ANTAGANDEHANDLING

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för verksamheter inom del av Frillesås-Rya 3:77, m.fl. i Frillesås

Planbeskrivning för detaljplan för verksamheter inom del av Frillesås-Rya 3:77, m.fl. i Frillesås

Upprättad 2021-12-22, reviderad augusti 2022

Diarienummer 2016-00088

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

Handläggare

Johanna Vinterhav, planarkitekt 0300-83 40 17

Lisa Carlsson, exploateringsingenjör 0300-83 54 32

Handlingar:

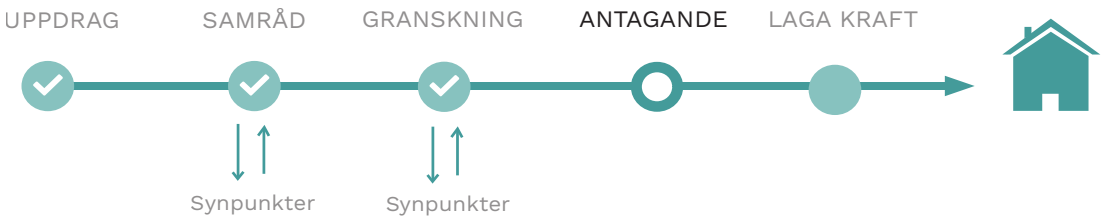
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)
- Miljökonsekvensbeskrivning (Norconsult 2020-09-07, reviderad 2021-04-30)

Bilagor:

- Arkeologisk utredning (Kulturmiljö Halland 2016-12-08)
- Arkeologisk förundersökning 2020 (Kulturmiljö Halland rapport 2021:18)
- Geoteknisk utredning (Norconsult 2020-04-02)
- PM Lokaliseringsprövning för nytt verksamhetsområde i Kungsbacka kommun (Kungsbacka kommun 2020-08-25)
- Trafikutredning (AFRY 2020-04-01, reviderad 2021-11-17)
- Trafikförslag (AFRY 2020-06-01)
- Trafikbullerberäkningar Frillesåsvägen (Norconsult 2021-06-16)
- VA- och dagvattenutredning (Sweco 2020-08-10, reviderad 2021-04-23)
- VA- och dagvattenutredning, komplettering (Sweco 2021-11-24)

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Samråd Q4 2020
- Granskning Q3 2021
- Antagande Q4 2022



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget 4

Bakgrund 5
- Uppdrag 5
- Planens syfte 5
- Planens huvuddrag 5
- Läge, areal och markägoförhållanden 5

Tidigare ställningstaganden 6

Förutsättningar 8
- Mark och natur 8
- Social hållbarhet - nulägesanalys 13
- Bebyggelseområden 14
- Gator och trafik 16
- Teknisk försörjning 17
- Hälsa och säkerhet 19

Detaljplanens innebörd 20
- Inledning 20
- Bebyggelse 20
- Trafik och parkering 22
- Friytor och rekreation 24
- Teknisk försörjning 28
- Hälsa och säkerhet 31

Beskrivning av planbestämmelser 35
- Användning allmän plats 35
- Användning av kvartersmark 35
- Egenskapsbestämmelser 36
- Administrativa bestämmelser 38

Överväganden och konsekvenser 39
- Nollalternativ 39
- Miljökonsekvenser 39
- Sociala konsekvenser 46
- Ekonomiska konsekvenser 46
- Inledning 47
- Organisatoriska frågor 47
- Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 48
- Fastighetsrättsliga konsekvenser 48
- Avtal 51
- Tekniska frågor 52
- Ekonomiska frågor 53

Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att möjliggöra ett verksamhetsområde för transportintensiv och i viss mån störande verksamheter. Detaljplanen ska vara flexibel för att möjliggöra etablering av både större och mindre verksamheter. Planområdet omfattar ca 36 hektar.

Planförslaget ger möjligheten att uppföra verksamhetslokaler av olika slag. Planområdets läge nära motet vid E6 ger goda förutsättningar i synnerhet för lager och logistiska verksamheter. Inom delar av planområdet går det att uppföra höglager med maximalt 30 meters nockhöjd. I södra delen av planområdet tas särskild hänsyn till gårdsmiljöerna i närområdet - här föreslås mindre verksamheter i byggnader i mindre skala.

Kvartersmarken omfattar cirka 28 hektar. Exploateringsgraden är 60% byggnadsarea per fastighet. Detaljplanen möjliggör således cirka 16 hektar byggnadsarea.

Ytor för allmän plats NATUR möjliggör dagvattenhantering inom området.

Detaljplaneförslaget tar jordbruksmark i anspråk. Flera platser, med större sammanhängande markområde och i närheten av trafikmot längs E6, har jämförts i en lokaliseringsprövning. Den aktuella ytan visade sig vara den bästa i en avvägning mellan aspekter som jordbruksmark, strandskydd, naturskydd, kulturmiljöskydd och näringsliv.

Planförslaget ger en stor påverkan på landskapsbilden i området. Med ambitionen att minska påverkan på landskapsbilden har högre byggnader förlagts längst i öster, med visuellt stöd av kullarna. Närmast Almedalsvägen föreslås nockhöjden vara lägre för att bevara utblicken västerut. I en zon av 200 meter från befintliga bostadshus föreslås också en lägre nockhöjd.

Planförslaget är inte i överensstämmelse med kommunens översiktsplan som gällde under framtagandet av detaljplanen, varför planarbetet har genomförts med utökat förfarande. Detaljplanen är i överensstämmelse med den nya översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige 2021-11-09, i vilken området är utpekat som utvecklingsområde för verksamheter.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för detaljplanen.

Planfakta

Huvudsaklig användning:	Industri och verksamheter
Yta planområde:	cirka 36 hektar
Yta kvartersmark:	cirka 28 hektar
Sammanlagd byggnadsarea:	cirka 16 hektar

Bakgrund

Kungsbacka kommun vill utveckla verksamhetsområden i strategiskt viktiga lägen utmed de utvecklingsstråk som är utpekade i översiktsplanen.

Det råder stor brist på verksamhetsmark för näringslivet i Kungsbacka kommun och i hela regionen. I dialog med företagen i kommunen utmärker sig bristen på byggbar mark som en av de stora utmaningarna. Det finns ett stort behov av kontor, lager och produktionsytor. Kommunen ser även en ökad efterfrågan på större lager- och logistikfastigheter, men de behov som dessa etableringar har i fråga om höjd och exploateringsgrad kan inte tillgodoses inom kommunen. Näringslivet i kommunen präglas av företag med mellan 1 och 20 anställda och det är i detta spann som tillväxten framförallt sker. Det finns därför ett behov av mark som är planlagd för såväl stora som mindre etableringar.

Aktuellt område ligger öster om Frillesås tätort, mellan Almedalsvägen och Frillesåsvägen och har pekats ut som ett möjligt verksamhetsområde för transportintensiv och i viss mån störande verksamheter (”Ny mark för näringslivet” Kungsbacka kommun 2009). Det finns få platser i kommunen med lika goda förutsättningar för ett verksamhetsområde som detta. Ett planprogram för området godkändes av kommunstyrelsen 2016-11-15 § 229. Detta detaljplaneförslag är ett bidrag till att uppnå kommunfullmäktiges mål att ha det bästa företagsklimatet i Västsverige.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2017-05-05 § 183 att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för verksamheter inom Frillesås-Rya 3:77 i Frillesås. Samtidigt beslutades att inkludera den angränsande fastigheten Frillesås-Rya 4:17 i planområdet, för vilken ett positivt planbesked meddelades av kommunstyrelsen 2016-02-23 § 30.

Kommunstyrelsen gav också som direktiv att i det fortsatta planarbetet utreda en alternativ vägdragning mellan Almedalsvägen och Frillesåsvägen i närheten av planområdets södra plangräns.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra ett verksamhetsområde för transportintensiv och i viss mån störande verksamheter. Detaljplanen ska vara flexibel för att kunna inrymma både höglager och ytkrävande såväl som mindre verksamheter.

Planens huvuddrag

Planförslaget omfattas till största delen av kvartersmark för industri såsom produktion, lager och logistik. Här är tillåten nockhöjd upp till 30 meter för att kunna inrymma höglager. I söder föreslås ett mindre område för verksamheter inriktade mot service, lager och tillverkning, dock ej sällanvaruhandel. Allmän platsmark finns för gata och natur. Naturområdena ska inrymma dagvattenhantering.

Mot bakgrund av att platsen erbjuder unika möjligheter för större etableringar så har näringslivets intressen i avvägning mot andra intressen generellt fått företräde.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger öster om tätorten Frilleås och strax väster om E6:an och Frillesåsmotet. Marken utgörs idag av jordbruksmark och betesmark och omfattar cirka 36 hektar. Frillesås-Rya 3:77 och 4:167 ägs av kommunen. Frillesås-Rya 4:17 ägs av Fastigheten Rya 4:17 AB.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet (Miljöbalken kap 4:2) och högexploaterad kust (Miljöbalken kap 4:4). Utanför planområdet finns E6, som är riksintresse för väg (riksintresse Trafikverket), och Natura 2000-området som omfattar Vendelsöarna och ligger utanför Löftaåns utlopp.

Översiktliga planer

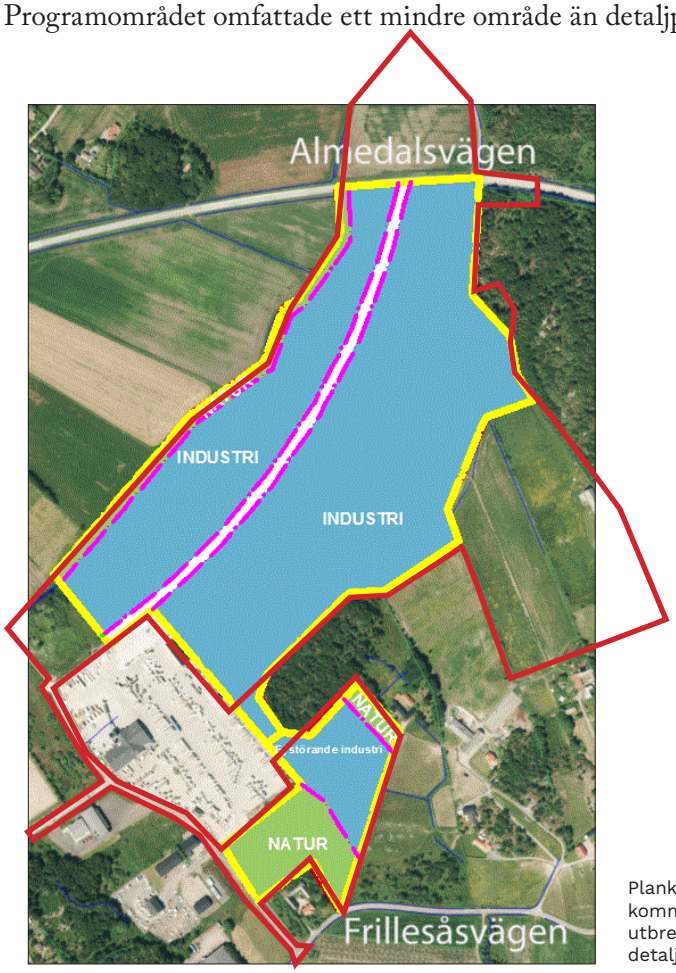
Under framtagandet av denna detaljplan gällde den tidigare kommunövergripande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2006. I den ligger de aktuella fastigheterna utanför utvecklingsområdet för Frillesås tätort. Detaljplanen var således inte förenlig med översiktsplanen och därför genomfördes detaljplanearbetet med ett så kallat utökat förfarande (Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7 §).

En ny kommunövergripande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2021-11-09. Enligt den nya, nu gällande översiktsplanen är det aktuella området utpekat som utvecklingsområde för verksamheter.

Planprogram

Ett planprogram för Rya verksamhetsområde godkändes av kommunstyrelsen 2016-11-15 § 295. Planprogrammet omfattar Frillesås-Rya 3:77 och föreslår industriändamål där området längst i söder föreslås vara ”ej störande industri”, se karta nedan.

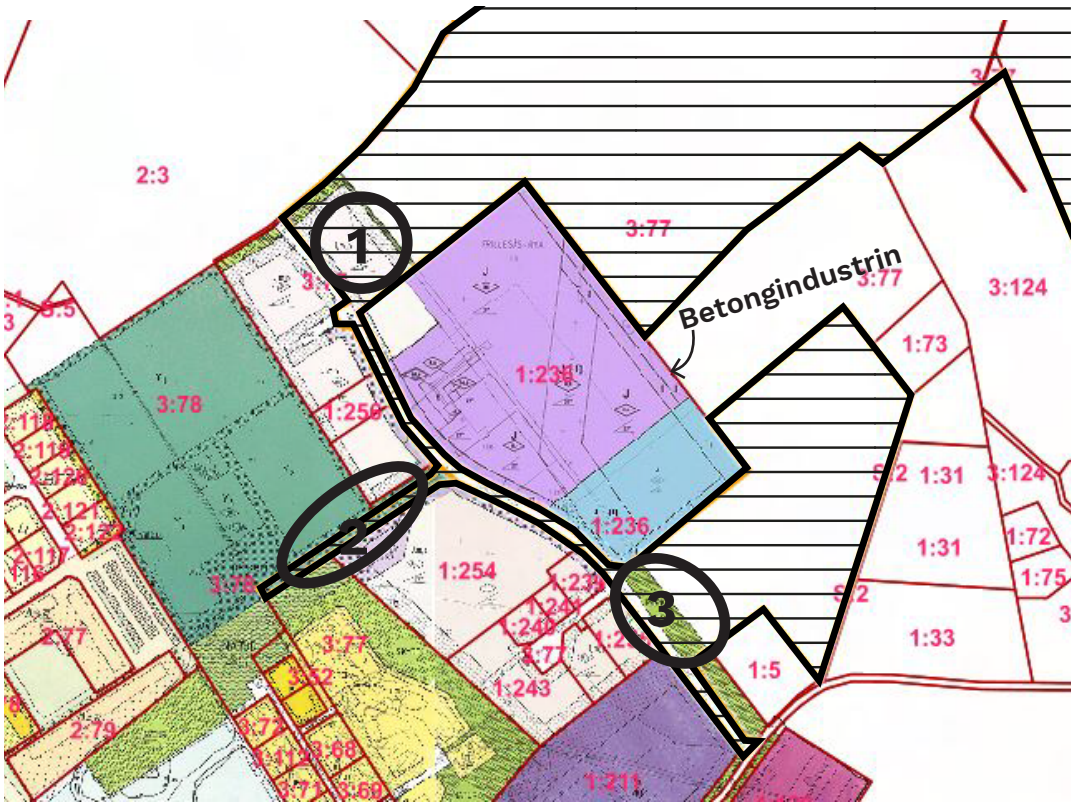
Programområdet omfattade ett mindre område än detaljplaneområdet.



Plankarta för planprogrammet som godkändes av kommunfullmäktige 2016. Den röda linjen markerar utbredningen av det aktuella detaljplaneförslaget.

Detaljplaner

Planområdet berör tre gällande detaljplaner. Detaljplanerna heter 1. LFP35bl2 (kvartersmark för industri), 2. LFp38 (tillfartsväg för idrottsändamål) och 3. LFP35bl1 (allmän plats för park). Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. De tre detaljplanerna föreslås upphävas inom de ytor som omfattas av det nu aktuella planområdet. Se karta nedan.



Den linjerade ytan markerar aktuellt planområde. Cirklarna markerar de gällande detaljplaner som berörs.

Kommunala beslut i övrigt

Området är utpekat i kommunens handlingsplan för nya verksamhetsområden under perioden 2009-2012 (”Ny mark för näringslivet”, Kungsbacka kommun 2009)

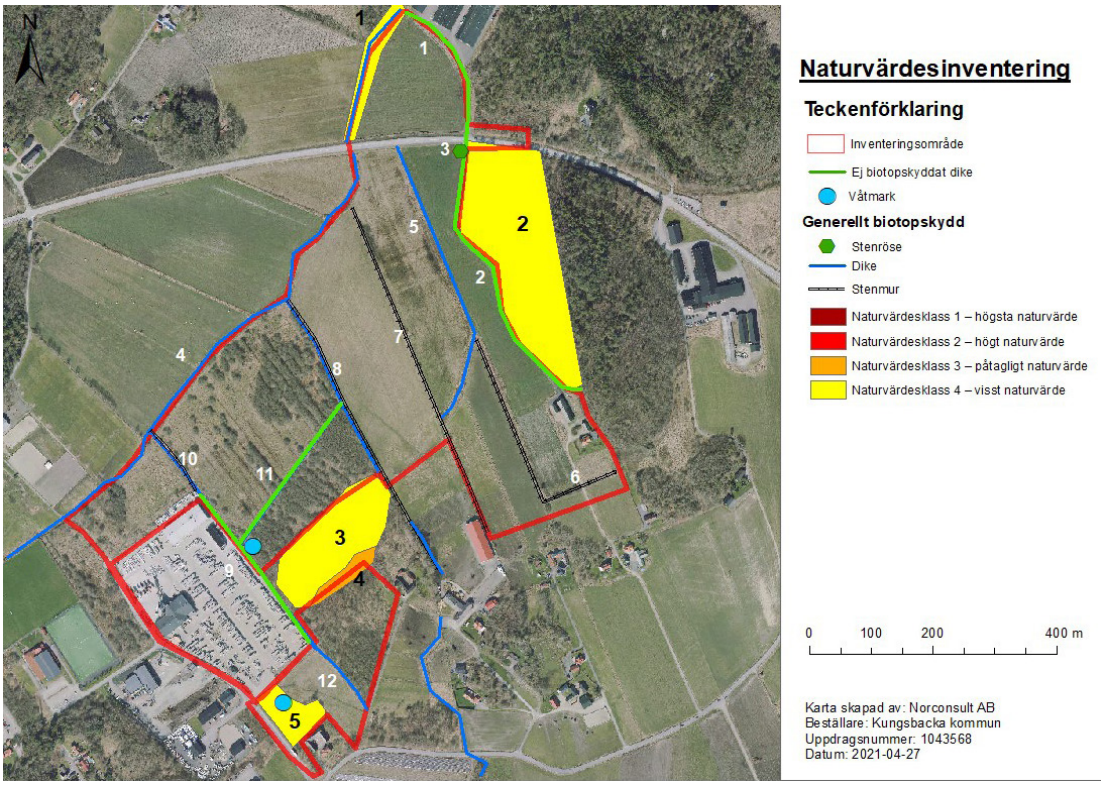
Förutsättningar

Mark och natur

Mark, vegetation och fauna

Aktuellt område utgörs främst av en blandning av aktivt odlad och igenväxande åker- och betesmark, betesmark samt fuktig, kraftigt igenvuxen före detta odlingsmark som ligger kring ett centralt beläget höjdområde med blandskog. Området genomkorsas av några öppna diken och stenmurar. En kraftledning går igenom området, i huvudsak i nordsydlig riktning. I väster gränsar området mot Rya Industriväg och planlagt, hårdgjort område som idag utnyttjas som lagerytor för betongvaror av företaget Benders Sverige AB. I nordost gränsar planområdet till ett skogbevuxet höjdområde. Vidare ingår ett avsnitt med åkermark norr om Almedalsvägen, vilket gränsar mot ett mindre industriområde.

En bedömning av naturvärdena inom planområdet har gjorts utifrån svensk standard för naturvärdesbedömning. Merparten av planområdet består av åker- och betesmark samt igenvuxna före detta odlingsmarker, vilka inte bedömts nå upp till någon naturvärdesklass enligt standarden. Det betyder dock inte att naturvärden saknas här. Vissa naturvärden finns till exempel knutna till biotopskyddade värdeelement som stenmurar och öppna diken. Igenväxande fuktiga marker med videbuskage kan också hysa vissa värden för till exempel fågellivet och pollen- och nektarsökande insekter. Några naturvärdesobjekt som bedömts till klass 4 (vissa naturvärden) har avgränsats inom planområdet samt ett naturvärdesobjekt enligt klass 3. På nästa sida följer en kort beskrivning av respektive naturvärdesobjekt. Objekten finns avgränsade i figuren nedan. Av figuren framgår också de biotopskyddsobjekt som identifierats inom planområdet. Objekt 2,3 och 4 ingår inte i planområdet sedan skogsområdena efter samrådet har exkluderats ur planområdet.



Bedömda naturvärdesobjekt (svarta siffror) och biotopskyddsobjekt (vita siffror) inom planområdet.

Område 1: Skog och träd - Stora och täta slåbuskage, vattendrag med inslag av grusig-stenig botten. Diket/bäcken bidrar till mångfalden i landskapet och erbjuder livsmiljöer för vattenlevande arter. De stora, täta slånbuskagen med inslag av nyponbuskar är värdefulla för bland annat småfåglar och nektarsökande insekter.

Området 2: Skog och träd/berg och sten - Bergsområde med blandskog bestående av medelgrov asp, björk, ek och tall omväxlande med mindre bestånd av björk på fuktig mark i sänkor samt mer eller mindre öppna, igenväxande hällmarksområden. De senare har typiska inslag av enbuskar och småträd samt i det här fallet en del häggmispel. Mosaiken med lövträd, bland annat ek, och öppnare hällmarksmiljöer bidrar till mångfalden i landskapet. Området förefaller inte vara påverkat av skogsbruksåtgärder. Om detta förhållande kvarstår kan områdets naturvärden på sikt öka.

Område 3: Skog och träd/berg och sten - Mindre bergsområde som domineras av blandskog bestående av tall, ek och björk. Inslag finns av hällmarkspartier. I området förekommer bland annat enbuskar, häggmispel och fläder. Lövträdsinslaget med bland annat ek bidrar till mångfalden i landskapet.

Område 4: Skog och träd - I den nedre sydöstra kanten av höjdområdet växer en zon med medelgrova till relativt grova ekar. De senare har en stamomkrets i brösthöjd på ca 1,7-1,9 meter. I fältskiktet märks det till exempel gökärt, vitsippa och liljekonvalj. Ekar har många följearter, vars antal ökar ju äldre träden blir. De grövre ekarna i området är redan idag värdefulla, men de kommer att få ett än mer ökat värde om de kan tillåtas bli nästa generations jätteträd.

Fuktig igenväxande betesmark i område 2, till vänster, och zon med äldre ekar vid foten av det centrala höjdområdets södra del, område 5, till höger.

Område 5: Småvatten/igenväxningsmark - Damm som skuggas av stora videbuskage. En del av vegetationen hålls dock nere genom att en mindre kraftledningsgata korsar området i vilket återkommande röjningar görs. Dammen utgör livsmiljö för vattenlevande arter och bidrar på så sätt till mångfalden i området. Detsamma kan sägas gälla för det omgivande området med videbuskage, vilka är av värde bland annat för småfåglar och nektarsökande insekter. Inga grodor eller salamandrar påträffades dock vid groddjursinventeringen vilket tyder på att dammen har ett begränsat värde för denna djurgrupp.

Planområdets södra del avvattnas via diken och en mindre bäck söderut mot Löftaån, vilken hyser höga naturvärden. Även lövskogs- och hagmarksområdena som omger ån är värdefulla ur naturvärdessynpunkt. Löftaån fungerar som reproduktionsområde för såväl lax som öring, samt hyser en värdefull bottenfauna. Under 2000-talet har dock laxbeståndet i Löftaån minskat kraftigt till följd av angrepp av laxparasiten Gyrodactylus salaris, men enligt

elfiske år 2019 vid Frillesås kyrka fann man åter höga tätheter av lax. Ån hyser även bestånd av gädda, nejonöga, elritsa och ål samt noteringar av enstaka förekomst id, mört och sarv. Även åns mynningsområde hyser höga naturvärden för fisk genom det angränsande värdefulla marina grundområdet i Vendelsöfjorden vilket utgör fredningsområde för fisk, samt de angränsande strandängarna som hyser en intressant flora och ett rikt fågelliv. I fjorden ligger även ett naturreservat och Natura 2000-område, Vendelsö, vilket omfattar ett antal öar med omgivande marina grundområden som har hög biologisk produktion med stor betydelse för det marina livet och fågelfaunan även utanför Natura 2000-området.

Planområdets norra del ligger inom Lundaåns avrinningsområde och avvattnas mot en rätad bäck som rinner ned till Landabukten. I mynningsområdet flyter aktuell bäck samman med Lundaån. Den rätade bäcken hyser inga höga naturvärden, men slutrecipienten Landabukten utgör ett värdefullt grundområde för såväl fisk- som fågellivet. Även Lundaån hyser skyddsvärda fiskbestånd, med förekomst av bland annat öring och ål.

Landskapsbild och rekreation

Aktuellt planområde är beläget i den västra delen av Löftaåns dalgång, där dalgången breddar ut sig väster om väg E6 och formar ett storskaligt öppet odlingslandskap som närmast får slättkaraktär ut mot havet och Frillesås samhälle och vidare norrut mot Åsa. Frillesås har karaktären av ett lantligt, mindre samhälle som vuxit upp kring en äldre by som fortfarande omges av spridda gårdar med aktiv jordbruksdrift eller hästverksamhet.

Planområdet ligger i ett större landskapsrum i dalgången som domineras av öppen åker- och betesmark, vilket i norr och öster avgränsas av skogsklädda höjdområden med enstaka gårdar placerade vid foten av berget. I söder avgränsas landskapsrummet istället av spridda gårdar och bostadshus omgivna av lummiga trädgårdar i odlingslandskapet vilket begränsar siktlinjerna mot söder. I väster utgör ett verksamhetsområde i Frillesås samhälle och ett mindre skogsbevuxet höjdområde, gränsen för landskapsrummet. Kring detta höjdområde har tidigare odlingsmark i varierande grad vuxit igen och ersatts av högvuxen bladvass, stora videbuskage och ung lövskog. Tvärs genom landskapsrummet löper även en större kraftledning i nord-sydlig riktning som utgör ett tydligt modernt inslag i landskapsbilden. Vidare löper Almedalsvägen genom landskapsrummet i väst-östlig riktning från vilken man har tydliga utblickar över de öppna åkermarkerna på ömse sidor av vägen. Även från gårdarna i norr har man utblick över det öppna odlingslandskapet inom planområdet, såväl som från den spridda bebyggelsen i söder och omgivande höjdområden.

Odlingslandskapet i planområdets östra del genomkorsas av en del öppna diken och stenmurar kantade av enstaka buskar och träd som avdelar marken i olika tegar. Längs med höjdområdet i öster löper en äldre grusväg (Gustafs väg) som formar en tydlig gräns mellan skog och åker. I planområdets norra och nordvästra gräns skapar istället en rätad bäck som bitvis kantas av träd, bitvis av enstaka buskage, en tydlig gräns för planområdet. I söder ligger gårdar varav vissa utgör hästgårdar med beteshagar och ridhus.

I planområdets västra del dominerar istället igenväxande åker- och betesmark som vuxit upp kring den centralt belägna skogklädda höjden. Vegetationen utgör en blandning av tät busk- och trädvegetation och öppen mark med enstaka buskage, vilket gör att området från Almedalsvägen i norr upplevs som skogsdungar som successivt övergår i ett höjdområde. Här och var syns även resterna av tidigare hävd i form av stenmurar, spärrgreniga ekar och diken. Den igenväxande odlingsmarken bildar en naturlig skärm mellan det öppna landskapsrummet och befintligt verksamhetsområde väster om planområdet, varför Benders betongindustri med sina storskaliga industribyggnader omgiven plana lagerytor inte syns förrän man når fram till Frillesås samhälle. Kring Benders anläggning har ett flertal stora högar med massor lagts upp på den tidigare odlingsmarken, vilket ger ett skräpigt intryck och bidrar till att göra landskapsbilden mindre attraktiv.

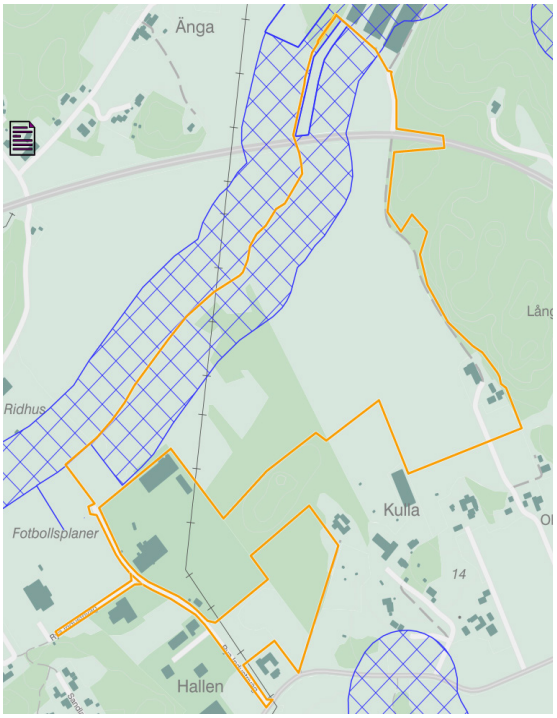
Söder om planområdet går Frillesåsvägen som i öster närmast väg E6, har tydliga utblickar över öppet odlingslandskap åt söder medan utblickarna in mot planområdet åt norr begränsas av den spridda bebyggelsen med omgivande vegetation.
Längre västerut närmare Frillesås samhälle utgörs planområdet närmast Frillesåsvägen av igenvuxen betesmark med tät ungskog, lite åkermark och en våtmark omgiven av videbuskage, vilka också skapar en naturlig skärm mot verksamhetsområdet från Frillesåsvägen i söder.

Vy västerut från Almedalsvägen som erbjuder långa utblickar över det öppna odlingslandskapet

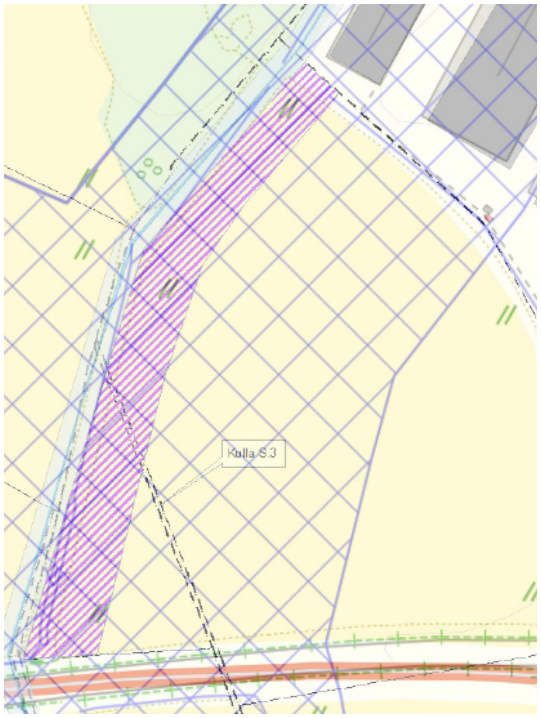
Vy mot sydväst över planområdet från Almedalsvägen där den igenvuxna åker- och betesmarken bild avtecknar sig som skogsdungar med höjdområdet som sticker upp i bakgrunden. Den större kraftledningen skär genom landskapet och den rätade bäcken som omges av bladvass och buskar utgör planområdets nordvästra gräns.

Strandskydd

Bäcken längs planområdets nordvästra gräns omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13-14 §§ miljöbalken. Fastighetsägaren till Frillesås-Rya 4:17 har beviljats upphävande av strandskydd i en zon mellan 5 och 30 meter från bäcken. Strandskydd gäller fortsatt i zonerna 0-5 meter och 30-100 meter från bäcken inom nämnda fastighet. Se kartor nedan.



Rutmönstrad skraffering visar strandskyddsområde längs dikesföretaget i plangränsen.



Snedrandig skraffering visar område, inom fastigheten Frillesås-Rya 4:17 och Kulla S:3, där strandskyddet har upphävts enligt länsstyrelsens beslut 2020-07-16. Övrigt storrutigt område visar område där strandskydd fortsatt gäller.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar, varken i Länsstyrelsens MIFO-databas eller hos förvaltningen för Bygg & Miljö i Kungsbackas dokumentation.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult 2020-04-02). Jordlagren inom hela området består av mulljord till ca 0,3-0,6 meters djup, torrskorpelera, lera med en mäktighet på ca 3,5-33,0 meter, friktionsjord och berg. Marknivån varierar mellan +11,7 och +14,0 meter (RH2000). Grundvattnet ligger på 1 till 2 meters djup.

Enligt den geotekniska utredningen bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering förutsatt att släntkrön intill bäcken längs nordvästra plangränsen inte belastas mer än 10 kPa ca 3,2 meter från bäcken.

Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet rekommenderas att pålas eller lastkompenseras för att undvika sättningar och behöver utredas i detalj vid projektering.

Social hållbarhet - nulägesanalys

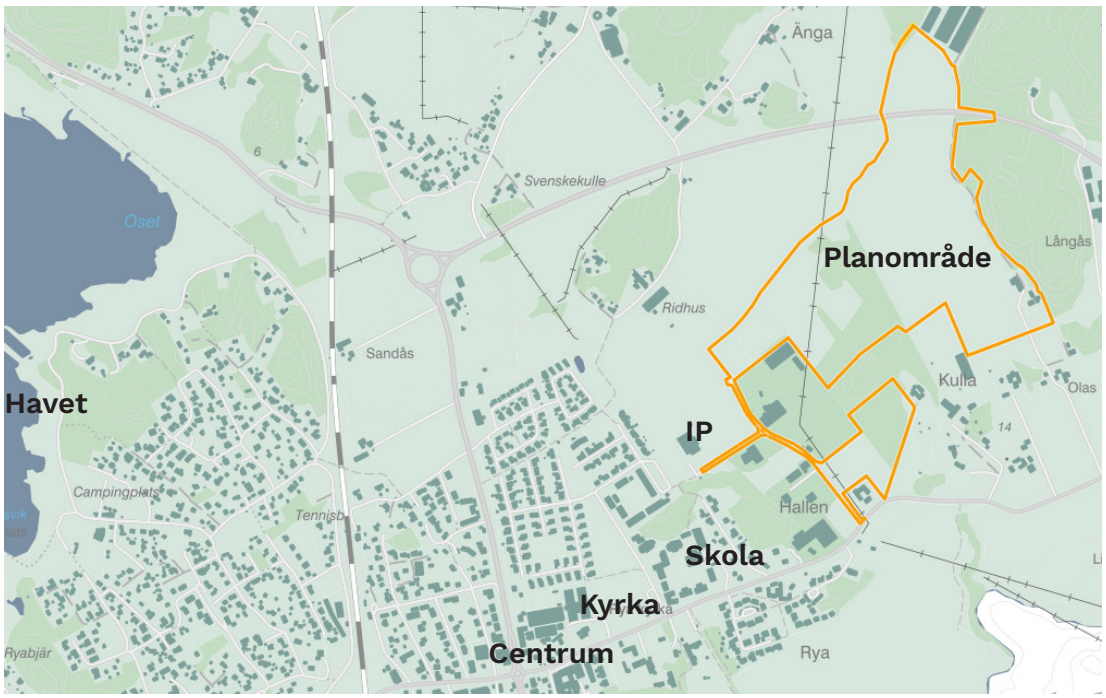
Planområdet omfattar åkermark, betesmark och naturmark. De ytor som inte odlas eller är avgränsade för betesmark används idag av ridskolan för kortare ridturer. Hästarna kan passera över bäcken strax nordost om betongindustrin. I övrigt kan antas att människor i väldigt liten utsträckning uppehåller sig i området i rekreativt syfte.

Det finns några målpunkter i nära anslutning till området som gör att ett stort antal barn och unga, och skjutsande vuxna, passerar nära området. Väster om planområdet ligger Frillesås rid- och körklubb som har verksamheter på vardagseftermiddagar och -kvällar samt lördagar. Strax söder om ridklubben finns en idrottsplats som har aktivitet under hela veckan. Inom 1 km från området nås Frillesås centrum, Frillesåsskolan och Rya kyrka.

De naturområden som finns inom området består av bergsknallar som är relativt svårtillgängliga. Det kan vara rimligt att anta att havet och de naturområden som ansluter till havet attraherar mer för rekreation än det område som nu planeras för verksamheter.

Idag finns det en cykelväg från centrum bort till skolan längs med Frillesåsvägen. Cykelvägen leder sedan vidare till idrottsplatsen, där den upphör. Området kan även nås från Göteborgsvägen via cykelvägar som löper genom bostadsområden.

Det går att transportera sig med buss till och från bland annat Varberg och Kungsbacka. På en halv kilometers avstånd från planområdet finns en hållplats, men bussar med tätare turer avgår från Frillesås centrum.



Översiktsbild över målpunkter i Frillesås

Barnperspektiv

Barn och unga har inte tillfrågats specifikt under detaljplanearbetet. Företrädare för ridklubben väster om planområdet har uppmärksammat kommunen på att ridskoleeleverna använder planområdet för ridning. I övrigt används inte ytorna av barn för utevistelse.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

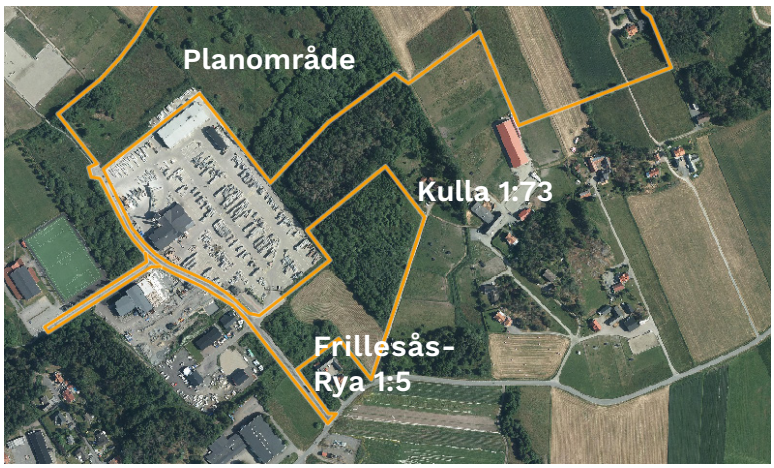
Planområdet är nästan helt obebyggt. I öster finns den kommunägda fastigheten Frillesås-Rya 4:167, som omfattar ett bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader. Bostadshuset bebos i dagsläget av nyanlända. Hyresavtalet är tidsbegränsat med vetskapen om planerna att utveckla fastigheten för verksamheter. Byggnaderna är i dåligt skick och planeras att rivas. Fastigheten föreslås infrias i Frillesås-Rya 3:77.

Kulturhistoria

Området består av ett öppet jordbrukslandskap med lång hävd. I en inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, utförd av länsstyrelsen, Hallands kommuner och Kulturmiljö Halland, identifierades fastigheten Kulla 1:73 som klass A, vilket är den högsta värderingen. Kulla 1:73 ligger utanför den södra delen av planområdet. Gården består av en kringbyggd stenlagd gård med välbevarade äldre byggnader; ett bostadshus och flera ekonomibyggnader med olika funktioner.

Utifrån de kulturvärden som finns i anslutning till planområdet i form av bebyggelse och landskap är det viktigt att placera och utforma den nya bebyggelsen med hänsyn till dessa. Den södra delen av planområdet karaktäriseras av det öppna jordbrukslandskapet och lite spridd bebyggelse av blandad karaktär, både verksamheter, gårdar och mer samlad villabebyggelse. Vid infarten till planområdet från Frillesåsvägen i söder, ligger en välbevarad gårdsmiljö i traditionellt utförande, Frillesås Rya 1:5. Utanför södra plangränsen sneddar en smal väg mot gården Kulla 1:73. Den är omgiven av ett öppet landskap, väster ut ligger betongindustrin med industribyggnader och en öppen parkeringsyta. Norr om gårdsmiljön ligger ett skogsområde på ett höjdparti som ger ett naturligt skydd och barriär mot ett eventuellt nytt verksamhetsområde.

Bilderna visar Kulla 1:73 som ingår i Länsstyrelsens inventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, klass A,

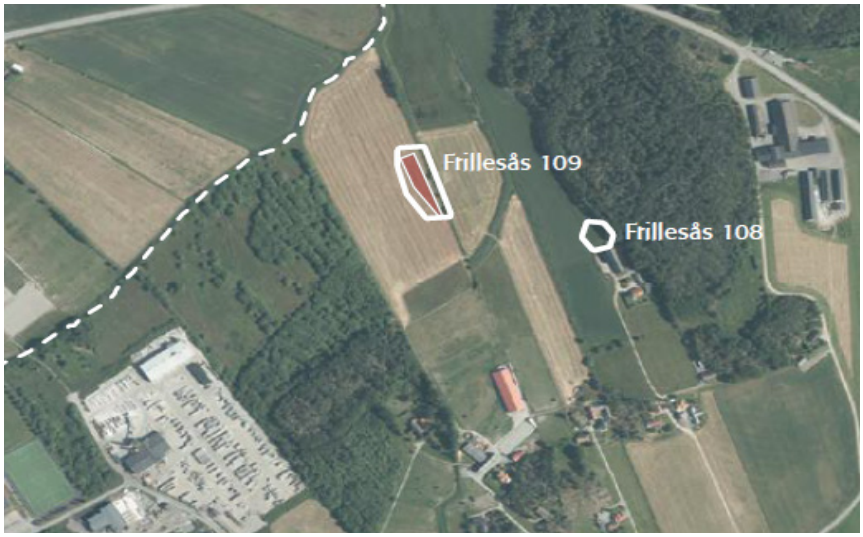


Översiktsbild kulturmiljö

Fornlämningar

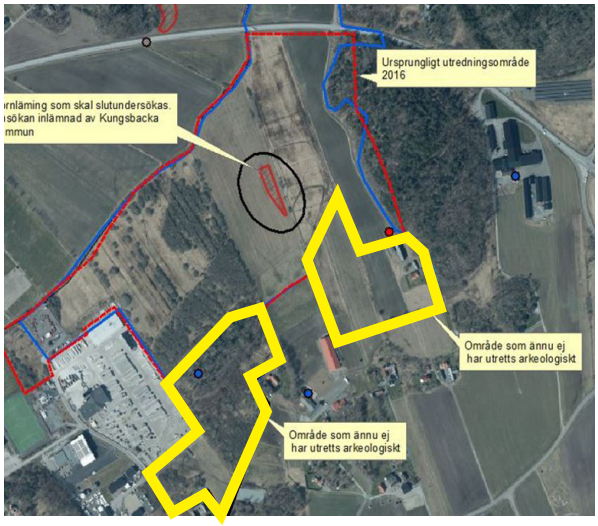
En arkeologisk utredning har upprättats i samband med framtagandet av planprogrammet för Rya-Frillesås (Kulturmiljö Halland 2016). Trots mindre bra förutsättningar för arkeologiska utredningar gjordes flera fynd. Två boplatser som utpekas som fornlämningar i Riksantikvarieämbetets databas Fornsök, se figur 7.3, identifierades men kunde ej åldersbestämmas, men sannolikt rör det sig om förhistoriska lämningar. Den ena (Frillesås 109) består av lämningar i form av stolphål, gropar och härdar, medan den andra (Frillesås 108) är en stengrund, troligen en typ av huskonstruktion. En arkeologisk förundersökning genomfördes av dessa två fornlämningar under hösten 2020 (Kulturmiljö Halland 2021). Vid fornlämning Frillesås 109 påträffades 15 stolphål, 8 gropar, en härd, spridda flintavslag och en keramikrest. Det bedöms finnas stora möjligheter att även hitta husrester från yngre bronsåldern-äldre järnålder, varför en arkeologisk undersökning förordas. Vid fornlämning Frillesås 108 hittades inga arkeologiska lämningar och fornlämningen förslås därför utgå.

Det har även tagits fram en kompletterande arkeologisk utredning för planområdets norra del i samband med framtagandet av detaljplanen (Kulturmiljö Halland 2020). Inga fynd eller anläggningar av antikvariskt intresse påträffades vid utredningen, varför inga ytterligare arkeologiska insatser krävs för detta delområde.



Bilden visar de två områden där fynd påträffats och som genomgått en arkeologisk förundersökning under hösten 2020. Områdena benämns Frillesås 109 och Frillesås 108. Bild: Kulturmiljö Halland.

Arkeologin har inte utretts i hela planområdet. Fortfarande är de sydligaste områdena outredda, vilket synliggörs i kartan nedan. Kommunen avser att utreda dessa efter att detaljplanen har antagits.



Kartan visar vilka områden som inte har genomgått arkeologisk utredning. Dessa är markerade med gul linje.
Bildkälla: Länsstyrelsen Hallands län.

Kommersiell och kommunal service

I Frillesås centrum, som ligger drygt 1 kilometer västerut, finns livsmedelsaffär, café, drivmedelstation, handelsträdgård och diverse affärer och butiker. Inom tätorten finns även skola, förskola, äldreboende och idrottshall/-plats.

Rya verksamhetsområde är utpekat av kommunen, utifrån sitt goda transportläge, som lämpligt för etablering av nya verksamheter.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till motet vid E6. Trafikverket är väghållare för Almedalsvägen och Frillesåsvägen. Kommunen är väghållare för Rya industriväg. Almedalsvägen har en uppmätt årsdygnstrafik (ÅDT) på 3 670 fordon, varav 6,5% tung trafik (2016). Frillesåsvägen har en uppmätt ÅDT på 1 410 fordon, varav 9,2% tung trafik (2018). Uppgifterna är hämtade från Trafikverkets nationella vägdatabas.

I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram (AFRY 2020-04-01, reviderad 2021-11-17). Detaljplaneförslaget reglerar inte vilken typ av verksamhet som kan tillåtas på området. Större verksamheter alstrar minst trafik; kontor och småverksamheter/hantverkare alstrar mest. I trafikalstringsprognosen har planområdet delats upp i området norr om Almedalsvägen och området söder om. För att kunna göra en bedömning av hur mycket trafik som alstras genom planläggning antas hälften av området söder om Almedalsvägen utgöras av småverksamheter och hälften större verksamheter. Området norr om Almedalsvägen antas i trafikutredning upptas av småverksamheter. Med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg uppskattas antalet bilar i området norr om Almedalsvägen uppgå till 2 053 bilar (ÅDT), varav 10% nyttotrafik (yrkesmässig last- och persontrafik). Området söder om beräknas alstra 13 947 bilar (ÅDT), varav 10% nyttotrafik.

Utredningen visade att kopplingen mellan Almedalsvägen och huvudgatan söder om Almedalsvägen bäst utformas som en cirkulationsplats för att ge en godtagbar belastningsgrad för år 2045. Cirkulationsplatsen har dock inte kapacitet för 100% småverksamheter söder om Almedalsvägen. I bedömningen görs antagandet att den nya vägen inte används som genomfartsväg mellan Frillesås centrum och E6. Utredningen har visat att en viss genomfartstrafik *kommer* att finnas, men att denna är marginell eftersom tidsvinsten är ringa, i jämförelse med andra valbara rutter. Trafikutredningen föreslår att andelen småverksamheter begränsas i detaljplaneförslaget.

Vidare visar trafikutredningen att anslutningen från Frillesåsvägen till Rya industriväg inte behöver utformas med vänstersvängfält.

Trafikutredningen tar även med semestertrafik som en parameter. Semestertrafiken beräknas dock inte påverka trafikflödet nämnvärt eftersom den sammanfaller med att trafiken minskar från verksamhetsområdet under industrisemestern i juli månad.

Det har gjorts en analys av mätdata samt känslighetsanalys i Trafikverkets alstringsverktyg. Trafikutredningen har kompletterats med slutsatser avseende kapacitet enligt tidigare utredning. Trafikmätning av två jämförbara verksamhetsområden, samt det befintliga verksamhetsområdet i södra delen av det planerade området inom föreslagen detaljplan, har utförts för att kunna se rimligheten i de höga siffror som alstringverktyget ger. Trafikmätningarna omräknat till detaljplanens område ger en betydligt lägre trafikalstring, mellan 14 och 75 % av beräklnad alstring. Utifrån resonemanget ger trafikutredningen att det krävs en cirkulationsplats i korsningen Almedalsvägen och anslutningen med verksamhetsområdet, i övrigt krävs inga åtgärder på den statliga infrastrukturen.

Gång- och cykeltrafik

Inom Frillesås tätort finns ett gång- och cykelvägnät som upphör i östlig riktning vid Frillesås IP respektive vid Frillesås skola. Det finns i nuläget ingen gång- och cykelkoppling till det planerade verksamhetsområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Kulla på Frillesåsvägen på ett avstånd av 600 meter från infarten till Rya industriväg. Bussen (linje 744 och 745) trafikerar sträckan Idala - Frillesås - Åsa - Fjärås med 12 avgångar varje vardag. Längre bort, vid Frillesås korsväg och Frillesås skola, finns hållplatser som trafikeras av linje 615 (mot Varberg) och linje 732 (mot Kungsbacka).

Teknisk försörjning

Dagvatten

Avrinning från planområdet sker huvudsakligen i två olika riktningar – för den södra delen rinner dagvatten mot Löftaån medan det för den norra delen avrinner huvudsakligen mot Vändelsöarkipelagen, Landabukten.

Löftaån är ett cirka 20 km långt vattendrag av naturlig härkomst. Dess ekologiska status uppnår endast ”måttlig” medan dess kemiska status uppnår ”ej god” enligt VISS (Länsstyrelsernas vatteninformationssystem). Miljökvalitetsnormerna är att ekologisk status till 2027 ska uppnå ”god” och att kemisk status ska uppnå ”god” med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Vändelsöarkipelagen är ett naturligt kustområde med en storlek av cirka 33 kvadratkilometer. Liksom Löftaån uppnår dess ekologiska status endast ”måttlig” medan dess kemiska status uppnår ”ej god”. Miljökvalitetsnormerna är att till år 2027 ha uppnått god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Planområdet hyser inga betydande lågpunkter där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn.

Planområdet påverkas av uppströms avrinning huvudsakligen från tre skilda områden:

- Planområdets norra del, norr om Almedalsvägen, påverkas av uppströms avrinningsområde med mestadels skogsmark om cirka 1,05 kvadratkilometer. Det innebär att denna del av planområdet vid intensiva regn och skyfall löper stor risk att påverkas negativt av stora dagvattenflöden härifrån.
- Planområdets södra del påverkas av uppströms avrinningsområde, cirka 0,18 kvadratkilometer stort. Här består befintlig mark utanför planområdet i relativt stor grad av redan exploaterad, hårdgjord industrimark vilket innebär att dagvattenflöden ovan mark kan bli stora och dessutom innehålla många föroreningar beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs uppströms. Ett befintligt dagvattennät finns som samlar upp dagvatten inom uppströms avrinningsområde men vid extrema regn kan det hända att vatten uppströms ifrån ändå kan påverka det aktuella planområdet.
- Östra delen av planområdet, söder om Almedalsvägen påverkas av ett mindre uppströms avrinningsområde bestående av den skogbeklädda höjden där. Höjden som påverkar ligger utanför planområdet.

Avvattning av planområdets norra del mot Vändelsöarkipelagen sker via dikningsföretaget Borekulla-Sintorp df 1936, som utökats med dikningsföretaget Borekulla-Sintorp df 1962. För 1962 års dikningsföretag kan ur förrättningshandlingarna utläsas att dimensionerande flöde uppgår till 2,0 l/(s, ha). För dikningsföretaget Borekulla-Sintorp df 1936 saknas flödeskrav, varför man kan anta att flödeskravet är detsamma som i 1962 års dikningsföretag,

dvs 2,0 l/s*ha. Utförd dagvattenutredning tar sin utgångspunkt i detta antagande. Planområdet gränsar i nordväst till dikningsföretaget i stort sett hela sträckningen från nordligaste till västligaste delen.

Planområdets södra del avvattnas via en mindre fåra eller bäck cirka 500 meter söderut till Löftaån.

I samband med detaljplanen har en VA- och dagvattenutredning tagits fram av Sweco (2020-08-10, reviderad 2021-04-23). Utredningen redogör för planområdets behov av VA-försörjning och omhändertagande av dagvatten. Inför antagandet av detaljplanen har underlaget kompletterats med en ny version av dagvattenutredning (Sweco 2021-11-24). Beräkningarna i den nya versionen ersätter till stor del beräkningarna i den tidigare versionen, och den nya versionen ska läsas som ett komplement till den tidigare versionen.

Vatten och avlopp

Anslutning planeras mot befintliga dricksvattenledningar i Rågelund på västra sidan av rondellen som sammanbinder Varbergsvägen, Almedalsvägen och Göteborgsvägen. Trycknivån där är normalt cirka +45 meter i RH2000. Om högre tryck önskas får detta ombesörjas inom respektive fastighet. En ny vattenledning behövs byggas från rondellen vid Rågelund fram till planområdet. Dricksvattnet kommer från vattenverket vid Fjärås Bräcka, som efter planerad utökning kommer att ha tillräcklig kapacitet.

Anslutning till spillvatten kommer att kunna ske i pumpstationen SPU52, efter omfattande åtgärder för förstärkning av spillvattenätet och minskning av befintligt inläckage. SPU52 ligger i höjd med Frillesåsskolan, söder om Frillesåsvägen, cirka 500 meter sydväst om planområdet. Spillvattnet från Frillesås leds via en sjöledning till Ölmanäs reningsverk. Recipient för renat spillvatten från Ölmanäs reningsverk är yttre Kungsbackafjorden.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i Rya industrivägs norra ände.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Rya industrivägs sträckning förbi Frillesås IP.

El och Tele

I utkanten av Frillesås-Rya 4:17 och Frillesås-Rya 4:167 finns el- och teleledningar under mark.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns söder om Frillesås IP.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns väster om Frillesås centrum, ca 2 kilometer från planområdet. En tillfällig återvinningscentral uppfördes inom planområdet, norr om betongindustrin, under år 2019/2020, som ersättning för en nedlagd återvinningscentral i Åsa. Inom planområdet behöver det möjliggöras för att uppföra en permanent återvinningscentral.

Hälsa och säkerhet

Kraftledning

Västra delen av planområdet genomskärs av en luftburen kraftledning i nord-sydlig riktning. Ledningen benämns i vardagligt tal 50 kV-ledning, men konstruktionsspänningen är 72,5 kV och den nominella spänningen 66 kV.

Farligt gods

Planområdet genomskärs av Almedalsvägen som är transportled för farligt gods. Transportleden har relativt låga trafikflöden och kategoriseras som ”Väg-Låg” i bedömningen av vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas.

Risk för översvämning/skred

I VA- och dagvattenutredningen har även översvämningsrisken utretts (Sweco 2020-08-10, reviderad 2021-04-23, kompletterad 2021-11-24). Utredningen visar att området inte har kritiska lågpunkter eller instängda områden. Genom avledning via befintliga diken undviks att dagvatten vid skyfall ansamlas i omgivande lågpunkter. Tillsammans med viss fördröjning av en del av skyfallen i dagvattenanläggningar, innebär det att exploateringen inte kommer att orsaka större problem nedströms beträffande flöden och volymer. Däremot kan den mer direkta avledningen innebära snabbare transport av föroreningar till recipient.

Avledning av stora vattenflöden som uppstår vid skyfall ska säkerställas genom att byggnader placeras något upphöjt jämfört med något nedsänkta sträckningar utmed de naturliga avrinningsvägarna. En sådan naturlig avrinningsväg är utmed dikningsföretaget utmed planområdets nordvästra gräns. En annan naturlig avrinningsväg är från de centrala delarna av planområdet och söder ut och ytterligare en är tvärs över den södraste delen av planområdet. Det ska säkerställas att diken söderut från områden kan avleda de ökade flödena från planområdet vid skyfall utan risker för befintlig bebyggelse.

Den geotekniska utredningen (Norconsult 2020-04-02) visar på att stabiliteten inom området är tillfredställande både för befintliga och planerade förhållanden förutsatt att släntkrön intill bäcken ej belastas mer än 10 kPa ca. 3,2 meter från bäcken.

Öster om planområdet finns en höjd där risk finns för blocknedfall. Enligt den geotekniska utredningen finns risken inte i närheten av planerad ny bebyggelse.

Buller

Planområdet är i nuläget nästan helt obebyggt. I öster finns den kommunägda fastigheten Frillesås-Rya 4:167 som omfattar ett bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader. Byggnaderna planeras att rivas och fastigheten att infrias i Frillesås-Rya 3:77 vid ett genomförande av planen.

Inga uppgifter finns gällande befintliga bullernivåer inom och i anslutning till planområdet.

Detaljplanens innebörd

Inledning

I denna del av planbeskrivningen redogörs för vilka förändringar som möjliggörs för när detaljplanen 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

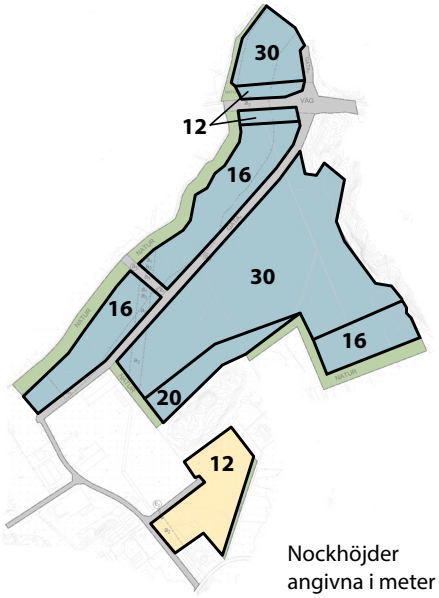
Nya bebyggelsens placering och utformning

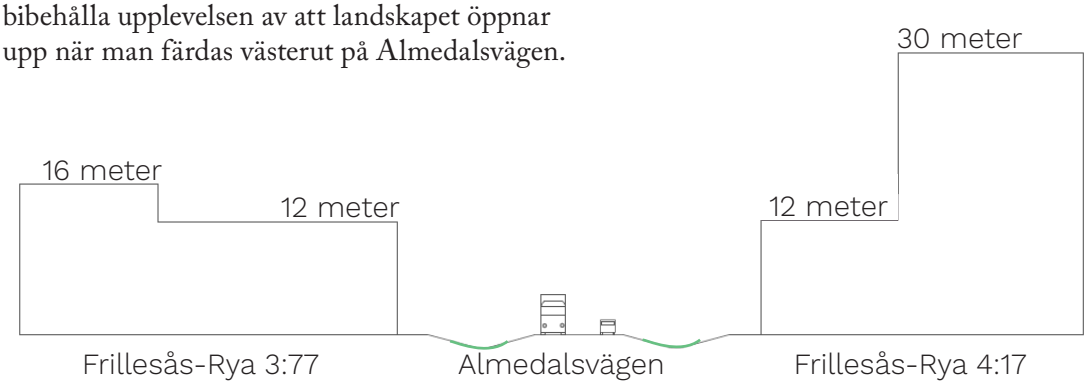
Området planeras med utgångspunkten att många olika typer av och storlekar på verksamheter ska kunna etableras här.

Det större sammanhängande området centralt i planområdet har potential att hysa mer ytkrävande och skrymmande byggnader, medan ytan nordväst om huvudgatan lämpar sig bättre för mindre verksamheter. Medgiven nockhöjd sträcker sig till maximalt 30 meter i syfte att möjliggöra uppförande av höglager. Dessa högre byggnader medges på den östra sidan av huvudgatan samt norr om Almedalsvägen, där byggnaderna får mer av ett visuellt stöd av naturliga höjder i landskapet. Väster om huvudgatan medges en maximal nockhöjd om 16 meter för att i större utsträckning möta det flacka åkerlandskapet och lågpunkten längs bäcken.

I sydöst medges maximalt 16 meters nockhöjd, inom ett område som ligger inom 200 meter från närmaste bostadshus. Väster om denna yta, finns ett område, inom 200 meter från den kulturhistoriskt värdefulla gården, där 20 meters nockhöjd medges.

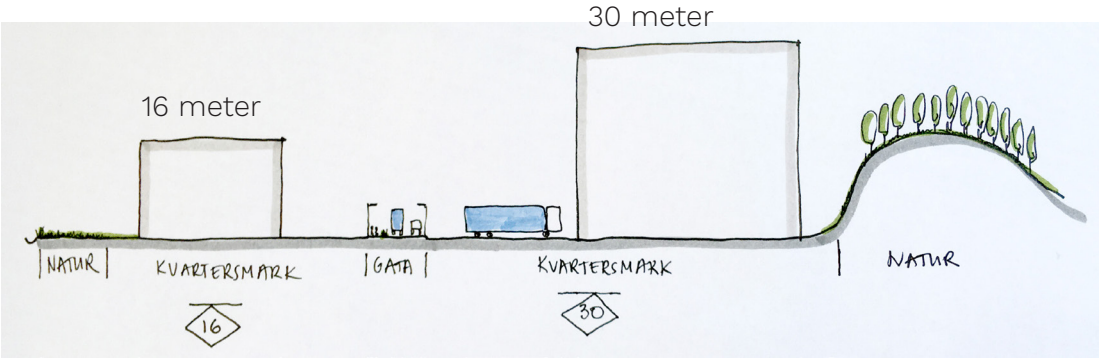
Norr om Almedalsvägen medges en nockhöjd av maximalt 12 meter mellan vägbanan och 30 meter in på fastigheten. Skyddsavstånd från trafikleden ska respekteras. Längst i norr medges 30 meters nockhöjd. Närmast söder om Almedalsvägen får byggnader uppföras till en högsta nockhöjd av 12 meter. Detta i syfte att bibehålla upplevelsen av att landskapet öppnar upp när man färdas västerut på Almedalsvägen.





Schematisk sektion över Almedalsvägen i nord-sydlig riktning, som illustrerar relationen mellan väg och omgivande byggnader.

Generellt inom planområdet gäller att byggnader ska hålla ett avstånd om 4 meter till fastighetsgräns. Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Mot fastighetsgräns som sammanfaller med plangräns, eller som angränsar till allmän platsmark, begränsas avstånd till byggnader till 4 meter.



Sektionen i öst-västlig riktning illustrerar relationen mellan byggnader med 16 meters nockhöjd, byggnader med 30 meters nockhöjd (höglager) och den befintliga trädbevuxna kullen i öster.

Hänsyn till angränsande kulturmiljö

Med hänsyn till gårdsmiljöerna ska de närmaste byggnaderna vara ändamålsenliga och samtidigt i en mindre skala än planområdet i stort. Nockhöjden begränsas till 12 meter och taken ska luta minst 12 grader. Fastigheterna begränsas till maximalt 6000 kvadratmeter. Upplag får inte uppföras mot vägen söder om plangränsen eller österut, i syfte att undvika ”baksidor” i exponerat läge.

Det är önskvärt att ny bebyggelse i planområdets södra del (Z) avgränsar visuellt mot befintligt verksamhetsområde i väster som inte har några högre estetiska kvaliteter. Den bör utformas och gestaltas så att den anknyter till befintlig bebyggelse. Fasader kan förslagsvis utföras med huvudsakligen stående träpanel, huvudbyggnader kan ha ljus färgsättning och lagerlokaler/uthus kan vara rödfärgade, tak kan utföras som sadeltak med rött tegel.

Återvinningscentral

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en återvinningscentral, som ska ersätta den temporära anläggning som idag finns i området. Återvinningscentralen har ett stort upptagningsområde eftersom det saknas en permanent anläggning i kommunens södra delar. Den kommer även kunna användas av boende i Varberg då kommunerna samarbetar kring inpasseringssystem så att invånare nära kommungränserna kan åka till närmaste återvinningscentral.

Kommunen hämtar inspiration från renhållningen i Kristianstad i ett tidigt skede i planeringen av den nya återvinningscentralen. Bild: Torstensson Art & Design

Grundläggning

Utförda geotekniska undersökningar visar att byggnader behöver pålas eller lastkompenseras för att undvika sättningar och behöver utredas i detalj vid projektering.

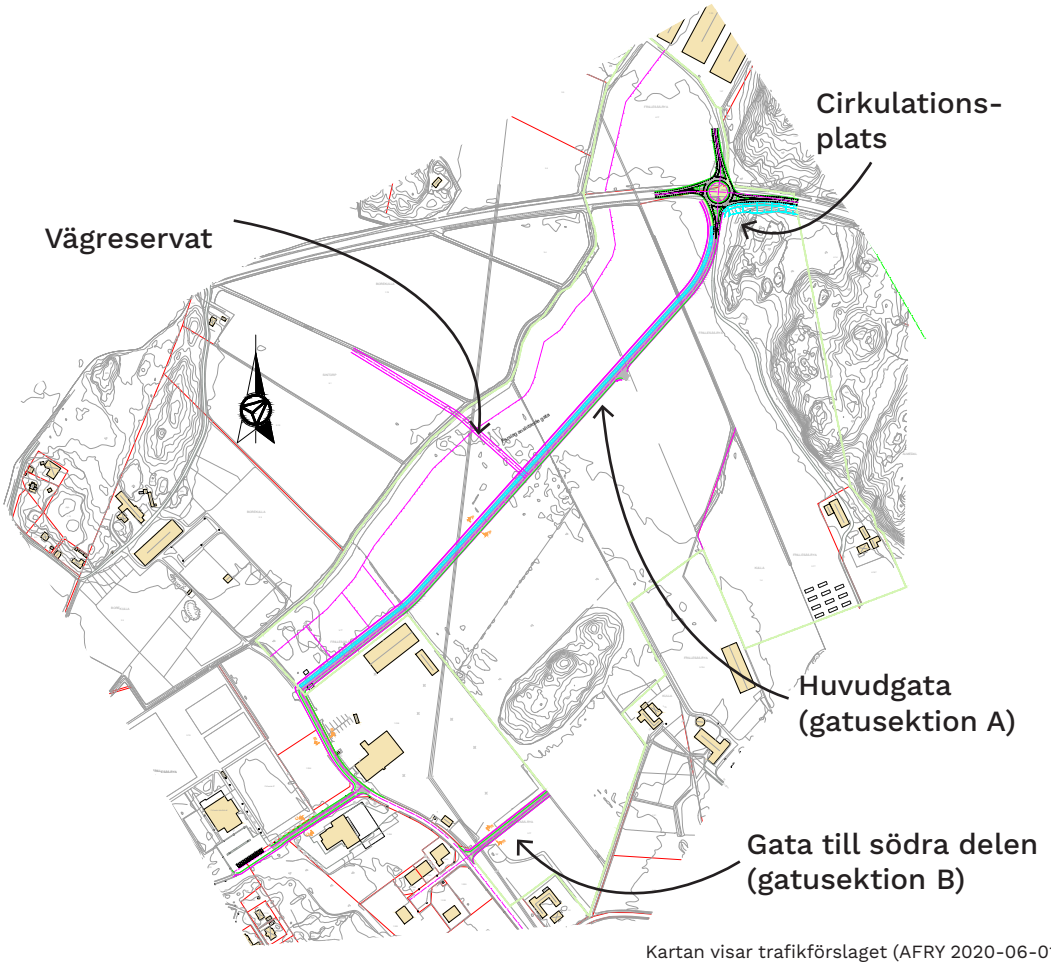
Trygghet och tillgänglighet

De enskilda fastigheterna inom planområdet kommer med stor sannolikhet att stängslas in i stor grad för att minska stöldrisken. Den som rör sig inom området är förpassad till gatumiljöerna varför dessa utformas med belysning och gång- och cykelväg som är separerad från körbanan.

Trafik och parkering

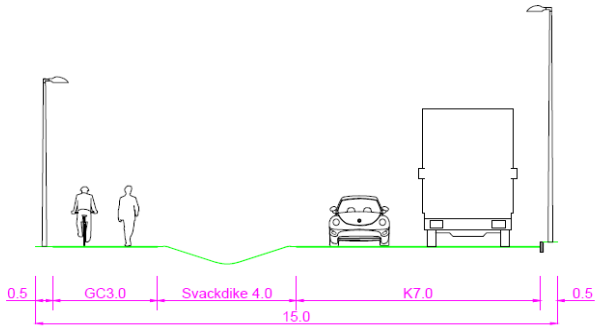
Gator och vägar

Trafikutredningen (AFRY 2020-04-01, reviderad 2021-11-17) har visat att det finns behov av en cirkulationsplats på Almedalsvägen, som ska hantera de ökade trafikflödena. Cirkulationsplatsen föreslås placeras österut på Almedalsvägen, vid befintlig anslutning norrut, se karta nedan. Cirkulationsplatsen tar yta i anspråk från fastigheterna Frillesås-Rya 3:77, 4:17 samt Almedal 1:22. Från cirkulationsplatsen föreslås en huvudgata genom planområdet söderut, på allmän platsmark. Huvudgatan ansluter till Rya industriväg norr om betongindustrin. Längs vägområdet bereds utrymme för svackdike och gång- och cykelbana, se sektion A på nästa sida. Huvudgatan går att använda som genomfart, som en alternativ väg för att ta sig mellan Frillesås centrum och E6. Enligt trafikutredningen är tidsvinsten liten, om man väljer den nya huvudgatan framför befintliga vägsträckor, och genomfartstrafiken väntas därför inte utgöra en stor andel av totalen. Den tunga trafik som färdas mellan befintliga

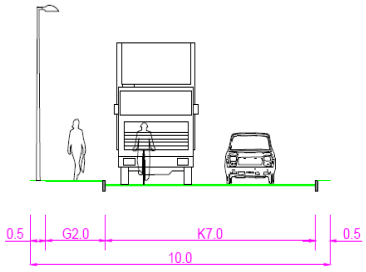


Kartan visar trafikförslaget (AFRY 2020-06-01)

verksamheter i Rya och E6 kan i större utsträckning välja den nya vägen som alternativ till Frillesåsvägen, vilken trafikeras av oskyddade trafikanter och är inte utformad för tung trafik.



Gatusektion A



Gatusektion B

Det norra benet från cirkulationsplatsen kopplas samman med en lokalgata som utformas med utrymme för vändplats i mötet med fastigheten i norr (Almedal 1:23).

Det aktuella planområdet behöver rymma en möjlighet att ansluta trafiken västerut, om verksamhetsområdet på sikt utvecklas vidare. Ytterligare anslutningspunkt mot Almedalsvägen är inte möjlig. För att möjliggöra en framtida anslutning har ett vägreservat förlagts västerut mot bäcken. Gatan kommer byggas ut först i samband med en eventuell vidareutveckling av verksamhetsområdet västerut.

Den sydligaste delen av planområdet nås med en gata enligt sektion B ovan.

Det interna vägnätet byggs ut på kvartersmark, utifrån det behov som uppstår vid avstyckning av fastigheter.

Planområdet omfattar Rya industriväg. Syftet med att inkludera denna befintliga gata är att förtydliga huvudmannaskapet (kommunalt) för vägen. Samtidigt förtydligas att den väg som försörjer Frillesås IP även får fungera som infartsväg för angränsande verksamheter.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana föreslås längs huvudgatan. En utbyggnad av gång- och cykelbana föreslås även utanför planområdet från Frillesås IP och norra delen av Rya industriväg, vilken binds samman med gång- och cykelnätet i det föreslagna planområdet. På så sätt binds det nya verksamhetsområdet samman med Frillesås befintliga gång- och cykelbanenät.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Enligt Kungsbacka kommuns parkeringsstrategi ska verksamheter ha följande antal parkeringar vid maximal utnyttjandegrad av byggrätten:

Kontor ca 25 platser/1000 BTA

Lager ca 15 platser/1000 BTA.

Parkeringsbehovet följs upp i bygglovskedet.

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av de framtida fastighetsägarna inom kvartersmark. Om möjligt kan fastighetsägare inom planområdet samordna parkeringsplatser gemensamt med en gemensamhetsanläggning.

Cykelparkering bör anordnas i anslutning till verksamheternas entréer. Cykelparkeringarna ska vara attraktiva och det ska finnas möjlighet att låsa fast cykel i ramen. Antalet cykelparkeringar bör motsvara antalet parkeringar för bil.

Kollektivtrafik

Det finns i nuläget inga planer på att föra in kollektivtrafik i området. Om det i framtiden uppstår behov av en ny hållplats så finns det utrymme för detta inom föreslaget vägområde.

Friytor och rekreation

Natur

Planförslaget innebär att all betes- och odlingsmark inom planområdet tas i anspråk till förmån för ny bebyggelse. I en lokaliseringsutredning (Kungsbacka kommun, 2020) har området utpekats som det bästa av tillgängliga alternativ i närheten av E6.

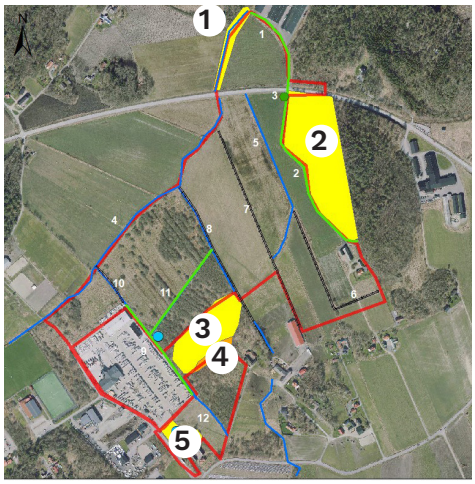
Längs dikesföretaget i planområdets västra gräns föreslås en 30 meter bred zon med användningen NATUR. Detta område omfattas av strandskydd och ska vara allmänt tillgängligt. Längs med dikesföretaget, från Almedalsvägen och söderut, föreslås också en dagvattenanläggning i form av ett längsgående svackdike som kommer att behöva gallras med jämna mellanrum för att förhindra igenväxning. Denna möjlighet finns också längs dikesföretaget norra fortsättning. Zonen längs bäcken går att använda som ridväg.

I kartan nedan presenteras de ytor som avsätts för allmän plats NATUR, med det huvudsakliga syftet att tjäna dagvattenhanteringen inom området.

Illustrationskartan visar ytor för allmän platsmark natur.

Två av de områden som är utpekade i naturvärdesinventeringen påverkas av exploateringen. Ett mindre intrång görs i naturvärdesobjekt nummer 2 (siffran hänvisar till kartbilden på nästa sida). Kommunen bedömer att det är ett ringa intrång, på en yta som skiljer sig från övriga delar av objektet eftersom det är en relativt obevuxen, flack yta. Naturvärdesobjekt 5 som är en vattenförekomst påverkas i sin helhet, och kommunen bedömer att de vattenytor som tillkommer i och med dagvattenhanteringen kan ersätta denna. Naturvärdesobjekt 1 påverkas inte av exploateringen eftersom det planläggs som allmän plats natur. Område 3

påverkas inte av exploateringen eftersom det inte ingår i planområdet. Naturvärdesobjekt 4 bevaras genom att det utesluts ur planområdet.



Kartan visar platsen för de inventerade naturvärdesobjekten. Källa: Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult.

Strandskydd

Bäcken som avgränsar planområdet nordvästra gräns omfattas till största del av strandskydd om 100 meter enligt 7 kap 13-14 § miljöbalken. Inom fastigheten Frillesås-Rya 4:17 är strandskyddet delvis upphävt, enligt beslut från Länsstyrelsen i Hallands län. Strandskyddet är på denna fastighet upphävt i en zon mellan 5 meter och 30 meter från bäcken. Strandskyddet i denna del av planområdet finns alltså bara de närmsta 5 meterna från bäcken samt i zonen 30-100 meter från bäcken. De öppna diken som finns inom planområdet är anlagda för markavvattning och bedöms inte omfattas av strandskydd. Inte heller den lilla dammen som benämns som naturvärdesobjekt 5 i naturvärdesinventeringen (Miljökonsekvensbeskrivning Norconsult 2020-09-07, reviderad 2021-04-30) bedöms omfattas av strandskydd då den antagligen är grävd och betydligt mindre än 0,1 hektar.

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

Kommunen avser att upphäva strandskyddet för kvartersmark men bibehålla strandskyddet inom allmän plats. Avståndet mellan bäcken och kvartersmarken är i samrådshandlingen 30 meter och där bibehålls strandskyddet. För eventuellt kommande åtgärder inom allmän plats, där strandskyddet bibehålls, kan det komma 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 har i sin lokaliseringsutredning kommit fram till att av de fem trafikmoten längs med E6:an så är aktuellt mot mest lämpad för ett nytt verksamhetsområde. Ett verksamhetsområde i Frillesås skulle gynna Frillesås tätort, skapa arbetstillfällen och underlag till Frillesås centrum och kollektivtrafik. Området har goda kommunikationsmöjligheter på grund av läget i närheten av Frillesåsmotet på vägen E6. Det finns i anslutning till platsen ett befintligt verksamhetsområde - Rya industriområde – vilket är rimligt att bygga vidare på. Kommunen anser därmed att det är ett angeläget allmänt intresse att möjliggöra ett verksamhetsområde på aktuell plats.

Området där strandskyddet upphävs i planen består idag av jordbruksmark och igenväxande jordbruksmark utan några höga naturvärden. Detta område saknar idag även några rekreativa värden. Om det etableras buskar och träd längs med bäcken skulle det strandskyddade områdets naturvärden sannolikt öka.

Biotopskydd

För vissa småbiotoper i jordbrukslandskapet gäller generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Skyddet gäller för områden som ligger i eller i direkt anslutning till öppen, aktivt odlad jordbruksmark. Inom aktuellt område finns ett flertal öppna diken och stenmurar samt ett stenröse som omfattas av biotopskyddet. Flera av områdets biotopskyddade öppna diken och stenmurar kommer att påverkas vid en utbyggnad, varför en dispens gällande biotopskydd kommer att krävas från länsstyrelsen enligt 7 kap 11 § MB.

Kommunen har inför detaljplanens antagande gjort en ansökan om dispens från biotopskyddet. Länsstyrelsen beslutade 11 maj 2022 (diarienummer 9483-2021) att medge dispens från biotopskyddet för borttagning/flytt av stenmurar och ett odlingsröse samt igenläggning av småvatten i jordbruksmark. Länsstyrelsen beslutade samtidigt att avslå ansökan om biotopskyddsdispens för två dammar, varav en är belägen inom kvartersmark i söder, och en är belägen inom allmän platsmark NATUR längs gränsen mot betongindustrin i väster.

Beslutet är förenat med villkor:

- De stenar som tas bort ska läggas upp iminst ett odlingsröse och i nya stenmurar i solbelysta öppna lägen eller användas för att förbättra/reparera befintliga stenmurar i området. Ersättningsröse-/murar ska i möjligaste mån uppföras i angränsning till jordbruksmark.

- Nya diken/dammar med en totalyta motsvarande minst den borttagna vattenytan ska anläggas inom planområdet.

- Rasering och restaurering av stenmurarna ska ske under perioden 1 maj till och med 30 september för att inte skada djur som kan ha övervintrat i muren.

- Jordmassor får ej läggas upp i rösena/stenmurarna.

- Kompensationsåtgärder ska redovisas skriftligt med lokalisering och mängd till Länsstyrelsen innan åtgärderna utgörs.

Entreprenörer ska informeras om villkoren i beslutet.

Beslutet upphör att gälla om inte åtgärderna genomförs inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

I plankartan redovisas länsstyrelsens beslut som geografiskt avgränsade ytor med egenskapsbestämmelser i syfte att skydda dammarna från förändringar som kan negativt påverka dess funktion som biotoper.

Nummer	Biotopskyddsobjekt	Motivering
1	Dike	Dike som löper längs med en väg upp till industriområdet i nordost och har som huvudsyfte att avvattna vägen, vilken gränsar till öppen åkermark. Bedöms därmed inte omfattas biotopskydd då dess funktion är ett vägdike.
2	Dike	Dike som löper mellan en grusväg (Gustafs väg) och anslutande höjdområde i öster, vars syfte är att avvattna vägen. Avskilt från åkermarken och bedöms därmed inte omfattas av biotopskydd.
3	Stenröse	Biotopskyddat odlingsröse delvis omgivet av yngre träd och buskar som gränsar till öppen jordbruksmark i väster och söder.
4	Dike/rätad bäck	Biotopskyddat dike/rätad bäck av genom övervägande öppen åkermark på ömse sidor av Almedalsvägen.
5	Dike	Biotopskyddat dike som löper genom övervägande öppen åkermark i områdets östra del.
6	Stenmur	Biotopskyddad, bitvis raserad stenmur löper genom öppen åkermark i områdets östra del.
7	Stenmur	Biotopskyddad, bitvis raserad stenmur löper genom övervägande öppen åkermark i områdets östra del.
8	Dike och stenmur	Biotopskyddad stenmur och dike som löper parallellt med varandra i områdets centrala del. Gränsar mot öppen åkermark i öster och igenvuxen åkermark och ett höjdområde i väster. Längs en del av sträckan saknas dike och stenmur.
9	Dike	Biotopskyddat dike som löper genom övervägande öppen åkermark söder om planområdet. Delvis kulverterat i anslutning till en gård.
10	Dike och stenmur	Biotopskyddad stenmur och dike som löper parallellt med varandra i områdets nordvästra del. Gränsar mot betesmark i väster och något igenväxande åkermark i väster.
11	Dike	Dike som löper genom kraftigt igenvuxen åkermark som inte kan anses vara aktivt odlad längre och därmed bedöms diket inte längre omfattas av biotopskydd.
12	Dike	Dike som löper längs med Benders industrimark i väster och kraftigt igenvuxen åkermark och ett skogsbevuxet höjdområde i öster. Åkermarken kan inte anses vara aktivt odlad längre och därmed bedöms diket inte längre omfattas av biotopskydd.

- **Stenmurar**

Stenmurar har generellt sett en viktig roll i landskapet då de bidrar till en variation och bildar skydd för flera växt- och djurarter. Stenmurar i jordbrukslandskapet är skyddad i miljöbalken enligt det generella biotopskyddet. Kommunen föreslår att de stenmurarna som kommer att tas bort på grund av kommande exploatering återuppbyggs inom planområdet eller i direkt anslutning. Eftersom flera av stenmurarna idag är i dåligt skick och delvis raserade höjer sannolikt en återuppbyggnad av stenmurarna dess värde som landsskapsobjekt och dess ekologiska funktion.

- **Stenrösen**

Stenrösen i jordbruksmark utgör ofta viktiga livsmiljöer och tillflyktsorter för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter. Om det stenröse som ligger inom planområdet behöver tas bort för att möjliggöra exploateringen så kommer det kompenseras genom att det återuppbyggs inom planområdet eller i direkt anslutning.

- **Öppet dike**

Öppna diken fyller generellt sett en viktig funktion som livsmiljöer och spridningskorridorer i landskapet för växter och djur. Kommunen föreslår att de diken som kommer att påverkas av kommande exploatering kompenseras genom föreslaget dagvattensystemet med bland annat svackdiken och flera dammar. Sammantaget så bedöms de öppna dikenas värden för växt- och djurlivet med råge kompenseras genom dagvattensystemet.

Sociala aspekter och åtgärder

För att tryggt kunna ta sig igenom området till fots eller på cykel finns belyst gång- och cykelbana längs huvudgatan. På sikt planeras cykelbanan att anslutas till befintligt cykelnät i Frillesås.

Försvinner de ridvägar som används i dagsläget kan ett behov av nya ridvägar uppstå. Möjligen kan de ersättas inom strandskyddsområdet längs ån längs planområdets nordvästra gräns.

Ett verksamhetsområde kan upplevas som ett otryggt område, särskilt kvällstid och nattetid när få människor är i rörelse i området. Det är viktigt att det inte uppstår ytor som framöver kan komma att ses som otrygga. Om samtliga fastigheter kommer använda sig av stängsel vid fastighetsgräns är det viktigt att byggnader på något sätt skapar en mer trygghetsgivande känsla. Trygghetsskapande faktorer kan vara att skapa god belysning och undvika uppkomsten av utrymmen som lättåtkomliga innergårdar och mörka platser. Avgränsande stängsel till företagen är positivt för att förhindra brott.

Gestaltningen i områden som vetter mot befintliga bostäder söder om området behöver hanteras, baksidor med parkerings- och uppställningsytor bör undvikas. Detta regleras i plankartan.

Möjligheten till hästridning inom området kommer att vara begränsat i jämförelse med nuläget. NATUR-området längs planområdets nordvästra sida blir dock tillgänglig för allmänheten och således tillgänglig även för ridturer.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet planeras bli kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

För att fördröja och rena dagvatten så nära källan som möjligt bör omhändertagande av

dagvatten så långt det är möjligt göras i kvartersmark på varje fastighet i planområdet. Utöver dagvattenanläggningar på kvartersmark föreslås fördröjning och rening av dagvatten för hela planområdet i VA- och dagvattenutredningen (Sweco, 2020-08-10, reviderad 2021-04-23, kompletterad 2021-11-24).

För naturlig avrinning inom planområde, där ingen pumpning av dagvatten förekommer, så kommer vattnet att ha fyra huvudsakliga utflödespunkter från området. Detta innebär att området innefattar fyra delavrinningsområden vilka måste tas hänsyn till var för sig vid beräkning av flöden, fördröjningsbehov och föroreningsbelastningar.

För var och en av de fyra avrinningsområdena föreslås diken eller dammar för fördröjning och rening av dagvatten från planområdet. Dagvatten från ett större avrinningsområde utanför planområdet i norr föreslås ledas förbi dagvattenanläggningarna direkt till dikningsföretaget för att inte överbelasta anläggningarna.

Dagvatten från avrinningsområden nordväst om föreslagen ny väg genom planområdet och norr om Almedalsvägen förslås fördröjas och renas i nya diken parallella med dikningsföretaget i utkanten av planområdet innan det släpps mot dikningsföretaget.

För att minska belastningen på Löftaån har utredningen utforskat möjligheten att låta en större del av områdets dagvatten rinna av mot dikningsföretaget. Det rinner mot Vändelsöarkipelagen utanför Rågelund, som anses mindre känslig för föroreningar jämfört med Löftaån, till vilken södra delen av planområdet rinner av. Dagvatten som alstras på takytor och vissa markytor söder om ny väg föreslås därför efter samlad rening och fördröjning avledas norrut mot dikningsföretag via ledningar och/eller med höjdjustering av mark.

För de två avrinningsområdena i planområdets sydvästra sida, som rinner av via bäck eller fåra mot Löftaån, föreslås renings- och fördröjningsanläggningar i form av dammar eller diken. Vart och ett av avrinningsområdena bör ha sin egen anläggning. Dagvattnet föreslås efter rening och fördröjning ledas i befintlig fåra eller bäck mot Löftaån.

Dagvattenanläggningarna som rinner av mot dikningsföretaget föreslås dimensioneras för att släppa ifrån sig maximalt 2 l/(s, ha) vid ett 10-årsregn i enlighet med begränsning i dikningsföretagets förrättningshandlingar. Dagvattenanläggningar som rinner av mot Löftaån föreslås dimensioneras för att motsvara naturmarksavrinning vid ett 10-årsregn, med flödet 17 l/(s, ha). Dimensioneringen av dagvattenanläggningarna kan även göras för ett större regn för ökad säkerhet vid skyfall. Utredningen anger fördröjningsvolymer, storlek på respektive dagvattenanläggning och kostnader för anläggningar som fördröjer ett 10-årsregn respektive ett 100-årsregn.

Avledning av stora vattenflöden som uppstår vid skyfall ska säkerställas genom att byggnader placeras något upphöjt jämfört med något nedsänkta sträckningar utmed de naturliga avrinningsvägarna. En sådan naturlig avrinningsväg är utmed dikningsföretaget utmed planområdets nordvästra gräns. En annan naturlig avrinningsväg är från de centrala delarna av planområdet och söder ut och ytterligare en är tvärs över den södraste delen av planområdet. Det ska säkerställas att diken söderut från områden kan avleda de ökade flödena från planområdet vid skyfall utan risker för befintlig bebyggelse.

För avledning av skyfall söderut behöver säkras rättighet för avledning över fastigheten Frillesås-Rya 3:124.

Utbyggnaden av planområdet ämnar att följa utredningens rekommendationer. Nödvändiga tillstånd ska sökas och markägare och dikesägare ska tillfrågas inför genomförandet.

Befintliga dagvattenledningar inom kvartersmarken i södra delen av planområdet förutsätts flyttas innan byggnation.

Vatten och avlopp

Planområdet planeras bli kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Ledningssystemet från vattenverk och reservoarer planeras anpassas för utökat utbyte av reservvatten mellan Kungsbacka och Varbergs kommuner. I och med det kommer kapaciteten för dricksvatten och brandvatten att vara tillräcklig för att försörja planområdet där ledningen passerar invid rondellen i Rågelund på västra sidan. Därifrån planeras ledningsdragning fram till planområdet utmed Almedalsvägen.

Inom området behövs på allmän platsmark ett cirka 1500 meter långt distributionsnät för dricksvatten inklusive brandposter.

Planområdet planeras anslutas till kommunalt spillvatten från planområdets sydvästra hörn fram till SPU 52, som ligger på södra sidan om Frillesåsvägen i höjd med Frillesåsskolan. För att kunna ansluta Frillesås-Rya tillsammans med cirka 500 tillkommande bostäder i Frillesås och Landaområdet behövs omfattande åtgärder på befintligt ledningsnät i Frillesås:

- Förstärkning av självfallssystemet mellan SPU52 och planområdet
- Uppgradering av SPU52 och dess tryckledning till ny kapacitet 74 l/s
- Ökning av ledningsdimension till 400 BTG för sträckan SNB283 till SNB287.
- Ökning av pumpkapacitet på SPU50 till 300 l/s. Pumpstationen har uppgraderats under tiden detaljplanen tagits fram, år 2020.
- Utökning av utjämningsmagasin vid SPU51 från 200 till 800 m3
- Minskning av befintligt inläckage i hela Frillesås spillvattennät med ca 25%

Inom området behövs på allmän platsmark ett cirka 1500 meter långt ledningsnät, en pumpstation för hela området och en pumpstation eller eventuellt flera mindre LTA-stationer för fastigheten eller fastigheterna längst i sydost som inte har självfall till ledningsnätet.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter. Dricksvattenledningarna ska förses med brandposter som ska klara ett uttag av brandvatten om 20 l/s. Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta säkerställs vid projektering av vägar inom området.

Värme

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

El, Tele och Bredband

El-, tele- och bredband finns utbyggt i närområdet och går att ansluta till.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via huvudgatan. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Hälsa och säkerhet

Kraftledning

Kraftledningens sträckning och de skyddsavstånd den medför får konsekvenser för möjligheten att utnyttja området. Det finns i dagsläget inga planer på att markförlägga kraftledningen. Ett skyddsavstånd av 10 meter från vardera sida av de yttersta fasledningarna avsätts som mark som inte får bebyggas. Bestämmelsen gäller inte om kraftledningen förläggs till under mark och i detta fall föreslås ledningen flyttas till allmän platsmark.

Marknivån i ledningsgatan får inte ändras utan ledningsägarens godkännande och eventuella förändringar får inte innebära att ledningsägarens möjligheter att äga, driva och underhålla ledningen påverkas negativt.

Elsäkerhet

Kraftledningen har en nominell spänning på 66 kV. Konstruktionsspänningen är 72,5 kV. Omgivande byggnation ska hållas på ett horisontellt skyddsavstånd av 10 meter enligt föreskrift. Marknivån i ledningsgatan får inte ändras.

Elektromagnetiska fält

Förutom de skyddsavstånd som gäller med hänsyn till elsäkerhet behöver hänsyn tas till elektromagnetisk strålning. Kraftledningar avger elektromagnetisk strålning som tilltar i styrka ju högre strömstyrka (ampere) ledningen har.

En vanlig rekommendation är att undvika att miljöer där människor stadigvarande vistas inom områden där strålningen uppgår till 0,2 μT (mikroTesla). Strålningen varierar med strömstyrkan och för att fastställa den exakt krävs att mätningar görs i den specifika situationen. I detta fall finns en stor osäkerhet beroende dels på att det är ett expansivt område och dels på att det finns både produktion och uttag anslutet. Ett minsta horisontellt skyddsavstånd på 13 meter från närmaste faslina bedöms vara tillräckligt.

För närvarande finns inget beslut om kraftledningens framtid fattat. En administrativa planbestämmelse har därför införts i planen i syfte att tillgodose de skyddsavstånd som redovisas ovan. Då bestämmelsen hänvisar till avstånd till kraftledningen upphör dess verkan vid en eventuell framtida flytt.

Buller

Trafikbuller

Normala treglasfönster i de nya verksamhetbyggnaderna dämpar trafikbuller ca 30 dBA. För att klara riktvärdet för ljudnivåer inomhus för arbetslokaler med normala treglasfönster krävs att ekvivalenta respektive maximala ljudnivån utomhus är lägre än 65 respektive 80 dBA vid fasad. I tabellen nedan redovisas avstånd från vägmitt till närmaste fasad som krävs från respektive väg för att klara riktvärdena, baserad på Trafikverkets trafikalstringstal, utan särskilda krav på fasad. Då Trafikverkets alstringsverktyg visat sig ge betydligt högre alstring än andra analyser är sannolikt redovisade skyddsavstånd i tabellen väl tilltagna. Om verksamhetsbyggnader önskas placeras närmare än i tabellen redovisade avstånd klaras riktvärdena inomhus med fönster med god ljudisolering.

Väg	Avstånd för att klara riktvärdena inomhus med normala treglasfönster baserad
Almedalsvägen, väster om planområdet	ca 30 m
Almedalsvägen, öster om planområdet	ca 50 m
Frillesåsvägen, väster om planområdet	ca 13 m
Frillesåsvägen, öster om planområdet	ca 15 m

Avstånd som krävs för att klara riktvärdena för trafikbuller med normala treglasfönster.

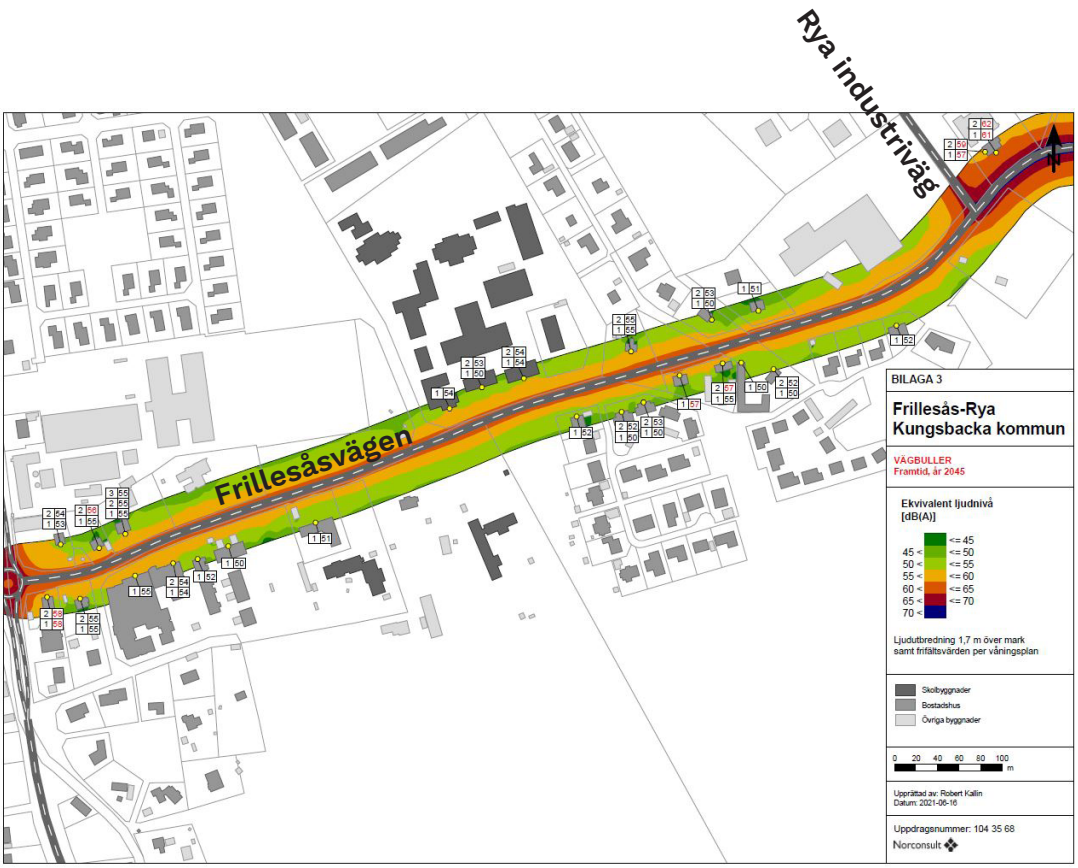
Vid en utbyggnad av planområdet kommer trafiken på Almedalsvägen och Frillesåsvägen att öka. För boende längs dessa vägar innebär det att ljudnivån kommer att öka. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer för boende längs Frillesåsvägen redovisas i kartbild på nästa sida. Förstorad bild finns i den bilagda utredningen. Då trafikverkets alstringsverktyg visat sig ge betydligt högra alstring än andra analyser är sannolikt redovisade ljudnivåer något höga.

För befintliga hus bör enligt Naturvårdsverkets rapport ”Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder” bulleråtgärd för bostäder övervägas om dessa har över 55 dBA i ekvivalent ljudnivå vid bullerutsatt fasad om dessa är byggda mellan 1997 och 2015. För bostäder byggda före år 1997 är riktvärdet för när åtgärder ska övervägas 65 dBA.

I nuläget har två hus ekvivalent ljudnivå över 55 dBA. Riktvärdet för bostäder uppförda efter 1997 överskrids med 1-2 dBA.

Om planområdet kommer alstra trafik enligt Trafikverkets alstringsverktyg, vilket är betydligt högre alstring än andra analyser, kommer i framtiden fem hus få ekvivalent ljudnivå över 55 dBA. För fyra av husen kommer riktvärdet överskrids med 1-3 dBA och för 1 hus (vid infarten till planområdet) kommer riktvärdet överskridas med upptill 7 dBA.

Kommunen bedömer att eftersom prognosen är högt räknad och eftersom de utsatta bostäderna är uppförda innan 1997 så finns inte behovet av bullerskyddande åtgärder i detta skede. För det hus vid infarten till Rya industriväg som enligt prognosen är mest exponerat för buller finns möjligheten att vid behov uppföra ett bullerskydd på kommunens mark väster om.



Frillesåsvägen: beräknade ekvivalenta ljudnivåer, år 2045. Källa: Norconsult.

Industribuller

Vid etablering av verksamheter inom planområdet får ljudnivåerna inte vara störande för omgivningen. Det innebär att verksamheter inte får överstiga de riktvärden som gäller för zon A enligt tabell nedan.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
		Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)	
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bullerangepassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.			

Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad. Källa: Boverket.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida (Tabell 2 enligt hänvisningen i tabellen ovan). Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats. Källa: Boverket.

Buller från godshantering vid till exempel lastkajer och omlastningsterminaler bör räknas in i ljudnivån från verksamheten och bedömas som industribuller. För trafik till och från verksamhetsområdet på angränsande vägar bör som huvudprincip riktvärden för trafik vara vägledande.

I miljöbalken finns regler som innebär att de nivåer som redovisas i planbeskrivningen eller bygglovet också ska gälla i tillsynsskedet (Miljöbalken 26 kap. 9a §).

Farligt gods

Planförslaget innebär att ingen bebyggelse tillåts inom 15 meter från Almedalsvägen, som är en transportled för farligt gods. Detta avstånd gäller om riskreducerande åtgärder utförs på byggnaderna, annars gäller 25 meters bebyggelsefri zon, industriverksamhet kan uppföras som närmast 30 meter från vägbanan. Utöver detta ska rekommendationerna i riktlinjerna följas, läs mer i Riskanalys av farligt gods, Länsstyrelsen Hallands län 2011.

Riskreducerande åtgärder innebär att:

- fasad som vetter mot Almedalsvägen ska inom ett avstånd av 30 till 50 meter från Almedalsvägens vägkant utformas i obrännbart material,
- fasad, inklusive dörrar och fönster, som vetter mot Almedalsvägen, ska inom ett avstånd av 13 till 30 meter från Almedalsvägens vägkant, motsvara brandteknisk klass EI30,
- för alla byggnader inom 50 meter från Almedalsvägens vägkant ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden,
- för etablering på ett avstånd av 15 till 30 meter från Almedalsvägens vägkant ska åtgärder införas som förhindrar direkt mekanisk konflikt. Erforderlig omfattning och utformningen av ett sådant skydd beror på platsspecifika förhållanden och kan vara exempelvis: vall/dike, betongbarriär eller förstärkt vägräcke (H4 eller H2),
- vid all byggnation inom 60 meter från Almedalsvägens vägkant ska området i så stor utsträckning som möjligt utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in på området.
- vid all byggnation inom 60 meter från Almedalsvägens vägkant ska sidoområdet längs med leden utformas på ett sätt som begränsar konsekvensen av ett avåkande fordon. På detta sätt minskas risken för punktering av tank.
- Området nära leden ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Räddningstjänsten

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

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 allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

VÄG	Väg, statlig	Trafikverkets väg 990 (Almedalsvägen).
$GATA_1$	Huvudgata	Syftet är att möjliggöra huvudgata genom planområdet söder om Almedalsvägen och bekräfta kommunalt huvudmannaskap för befintliga Rya industriväg.
$GATA_2$	Lokalgata	Gata som ska förbinda verksamhetsområdena norr om Almedalsvägen med cirkulationsplatsen. Utrymme för vändplats finns längst i norr.
NATUR	Naturområde	Syftet med bestämmelsen är att skapa utrymme för hantering av dagvatten. Ytan kan även användas för rekreation och ger allmänhet och djurliv möjlighet att passera genom området.

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.

E_1	Återvinningscentral	Syftet är att möjliggöra uppförandet av återvinningscentral på en del av området.
E_2	Teknisk anläggning	Mark avsedd för pumpstation som en del av dagvattenhanteringen.
J	Industri	Mark för industriändamål av varierande slag.
Z_1	Verksamheter, undantaget sällanvaruhandel	Mark avsedd för verksamheter i mindre skala. Dock ej sällanvaruhandel.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

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

	Största byggnadsarea är 60 % per fastighet	Syftar till att begränsa den byggbara ytan inom respektive fastighet och säkra tillräcklig yta för komplement likt parkering och dylikt. Gäller inom alla kvartersmarksytor.
0,0	Högsta nockhöjd i meter. Solcellspaneler får uppföras utöver angiven nockhöjd.	Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders omfattning i höjdled samt att möjliggöra uppförande av solcellspaneler på tak utan att minska byggrätten.
d	Största fastighetsstorlek är 6000 kvadratmeter	Bestämmelsen syftar till att hålla byggnadsvolymerna uppbrutna i mindre volymer för att åstadkomma en småskalig miljö.
	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns	Syftar till att säkerställa utrymme mellan byggnadskroppar över fastighetsgränser för att förhindra brandspridning. Planbestämmelsen syftar även till att säkerställa att byggnader kan sammanbyggas för att möjliggöra en ändamålsenlig byggnad inom fastigheten/fastigheterna. Gäller inom alla kvartersmarksytor.
p	Byggnad ska placeras minst 15 meter från Almedalsvägens vägbana	Bestämmelsen syftar till att hålla ett område fritt från bebyggelse utmed Almedalsvägen, eftersom den är en transportled för farligt gods.
12	Minsta takvinkel är 12 grader	Syftet är att efterlikna omgivande gårdsmiljöers utformning samt att fasadhöjden ska upplevas lägre. Samtidigt ska bestämmelsen möjliggöra ändamålsenliga byggnader för verksamheter.
n	Upplag får inte finnas mot östra sidorna av användningsområdet	Med östra sidorna avses användningsgräns som vetter mot fastigheten Kulla 1:73 och längs befintlig tillfartsväg till samma fastighet. Syftet med bestämmelsen är att förhindra uppkomsten av baksidor mot omgivande miljöer.
m_1	Fasad som vetter mot Almedalsvägen ska inom ett avstånd av 30 till 50 meter från Almedalsvägens vägkant utformas i obrännbart material.	Syftar till säkerställa riskreducerande åtgärder om byggnad uppförs inom riskområde.

m_2	Fasad, inklusive dörrar och fönster, som vetter mot Almedalsvägen, ska inom ett avstånd av 15 till 30 meter från Almedalsvägens vägkant, motsvara brandteknisk klass EI30.	Syftar till säkerställa riskreducerande åtgärder om byggnad uppförs inom riskområde.
m_3	För alla byggnader inom 50 meter från Almedalsvägens vägkant ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden.	Syftar till säkerställa riskreducerande åtgärder om byggnad uppförs inom riskområde.
m_4	För etablering på ett avstånd av 15 till 30 meter från Almedalsvägens vägkant ska åtgärder införas som förhindrar mekanisk konflikt.	Syftar till säkerställa riskreducerande åtgärder om byggnad uppförs inom riskområde.
m_5	Vid all byggnation inom 60 meter från Almedalsvägens vägkant ska området i så stor utsträckning som möjligt utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in på området.	Syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder om byggnad uppförs inom riskområde.
m_6	Vid all byggnation inom 60 meter från Almedalsvägens vägkant ska sidoområdet längs med leden vara fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål för att begränsa konsekvensen av ett avåkande fordon. På detta sätt minskas risken för punktering av tank.	Syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder om byggnad uppförs inom riskområde. Enligt Trafikverkets riktlinjer för Vägars och Gators Utformning avses med oeftergivliga föremål större fasta föremål, exempelvis: • träd med diameter >100 mm i brösthöjd • bropelare • kort betongfundament högre än 0,1 m • jordfast sten högre än 0,1 m • el- och teleskåp • bergskärning med skrovlig yta • hus, murar o.dyl som inte har slät yta längs vägen • stolpar, bärare av vägutrustning eller annan utrustning som inte är eftergivliga enligt standarden {SS-EN 12767}.

Administrativa bestämmelser

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

a_1	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet som återinträder vid planläggningen upphävs inom del av planområdet. Syftar till att möjliggöra för åtgärder enligt plankartan. Gäller inom kvartersmark.
a_2	Bygglov får inte ges för byggnad och upplag och parkering får inte uppföras förrän kraftledning flyttats.	Bestämmelsen begränsar byggrätten närmast kraftledningen. Om kraftledningen i framtiden förläggs under mark så försvinner begränsningen.
a3	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet som återinträder vid planläggningen upphävs inom del av planområdet. Syftar till att möjliggöra för åtgärder enligt plankartan. Gäller inom allmän platsmark.
a4	Bygglov får inte ges för byggnad förrän dispens från biotopskydd beviljats. Tillika får inte marken hårdgöras förrän dispens från biotopskydd beviljats.	Bestämmelsen syftar till att skydda den befintliga dammen inom kvartersmark som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken.
a5	Anläggning får inte uppföras och marken får inte förändras så länge biotopskydd gäller.	Bestämmelsen syftar till att skydda den befintliga dammen inom allmän platsmark som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken.
	Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.	Bestämmelsen anger under vilken tidsrymd detaljplanen är tänkt av genomföras. Gäller inom hela planområdet.
	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats	Bestämmelsen anger vem som är huvudman för allmän plats - Gata och Natur - inom hela planområdet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska en MKB innehålla uppgifter om miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. En sådan utveckling benämns här nollalternativet. Nollalternativet innebär således att någon utbyggnad av ett verksamhetsområde för transportintensiva och i viss mån störande verksamheter inte sker i området. Vad som är den mest sannolika utvecklingen i ett nollalternativ är inte alltid lätt att bedöma, men utgångspunkten i detta fall är att nuvarande markanvändning i form av delvis brukade åker- och betesmarker i så fall kommer att bestå. De miljökonsekvenser som beskrivs i kap 6-15 i miljökonsekvensbeskrivningen blir inte verklighet i ett nollalternativ, utan beskrivningarna under ”Nuvarande förhållanden” för respektive miljöaspekt kommer i huvudsak att gälla även framöver.

En annan tänkbar utveckling är att brukandet av odlingsmarkerna efterhand upphör, vilket på sikt leder till igenväxning av området. Detta har redan börjat ske i delar av området idag. De öppna vyerna i området kan då komma att förändras liksom förutsättningarna för djur- och växtliv, där arter knutna till öppet jordbrukslandskap missgynnas.

Ytterligare en tänkbar utveckling av nollalternativet är att aktuellt planförslag förkastas och man i framtiden kommer att pröva att planlägga området för en annan användning och/eller utformning.

Nollalternativet medför även att Kungsbacka kommuns arbete med att långsiktigt placera verksamheter som alstrar mycket transporter och tung trafik till trafiknära, men mer perifera lägen i kommunen istället för i nära anslutning till Kungsbacka innerstad eller inne i utvecklingsorter kan hämmas något.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Kungsbacka kommun gjorde i planprogramsskedet år 2016 bedömningen att förslaget inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gjorde i sitt samrådsyttrande inte samma bedömning utan menade att det inte gick att utesluta att föreslagen utbyggnad i programförslaget skulle medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen ansåg dock att framtagen miljöutredning utgör en god grund för en miljökonsekvensbeskrivning. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram för detaljplaneförslaget (Norconsult 2020-09-07, reviderad 2021-04-30).

Natur, kulturmiljö & rekreation

En utbyggnad medför främst att öppen och igenvuxen odlingsmark utan några högre naturvärden tas i anspråk. Merparten av de bedömda naturvärdesobjekten kommer inte att påverkas av exploateringen, vilket är positivt ur naturmiljöavseende. Ingrepp sker dock i två naturvärdesobjekt, då en mindre del av höjdområdet i öster ersätts med industrimark och en damm med begränsat värde för groddjur i sydväst exploateras. Planområdets betydelse för groddjur kan snarare öka med rätt utformning av dagvattendammar och grönytor i området. Övriga naturvärdesobjekt sparas men gränsar till planerade verksamhetsytor, varför risk finns att dessa påverkas vid en utbyggnad. Med en hänsynsfull planering bedöms dock dessa naturvärden att klaras.

Planerat dagvattensystem bedöms medföra en något minskad föroreningsbelastning från planområdet jämfört med idag. Därmed bedöms inte planförslaget ge någon negativ påver-

kan på Löftaåns skyddsvärda fiskfauna eller de skyddsvärda marina grundbottnarna i slutrecipienterna Vendelsöfjorden och Landabukten. Planförslaget bedöms inte heller ha någon större negativ påverkan på skyddade arter och någon dispens från Artskyddsförordningen behövs inte. Konsekvenserna för naturmiljön bedöms som små.

Planerad utbyggnad innebär att flera moderna byggnader som är upp till 30 meter höga placeras centralt på dagens öppna jordbruksmark och därmed tar aktuellt område ytterligare ett steg från odlingslandskap till ett mer tätortsnära område. Anslutande kulturhistoriskt intressanta gårdar påverkas negativt då de förlorar en del av sin koppling och funktion till odlingslandskapet. En fornlämning påverkas och ska undersökas ytterligare, vilket kräver tillstånd från kulturmiljölagen. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms som måttliga och negativa.

Landskapsbild

Planförslaget medför att landskapsbilden förändras markant. Detta då stora delar av det storskaliga odlingslandskapet kring Almedalsvägen försvinner och ersätts med ett modernt industriområde som bryter helt mot områdets lantliga karaktär i såväl skala som utformning. Landskapsbilden påverkas tydligt negativt för både boende och förbipasserande på Almedalsvägen. Frillesås samhälle och entrén in mot samhället tar ytterligare ett steg från lantligt samhälle mot en större tätort, vilket påverkar landskapsbilden på en mer regional nivå. Utbyggnaden blir inte lika framträdande från Frillesåsvägen då den delvis kommer att skymmas av bebyggelse. Sammantaget bedöms konsekvenserna för landskapsbilden vara stora och negativa på en lokal nivå men även på regional nivå påverkas landskapet i viss mån.

Markförhållanden

Planförslaget medför en del markarbeten i form av schaktning, uppfyllnader och grundläggning vilka kräver hänsyn till området geotekniska förhållanden. Planområdet bedöms som byggbart och stabiliteten bedöms som tillfredsställande för planerade förhållanden. Planerade byggnader bör grundläggas med pålar eller lastkompenseras. I samband med projektering bör sättningsförhållandena utredas mer detaljerat för att undvika marksättningar och minimera påverkan på konstruktionerna.

Risken för föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet bedöms som mycket liten. Bedömningen grundar sig på att ingen potentiellt förorenande verksamhet ska enligt uppgift ha bedrivits på platsen utan området har brukats som åkermark under lång tid.

Vattenförhållanden

Ett verksamhetsområde med t ex logistik, tillverkningsindustri etc. medför en relativt stor ökning av hårdgjorda ytor i området, vilket innebär att belastningen på anslutande diken och Löftaån och bäcken i norr samt till slutrecipienterna Vendelsöfjorden och Landabukten från området ökar och ändrar karaktär.

I framtagen VA-utredning indelas planområdet i fyra avrinningsområden utifrån naturlig avrinning med fyra utsläppspunkter, för att få en avrinning som inte kräver pumpning. Dagvattenhanteringen blir separat för respektive delområde. Dagvattenhanteringen hanteras separat inom dessa fyra delområden. Inom dessa föreslås olika kombinationer av fördröjnings- och reningsåtgärder som både avleder och renar dagvatten samtidigt som höga flöden utjämnas med hjälp av översilningsytor, fördröjningsdammar (både torra och våta dammar) och svackdiken. Åtgärderna föreslås integreras i park- och grönytor och utformas med hänsyn till funktion och gestaltning. Med föreslaget dagvattensystem beräknas föroreningsbelastningen från planområdet minska jämfört med idag. Beräkningarna baseras dock på schablonhalter, varför de faktiska föroreningshalter som uppkommer i dagvattnet vid en utbyggnad kan skilja sig markant från dessa resultat. Halterna är även beroende av vilken

typ av verksamheter som etableras i planområdet.

Vid exploatering av planområdet föreslås en utbyggnad av nya ledningar för både dricks- och spillvatten vilka kopplas på befintligt ledningsnät.

Områdets recipienter Löftaån och Vändelöarkipelagen har måttlig ekologisk status, med målet att god ekologisk status ska uppnås till 2027, medan kemisk status ej uppnås pga. för höga halter av de i Sverige överallt överskridande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE). För dessa ämnen finns ett undantag i form av mindre stränga krav. Planerad utbyggnad bedöms inte försämra den ekologiska och kemiska statusen i berörda vattenförekomster eller försvåra möjligheten att god status uppnås i vattenförekomsterna, under förutsättning att valt dagvattensystem ger tillräcklig rening av dagvatten.

Planområdet hyser få lågpunkter där vatten riskera att samlas och översvämmas vid skyfall. Om planområdets dagvattenanläggningar dimensioneras för att kunna hantera dagvattenvolymer vid skyfall (eller delar av) bedöms inte exploateringen förvärra situationen vid skyfall jämfört med idag.

Trafikrelaterade frågor

I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram. Detaljplanen reglerar inte vilken typ av verksamhet som kommer tillåtas i området eller fördelningen mellan större verksamheter, småverksamheter/ hantverkare eller kontor. Beroende på planens innehåll och metodval varierar antal fordon som området beräknas alstra kraftigt Trafikverket alstringsverktyg som ger betydligt högre alstring än andra metoder har legat till grund för vidare studier av trafik, buller och luft för att vara på den säkra sidan.

Planområdet beräknas komma att alstra ca 13 700 fordonsrörelser/dygn enligt Trafikverkets trafikalstringstal. Trafiken på omgivande vägar kommer att öka i framtiden beroende på både generell trafikökning och planerat verksamhetsområde, med mellan 200 % och 400 % på Almedalsvägen och Frillesåsvägen. Säkerheten för de fotgängare och cyklister som idag rör sig längs Frillesåsvägen kommer att försämras med ett ökat trafikflöde.

Planen omfattar även en ny huvudgata mellan Rya Industriväg och en föreslagen cirkulationsplats på Almedalsvägen. Kapacitetsberäkningarna visar, baserat på Trafikverkets alstringsverktyg, att en cirkulationsplats är den enda utformningen som ger godtagbar belastningsgrad för år 2045.

Trafikutredningen kompletterades under 2021 med utredning av behovet av vänstersvängfält på Frillesåsvägen, vid anslutningen till Rya industriväg. Utredningen visade att det framtida trafikflödet inte motiverade ett vänstersvängfält i det här läget.

Hälsa och säkerhet

För arbetslokaler finns endast riktvärden inomhus. Dessa klaras med fasad utformad enligt ljudnivåkraven i BBR.

Den ökade trafiken på omgivande vägar, baserat på Trafikverkets alstringsverktyg, bedöms komma att medföra en ökning av den ekvivalenta ljudnivån för boende längs Almedalsvägen med 3-6 dBA respektive längs Frillesåsvägen med 3-5 dBA. Maximala ljudnivån beräknas öka med 1-2 dBA.

Detaljerade bullerberäkningar bör göras för hus belägna nära Frillesåsvägen, väster om planområdet. Översiktliga beräkningar visar att bostadshuset beläget nordöst om korsningen mellan Frillesåsvägen och Rya Industriväg kommer få ökad ljudnivå från Frillesåsvägen och från Rya Industriväg med ca 7 dBA. För övriga bostadshus belägna längs Frillesåsvägen beräknas ljudnivån öka med ca 3 dBA. Om riktvärdena överskrids är en möjlig åtgärd att anlägga en skärm längs med Frillesåsvägen och Rya Industriväg.

Bostadshusen längs Almedalsvägen är belägna relativt långt från vägen (ca 50 m) och kommer därför sannolikt klara riktvärdena även vid genomförande av planen utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

I den norra delen går planområdet ända fram till Almedalsvägen. För att uppfylla den fysiska utformningen kring transportleder för farligt gods kan byggnader inte placeras närmare än 30 meter från vägen. Byggnader kan medges fram till 15 meter från Almedalsvägen förutsatt att säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

Inga nya byggnader där människor vistas stadigvarande får uppföras inom områden där de elektromagnetiska fälten överstiger 0,4 µT. Ellevio som äger befintlig kraftledning på 50 kV i området, rekommenderar ett skyddsavstånd på 13 m på ömse sidor av ledningen, inom vilket inga nya byggnader bör placeras. Åtgärder som reducerar magnetfältet kan bli aktuella.

Planerad utbyggnad av transportintensiv verksamhet kommer att ansluta till ett fåtal befintliga bostäder. Beroende på hur störande verksamheter som kan bli aktuella, bör ett skyddsavstånd på 50 m alternativt 200 m planeras till närmaste bostadshus.

Naturresurser

Utbyggnaden innebär att 20 ha jordbruksmark tas i anspråk för verksamhetsområde något som innebär konflikt med 3 kap 4 § MB. Kommunen har dock bedömt att planerat verksamhetsområde i nära anslutning till väg E6 är av väsentligt samhällsintresse då det skapar fler arbetstillfällen och bättre förutsättningar för ett mer differentierat näringsliv i kommunen, vilket motiverar att en del brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Utbyggnaden kan påverka flera av områdets öppna diken, stenmurar och ett stenröse, varför dispens från biotopskyddet krävs från länsstyrelsen enligt 7 kap 11 § MB. I områdets kraftigt igenvuxna delar bedöms dock inte biotopskyddet längre gälla. Vidare kommer det strandskyddade området kring den rätade bäcken i områdets norra del påverkas, varför dispens för alternativt upphävande av gällande strandskydd kommer att krävas enligt 7 kap 18 § MB.

Planförslaget bedöms minska dagvattenbelastningen på områdets recipienter något, varför påverkan på den skyddsvärda Löftaån i söder samt de skyddsvärda naturområdena i slutrecipienterna Vendelsöfjorden eller Landabukten bedöms som marginell. Utbyggnaden bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på recipienternas växt- och djurliv.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Halterna av såväl kvävedioxid som partiklar bedöms bli oförändrade i jämfört med idag. Miljökvalitetsnormerna kommer att klaras med marginal även i framtiden.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Sammanfattningsvis bedöms planerad utbyggnad inte försämra den ekologiska och kemiska statusen i berörda vattenförekomster eller försvåra möjligheten att god status uppnås i vattenförekomsterna, under förutsättning att valt dagvattensystem ger tillräcklig rening av dagvatten. Planförslaget bidrar därmed inte heller till att de kumulativa effekterna av dagvattenpåverkan till recipienterna ökar. Beräkningar av halter och mängder av föroreningar i utgående vatten från planområdet efter rening i föreslaget dagvattensystem visar att samtliga värden understiger gällande riktvärden i utsläppspunkt samt att utsläppen av i princip alla ämnen minskar jämfört med idag. Dessutom ligger utsläppspunkterna från planområdet långt från recipienterna och det vatten som släpps ut till diken och naturmark bedöms renas ytterligare på sin väg ned till respektive recipient. Utbyggnaden bedöms inte heller medföra några ökande flöden i recipienterna som kan påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Generellt bör en bedömning av en detaljplans dagvattenpåverkan avseende ekologisk och kemisk status baseras på de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna (parametrarna näringsämnen, särskilda förorenande ämnen) och prioriterade ämnen. Det är framförallt dessa kvalitetsfaktorer som är relevanta att studera kopplat till dagvattenpåverkan från ett planområde. Bedömningen av dessa kvalitetsfaktorer ska sedan ligga till grund för bedömningen av påverkan på miljökvalitetsnormerna (MKN) som helhet. Enligt genomförda föroreningsberäkningar för aktuell detaljplan har dock konstaterats att utgående mängderna av fosfor, särskilt förorenade ämnen (koppar, krom, zink) och prioriterade ämnen (bly, kadmium, nickel, kvicksilver) från planområdets dagvattensystem efter rening kommer att vara lägre än i nuläget. Därmed bedöms dessa ämnen inte heller öka i recipienterna, varför statusen gällande dessa parametrar inte heller riskerar att försämras i berörda vatten-förekomster till följd av planförslaget. Spädningsberäkningar av planförslagets påverkan på föroreningshalter i recipienten bedöms därmed som överflödiga.

Med föreslaget dagvattensystem bedöms planförslaget minska belastningen på Löftaån något och därmed bedöms inte heller Löftaåns ekologiska status försämras till följd av utbyggnaden. Dagvattensystemet bedöms även säkerställa att tillförseln av de prioriterade ämnena kvicksilver, PBDE och TBT inte ökar till recipient, varför planförslaget inte heller bedöms påverka Löftaåns kemiska status negativt.

I dagvattenutredningen har spridningsberäkningar avseende fosfor gjorts för att ytterligare förtydliga att planförslagets dagvattenpåverkan inte medför någon negativ påverkan på vattenförekomsten Löftaåns ekologiska status. I beräkningarna jämförs beräknad fosforhalt och beräknat flöde av dagvatten i planområdet med halten och flödet i Löftaån i den närmast belägna provtagningspunkten och enligt dessa konstateras att nuvarande ekologisk kvot på 0,43 (bakgrundshalt/uppmätt halt) inte förändras nämnvärt (förbättras marginellt vilket inte syns vid avrundning). Därmed bedöms plan-förslaget inte försämra situationen gällande fosfor i Löftaån utan snarare avlasta recipienten något avseende fosfor.

Vidare bedöms planförslaget med föreslagen dagvattenhantering medföra en marginell minskning av föroreningsbelastningen på recipienten Vändelsöarkipelagen och därmed bedöms utbyggnaden inte ha någon märkbar inverkan på recipientens status. Även för denna recipient visar genomförda beräkningar att utgående halter för samtliga ämnen underskrider gällande riktvärden och utgående mängder från området minskar jämfört med idag. Ingen klassning med avseende på näringsämnen är gjord för vattenförekomsten. Men då mängden näringsämnen redan i utsläppspunkten minskar jämfört med idag, bedöms planförslaget inte heller medföra några ökade mängder av näringsämnen i recipienten som ligger ca 2,5 km nedströms planområdet. Dessutom sker en stor och snabb utspädning av dagvattnet från planområdet då det når kusten och den stora vattenförekomst som Vändelsöarkipelagen omfattar.

Samtidigt är det viktigt att poängtera att valet av dagvattenlösningar är avgörande för vilken påverkan som planområdet kommer att ha på recipient. Först med uppgifter om valda lösningar och framtida utsläpp från planområdet kan en slutgiltig recipientbedömning genomföras avseende de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna (näringsämnen, särskilda förorenande ämnen) ingående i ekologisk ytvattenstatus och avseende prioriterade ämnen ingående i kemisk status. I detta fall bedöms dock genomförda beräkningar tydligt visa på att tillräcklig rening kan uppnås vid en utbyggnad, varför ytterligare beräkningar sannolikt är överflödiga.

En bedömning av en detaljplans påverkan på ekologisk status kan även omfatta en samlad bedömning av de biologiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer som kan komma att påverkas. Detta ger en samlad bedömning av ett projekts påverkan på vattenkvaliteten och naturmiljön (tillika kvalitetsfaktorer ingående i klassificeringssystemet) på nedströms liggande ytvattenförekomster. Aktuellt planförslag med föreslagna dagvattenslösningar

bedöms inte medföra någon påverkan på övriga underliggande biologiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer gällande recipienternas ekologiska status, varför en sådan mer omfattande bedömning av alla kvalitetsfaktorer inte bedöms som nödvändig.

Miljömål

De miljömål som anses vara relevanta för planen är 1, 2, 6, 7, 8, 10, 13, 15 och 16.

1. *Begränsad klimatpåverkan*

Planerad utbyggnad av verksamheter med inriktning på bl.a. logistik och lager ger en lokal ökning av trafik och uppvärmning av arbetsplatser. Planens påverkan på klimatet beror nästan uteslutande på att trafiken ökar i området, vilket ger en ökning av utsläppet av växthusgaser. Dessa konsekvenser finns i princip oberoende av var nybebyggelse sker. En fråga gäller dock storleken av utsläppsökningarna (per bostad eller per sysselsatt), alltså om utsläppen ökar i större eller mindre grad. Här kan framförallt den tunga trafikens omfattning och därmed dess utsläpp av växthusgaser variera, beroende främst på det geografiska läget i förhållande till närliggande transportleder, affärer och bostäder. Dock är syftet med planområdet delvis att avleda förekomsten av tung trafik inne i Kungsbacka centrum, vilket bidrar till en bättre miljö i staden. Genom att ge planerade byggnader ett energieffektivt utförande kan områdets klimatpåverkan genom uppvärmning minskas. Under utbyggnaden av området krävs resurser, vilket bl.a. medför transporter, användande av arbetsmaskiner samt förbrukning av byggvaror och materiel. Detta innebär i sin tur utsläpp av koldioxid både som följd av anläggningsarbetena och vid produktionen av byggnadsmaterial etc. Sammantaget bedöms detaljplanens lokala klimatpåverkan bli liten i negativ riktning.

2. Frisk luft

Detaljplanen medför små ökningar av halterna av luftföroreningar. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms komma att klaras med stor marginal. Miljöpåverkan med avseende på frisk luft bedöms därmed bli svagt negativ.

6. Säker strålmiljö

Utbyggnaden av verksamhetslokaler i nära anslutning till kraftledning kan ge en ökad exponering för individer för skadlig strålning i arbetslivet. Då planen respekterar angivna skyddsavstånd och exponeringsbegränsningar anses riskerna begränsas så långt som möjligt. Förutsatt att skyddsavstånd hålls bedöms exponeringen för elektromagnetiska fält i arbetslivet och i övriga miljön vara så låg att människors hälsa inte påverkas negativt. Miljöpåverkan med avseende säker strålmiljö bedöms som marginell i negativ riktning.

7. Ingen övergödning

Detaljplanen medverkar något till att minska närsaltsbelastningen och då främst kvävehalterna vilket kan förbättra vattenkvaliteten i recipienterna Löftaån, Vendelsöfjorden och Landabukten. Detta då planområdet utformas med en förbättrad dagvattenhantering som fördröjer och renar vattnet innan det släpps ut. Samtidigt hårdgörs stora ytor och flödena ökar vilket gör att dagvattnet kommer förändra karaktär och innehålla mer miljöfarliga ämnen som metaller, olja och andra föroreningar. Med ett väl utformat dagvattensystem kan utbyggnaden bidra något till att uppnå miljömålet. Miljöpåverkan med avseende på övergödning bedöms därmed bli svagt positiv.

8. Levande sjöar och vattendrag

Planprogrammen bedöms ge en minskad närsaltbelastning via dagvatten från området som avrinner till Löftaån under förutsättning att de fördröjnings- och reningsåtgärder som föreslås är tillräckligt kraftfulla. Detta kan bidra något till att minska övergödningen i Löftaån och havet, vilket är positivt för åns växt- och djurliv. Samtidigt krävs sannolikt kraftfullare åtgärder för att säkerställa att miljökvalitetsnormer uppnås. Miljöpåverkan med avseende på

levande sjöar och vattendrag bedöms därmed bli svagt positiv.

10. Hav i balans samt levande kust och skärgård

Planen ger upphov till en minskad föroreningsbelastning och bidrar därmed något till att minska övergödningen av mynningsområdet Vendelsöfjorden och Landabukten, genom att tillförseln av näringsämnen från jordbruksmark minskas. Samtidigt berör planen endast en mycket begränsad del av slutrecipienten Kungsbackafjordens avrinningsområde, varför situationen i recipienten Kungsbackafjorden inte förändras nämnvärt av utbyggnaden utan mer kraftfulla åtgärder krävs för att få en märkbar effekt.

13. Ett rikt odlingslandskap

Utbyggnaden innebär att ytterligare en del av det öppna odlingslandskapet kring Frillesås tas i anspråk för utbyggnad av verksamhetsområdet. Vidare tas brukningsvärd odlingsmark i anspråk, vilket innebär att möjligheten att i framtiden utnyttja området för odling försvinner, vilket är negativt. Detaljplanen innebär därmed en liten negativ påverkan på miljömålet.

15. God bebyggd miljö

Utbyggnaden innebär att brukningsvärd jordbruksmark bebyggs med verksamheter, vilket negativt påverkar möjligheten att i framtiden utnyttja marken för livsmedelsproduktion. Samtidigt utgör planen en del i Kungsbacka kommuns arbete med att på sikt omplacera företag som alstrat tung trafik till trafiknära, men mer perifera lägen. Syftet är att bättre utnyttja centralt belägen mark i Kungsbacka och minska den lokala miljöbelastningen i innerstaden. I detta perspektiv hyser planområdet goda förutsättningar som verksamhetsområde då det ligger nära väg E6. Vidare finns få närliggande bostäder som riskerar att störas vid en utbyggnad medan konflikten med närliggande natur-, kultur- och friluftsvärdena bedöms som liten. Marken utnyttjas därmed på ett mer effektivt och differentierat sätt än i dagsläget. Med avseende på miljökvalitetsmålet god miljö – vilket innehåller fler delmål – medför detaljplanen därmed påverkan i såväl positiv som negativ riktning, denna bedöms som liten till måttlig. Störst negativ påverkan har detaljplanen på kulturhistoriska värden i området och angränsande miljöer.

16. Ett rikt växt- och djurliv

Utbyggnaden medför framförallt att åkermark utan några högre naturvärden tas i anspråk för ett verksamhetsområde. Dock är konsekvenserna på växt- och djurlivet avhängigt på den mer detaljerade planeringen av verksamhetsytorna samt vilken hänsyn som tas till naturvärdes- och biotopskyddade objekt. Ett nytt verksamhetsområde kommer ha en viss störande effekt på anslutande naturområdens djurliv. Detaljplanen innebär en liten negativ påverkan på miljömålet.

Påverkan på Natura 2000

Utbyggnaden bedöms inte innebära några ingrepp i den rätade bäcken norr om området, Löftaån i söder eller de slutliga recipienterna Vendelsöfjorden eller Landabukten. Med förslagen dagvatten-hantering bedöms planförslaget inte medföra en ökad belastning av föroreningar eller näringsämnen till recipienterna utan dagvattenpåverkan bedöms minska jämfört med idag. Därmed bedöms risken för en negativ påverkan på recipienternas växt- och djurliv och nedströms liggande skyddade naturområden som mycket liten. Det föreligger inte heller någon risk för att en betydande miljöpåverkan skulle uppstå på Natura 2000-området och naturreservatet Vendelsö till följd av planförslaget.

Strandskydd

I framtagen miljökonsekvensbeskrivning beskrivs de två berörda strandskyddsområdena. Det ena berör Löftaån med höga naturvärden, det andra berör bäcken längs nordvästra plan-

gränsen. Löftaån bedöms inte påverkas av planerad utbyggnad, dock krävs ett upphävande av delar av strandskyddet längs bäcken för att kunna utföra föreslagen byggnation. Bedömningen är att en sträcka på ca 30 meter från bäcken ska bevaras som skyddszon. Skyddszonen blir fortsatt tillgänglig för allmänheten.

Området har ett gynnsamt läge för verksamheter, med anslutning till tätorten och E6, samt god tillgänglighet med bil, cykel, till fots och med kollektivtrafik.

Sociala konsekvenser

En utbyggnad enligt detaljplaneförslaget innebär att Frillesås förses med ett renodlat verksamhetsområde i ortens utkant. Området är inte avsett att fungera som en mötesplats som konkurrerar med centrala Frillesås. Dock kommer verksamhetsområdet att befolkas främst dagtid. Kvälls- och nattetid finns risk att området känns otryggt att vistas i. För att minimera känslan av otrygghet kommer huvudgatan att vara belyst.

Detaljplanen möjliggör för fler arbetsplatser lokalt vilket underlättar för boende att arbeta närmare bostaden. Detta främjar resande på cykel och minskar restiden till och från arbetsplatsen, vilket i sin tur ger möjlighet till mer fritid.

Verksamhetsområdet har relativt goda möjligheter för kollektivt resande, men utrymme finns att upprätta ny busshållplats längs huvudgatan om behovet uppstår. Detaljplanen rekommenderar cykelparkeringar på varje fastighet, men det är inget krav.

Det finns möjlighet att ta sig genom planområdet inom naturmark, både längs bäcken i nordvästra plangränsen och över kullen i öster. Längs bäcken finns fortsatt möjlighet för turridning på häst.

Ekonomiska konsekvenser

Ett utbyggt verksamhetsområde enligt detaljplaneförslaget innebär ett tillskott till arbetstillfällena i kommunen. Detta bidrar till att öka skatteintäkter och gynnar välfärden. Det nya verksamhetsområdet har potential att stärka kommunens attraktionskraft vilket kan locka både nya invånare och arbetskraft. Fler arbetstillfällen inom orten kan även ha en gynnsam effekt på de lokala verksamheter i Frillesås.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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 tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	4 kv. 2020
Granskning:	3 kv. 2021
Godkännande byggnadsnämnden:	1 kv. 2022
Antagande kommunfullmäktige:	2 kv. 2022
Laga kraft:	2 kv. 2022 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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

Kungsbacka kommun äger fastigheten Frillesås-Rya 3:77 och Frillesås-Rya 4:167, Fastigheten Rya 4:17 AB äger fastigheten Frillesås-Rya 4:17 och Kulla 1:4 är i privat ägo.

Frillesås-Rya 3:77 är belastat med 6 stycken nyttjanderättsavtal för jakt, upplag, bete och jordbruk.

Nyttjanderättshavare	Markanvändning	Sista uppsägningsdag
Peter Skoglund	Jakt	2021-12-31
Håkan Victorsson	Jakt	2021-12-31
Dermanord International AB	Upplag	Upphör att gälla 2020-09-06
Henrik Sjögren	Bete	2021-11-30
Martin Larsson	Jordbruk	2021-10-13
Borekulla Gård AB	Jordbruk	Uppsagt till 2021-12-31

Övriga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar gata och natur. Staten genom Trafikverket är huvudman för allmän platsmark väg.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för industri och verksamhetsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel lokaler, dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel samt grönytor.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet och ägare	Konsekvens
Frillesås-Rya 3:77 Kungsbacka kommun	Fastigheten belastas av 59 0 änplats för ändamål VÄG och NATUR. Fastigheten kommer att genomgå fastighetsbildningsåtgärder för att skapa ändamålsenligt fastigheter inom detaljplanen.
Frillesås-Rya 4:17, skifte 1&2 Fastigheten Rya 4:17 AB	Fastigheten belastas av 6832 kvadratmeter allmänplats för ändamål VÄG och NATUR. Fastigheten belastas av U-område för underjordiska ledningar.
Frillesås-Rya 4:167 Kungsbacka kommun	Fastigheten ingår i sin helhet i detaljplanen på fastighetsägarens initiativ. Fastighetens nuvarande användningsområde som bostad blir framgent onyttig. Byggnaderna på fastigheten kommer att rivas för att göra plats för ändamålsenlig använding enligt detaljplanen.
Kulla 1:4 Privatpersoner	Har genom överenskommelse om fastighetsreglering med kommunen sålt del av fastigheten Kulla 1:4 inom detaljplaneområdet. Fastigheten belastas av 5912 kvadratmeter allmänplats för ändamål NATUR inom det område som ingår i överenskommelsen. Fastighetsbildningsåtgärd är sökt och lantmäteriförrättning pågår.
Kulla GA:2 Kulla GA:3	Avlopp och optofiber som ansluter till Frillesås-rya 4:167. Frillesås-rya 4:167 ingår i sin helhet i detaljplanen och kommer att anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät samt optifibernät inom detaljplaneområdet. Kulla GA:2 och Kulla GA:3 kommer behöva omprövas i denna del i samband med att Frillesås-Rya 4:167 genomför fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighet och ägare	Konsekvens
Kulla S:3	Samfällt dike som använts för avvattning inom jordbruksmark. Pågår lantmäteriförrättning för att utreda och lösa in de delar som är berörda inom detaljplanen. Dikets ändamål kommer i och med att detaljplanen genomförs ersättas med en kommunal anläggning för dagvatten.

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, gata och natur.

Kommunen äger merparten av den mark som planläggs som allmän platsmark. Kommunen behöver lösa in mark inom Frillesås-Rya 4:17 som planläggs som allmän platsmark natur och gata. Inlösen av mark ska ske utan krav på ersättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsbestämning, fastighetsreglering, avstyckning, ledningsrätt och anläggningsåtgärd.

Fastighetsbestämning av gränsen mellan fastigheterna Frillesås-Rya 3:77 och Frillesås-Rya 4:17 måste ske eftersom gränsens läge är oklart. En ansökan om fastighetsbestämning är inskickad till Lantmäteriet.

Fastighetsreglering av kvartersmark ska ske genom att del av Kulla 1:4 ska överföras till Frillesås-Rya 3:77, del av Kulla S:3 och Frillesås-Rya 4:17 ska regleras till Frillesås-Rya 3:77 samt att officialservitut 1384-05/9.1 med ändamål väg ska upphävas. Ansökan om fastighetsreglering för del av Kulla 1:4 till Frillesås-Rya 3:77 är inskickad till Lantmäteriet.

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

Avstyckning ska genomföras för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark. Anläggningar som ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter bör inrättas som gemensamhetsanläggning, genom anläggningsförrättning. Område för Teknisk anläggning E kan upplåtas med ledningsrätt. Ledningsrätt bör bildas för allmänna ledningar inom området.

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.

Vid avstyckning av fastigheter inom planområdet kan behov av en gemensam infartsväg bli aktuellt för att lösa tillfart till de avstyckade områdena. En gemensamhetsanläggning bör då bildas för den gemensamma användningen och förvaltningen av tillfarten. Om ett sådant behov uppstår bildas en gemensamhetsanläggning i samband med avstyckning.

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. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Almedal 1:23 är härskande fastighet av servitut 1384-05/9.1 med ändamål väg och Frillesås-Rya 4:17 är tjänande fastighet. Infartsvägen planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap varpå officialservitutet ska upphävas.

Vid avstyckning av fastigheter inom planområdet kan behov av servitutsupplåtelse bli aktuellt för att lösa tillfart till de avstyckade områdena. Servitutsupplåtelse löses i samband med avstyckning.

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

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga tele/fiber- och elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att anläggas i allmän platsmark.

Markavvattningsföretag

Intill detaljplaneområdet går en bäck som förvaltas av dikningsföretaget Borekulla-Sintorp df 1936 där fastigheterna inom planområdet ingår. Kommunen kommer bygga ut fördröjning- och reningsanläggningar inom detaljplaneområdet så att dagvattnet från planområdet inte överstiger mängden vatten som får släppas ut i diket.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering, avstyckning och fastighetsbestämning rörande kommunens fastigheter.

Fastigheten Rya 4:17 AB ansöker om och bekostar avstyckning och eventuellt bildande av ny gemensamhetanläggning för gemensam tillfart samt gemensam dagvattenhantering.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet finns det 5 nyttjanderättshavare. Samtliga avtal ska sägas upp varav ett avtal redan är uppsagt och slutar gälla 2021-12-31.

Kommunen och Fastigheten Rya 4:17 AB har tecknat ett samarbetsavtall där formen för ansvars och kostnadsfördelningen för detaljplaneprocessen samt genomförandet av detaljplanen.

Avtal mellan kommunen och Fastigheten Rya 4:17 AB

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 kommunstyrelsen godkänt exploateringsavtalet.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- Definition av exploateringsområdet.
- Tidsplan för utbyggnad, inklusive eventuell 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 och fördelas vid behov mellan exploatörer, enligt reglerna om gatukostnader i PBL. Betalning sker löpande i takt med att området byggs ut.

Åtgärder inom kvartersmark för industriändamål ansvarar exploatören för

- Principer för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att exploatören överlåter 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 lantmäteriåtgärder.
- 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.

Avtal om fastighetsbildning och marköverlåtelse kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan kommunen och Trafikverket

Kommunen ska teckna ett medfinansieringsavtal med Trafikverket gällande utbyggnad av en cirkulationsplats på Almedalsvägen. Avtalet ska bland annat behandla kostnadsfördelning, tidsplan och markåtkomst. Trafikverket bedömer om ett avtal ska upprättas som reglerar eventuell framtida åtgärd på motet där körfältet från Götebrog delas upp i höger- respektive vänstersväng.

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare

Kommunen har tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering med ägaren till Kulla 1:4 där del av Kulla 1:4 ska regleras till Frillesås-Rya 3:77. Området utgör ca 22 000 kvm.

Avtal mellan Fastigheten Rya AB och övriga fastighetsägare

Fastigheten Rya 4:17 AB ska teckna en överenskommelse om fastighetsreglering med Frillesås Uthyrning AB, Almedal 1:23 där ersättning, kostnader och ansvar för upphävandet av officialservitutet ska behandlas.

Avtal mellan ledningsägare och Fastigheten Rya 4:17 AB

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

Tekniska frågor

Trafik

För att angöra detaljplaneområdet till Almedalsvägen ska en cirkulationsplats byggas ut. Trafikverket ansvarar för att ta fram en vägplan samt bygga ut cirkulationsplatsen. Fördelning av kostnaderna regleras i ett medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket.

Gator

Huvudgator och lokalgator utgör allmän plats och ska byggas ut av kommunen i enlighet med planförslaget. Utbyggnaden finansieras delvis genom exploateringsbidrag från exploatören samt genom markförsäljning..

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar utgör allmän plats och ska byggas ut av kommunen i enlighet med planförslaget. Utbyggnaden avses finansieras delvis genom exploateringsbidrag från exploatören samt genom markförsäljning.

Parkering

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av fastighetsägaren inom kvartersmark.

Park och natur

Naturområden utgör allmän plats och ska iordningställas av kommunen i enlighet med planförslaget. Utbyggnaden finansieras delvis genom exploateringsbidrag från exploatören samt genom markförsäljning..

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till kommunalt dricks-, spillvatten- och dagvattennät, vilket ska byggas ut inom planområdet. Utbyggnad av VA-nät och öppna dagvattenanläggningar inom planområdet utförs och bekostas av kommunen, VA-kollektivet, och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter och brukningsavgifter enligt VA-taxan.

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

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

Dagvatten

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

Kommunen kommer bygga ut fördröjning- och reningsanläggningar inom planområdet. I naturmarken i västra delen av planområdet kommer kommunen att anlägga ett svackdike för fördröjning av det vatten som sedan släps ut i dikningsföretaget enligt andelstal.

Kommunen kommer att lägga om en dagvattenledning i planområdets södra del för att möjliggöra för ytterligare byggbar mark.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören angående projektets påverkan på ledningarna. Avtal angående 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

Inom planområdet behöver nya elledning dras fram samt uppföra nya nätstationer för el. Detaljplanen medger att elstationerna får uppföras inom kvartersmark med ändamål industri. Planområdet ingår i Ellevios elnätsområde varpå Ellevio ansvarar för att bygga ut elnätet inom planområdet.

Tele och fiber

Bredbandsnät kommer att byggas ut till planområdet. Nya bredbandskablar kan anläggas i allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

- **Kommunens investeringsekonomi**

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, gator och naturmark, flytt av dagvattenledning samt gång- och cykelväg, vilket delvis finansieras genom exploateringsbidrag från Fastigheten Rya 4:17 AB samt genom markförsäljning.

Kommunen (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av öppna dagvattenanläggningar, nya VA-ledningar och pumpstationer, nya anslutningspunkter, samt en uppgradering av ledningsnätet för spillvatten inom stora delar av Frillesås, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunen får intäkter från markförsäljning av industri- och verksamhetsmark.

- **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Fastighetsägaren får vidare utgifter för markförvärv, bygglov, anslutningsavgifter till el- tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar med mera.

Fastigheten Rya 4:17 AB betalar exploateringsbidrag till kommunen motsvarande del av faktisk kostnad för anläggningar som utförs inom allmän plats samt för anläggningar utanför planområdet som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Fastigheten Rya 4:17 AB får en inkomst i samband med försäljning och uthyrning av industrilokaler.

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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

Kungsbacka