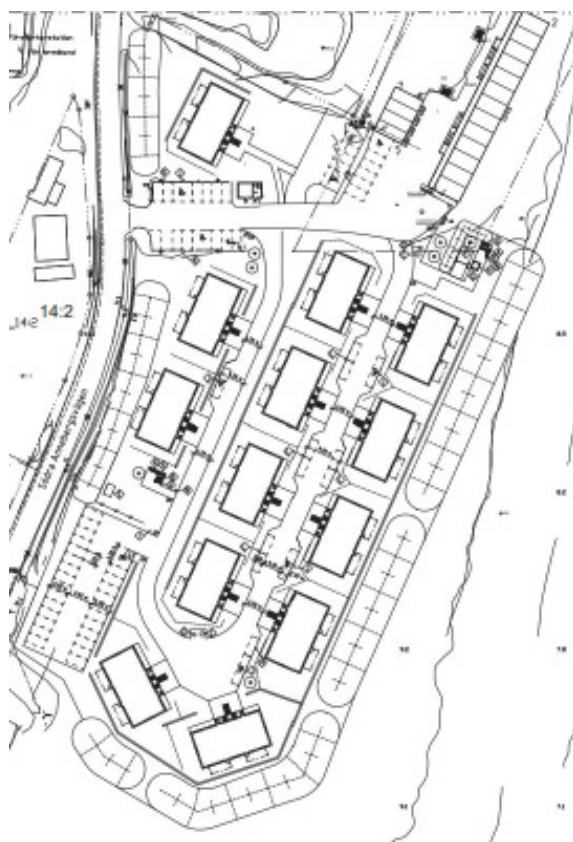
## Innehåll

Sammanfattning av planförslaget.....	4
Planprocessen.....	5
Vad är en detaljplan? .....	5
Bakgrund .....	6
Uppdrag.....	6
Planens syfte .....	6
Planens huvuddrag.....	6
Läge, areal och markägförhållanden.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Förutsättningar .....	7
Mark och natur .....	7
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	10
Bebyggelseområden.....	12
Gator och trafik .....	12
Teknisk försörjning .....	12
Hälsa och säkerhet .....	13
Detaljplanens innebörd.....	14
Inledning.....	14
Bebyggelse .....	14
Trafik och parkering.....	15
Teknisk försörjning .....	16
Hälsa och säkerhet.....	17
Beskrivning av planbestämmelser.....	18
Användning av kvartersmark .....	18
Egenskapsbestämmelser.....	18
Administrativa bestämmelser.....	20
Överväganden och konsekvenser .....	21
Nollalternativ .....	21
Lokaliseringsanalys .....	21
Miljökonsekvenser .....	22
Sociala konsekvenser.....	23
Genomförandebeskrivning .....	25
Inledning.....	25
Organisatoriska frågor .....	25
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	25
Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	26
Avtal .....	27
Dispenser och tillstånd.....	28
Tekniska frågor .....	28
Ekonomiska frågor.....	29

## Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för permanent bygglov för de flerbostadshus som finns inom del av fastigheten. I syftet ingår även att möjliggöra för komplementbyggnader och parkering. Reglering görs utifrån befintlig bebyggelse med undantagen att modulhuset ges en byggrätt som möjliggör för att uppföra en byggnad av permanent karaktär samt att yta för utökad parkering inryms i detaljplanen.

I direkt anslutning till planområdet pågår ett annat planarbete för utveckling av området. När båda dessa planer är framtagna kommer området inom denna detaljplan att bli en del av ett större bostadsområde där det finns parkyta med promenadslingor och lekplats samt att tillfartsvägen Södra Annebergsvägen kommer breddas, rustas upp samt kompletteras med en gångbana. Detta kommer möjliggöra för en bättre helhet och ett sammanhang för de boende inom detta planområde.



- Faktaruta:
- Antal bostäder 77
- Mängd BYA ca 3800
- Planområdesstorlek: 1,7 ha

# Planprocessen

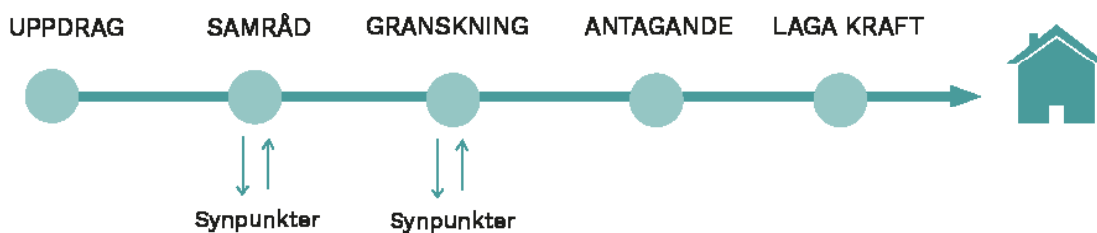
## Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller kontor. Den kan också reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

## Hur tas en detaljplan fram?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller någon annan ansöker om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen lämnar ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen. Det vanligaste är standardförfarande; vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten används ett utökat förfarande. Om en plan tvärtom är av begränsad omfattning och inte berör särskilt många kan ett begränsat förfarande användas.

Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet.



## Bakgrund

För att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända under 2016 valdes ett antal områden i kommunen ut för uppförande av så kallade modulhus. Flerbostadshus byggda av moduler för snabb byggprocess och enklare bebyggelse som skulle kunna vara tillfällig och tas ner eller flyttas när behovet ändrades. Då byggdes det modulhus som finns inom planområdet idag. Även under 2018 var behovet stort av bostäder för nyanlända. För att tillgodose behovet behövde bostäderna uppföras snabbt. Då lämnades tidsbegränsat bygglov för att uppföra 52 lägenheter i 13 byggnader inom planområdet.

Många synpunkter inkom till Kungsbacka kommun med kritik gällande placeringen av dessa bostäder då kopplingarna till övriga områden i Anneberg är få. För att tillgodose dessa synpunkter samt för att skapa ett bostadsområde med fler kopplingar samt ett sammanhang för de så kallade Tempohusen beslutades att hela Skårby 2:3 skulle planläggas för villor och radus utöver de befintliga Tempohusen samt modulhuset. Efter en tids arbete med att utreda platsens förutsättningar har beslut fattats om att dela upp planarbetet i två delar. Detta för att Tempohusen och modulhuset ska kunna få permanenta bygglov så snart som möjligt samt att övrig del av fastigheten behöver utredas vidare främst gällande geotekniken.

## Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2019-08-15 §276 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Skårby 2:3 i Anneberg. Inom uppdraget fannas hela fastigheten Skårby 2:3 med och planläggningen skulle innehålla villor, radhus samt befintliga flerbostadshus kallade Tempohus samt modulhuset som finns inom fastigheten.

Planområdet har delats upp i två delar för att aktuell detaljplan fått en snabbare tidplan än övrig planläggning.

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för permanent bygglov för de flerbostadshus som finns inom fastigheten. Syftet är även att möjliggöra för komplementbyggnader och parkering.

## Planens huvuddrag

Reglering görs utefter befintlig bebyggelse med undantaget att modulhuset ges en bygggrätt som möjliggör för att uppföra en byggnad av permanent karaktär samt att yta för utökad parkering möjliggörs.

## Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Anneberg inom fastigheten Skårby 2:3 som ägs av Kungsbacka kommun, samt en mindre del inom Skårby 3:15 som ägs av Eksta Bostadsaktiebolag. Planområdet består idag av redan exploaterad mark på cirka 1,7 hektar.

# Tidigare ställningstaganden

## Riksintressen

Riksintresset för järnväg, Västkustbanan ligger i närheten av planområdet.

## Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsorten Anneberg i kommunens översiktsplan. I den nu inte längre gällande fördjupade översiktsplanen för Anneberg-Älvsåker var området markerat som reservområde för bostäder.

## GR strukturbild

I Göteborgsregionens strukturbild ligger Anneberg i huvudstråket som utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik för en långsiktigt hållbar regional utveckling.

## Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området.

# Förutsättningar

## Mark och natur

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs av exploaterad före detta åkermark. Området har i nuläget inte några naturvärden. Mycket av området är hårdgjort för vägar och parkeringsplatser. En mindre del i anslutning till modulhuset utgörs av gräsmatta. Området omgärdas av en jordvall som tillkom vid byggnationen.

I nära anslutning till planområdet finns Kungsbackaån där vissa naturvärden finns i direkt anslutning till ån. Mellan Kungsbackaån och planområdet finns åkermark som brukas för spannmålsproduktion.

### Strandskydd

I nära anslutning till planområdet finns Kungsbackaån och strandskyddet sträcker sig 100 meter från ån. Planområdet inkräktar något på strandskyddat område.

### Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras som ”ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande”. Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

- Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Exempel på försörjande ekosystemtjänster är matproduktion, dricksvatten och produktion av material.
- Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på reglerande ekosystemtjänster är rening av luft och

vatten samt pollinering.

- Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempel på kulturella ekosystemtjänster är kulturarv, hälsa och pedagogik och kognitiv utveckling.
- Stödjande ekosystemtjänster som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. Exempel på stödjande ekosystemtjänster är biologisk mångfald, fotosyntes och jordbildning.

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Ett äppelträd till exempel bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), äpplen (försörjande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande).

Inom planområdet finns idag mycket begränsade ekosystemtjänster. Större delen av planområdet är hårdgjort av asfalt eller ytor som inte iordningsställts efter byggskedet. Dessa ytor utgörs av grus och makadam. Inom planområdet finns idag några mindre gräsytor samt del av en vall som består av shaktmassor från byggnationen.

### **Landskapsbild och rekreation**

Planområdet består av redan ianspråktagen mark och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden. Området i anslutning till planområdet karaktäriseras av ett öppet odlingslandskap i en dalgång. Söder om planområdet finns ett antal utspridda gårdar i landskapet. Väster om planområdet finns ett höjddparti, Skårbybergen.

### **Förorenad mark**

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar, varken i Länsstyrelsens MIFO-databas eller hos förvaltningen för Bygg och Miljö i Kungsbacka.

### **Radon**

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågrisk för radon.

### **Geotekniska förhållanden**

I samband med tidigare planarbete inom fastigheten har en geoteknisk utredning tagits fram (Tellstedt 2014-03-31). Även i samband med bygglov för modulhuset har ytterligare en geoteknisk utredning tagits fram (Tellstedt 2016-12-12).

Jordlagren inom området utgörs av mulljord i ytlagret och underlagras därefter till största delen av lera till ett varierande djup av ca 12-19 meter. Djupet minskar mot söder.

Lera är den dominerande jordarten inom området och påträffas från ca 0,5-36 meters djup. Leran som innehåller sand eller finsand är torrskorpefast eller har torrskorpekarraktär till ca 1 meters djup och övergår därefter till lösare lera.

Sand (friktionsjord) påträffas i underordnad form i både mulljorden och den underlagrande leran.

Enligt de geotekniska utredningarna bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering.

Resultatet av utredningarna visar att leran tål cirka 10 kPa utbredd belastning utan att större sättningar uppkommer.

Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet rekom-



menderas att utföras enligt förslag i framtagna utredningar.

Kompletterande geoteknisk undersökning rekommenderas att utföras vid detaljprojektering samt att de rekommendationer som finns i vibrationsanalysen ska beaktas.

För området mellan planområdet och Kungsbackaån är en geoteknisk utredning framtagen (Norconsult 2020-04-30 rev.2021-12-21) som visar att gällande krav på säkerhet mot skred inte uppnås närmast Kungsbackaån.

Slänten ner mot ån är i dag, där erosionsskydd inte är utlagt, utsatt för erosion. Vid jämförelse mot flygfoton från 50- och 60-talet ([www.eniro.se](http://www.eniro.se)) syns ingen skillnad mot dagens förhållanden, även skredärrer är med på de tidigare flygbilderna. Erosionen kan dock på sikt förväntas förändra åslänterna. Då ytjordlagren utgörs av sand kommer fortsatt erosion i huvudsak utgöras av småsläppor. I de brantare delarna utmed ån visar utförda beräkningar på låg säkerhet mot skred för mindre glidytor.

Det ger att för den norra delen går det inte idag att utesluta att erosionen på sikt kommer påverka kvickleran. Det rekommenderas därför att exploatering här inte sker närmare än än vad linjen "stabilitetsgräns 1,5 efter skred" i den geotekniska utredningen visar.

Utmed resterande åsträcka finns rekommenderade gränser för hur marken kan belastas redovisade i den geotekniska utredningen.

Redovisade gränser förutsätter även att en mindre avschaktning bakom släntkrön utförs då man i annat fall här måste beakta risken för sekundärskred.

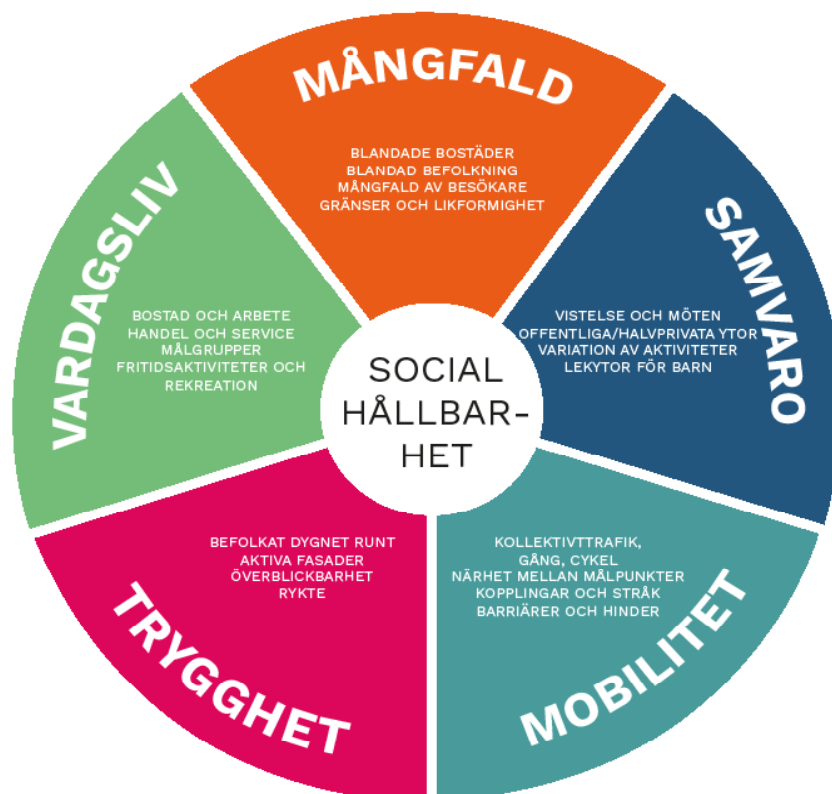
Leran inom området bedöms, med ledning av tidigare samt nu utförda undersökningar i närområdet, vara normalkonsoliderad. Detta innebär att all belastning (last från byggnader, uppfyllnader, upplag etc.) som påförs markytan kommer att ge upphov till sättningar. Inom mark i anslutning till Kungsbackaån bedöms den obelastade marken idag vara utsatt för krypsättningar.

### **Vibrationer**

I samband med att bygglov beviljades för befintlig bebyggelse genomfördes en vibrationsanalys och en vibrationsmätning med anledning av närheten till Västkustbanan.

Mätningarna visar att riktvärdet för komfortvibration 0,4 mm/s med största sannolikhet kommer överskridas, med det som bakgrund behöver särskild hänsyn tas för val av grundläggning och konstruktionsdelar för att förhindra att komfortstörningar uppkommer inne i byggnaderna. Risk för komfortstörningar anses finnas om vibrationerna fortplantar sig upp i husen via dess grundbalkar.

## Social hållbarhet - nulägesanalys



### Mångfald

Hela Annebergs och Älvsäkers samhälle består främst av villor och småhus. I Anneberg bor närmare 400 personer i hyresrätt, 160 i bostadsrätt och resterande bor i äganderätter (cirka 1300 personer).

Inom planområdet har Eksta under 2019 byggt 52 hyreslägenheter i flerbostadshus för nyanlända. Bostäderna är inflyttade och består av 3:or och 5:or med tvååriga hyreskontrakt. Det finns även bostäder för nyanlända i ett modulhus som funnits på platsen sedan 2016. I anslutning till planområdet finns Annebergs förskola, en del hyresrätter och en gruppbostad.

I dagsläget finns ett underskott av mindre bostäder i kommunen som helhet och även specifikt i Anneberg och Älvsäker. Mindre bostäder efterfrågas bland annat av unga vuxna, äldre och ensamstående.

Mellan tågstationen och Kungsbackaån pågår ett planarbete för Annebergs centrum, som bland annat syftar till att knyta ihop de olika delarna i Anneberg. Planen innebär en förtätning av bostäder med olika bostadstyper och upplåtelseformer och ett tillskott av verksamheter intill ett nytt torg och längs Älvsäkersvägen.

### Vardagsliv

Kungsbackaån slingrar sig i öster och används bland annat för kanotpaddling och fiske. Därremot finns det inga stigar eller promenadstråk längs ån, vilket gör strandzonen otillgänglig. I den pågående detaljplanen för Anneberg C utreds möjligheterna för ett rekreativt stråk längs ån norr om Älvsäkersvägen.

Annebergs centrum är idag främst en pendeltågstation. Här finns också en pizzeria och en kiosk. Tidigare fanns också en liten närbutik norr om pendeltågstationen, men idag är den nedlagd. Den pågående planen för Anneberg C innebär att det kommer att skapas mer service i närområdet och ett tydligare centrum. I Älvsäkers centrum finns skola, församling och kyrka. Bokbussen stannar vid planområdet i dagsläget.

## **Trygghet**

Bostäderna för nyanlända är i dagsläget placerade i utkanten av samhället, intill en åker och längs en återvändsgata. Det innebär att det inte finns andra utöver de boende som har anledning att passera förbi området i någon större utsträckning. Avsaknaden av gång- och cykelbana längs Södra Annebergssvågen handlar inte bara om mobilitet, utan är även en trygghetsfråga.

Tågstationen är utpekad som en otrygg plats i de medborgardialoger som genomfördes av kommun och polis 2018. En trygghetsvandring tillsammans med Västtrafik genomfördes i februari 2020 och förvaltningen för teknik har tittat på en åtgärdsplan angående belysning och buskage.

Ett av syftena med förtätningen vid Annebergs centrum är att stationen ska bli en tryggare plats då fler bor och rör sig i närområdet. Vanligtvis kan offentliga platser för pendelparkering upplevas som otrygga kvälls- och natttid, eftersom det inte finns människor som rör sig i området. Stationsområdet blir ofta ganska öde under dagtid, vilket också kan upplevas otryggt. Även klotter har varit ett problem vid hållplatser och ramper, och trapporna upp till södra perrongen är något nergångna. Detta kan också bidra till en känsla av otrygghet.

## **Mobilitet**

Det finns relativt få målpunkter i närheten av planområdet i dagsläget. Pendeltågstrafiken bidrar till en god möjlighet att röra sig både norrut mot Göteborg och söderut mot Kungälv. Stationen ligger cirka 500 meter från planområdet. Det finns även möjlighet till buss mot centrala Kungälv med linje 717 och 735, men bussarna har gles turtäthet.

Det saknas gång- och cykelbana längs Södra Annebergssvågen. När Annebergs centrum byggs ut kommer det finnas fler målpunkter i närområdet och det blir därför ännu viktigare med gång- och cykelbana som binder ihop planområdet med det övriga samhället. Att förbättra med trygga och säkra kopplingar till övrig gång- och cykelinfrastruktur samt till kollektivtrafiken är viktigt både ur miljö- och hälsosynpunkt. Ur ett barnperspektiv är det viktigt att de barn som bor i området får trygga och säkra skolvägar hela vägen.

På andra sidan järnvägsspåren och Göteborgsvågen finns en gång- och cykelbana som knyter ihop Anneberg med bland annat Björkris och centrala Kungälv. Till Björkris är det 3 km, vilket innebär att större mataffär och annan service som saknas i Anneberg finns på cykelavstånd. Det finns dock ingen gångoch cykelkoppling rakt västerut från planområdet, utan för att ta sig söderut behövs en liten omväg norrut via tågstationen där det finns en gång- och cykeltunnel under spåren och vägen. I nuläget finns p-platser vid bostäderna i planområdet, men inte tillräckligt många.

## **Samvaro**

De största mötesplatserna i samhället är skolan och församlingshemmet. Skolan fungerar som mötesplats även under kvällar och helger, då det pågår mycket föreningsliv och cuper i idrottshallen. Ungdomar hänger på skolgården även efter att skolan slutat. Inom planområdet finns idag en liten lekplats som riktar sig till de boende. Norr om planområdet finns en stor lekplats vid Laxvågen och en fotbollsplan vid Älvågen som båda hör till villaområdets samfällighet. Även i villaområdet öster om planområdet finns en lekplats, som också hör till en samfällighet, men i övrigt är det brist på lekplatser i Anneberg-Älvsåker idag. När det pågående planarbetet vid Annebergs centrum genomförs kan eventuellt ytterligare en lekplats tillkomma så även inom det område som planläggs i direkt anslutning till planområdet.

Generellt sett är det tydliga skillnader mellan privata och offentliga ytor i Anneberg-Älvsåker.

## **Bebyggelseområden**

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är i sin helhet bebyggt med flerbostadshus av två typer. De så kallade Tempohusen är mindre flerbostadshus med fyra lägenheter i varje byggnad samt modulhuset som är ett något större flerbostadshus i form av ett skivhus sammansatt av moduler. Modulhuset innehåller 25 lägenheter. Totalt finns det 77 lägenheter inom planområdet idag.

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. En arkeologisk undersökning gjordes i samband med framtagandet av detaljplanen (Riksantikvarieämbetet 2021). Då bebyggelsen inom planområdet redan var uppförd vid tidpunkten för den arkeologiska utredningen har inga sökshakt gjorts inom planområdet utan istället på övrig del av fastigheten Skårby 2.3 som vid tidpunkten för undersökningen ingick i samma planarbete som aktuell detaljplanen.

### **Kommersiell och kommunal service**

I närheten av planområdet finns Annebergs förskola samt en gruppbostad. I närområdet finns det behov av ytterligare en förskola och ett äldreboende som planläggs för inom detaljplanen för Annebergs centrum där planarbetet pågår.

## **Gator och trafik**

### **Biltrafik**

Området nås via Södra Annebergsvägen som är en enskild väg, vägen är belyst, asfalterad och ca 5,5 meter bred.

### **Gång- och cykeltrafik**

Inom planområdet eller i dess närområde finns inga gång- och cykelvägar. Längs del av Södra Annebergsvägen finns en målad gångbana. Cykeltrafik sker i blandtrafik.

### **Parkering**

De tillfälliga bostädernas parkeringsbehov är i nuläget inte uppfyllt.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till pendeltågsstationen vid Annebergs centrum. Även möjlighet att ta bussen finns men turtätheten är låg.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

Planområdet avvattnas idag via Kungsbackaån, recipienten är Kungsbackafjorden. I samband med att området bebyggdes med tempohus och modulhuset byggdes dagvattenhanteringen ut inom området. Dagvattnet hanteras genom fördröjningsmagasin och leds där efter i ledning över åkermarken inom Skårby 2:33 och ner till Kungsbackaån. Befintlig dagvattenanläggning går att läsa mer om i den dagvattenutredning som togs fram inom ramen för planarbetet (Afy 2022-05-02).

### **Vatten och avlopp**

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till området. Både privata och kommunala VA-ledningar finns inom området. En spillvattenledning går från planområdet diagonalt norr ut till den pumpstation som ligger inom Skårby 2:3.

### **Brandvattenförsörjning**

Närmaste brandvattenpost ligger ca 100 meter norr om planområdet.

### **Värme**

Val av värmekälla sker med enskilda lösningar inom planområdet.

### **El och Tele**

Inom området har Ellevio och Skanova ledningar.

### **Bredband**

Anslutningspunkt för bredband finns i anslutning till planområdet.

### **Avfall**

Närmsta återvinningsstation finns ca 240 meter norr om planområdet vid Älvsäkersvägen.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram (Akustikforum 20181207). Beräknade ekvivalenta ljudnivåer visar att alla byggnader inom planområdet klarar riktvärdet 60 dBA vid fasad.

Järnvägen bidrar med höga ekvivalenta samt maximala ljudnivåer. Stora delar av fastigheterna överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå. Uteplatser bör kunna anordnas i de delar som inte överskrider 50 dB(A) i frifältsvärden samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om det inte finns delar i närheten av byggnaderna som uppfyller kravet, så bör alternativet inglasning av balkong tillämpas.

### **Farligt gods**

Planområdet angränsar till transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länsstyrelsen 2011). I riktlinjerna rekommenderas ett avstånd mellan västkustbanan och industri/kontor till 50 meter. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande till annan plan med närhet till Västkustbanan påpekat att för att säkerheten ska kunna tillgodoses inom området behöver även följande krav framgå:

Inom 60 meter från Västkustbanan ska man förhindra att vätska rinner in på området genom barriär eller dike.

Inom 60 meter från västkustbanan ska sidoområdet längs med järnvägen utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett urspåret tåg.

Inom 50 meter från västkustbanan ska luftintag placeras så långt ifrån järnvägen som möjligt.

Entréer/ lastintag etc. placeras på lämpligt sätt så de inte vetter mot riskkällan.

### **Risk för översvämning och skred**

Översvämningsskarteringen som togs fram för Kungsbackaån av Myndigheten för Samhälls- skydd och beredskap 2013 visar att aktuellt planområde inte ligger inom utbredningsområ- dena för översvämning vid 50-, 100- och 200-årsflöde, inte heller inom området för beräk- nat högsta flöde.

I samband med detaljplanearbetet har en dagvattenutredning tagits fram (Afry 2022-05-02) där även skyfall studerats översiktligt. Slutsatsen är att områdets mittersta delar utgör ett riskområde för att översvämmas på grund av skyfall.

Skredrisk kan enligt genomförda geotekniska utredningar i området föreligga i nära anslut- ning till Kungsbackaån, utanför planområdet.

### **Vibrationer**

I samband med byggnationen av befintlig bebyggelse gjordes både en vibrationsanalys (WSP 2018-12-06) och en vibrationsmätning (WSP 2019-01-21). För att klara riktvärdena för vibrationer krävs särskild typ av grundläggning.

### **Räddningstjänsten**

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områ- den eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. Det konventionel- la systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddnings- tjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1000 meter.

## **Detaljplanens innebörd**

### **Inledning**

I denna del av planbeskrivningen redogörs för vilka förändringar som möjliggörs för när de- taljplanen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

### **Bebyggelse**

#### **Nya bebyggelsens placering och utformning**

Området planeras med utgångspunkt från det tidbegränsade bygglov som tidigare givits inom området, dels för ett modulhus dels för 13 stycken Tempohus. Modulhuset är ett lamellformat flerbostadshus och Tempohusen är mindre flerbostadshus även kallade fyrbo- hus då det inryms fyra lägenheter per byggnad. De mindre flerbostadshusen ges bygg rätt i enlighet med givet lov medan det större flerbostadshuset får en något utökad bygg rätt för att möjliggöra för att kunna uppföra ett flerbostadshus av mer permanent karaktär.

För bebyggelsen gäller att huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 1 meter från fastighetsgräns i större delen av området. Komplementbyggnader i områdets nordvästra del är reglerade att ha ett avstånd på 2 meter till fastighetsgräns på grund av en eventuell kommande vägdragning i anslutning till fastighetsgränsen.

Att huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns beror på att i kommande planläggning öster om planområdet är det tänkt att förläggas parkmark i anslutning till fastighetsgränsen i öster, så därför ett något längre avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns än om det gränsat till kvartersmark.

Komplementbyggnader regleras endast genom avstånd till fastighetsgräns samt högsta nockhöjd.

Tempohuset har en högsta nockhöjd på 8 meter vilket är i enlighet med befintlig bebyggelse i två våningar. Den något utökade byggrätten för modulhuset medger högsta nockhöjd på 9 meter.

För att anpassa bebyggelsen till jordbrukslandskapet och befintlig bebyggelse i områdets absoluta närhet regleras fasadmaterialet till träpanel.

### **Radon**

Planområdet ligger i sin helhet inom lågriskområde för radon.

### **Grundläggning**

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna samt i vibrationsutredningen ska följas.

För att uppnå gränsvärdena för vibrationer ska grundläggning ske på grundbalkar i armerad betong som bärs upp av betongfyllda stålrörspålar. I hörn samt där inre grundbalkar möter de yttre ska pålarna snedslås 10:1, för att motverka horisontella vibrationer.

## **Trafik och parkering**

### **Gator och vägar**

Planområdet angörs via befintlig infart via Södra Annebergsvägen. Då denna detaljplan endast omfattar befintlig bebyggelse förväntas inte trafikmängden på vare sig Södra Annebergsvägen eller anslutande statligt vägnät förändras till följd av planläggningen.

Alla gator inom planområdet ligger inom kvartersmark och läget regleras inte. För de delar av Skårby 2:3 som inte innefattas av aktuell plan pågår ett planarbete för bostäder och inom det planarbetet kommer Södra Annebergsvägen att ingå för att standarden behöver ses över då trafikmängderna ökar i området på sikt.

### **Gång- och cykeltrafik**

Inga gång- eller cykelvägar föreslås inom planområdet i denna detaljplan. För de delar av Skårby 2:3 som inte innefattas av aktuell plan pågår ett planarbete. Inom den detaljplanen kommer en ny gångväg att föreslås i anslutning till Södra Annebergsvägen samt gång- och cykelvägar inom ett parkområde närmast Kungsbackaan.

### **Parkering**

Parkeringsbehovet bedöms utifrån kommunens parkeringsstrategi, läge och typ av bebyggelse. Enligt parkeringsstrategin bör det finnas 1 cykelplats i förråd per boende samt 1

cykelplats i anslutning till entré per lägenhet. Antalet cykelförråd beräknas utifrån lägenhetsstorlek och generella statistikuppgifter från SCB på antal boende per lägenhet. För detta detaljplaneområde uppgår det till cirka 190 cykelplatser i förråd.

För den lägenhetsfördelning som är aktuell planområdet har parkeringsbehovet för bil bedömts till 1,2 bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. För att uppnå detta möjliggör planförslaget för ytterligare yta för parkering söder om befintlig bebyggelse.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

Befintligt dagvattensystem inom området har studerats inom ramen för planarbetet (Afry 2022-05-02). Dagvattensystemets kapacitet har utretts samt hur skyfall hanteras inom området. Befintligt dagvattensystem består av två makadammagasin och ett kassetmagasin. I den norra delen av området ansluts dagvattenledningar till ett kassetmagasin innan avledning via ledningar till Kungsbackaån. I den södra delen av området fördröjs dagvattnet i makadammagasin och avleds sedan via ledning till Kungsbackaån. Ledningarna som avleder dagvattnet till Kungsbackaån ligger inom strandskyddat område och kräver dispens från strandskyddet, detta söks i anslutning till att permanent bygglov för området söks.

Kapaciteten på dagvattensystemet behöver utökas med 3,30 m<sup>3</sup> dagvatten, dels för att kapaciteten är något för låg i nuläget samt för att området utökas med en hårdgjord yta i form av en parkering i planområdets södra del. Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår att kapacitetsökningen sker genom två ytterligare kassetmagasin.

### **Skyfall**

I samband med skyfall ska avrinningsvägar finnas för att leda vattnet mot Kungsbackaån. För att säkerställa skyfallsvägarna samt att vatten avleds från lågpunkten i mitten av området krävs att jordvallen som omgärnar området i nuläget tas bort samt att området behöver kompletteras med till exempel två rännor under bostadsgatan (se dagvatten- och skyfallsutredningen, Afry 2022-05-02) för att leda bort vatten från områdets mitt vid skyfall.

### **Vatten och avlopp**

Området är redan anslutet till kommunalt dricks- och spillvatten.

### **Värme**

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

### **El och Tele**

Planförslaget innebär att samtliga ledningar för el och tele inom området kan ligga kvar.

### **Bredband**

Planförslaget innebär att samtliga bredbandsledningar inom området kan ligga kvar.

### **Avfall**

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan ta sig fram via befintlig tillfartsväg inom området. Inom området finns det plats för miljörum. Erforderliga utrymmen för käll-



sortering av sopor ska ske enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2009).

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Då planområdet ligger nära Västkustbanan behöver bullerriktvärdena säkerställas, detta görs genom planbestämmelser.

### **Vibrationer**

Grundläggning ska ske i enlighet med rekommendationerna i vibrationsanalysen, se under rubriken grundläggning samt planbestämmelse för att klara riktvärdena för vibrationer.

### **Farligt gods**

Planförslaget innebär ingen risk kopplat till farligtgodsleden då bebyggelsen ligger på ett avstånd på minst 80 meter. Utöver detta ska rekommendationerna i Länsstyrelsens riktlinjer följas.

### **Risk för översvämning och skred**

Ingen risk för skred förekommer inom planområdet, däremot har den geotekniska utredning (Norconsult 2021-12-21) som är framtagen för området mellan planområdet och Kungsbackaan påträffat kvicklera i norra delen av Skårby 2:3. Planområdet ligger på tillräckligt avstånd från dessa områden för att risk inte ska föreligga.

Risk för översvämning föreligger inte enligt den kartering som är framtagen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap 2019-10-24.

### **Räddningstjänsten**

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet.

# Beskrivning av planbestämmelser

I detta kapitel listas de planbestämmelser som ingår i plankartan. Syftet med respektive bestämmelse beskrivs för att öka förståelsen för vad och hur detaljplanen reglerar. Samtliga planbestämmelser är formulerade enligt plan och bygglagen (2010:900)

## Användning av kvartersmark

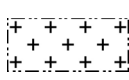
Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.

B	Bostäder	Mark för bostadsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för bostäder.
E	Tekniska anläggningar	Mark för teknisk anläggning. Syftar till att säkerställa placering av befintlig transformatorstation.
PB	Parkering	Mark avsedd för parkering. Syftet är att tillgodose bostädernas parkeringsbehov.

## Egenskapsbestämmelser

### Kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark reglerar bland annat bebyggelsens omfattning, utformning och skydd av marken.

	Prickmark	Byggnad får inte uppföras. Syftar till att begränsa byggrätten och säkerställa ytor för befintliga eller kommande underjordiska ledningar samt yta för gemensam utevistelse.
	Korsmark	Endast bostadskomplement får uppföras. Syftar till att begränsa byggrätt för bostadshus men möjliggöra för förråd, cykelparkering, miljöstation och parkering.
h1	nockhöjd	Största tillåtna nockhöjd. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens volym.
h2	nockhöjd	Största tillåtna nockhöjd. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens volym.
n1	markens anordnande	Marken får inte användas för parkering. Syftet är att säkerställa plats för gemensam utevistelse.
p1	placering	Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett respektavstånd till allmän plats i kommande planering.
p2	placering	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett respektavstånd till allmän plats.

p3	placering	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett respektavstånd till allmän plats väg som kan komma att bli aktuell i samband med planering av angränsande område.
p4	placering	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att skapa respektavstånd till allmän plats väg samt säkerställa placeringen av befintlig byggnad.
m1	skydd	Syftet med bestämmelsen är att bostäderna ska anpassas för att klara riktvärdena för vibrationer.
m2	skydd	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.  Syftet med bestämmelsen är att bostäderna ska anpassas för att klara riktvärdena för trafikbuller.
o1	takvinkel	Största takvinkel anget i grader. Syftar till att styra byggnadens volym.
f1	utförning	Endast flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken används för flerbostadshus. Detta för att skapa ett varierat bostadsutbud inom orten som helhet.
f2	utförning	Fasad ska utformas med träpanel. Syftar till att befintlig bebyggelse ska bibehålla sitt utseende samt för att bebyggelsen ska vara anpassad till kringliggande områdes karaktär.
f3	utförning	Nockhöjd för komplementbyggnader. Syftar till att begränsa komplementbyggnaders volym.
b1	utförande	Luftintag på byggnader som ligger inom 150m från Västkustbanan ska placeras på sida som inte vetter mot Västkustbanan och placeras högt på byggnad.

e <sub>1</sub>	exploateringsgrad	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 245 kvadratmeter per bostadsbyggnad . Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadernas storlek.
e <sub>2</sub>	exploateringsgrad	Största sammanlagda exploatering är 3000 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för maximalt 12 byggnader á 245 kvadratmeter samt skapa ytterligare möjlighet för fristående komplementbyggnader inom egenskapsområdet.
e <sub>3</sub>	exploateringsgrad	Största sammanlagda exploatering är 245 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Utöver detta får komplementbyggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadernas storlek samt möjliggöra för flexibel byggnation av komplementbyggnad inom egenskapsområdet.

## Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planområdet. Det kan handla om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

g <sub>1</sub>	gemensamhetsanläggning	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggning av del av gata samt parkeringsytor om området styckas av i flera fastigheter.
u	markreservat	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftar till att säkerställa befintliga och kommande ledningar under mark.
a <sub>1</sub>	strandskydd	Strandskyddet är upphävt. Syftar till att möjliggöra för befintlig bebyggelse.
	genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tid inom vilken planen förväntas genomföras.

# Överväganden och konsekvenser

## Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kan befintlig bebyggelse inte finnas kvar på lång sikt. När de tidsbegränsade byggloven löpt ut kan dessa förlängas för ytterligare 2x5 år men endast för 5 år i taget. Efter det kan inte bebyggelsen finnas kvar och det kommer bli underskott i kommunens särskilda bostadskö. Det kan få till följd att Kungsbacka kommun inte kan uppfylla sitt uppdrag att tillhandahålla bostäder för bland annat nyanlända.

Om bostäderna inte längre kan finnas kvar på platsen kan området återtas för jordbruksändamål.

## Lokaliseringsanalys

För att kunna detaljplanera på brukningsvärd jordbruksmark behöver kommunen utreda om detaljplanen tillgodoser ett samhällsintresse som väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark samt om detta samhällsintresse inte kan tillgodoses på annan plats.

Anneberg är utpekad som tillväxtsort i översiktsplanen och det bedöms relevant att avgränsa jämförbara placeringar till närområdet. I och med att stationen ligger i anslutning till både jordbruksmark och Kungsbackaan så är det svårt att finna alternativa lokaliseringar för detaljplanen som vare sig ligger på jordbruksmark eller inom strandskyddat område. Skogsområdena väster om stationen och Göteborgsvägen är starkt kuperade och därmed svårtillgängliga. Samhällsbyggnadskontoret har ett uppdrag att ta fram ett planprogram för bostäder inom ett område nordväst om stationen, vilket påvisar att kommunen utreder områdets förutsättningar för exploatering.

En utveckling i de västra delarna av Anneberg har inte lika goda förutsättningar för både centrum- och stationsnära bostäder som aktuellt planområde. Nordost om aktuellt planområde återfinns en del skogsmark som kommer att studeras närmare i en framtida fördjupning av översiktsplanen för Anneberg. Tätortsnära skogar har dock ofta ett värde för vardagsnära rekreation och en alternativ exploatering i dessa delar skulle inte medföra samma kvaliteter.

Strax norr om aktuellt planområde finns ytor inom jordbruksmark och strandskydd där planering för bostäder och centrumverksamhet pågår.

## Väsentligt samhällsintresse

Kommunens strategiska planering för en hållbar samhällsutveckling tar avstamp i översiktsplanen. I den finns tre prioriterade utvecklingsorter utpekade, Kungsbacka stad, Åsa och Anneberg och här kommer större delen av kommunens tillväxt att ske. Gemensamt för de tre är det att de har stationer som erbjuder god kollektivtrafik. Mer än hälften av de nytillkomna bostäderna i kommunen ska byggas i Kungsbacka stad.

Bostadsutveckling i ett läge som bland annat möjliggör hållbart resande och närhet till samhällsservice bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Detta samhällsintresse tillsammans med att föreslagen exploatering inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt på annan likvärdig plats i kommunen, gör att jordbruksmarken kan tas i anspråk.

## Alternativ lokalisering

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark, som dock inte brukats på flera år, tas i anspråk. Alternativa lokaliseringar som innebär att jordbruksmark inte går förlorad ska

jämföras. En avgränsning till Anneberg är relevant eftersom översiktsplanen pekar på Anneberg som en av de tre prioriterade utvecklingsorterna i kommunen.

Ett jämförelsealternativ inom Anneberg är mark som ska utredas väster om Västkustbanan. Denna del av Anneberg är dock väldigt kuperad och gör det svårtillgängligt att ta marken i anspråk för bostäder.

## **Miljökonsekvenser**

### **Undersökning**

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas.

### **Markanvändning**

Marken används redan idag på samma vis som föreslås i detaljplanen bortsett från en mindre yta längst i söder av planområdet där ytterligare del av åkermark tas i anspråk för att inrymma parkeringsplatser för bilar.

### **Rekreation**

Planområdet innefattar inga områden för rekreation. Det planområde som ligger i direkt anslutning till aktuell detaljplan innehåller däremot rekreationsytor i anslutning till Kungsbackaån både i form av natur och park. Dessa ytor kommer tillgodose båda dessa planområden med rekreativa ytor.

### **Landskapsbild**

Den nya bebyggelsen tar plats i ett öppet landskap i Kungsbackaåns dalgång öster om järnvägen och förflyttar gränsen till Anneberg tydligt söderut. Detaljplanen bedöms ändå inte medföra betydande påverkan på landskapsbilden då byggnadernas skala är anpassade till befintlig bebyggelse i Anneberg samt att det finns, enstaka bebyggelse i anslutning till tre av planområdets sidor. Endast i öster är det öppet åkerlandskap ner mot Kungsbackaån.

Denna del av Anneberg utgörs till stor del av odlingslandskap vilket medför att all typ av bebyggelse påverkar landskapsbilden mer eller mindre. Området är i ett omvandlingsskede då marken i direkt närhet till tågstationen kommer att exploateras inom de närmaste åren. Detta är en del i att förstärka utvecklingsorten Anneberg och går i linje med kommunens översiktsplan.

### **Strandskydd**

Kungsbackaån omfattas längs aktuell sträcka av generellt strandskydd om 100 meter enligt 7 kap 13-14 § miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet samt att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet. Inom ett 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 inom B, bostäder för att möjliggöra anläggandet av uteplatser till den idag tillfälligt uppförda byggnaden som genom detaljplanen ska kunna bli permanent.

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 det särskilda skälet angeläget allmänt intresse. Utveckling av flerbostadshus i ett kollektivtrafiknära läge anses vara ett angeläget allmänt intresse. Planområdet ligger inom Anneberg som av översiktsplanen pekats ut som en av tre prioriterade utvecklingsorter.

Ett upphävande av strandskydd inom aktuell zon äventyrar inte heller strandskyddets syften eftersom området inte hyser naturvärden eller utgör värdefull mark för det rörliga friluftslivet.

### **Vatten och miljö kvalitetsnorm för vatten**

Dagvatten från planområdet leds efter hantering till Kungsbackaån som efter cirka 9 kilometers rinnsträcka mynnar i Natura 2000-området Kungsbackafjorden. Dagvattenutredningen har genomfört en föroreningsberäkning genom StormTac och resultatet visar en total reningseffekt på ca 49 % av dagvattnet genom makadammagasinet.

En omvandling av åkermark till bostadsområde medför generellt att halterna närsalter minskar från området vilket är positivt för övergödningproblematiken i Kungsbackafjorden.

Vattenförekomsterna Kungsbacka (Lillån till Finnebäcken) och senare Kungsbackafjorden har klassats till sämre än god ekologisk status (Måttlig) där bl.a. övergödning och miljögifter lyfts som miljöproblem.

Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna. Detaljplanen bedöms inte heller påverka arter eller naturtyper som avses att skyddas i Natura 2000-området Kungsbackafjorden.

### **Luft och miljö kvalitetsnorm för luft**

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft.

### **Risker och störningar för människor och miljö**

De risker och störningar som kan förekomma inom planområdet är buller samt vibrationer från järnvägen. Då båda dessa risker är studerade genom utredningar är bedömningen att bostädernas avstånd, utförande och grundläggning går att anpassa så att riktvärden klaras för dessa risker och störningar.

Västkustbanan är en farligt godsled men bebyggelsen ligger på rekommenderat avstånd för att inte utsättas för risk på grund av det.

Inom planområdet finns inga naturvärden, mycket för att området tidigare varit jordbruksmark med avsaknad av generella biotopskydd eller andra skyddsvärda element. Naturvärden i anslutning till planområdet är framförallt kopplade till Kungsbackaån som rinner cirka 90 meter österut. Kungsbackaån utgörs här av en lugnflytande meandrande del. Närområdet utgörs av jordbruksmark med en obrukad kantzon om 12-20 meter. Ån har höga fiskeribiologiska värden och i Anneberg finns bland annat lek- och uppväxtplatser för havsnejonöga och lax. Med en god dagvattenhantering bedöms dock planområdet inte ge upphov till någon negativ påverkan på Kungsbackaån.

## **Sociala konsekvenser**

### **Mångfald**

När planen vinner lagakraft ska de bostäder som finns inom planområdet med tillfälligt bygglov bli permanenta. Detta medger även att hyreskontrakten inte längre kommer vara

begränsade till de 2-årskontrakt för nyanlända som finns på platsen idag. Bostäderna kan då även hyras ut med permanenta hyreskontrakt i den kommunala bostadskön. Hur många bostäder som fortsatt kommer ha 2-åriga hyreskontrakt för nyanlända och hur många som får permanenta hyreskontrakt är ännu inte beslutat, utan beror på framtida behov. Detta är ur ett målfaldsperspektiv positivt då möjligheten till en mix av permanenta och tidsbegränsade hyreskontrakt möjliggör för att mångfalden ökar inom området.

Sett till Anneberg-Älvsåker i stort dominerar villorna. Aktuell detaljplan ihop med detaljplanen för Annebergs C bidrar med andra typer av boendeformer och medför därför en större mångfald av boendeformer i orten som helhet.

### **Vardagsliv**

Planförslaget bidrar inte med nya verksamheter. Däremot planeras fler verksamheter att tillkomma i Anneberg C, vilket även gynnar detta planområde. Tillsammans med Anneberg C kommer befolkningsantalet i området öka vilket ger större befolkningsunderlag för service vilket i sin tur påverkar vardagslivet.

### **Trygghet**

Hela områden runt stationen kan i nuläget upplevas otryggt. Förhoppningsvis kan denna plan tillsammans med planen för Anneberg C samt planen öster om aktuell detaljplan bidra till att öka tryggheten när fler boende tillkommer i anslutning till stationen.

### **Mobilitet**

Området trafikeras via Södra Annebergsvägen som idag har en trafikosäker korsning i anslutning till Älvsåkersvägen. Vid genomförande av detaljplanen för Annebergs C kommer korsningen att förbättras alternativt byggas om till en cirkulation. I det pågående planarbete som pågår öster om aktuell plan kommer Södra Annebergsvägen att ingå och trafiksäkerhetsåtgärder som t.ex. gångbana kommer då att byggas ut.

Kollektivtrafikutbudet är bra i området på grund av den pendeltågsstationen i Anneberg.

För aktuellt planområde förändras inte förutsättningarna för mobilitet i nuläget.

### **Samvaro**

Inom planområdet finns få ytor för samvaro. En mindre yta för lek är iordningsställd och kan även efter planläggningen finnas kvar. Modulhuset har idag en yta som kan användas för samvaro genom fri lek eller annan utevistelse, denna kommer bevaras genom planläggningen då byggnation på den ytan omöjliggörs.

Planområdet kommer att få ta del av ytor för samvaro vid genomförande av den pågående planläggning som sker öster om aktuellt område.



# Genomförandebeskrivning

## Inledning

Den här delen 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:	3 kv. 2021
Granskning:	3 kv. 2022
Antagande byggnadsnämnden :	4 kv. 2022
Laga kraft:	4 kv. 2022 (förutsatt att planen inte överklagas)

### Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt 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 har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

### Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Skårby 2:3, som ägs av Kungsbacka kommun samt en liten del av Skårby 3:15 som ägs av Eksta Bostadsaktiebolag.

Rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Tempohus i Kungsbacka AB arrenderar den del av planområdet som är bebyggd med 13 st flerbostadshus i två våningar, totalt 52 lägenheter (s.k. Tempohus). Avsikten är att arrendeområdet ska säljas till Tempohus. Även befintligt modulhus inom planområdet, med 25 lägenheter, som ägs av kommunen kan komma att säljas till Tempohus.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats. Angränsande fastigheter är inte planlagda.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Detaljplanen omfattar befintliga flerbostadshus, kvartersvägar och parkeringsytor. Detaljplanen medger endast ytterligare bebyggelse i form av komplementbyggnader, såsom till exempel förråd.

Söder om Tempohuset ska det anläggas en ny parkeringsyta för att tillgodose flerbostadshusens parkeringsbehov. Tempohus ansvarar för iordningställande och skötsel av parkeringsytan, inklusive ny infart från Södra Annebergsvägen.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Detaljplanen omfattar en del av kommunens fastighet Skårby 2:3 samt en liten del av Skårby 3:15 som ägs av Eksta Bostadsaktiebolag. Inga andra fastigheter är direkt berörda av planförslaget.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelingsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

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

Fastighetsreglering ska ske för att överföra ett mindre markområde från Skårby 3:15 till Skårby 2:3. Avstyckning från Skårby 2:3 ska genomföras för att bilda en eller två separata bostadsfastigheter för kvartersmarken inom planområdet. Anläggningsförrättning behövs för att bilda en gemensamhetsanläggning för det fall det bildas mer än en fastighet inom planområdet. Ledningsrättsförrättning bör genomföras för att ändra ledningsrätten för VA-ledningar (13-TÖL-1031) som korsar planområdet och som är onyttig.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta 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.

Om det bildas mer än en fastighet för bostäderna inom planområdet måste en gemensamhetsanläggning bidas för de anläggningar som båda fastigheterna har nytta av. Till exempel körytor, parkeringar och dagvattenanläggningar.

Tillfart till flerbostadshuset inom planområdet sker via Södra Annebergsvägen. Vägen ingår i gemensamhetsanläggningen Skårby ga:2 som förvaltas av Södra Annebergsvägens samfällighetsförening. Tempohus och kommunen betalar redan idag en frivillig årsavgift till samfällighetsföreningen för den trafik som flerbostadshuset alstrar på vägen, utan att rent formellt vara delägare i gemensamhetsanläggningen.

Eftersom andelstalen i Skårby ga:2 bedöms vara omoderna och inaktuella är det inte lämpligt att träffa en överenskommelse om andelstal för fastigheter som ska inträda som delägare i anläggningen. Ett formellt andelstal bör därför fastställas genom lantmäteriförrättning. Förrättning för att ompröva Skårby ga:2 kommer att genomföras i samband med den fortsatta planläggningen av Skårby 2:3, där även Södra Annebergsvägen är tänkt att ingå i planområdet och kompletteras med en gångväg. I den förrättningen kan även andelstalen för flerbostadshuset hanteras.

## **Servitut**

Servitut är en rätt för en fastighet att få använda en annan fastighet. Det kan till exempel vara rätt att använda en väg eller rätt att anlägga en ledning över en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis lantmäteriet.

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå.

Fastigheten Skårby 2:3 är belastad av ett antal servitut. Några av dessa ligger inom eller på gränsen till planområdet (IM 06/37297 kraftledning, D2019-00284389 kraftledning, D2020-00033738 vattenledning, D2021-00386258 fiber, D2021-00386259 vatten- och spillvattenledningar, IM 90/6595-96 nyttjanderätt tele). Även två avtalsservitut för VA, till förmån för Skårby 14:1 och 14:2 ligger inom planområdet. Servituterna är inte inskrivna i fastighetsregistret. Ingen av rättigheterna ovan påverkas av detaljplanens genomförande, mer än att belastad fastighet kommer att ändras när avstyckning sker.

Spillvatten- och dagvattenledningar som byggts ut av Tempohus till kommunal anslutningspunkt utanför planområdet ska säkerställas med servitut eller annan nyttjanderätt. Detta utförs i samband med att marken säljs och styckas av. Detaljplanen bedöms i övrigt inte påverka befintliga servitut eller ge upphov till nya servitutsupplåtelser.

## **Ledningsrätt**

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-områden). Syftet med u-områdena är att säkerställa utrymme för befintliga VA-, el- och fiberledningar inom planområdet. Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Inom eller på gränsen till planområdet finns ett antal ledningsrätter (1384-12/20 vatten och tele, 1384-16/34 elektrisk kommunikation, 13-TÖL-1031 vatten och avlopp). Ingen av rättigheterna påverkas av detaljplanens genomförande, mer än att belastad fastighet kommer att ändras när avstyckning sker.

Kommunens ledningsrätt för vatten- och avlopp (13-TÖL-1031) bör ändras eftersom ledningssträckan inom planområdet tagits ur bruk och annars kommer att belasta den nya bostadsfastigheten.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning, fastighetsreglering samt eventuell anläggningsåtgärd och ändring av ledningsrätt.

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

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Tempohus i Kungsbacka AB arrenderar den del av planområdet som är bebyggd med 13 st flerbostadshus i två våningar. Avsikten är att arrendeområdet ska säljas till Tempohus. I samband med detta ska arrendeavtalet upphöra.

### **Avtal mellan kommunen och exploatör**

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal/genomförandeavtal ska sådant

avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. I det här projektet äger kommunen nästan all mark och ingen utbyggnad av allmän plats behövs. Det blir därmed inte aktuellt med genomförand-avtal.

I samband med försäljning av mark till Tempohus i Kungsbacka AB kan det bli aktuellt att reglera vissa mindre genomförandefrågor för att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan parterna (avtal om marköverlåtelse och genomförande).

En överenskommelse om fastighetsreglering bör träffas mellan kommunen och Eksta Bostadsaktiebolag angående de mark som ska överföras från Skårby 3:15 till Skårby 2:3. Överenskommelsen kan sedan ligga till grund för lantmäteriets beslut.

## **Dispenser och tillstånd**

### **Dispenser**

Dispens från strandsskyddet bör sökas för befintliga dagvattenledningar som leder dagvatten från modulhuset och Tempohuset, ner till Kungsbackaån. Dispens bör även sökas för Tempohusens spillvattenledning som ansluter till kommunens nät vid pumpstationen i den norra delen av Skårby 2:3, utanför planområdet.

Tempohus ansvarar för att söka dessa dispenser, vilket bör ske senast i samband med att de söker permanent bygglov för bostadshuset.

### **Arkeologi**

Under våren 2021 utfördes en arkeologisk utredning på åkermarken i direkt anslutning till planområdet. Eftersom själva planområdet redan är bebyggt gjordes inga sökschakter där. Inga arkeologiska fynd hittades och inga ytterligare utredningar behöver utföras.

## **Tekniska frågor**

Se respektive avsitt ovan för beskrivning av vad detaljplanen innebär och vilka utredningar som genomförts med avseende på trafik, buller, vatten och avlopp, el, tele, bredband med mera. Under den här rubriken kommenteras endast tekniska frågor som medför någon form av åtgärd.

### **Parkering**

Ett antal nya parkeringsplatser för bil och cykel måste iordningställas för att uppfylla bostädernas parkeringsbehov vid permanent bygglov. Parkeringsplatserna för bil ska iordningställas söder om Tempohuset. Parkeringsplatser och förråd för cyklar ordnas i anslutning till befintliga flerbostadshus och parkeringsytor. Tempohus ansvarar för att utföra och bekosta anläggningarna.

### **Dagvatten**

Dagvattenanläggningar är redan utbyggda inom planområdet. Dagvattnet leds via två parallella ledningar ner till Kungsbackaån. Den ena ledningen leder bort vatten från 12 st Tempohus, den andra leder bort vatten från modulhuset och ett Tempohus.

En ny dagvattenutredning visar att fördröjningskapaciteten i dagvattensystemet behöver utökas för att uppfylla kommunens krav. En möjlig lösning är att anlägga ett kassetmagasin i den nya parkeringsytan i planområdets södra del och ett magasin vid lekplatsen söder om modulhuset. Tempohus ansvarar för att utföra och bekosta åtgärderna.

En skyfallsanalys visar att vatten riskerar att bli stående vid mittenraden av Tempohusen, vilket bland kan skada byggnaderna som ligger lägre än angränsande gata. En möjlig lösning för att avleda överskottsvatten är att anlägga skyfallsleder genom rännor i gatorna, som leder bort vattnet. Befintlig jordvall som ligger runt Tempohusen måste tas bort i sin helhet för att inte hindra att vattnet kan rinna vidare ner mot Kungsbackaån. Tempohus ansvarar för att utföra och bekosta åtgärderna.

### **Övriga ledningar**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen angående projektets påverkan på ledningarna. Avtal angående eventuell omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning/samhällsbyggnadskontoret får kostnader för lantmäteriatgärder och för inköp av mark från Skårby 3:15.

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning/samhällsbyggnadskontoret får en intäkt genom försäljning av mark till Tempohus.

Kommunen genom förvaltningen för teknik får eventuellt kostnader för ändring av befintlig ledningsrätt för VA-ledningar.

#### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Projektet påverkar inte kommunens drifts- och förvaltningsekonomi.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatör och fastighetsägare**

Samtliga anläggningar inom planområdet är redan utförda, med undantag av en parkeringsyta samt cykelförråd/-parkeringar som krävs för att uppfylla bostädernas parkeringsbehov. Tempohus i Kungsbacka AB utför, bekostar och förvaltar de nya anläggningarna. Tempohus får även kostnader för att förbättra befintlig dagvattenfördröjning samt för att anlägga skyfallsled och ta bort befintlig jordvall.

Tempohus får kostnader för köp av mark (nuvarande arrendområde, mark för ny parkeringsyta samt eventuellt modulhuset med tillhörande tomtmark). Tempohus får även kostnader för bostadsfastighetens andel i Södra Annebergsvägen, Skårby ga:2.

Tempohus får en intäkt i samband med uthyrning av bostäder.

Eksta Bostadsaktiebolag ska få ersättning från kommunen för den mark som överförs från deras fastighet, Skårby 3:15, till kommunens fastighet Skårby 2:3.



**Kungsbacka**

**Samhällsbyggnadskontoret**  
Kungsbacka kommun

0300-83 40 00  
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se  
[www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt](http://www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt)