



Kungsbacka



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för industri och kontor inom del av Hede 3:19 i Kungsbacka



Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med ändringen är att del av Hede 3:19 ändras från allmän plats, park, till kvartersmark för industri och kontor för att möjliggöra för körytor för industrifastigheten Hede 3:156.

Ärendeinformation

Kungsbacka kommun

Ändring av detaljplan för industri och kontor inom Hede 3:19 och Hede 3:156

BN 2019-00049

Påbörjad 2022-02-22

Upprättad 2023-06-08

Handläggare: Björn Vikström, planarkitekt, bjorn.vikstrom@kungsbacka.se, 0300 83 50 13

Handläggare: Susanne Calming, exploateringsingenjör, susanne.calming@kungsbacka.se, 0300 83 40 33

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd, BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8

Tidplan	Samråd	Kvartal 2 2023
	Granskning	Kvartal 3 2023
	Antagande	Kvartal 4 2023

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-06-08
- Plankarta med bestämmelser, 2023-06-08
- Planbeskrivning T35, laga kraft 1989-02-10
- Fastighetsförteckning, 2023-04-27

Planeringsunderlag

Alla planeringsunderlag finns lagrade på kommunens hemsida och i samhällsbyggnadskontorets diariesystem.

Kommunala

- Detaljplan T35, laga kraft 1989-02-10
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022-01-26
- Undersökning, 2022-04-08
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, BN 2022-05-12

Planprocessen

Vad är en detaljplan?

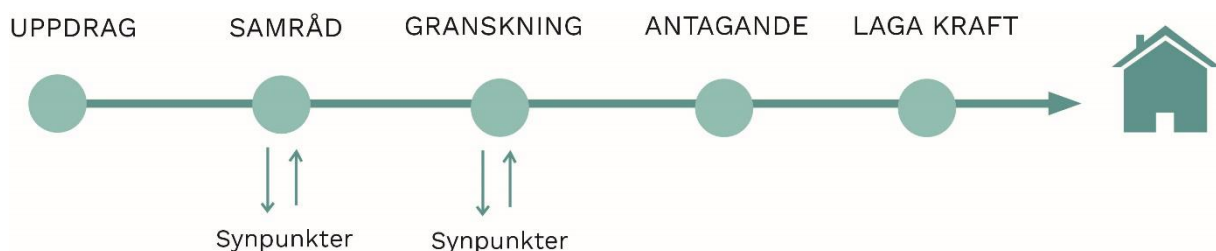
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller 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.

På Kungsbacka kommuns hemsida finns mer information om hur en detaljplan tas fram.



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	2
Syfte.....	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar.....	2
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Planprocessen	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanens innebörd.....	6
Nuläge.....	6
Hela detaljplanen	6
Kvartersmark	6
Varför ändring av detaljplan valts	6
Genomförandetid	7
Planbestämmelser.....	7
Användning av mark och vatten (taggas som motiv till reglering)	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	7
Genomförandefrågor	8
Organisatoriska frågor	8
Mark- och utrymmesförvärv	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	10
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Miljö kvalitetsnormer	10
Mark och natur.....	11
Andra planeringsförutsättningar	11
Konsekvenser	11
Fastigheter och rättigheter	11
Natur	11
Miljö	11

Miljö kvalitetsnormer	12
Mark och natur.....	12
Andra konsekvenser	12

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Hede industriområde i Kungsbacka stad. Planområdet består idag av en asfalterad yta om cirka 160 kvadratmeter. Marken ägs av Kungsbacka kommun.

Hela detaljplanen

Planändringen innebär att området i sin helhet kan användas för ändamålet industri och kontor. Platsen ska hållas öppen och får inte användas för upplag eller parkering. Området får heller inte stängslas in. Genom denna reglering kan området användas som köryta för verksamheten inom fasigheten Hede 3:156, vilket är syftet med planändringen.

Kvartersmark

Industri och kontor

Hela planområdet är kvartersmark med användningen Industri och kontor.

Varför ändring av detaljplan valts

Kommunens avsikt med att ändra detaljplanen är att möjliggöra för körytor för industrifastigheten Hede 3:156. Inom fastigheten Hede 3:156 bedrivs en verksamhet där fordon behöver kunna köras in i byggnaden söder ifrån. Ytan som i nuläget finns att tillgå inom fastigheten för detta ändamål har visat sig vara för liten. Genom planändringen ändras användningen från allmän plats, park, till kvartersmark för industri och kontor för ett mindre område i direkt anslutning till Hede 3:156. Detaljplaneändringen möjliggör för en fastighetsreglering där den del av Hede 3:19 som planändringen omfattar kan införlivas i Hede 3:156.

Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplan i stället för att ta fram en ny detaljplan. Planområdet som ändringen omfattar är en del av ett större sammanhängande parkområde med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet ligger i anslutning till ett stråk för gående och cyklister. Den ändrade användningen från allmän plats till kvartersmark påverkar inte användningen av den allmänna platsen och har utifrån ett allmänt intresse en liten betydelse för den allmänna platsens funktion.

Ändringen av detaljplanen innebär att området får användningen kvartersmark för industri och kontor. För att säkerställa kommunens ledningar för belysning och bredband finns ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Hela planområdet begränsas genom

bestämmelser om att upplag inte får uppföras, området får inte användas för parkering och området får inte bebyggas eller förses med stängsel. Genom dessa regleringar uppnås syftet med planändringen samtidigt som den nya användningens påverkan på omgivningen och kommunens ledningar begränsas.

Genom planändringen ändras användningen från allmän plats, park, till kvartersmark för industri och kontor för ett mindre område i direkt anslutning till Hede 3:156. Ändringen får konsekvenser för fastigheten Hede 3:156 där en bättre användning av verksamhetsbyggnaden möjliggörs. Ändringen får också konsekvenser för parkstråket som blir mindre. Då området för planändringen är mycket begränsat sett till yta och inte påverkar gång- och cykelstråkets funktion är det kommunens bedömning av konsekvenserna för det allmänna intressen blir mycket små och den nya användningen lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, upphäver gällande plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten (taggas som motiv till reglering)

INDUSTRI

Användningen J syftar till att tillåta samma användning som inom Hede 3:156 för att möjliggöra att planområdet regleras in i Hede 3:156.

KONTOR

Användningen K syftar till att tillåta samma användning som inom Hede 3:156 för att möjliggöra att planområdet regleras in i Hede 3:156.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Markreservat för allmännyttiga ändamål, u₁

Bestämmelsen säkerställer område för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen behövs för de kommunala ledningarna som finns i marken och säkerställer att dessa kan underhållas. Den begränsning som bestämmelsen innebär motverkar inte syftet med planändringen. Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns.

Begränsning av markens utnyttjande, ö₁

Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnadsverk inklusive stängsel. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att platsen hålls öppen i syfte att möjliggöra körytor samt säkerställa att området inte inhägnas och därigenom minimera risken för en

negativ påverkan på angränsande allmän plats, park och på kommunens ledningar. Avgränsad via användningsgräns.

Markens anordnande och vegetation, n₁

Bestämmelsen reglerar att marken inte får användas för parkering. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att platsen hålls öppen i syfte att möjliggöra körytor. Avgränsad via användningsgräns.

Markens anordnande och vegetation, n₂

Bestämmelsen reglerar att marken inte får användas för upplag. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att platsen hålls öppen i syfte att möjliggöra körytor och därigenom minimera risken för en negativ påverkan på angränsande allmän plats, park. Avgränsad via användningsgräns.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Hede 3:19 som ägs av Kungsbacka kommun. Angränsande fastighet, Hede 3:156 ägs av Bolix Kungsbacka AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Ansvar för allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. För angränsande allmän plats gäller kommunalt huvudmannaskap.

Ansvar för vatten och avlopp

Fastigheten Hede 3:156 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen föranleder ingen utbyggnad av kommunens VA-anläggning.

Markanvisning

Kommunen äger marken inom planområdet. Marken kommer att säljas till Hede 3:156.

Exploateringsavtal

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. Det här projektet medför ingen utbyggnad av allmän plats eller VA-anläggningar, utan möjliggör endast för en justering av gällande fastighetsgränser. Det finns därmed inget behov av att upprätta ett exploateringsavtal.

Övriga avtal**Överenskommelse om fastighetsreglering**

Kommunen och Bolix Kungsbacka AB har träffat en överenskommelse om fastighetsreglering angående överföring av den del av Hede 3:19 som ingår i planområdet, till Hede 3:156.

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet inlösen, huvudman

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats. Det blir därmed inte aktuellt med inlösen av mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar att gemensamhetsanläggning eller rättighet ska bildas, ändras eller upphävas, bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära en lantmäteritågärd i form av fastighetsreglering, genom vilken mark överförs från Hede 3:19 till Hede 3:156. Ägaren av Hede 3:156 står för förrättningskostnaden.

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.

Hede 3:19 är belastad av ett antal servitut för väg, VA-ledningar, belysning, fiber, kraftledningar, fjärrvärme med mera. Endast ett servitut för belysning och fiber (akt D2023 00141050.1) ligger inom planområdet (inom u-området). Servitutet berörs på så vis att fastigheten Hede 3:156 kommer att bli belastad av servitutet, tillsammans med Hede 3:19, efter genomförd lantmäteriförrättning. Övriga servitut som belastar Hede 3:19 påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut.

Ledningsrätter

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga fiber- och belysningskablar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där. Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för, fiber och belysningsel, har säkerställts med avtalsservitut (akt D2023 00141050.1).

Inga befintliga ledningsrätter berörs av planförslaget.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av ägaren av Hede 3:156, Bolix Kungsbacka AB.

Kommunens investeringsekonomi

Kommunstyrelsens förvaltning, samhällsbyggnadskontoret, får en inkomst genom försäljning av mark till Hede 3:156.

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Ägaren av Hede 3:156 bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande, såsom till exempel lantmäteriförrättning och ersättning för mark som överförs till fastigheten.

Marken är redan ianspråktagen för sitt ändamål, så några särskilda åtgärder för att iordningställa marken behövs inte.

Planekonomisk bedömning

Planändringen möjliggör en förbättring av fastigheten Hede 3:156. Genom tillköp av mark blir den mer lämpad för den verksamhet som bedrivs där.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom området finns en gällande detaljplan som innebär att planområdet får användas för park inom allmän plats. Genomförandetiden har löpt ut.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked 2019-10-24, §336. Ägaren till fastigheten Hede 3:156 begärde planbesked för att utöka fastigheten med del av kommunens fastighet Hede 3:19. Förfrågan avsåg att genom detaljplaneändring ändra en del av Hede 3:19 från allmän plats, park till kvartersmark för industri. Fastighetsägaren till Hede 3:156 behöver nyttja del av Hede 3:19 för att möjliggöra tillräcklig svängradie för bilar in och ut från befintlig verkstad.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Dagvatten från planområdet leds via dagvattenledningar till Kungsbackaån.

Vattenförekomsten Kungsbackaån har klassificerats till Måttlig ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027.

Kungsbackaån mynnar ut i Inre Kungsbackafjorden som har klassificerats till Måttlig ekologisk status samt Uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är bestämd till God ekologisk status till 2027.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en asfalterad yta avgränsad mot allmän plats med större stenar. Parkområdet med gång- och cykelstråk har anpassats utifrån hur marken inom planområdet har tagits i anspråk.

Andra planeringsförutsättningar

Söder om planområdet finns kommunala ledningar i mark för belysningsstolpar samt bredband.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Andra servitut och ledningsrätter som belastar Hede 3:19 berörs inte av planförslaget.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Hede 3:19	Ska avstå mark för industri – och kontorsändamål, ca 161 kvm
Hede 3:156	Ska köpa mark för industri- och kontorsändamål, ca 161 kvm
Avtalsservitut, belysning och fiber (akt D2023 00141050.1)	Ska belasta Hede 3:19 och 3:156 efter genomförd lantmäteriförrättning

Natur

Grönområde

Planområdet utgörs av en asfalterad yta avgränsad mot allmän plats med större stenar. Parkområdet med gång- och cykelstråk har anpassats utifrån hur marken inom planområdet har tagits i anspråk och konsekvensen av detaljplanens genomförande är försumbar.

Miljö

Undersökning

Som underlag till ändring av detaljplan har en undersökning tagits fram. Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts (Kungsbacka kommun 2023-04-12) 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. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplan inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Vatten från planområdet avvattnas redan idag via ytledes avrinning till kommunala ledningar till Kungsbackaån. Detaljplanens genomförande befaras inte få en betydande påverkan på MKN för vatten för Kungsbackaån och Inre Kungsbackafjorden då området till ytan är mycket begränsad.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en asfalterad yta avgränsad mot allmän plats med större stenar. Parkområdet med gång- och cykelstråk har anpassats utifrån hur marken inom planområdet har tagits i anspråk. Detaljplanens genomförande förväntas därför inte få någon negativ inverkan eller konsekvens på användningen av angränsande parkområde.

Andra konsekvenser

Söder om planområdet finns kommunala ledningar i mark för belysningsstolpar samt bredband. Eftersom detaljplanen säkerställer område för allmännyttiga underjordiska ledningar får ett genomförande av detaljplanen inte någon konsekvens på ledningarna. Ledningarna har dessutom säkerställts med avtalsservitut.