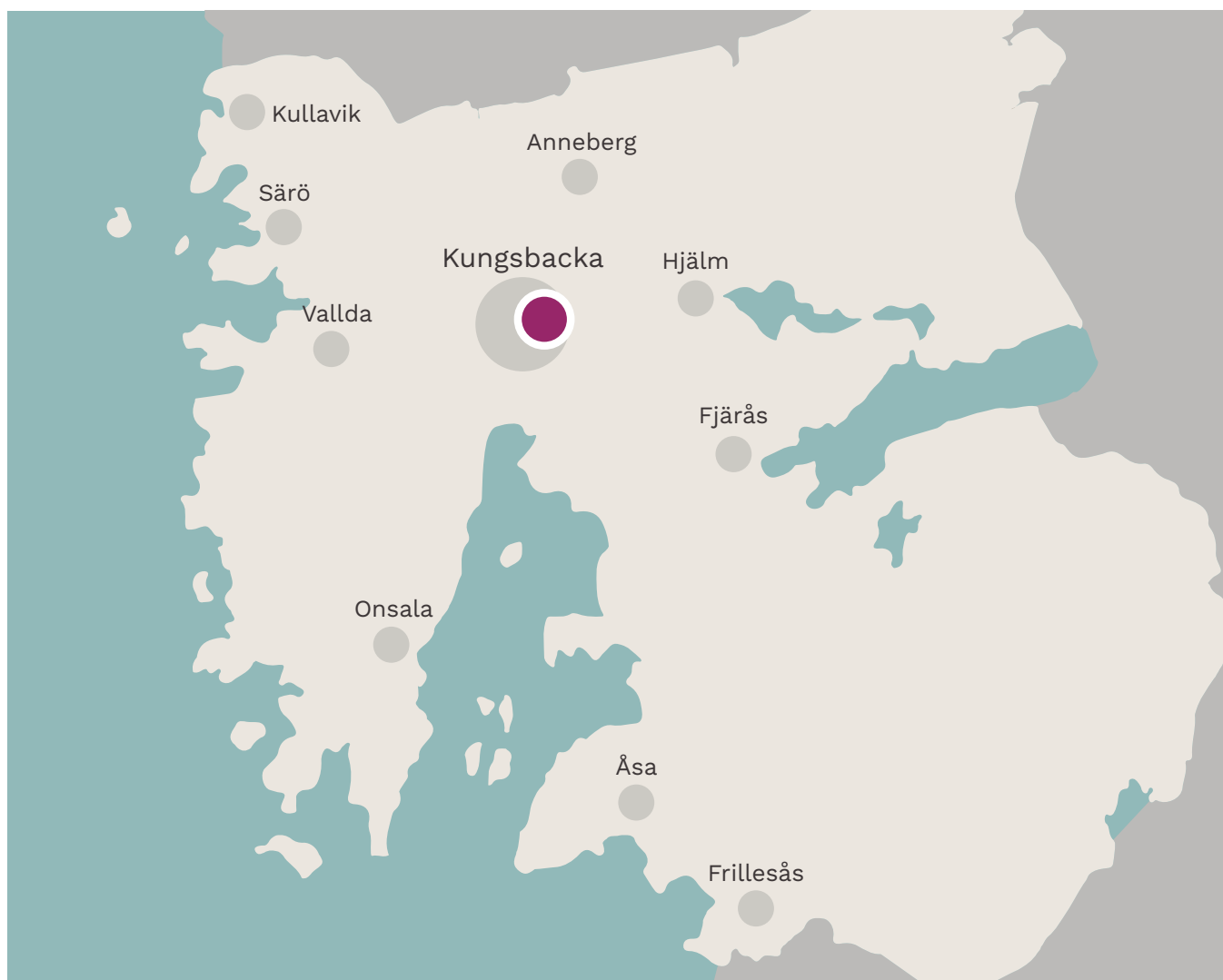




# Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom del av Tölö 6:4 m fl i Kungsbacka



## **Planbeskrivning för detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom del av Tölö 6:4 m fl, Kungsbacka**

Upprättad 2024-03-22

Antagen i byggnadsnämnden 2024-04-18 §96

Diarienummer 2020-00032

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

### **Handläggare**

Anna-Karin Ljungman, Planarkitekt 0300-83 45 23, anna-karin.ljungman@kungsbacka.se

Fortesa Bytyqi, Exploateringsingenjör 0300-83 42 28, fortesa.bytyqi@kungsbacka.se

### **Handlingar:**

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser och preliminär grundkarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

### **Bilagor:**

- Arkeologisk förundersökning, Arkeologerna SHMM, 2023
- Arkeologisk förundersökning, Arkeologerna SHMM, 2023
- Bullerutredning, Ramböll 2022-02-07
- Dagvattenutredning, Sweco, 2022-01-20
- Genomförandestudie, Sigma 2023-03-10
- Geoteknisk utredning PM, GEOS 2021-10-08
- Geoteknisk utredning MUR, GEOS 2021-10-08
- Bergteknisk utredning, Norconsult 2021-10-14
- Miljöutredning, Norconsult 2018-03-21
- Trafikutredning, Afry 2021-09-14
- Undersökning av miljöpåverkan 2022-04-08

## Innehåll

Sammanfattning av planförslaget.....	4
Planprocessen .....	5
Bakgrund .....	6
Uppdrag .....	6
Planens syfte.....	6
Planens huvuddrag.....	6
Läge, areal och markägförhållanden .....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Förutsättningar .....	7
Mark och natur.....	7
Social hållbarhet - nulägesanalys.....	10
Bebyggelseområden .....	11
Gator och trafik.....	12
Teknisk försörjning .....	12
Hälsa och säkerhet.....	13
Detaljplanens innebörd .....	14
Inledning.....	14
Bebyggelse.....	14
Trafik och parkering .....	17
Friytor och rekreation .....	19
Teknisk försörjning .....	19
Hälsa och säkerhet.....	21
Överväganden och konsekvenser.....	22
Nollalternativ .....	22
Miljökonsekvenser.....	22
Sociala konsekvenser .....	25
Ekonomiska konsekvenser .....	26
Genomförandebeskrivning .....	27
Inledning.....	27
Organisatoriska frågor .....	27
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	27
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	28
Avtal.....	30
Dispenser och tillstånd .....	31
Tekniska frågor.....	32
Ekonomiska frågor.....	33
Beskrivning av planbestämmelser.....	35
Användning allmän plats.....	35
Användning av kvartersmark .....	35
Egenskapsbestämmelser .....	35
Administrativa bestämmelser .....	37

# Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen innebär en ny utbyggnadsetapp av bostadsområdet Tölö ängar i östra Kungsbacka stad. Det är en viktig pusselbit i kommunens planering för att göra Kungsbacka stad till ett starkare nav. Målet är att en stor del av planerad bostadsbebyggelse ska lokaliseras till stationsnära lägen och detta område kommer att ligga drygt en kilometer från Hede station när Hedeleden är utbyggd.

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostadstyper, samt en idrottshall och utbildningslokaler i en spännande och naturnära lekmiljö. Naturen i området skapar struktur för närrekreation. Kopplingar till närliggande bostadsområden, Hede station och centrala Kungsbacka är prioriterade för att främja ett enkelt och hållbart vardagsliv.

## Planens huvuddrag

Planförslaget innebär en möjlighet att bygga 150-170 bostäder i enbostadshus, radhus och flerbostadshus. Dessutom planeras för en skola/förskola, en fullstor idrottshall samt närrekreation för boende i området.

## Förutsättningar

Detaljplanen stämmer överens med kommunens översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad. Planområdet ingår i ett större område för vilket det finns ett planprogram framtaget, planprogram för nordöstra Kungsbacka stad.

Området är idag obebyggt och består av jordbruksmark, skog och kuperad terräng. Det ligger intill Hedeleden från vilken en tillfartsväg planeras.



Illustration framtagen av Fredblad arkitekter för JM.

### Fakta

- Mängd BYA för utbildningslokaler och idrottshall: 5000 kvm
- Mängd BYA för bostäder: 10 000 kvm
- Antal bostäder: 150-170

# Planprocessen

## Vad är en detaljplan?

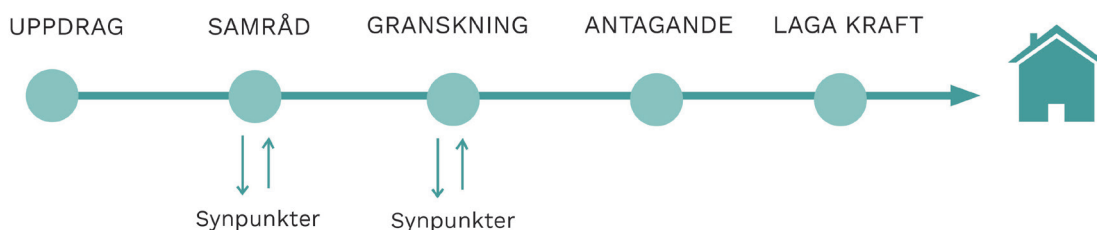
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller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

## Hur tas en detaljplan fram?

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

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

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



# Bakgrund

## Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2021-05-06 §174 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för del av Tölö 6:4 m fl i Kungsbacka.

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostadstyper nära naturen. En viktig utgångspunkt är att säkerställa barns trygghet och möjlighet att röra sig i området på ett säkert sätt. I området planeras även för utbildningslokaler där naturens förutsättningar nyttjas för att skapa en spännande och naturnära lekmiljö. Idrottshallen och skolan blir en tillgång för alla och bidrar till sociala sammanhang och en aktiv och hälsosam livsstil. Naturen i området skapar struktur för närrekreation och omkringliggande naturområden görs tillgängliga för allmänheten genom att exempelvis utveckla promenadstråk. Kopplingar till närliggande bostadsområden, Hede station och centrala Kungsbacka är prioriterade för att främja ett enkelt och hållbart vardagsliv.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen gör det möjligt att bygga 150-170 bostäder i enbostadshus, radhus och flerbostadshus. Dessutom planeras för en skola/förskola för cirka 500 barn, en fullstor idrottshall samt närrekreation för boende i området.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i östra utkanten av Kungsbacka stad i området Tölö ängar. Det är cirka 11 hektar stort och består idag av igenväxande jordbruksmark och skogsbeväxt delvis kuperad terräng. Marken ägs till största delen av kommunen och JM AB. För fullständig information om ägoförhållanden, se fastighetsförteckningen.



Planområdet ligger i östra delen av Tölö ängar.

# Tidigare ställningstaganden

## Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

## Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom tätortsutvecklingsområdet för Kungsbacka stad i kommunens översiktsplan. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad, antagen av kommunfullmäktige 2009, ligger planområdet inom utvecklingsområde för bostäder.

## Planprogram

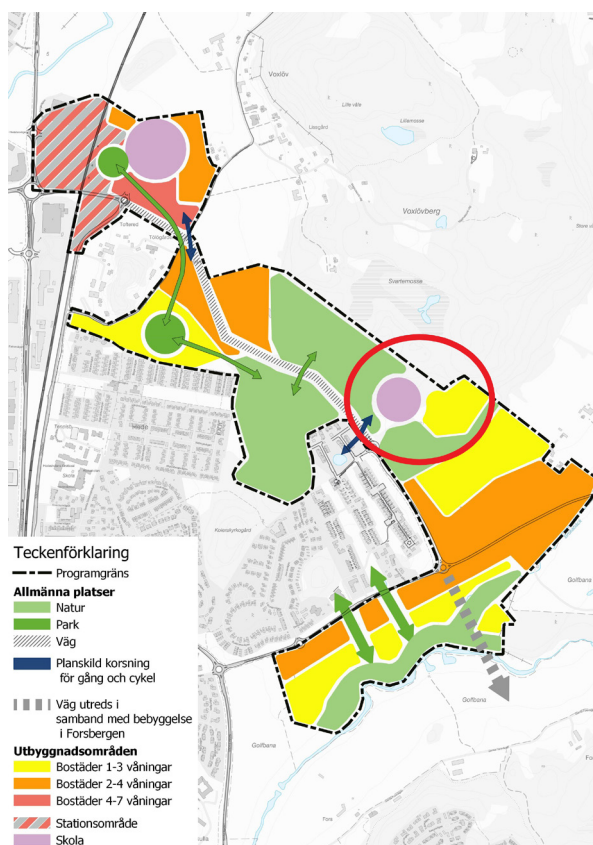
Ett planprogram för Nordöstra Kungsbacka stad, där detta område ingår, godkändes av kommunstyrelsen 2019-09-24 §233. Syftet med planprogrammet är att möjliggöra flera nya stadsdelar i Voxlov och Tölö ängar. I programmet beskrivs hela Tölö ängar etapp 3 med förskola/skola och cirka 400 bostäder. I denna detaljplan ingår förskola/skola och de bostäder som har samma tillfart som skolan, det vill säga cirka 150 bostäder.

## Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området. Direkt angränsande planområdet håller kommunen på att ta fram en detaljplan för en trafikled.

## Kommunens vision och mål

En utveckling av Tölö ängar kommer att bidra till kommunens vision om att staden ska växa och blir ett mer framträdande nav i kommunen. I visionen ingår även att naturmiljöer förvaltas väl och görs tillgängliga. Bostäder och utbildningslokaler i ett centrumnära läge bidrar till att uppnå kommunens mål om att vara en attraktiv kommun att bo, verka och vistas i.



Programkarta med aktuellt planområde inringat i rött.

# Förutsättningar

## Mark och natur

### Mark och vegetation

Södra halvan av planområdet är en del av ett större jordbrukslandskap öster om Kungsbacka stad. Typiska kulturelement är stenmurar och åkerholmar med en hel del brynmiljöer och äldre träd. Området gränsar i väster till en del av en skogsbeklädd kulle som ligger längs Hedeleden samt ett skogsområde där en förlängning av Hedeleden planeras. Norra

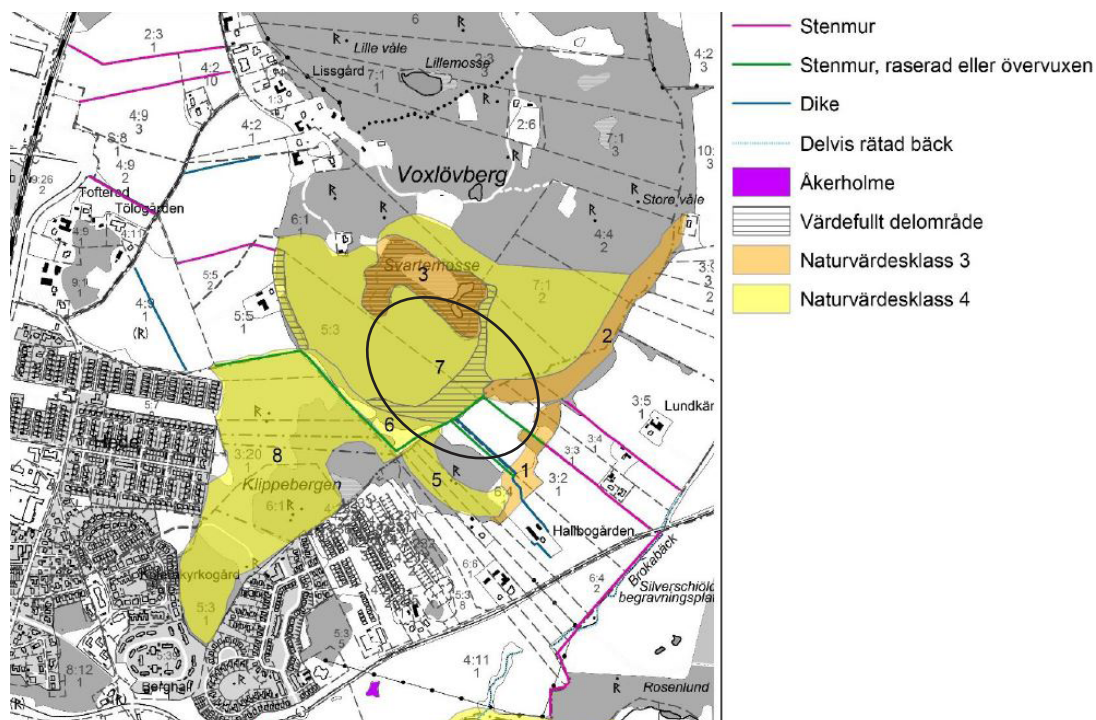
delen består av kuperad bergsterräng med skog. Nedanför berget finns en sank skog med stora inslag av hassel och en del andra lövträd. I området finns ett flertal landskapselement som omfattas av biotopskydd, men i de mer igenvuxna delarna av jordbruksmarken bedöms biotopskyddet upphört på grund av att marken inte längre kan klassas som jordbruksmark.

### Naturvärden

Planområdet och dess närområde hyser en del naturvärden enligt den miljöutredning som togs fram i samband med planprogrammet. (Miljöutredning, Norconsult 2018). Naturvärden i området är framför allt knutna till brynmiljöerna i jordbrukslandskapet och före detta ängsmark men det finns identifierade naturvärdesobjekt även i lövskogsbranterna.

Inom planområdet växer klen-grov alm och ask både i skogsområden och i brynzoner i och mot den öppna jordbruksmarken. Båda arterna är rödlistade på grund av att de minskat kraftigt till följd av sjukdom. I den före detta ängsmarken i nordost växte även almlav på en mycket grov ask, vilken både är en signalart och rödlistad. I brynzonerna mot aktuellt område finns ett flertal intressanta hävdgynnade arter som gulmåra, vårbrodd, gökärt, gökblomster, skogsklöver och svinrot. Även i Voxlövsbergs sydsluttning påträffades betesgynnade arter som svartkämpar, jungfrulin, hirsstarr, ängsvädd, svinrot och stagg.

Miljöutredningen visar naturvärdesobjekt med klass 3-4 (påtagligt värde samt visst värde). Inga områden har bedömts ha höga naturvärden (klass 1-2)



Naturvärden och biotopskyddade värdeelement. Bild från Miljöutredning som togs fram till planprogrammet (Norconsult 2018). Planområdet inringat.

### Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

- Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar, till exempel matproduktion, dricksvatten och produktion av material.
- Reglerande ekosystemtjänster reglerar och minskar oönskade effekter, till exempel rening av luft och vatten samt pollinering.



- Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Exempel på kulturella ekosystemtjänster är kulturarv, hälsa och pedagogik och kognitiv utveckling.
- Stödjande ekosystemtjänster möjliggör samhällets och ekosystemens funktion, till exempel biologisk mångfald, fotosyntes och jordbildning.

Inom planområdet finns idag en stor mängd olika ekosystemtjänster. Några exempel är den sankta hasselskogen som fungerar som vattenmagasin och skogen som används för rekreation. Jordbrukslandskapet har ett kulturellt värde som historiebärare och brynmiljöerna bidrar till den biologiska mångfalden och hyser många pollinerande arter. Detta är endast några exempel men visar att området innehåller alla olika grupper av ekosystemtjänster.

### Landskapsbild och rekreation

Skogen och ängarna används av närboende som rekreativ område och flera upptrampade stigar finns i området. Jordbrukslandskapet är småskaligt och uppbrutet med åkerholmar och buskage.

### Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar i Länsstyrelsens MIFO-databas eller hos förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka.

### Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom område med lokala förekomster av högradonmark och därför har förekomst av radon utretts (Norconsult 2021-10-14). Enligt utredningen kan berggrunden i området i sin helhet klassas som lågradon och det bedöms inte föreligga någon förhöjd radonrisk.

### Geotekniska förhållanden

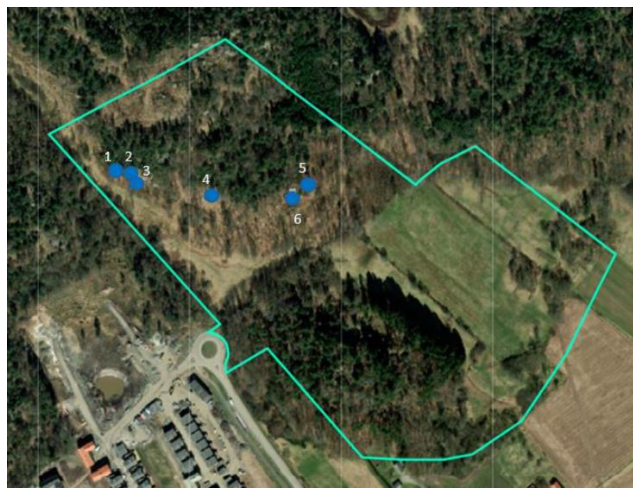
I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram. (GEOS 2021-10-08). Marken består i huvudsak av områden med ytligt berg eller fastmarksområden med små djup till berg. Här är mestadels skog. I centrala och östra delen av planområdet förekommer dock ängsmark med lös lera och inom detta område består jordlagerföljden i huvudsak av mulljord till ca 0,2-0,5 m djup, torrskorpelera till mellan ca 2-3 m djup, lera till som mest ca 15 m djup och därefter friktionsjord/berg. Medellutning där lös lera förekommer bedöms vara 1:10 eller flackare.

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

#### Bergstabilitet

En bergteknisk besiktning har utförts för området (Norconsult 2021-10-14). Inom planområdet finns två högre bergpartier, ett i norra och ett i södra delen. Besiktningen har gjorts för ett större område än planområdet.

I norra delen av området identifierades tre riskblock som rekommenderas att plockas ned, alternativt förankras med



De blå punkterna representerar lokaler där enstaka block eller blockgrupper rekommenderas att skrotas eller behöver utredas vidare. Gröna linjen visar utrett område.

bergbult, om byggnation eller annan verksamhet planeras i anslutning till dem. Ytterligare ett riskblock behöver besiktas med hjälp av repklättring av bergsakkunnig om byggnation planeras i anslutning till det och ett annat bedöms som stabilt men behöver tas i beaktning om sprängning utförs i direkt anslutning till blocken.

Bebyggelse eller skolgårdsytor som planeras i direkt anslutning till bergsslänter rekommenderas ytterligare besiktning av bergsakkunnig med avseende på vegetationsröjning, skrotning samt eventuell bergförstärkning av berörda slänter. Detta blir aktuellt först vid detaljerad utformning och projektering av exempelvis skolgård.

## Social hållbarhet - nulägesanalys

Kungsbacka kommun har en inarbetad metod för att ta fram sociala konsekvensanalyser inom ramen för ett detaljplanearbete. Som utgångspunkt används Kungsbackas SKA-handbok och sociala aspekter beskrivs utifrån rubrikerna mångfald, vardagsliv, trygghet, mobilitet och samvaro. Ett särskilt tillägg finns för barnperspektivet i de fall detta skiljer sig från övrig beskrivning. Nedan följer en beskrivning av nuläge samt rekommendationer till planarbetet.



### Mångfald

Mycket i närområdet är nybyggt med relativt blandade upplåtelseformer. Området ligger långt från centrum, cirka 3 kilometer och man behöver korsa flera barriärer i form av vägar och järnvägen. Även golfbanan är en barriär mot sydöstra delarna av Kungsbacka. Det är viktigt med en bra blandning av små och stora bostäder samt olika upplåtelseformer.

### Vardagsliv

Det finns förskolor nära men i övrigt finns ingen service, handel eller arbetsplatser i närheten. Det som finns att göra i området är lek på lekplats och att vara i naturen. Boende från flera områden i närheten nyttjar Klippebergen och Voxlövberg för sin närrekreation. Tillgång till natur är god men kanske inte så tillgänglig. Golfbanan lockar många utifrån. Någon liten närbutik eller annan verksamhet hade varit positiv för området, till exempel pizzeria eller gym.

### Trygghet

Förutom två förskolor finns det bara bostäder här. Bra med siktlinjer och belysning. Ödsliga stråk mot centrum, längs Hällingsjövägen och Söderåleden. Det hade varit bra med en verksamhet som har bemanning dygnet runt, till exempel ett boende med särskild service, BMSS. Placering av ny skolbyggnad blir viktig för att få en trygg skolgård. Även miljön runt idrottshallen blir viktig. Fortsättningsvis bör man jobba med en trygg cykelväg till Hede station vilken planeras att gå drygt 300 meter genom skogen. Det hade varit önskvärt med en dygnet-runtverksamhet längs vägen.

## **Mobilitet**

Många i området är bilberoende. Busshållplats finns på Hedeleden med ett fåtal avgångar per dag. Det är cirka 2-4 kilometer till vardagsfunktioner. Förskola ligger inom en kilometer, skola ligger 2 km bort (1,5 km gångvägen genom skogen), livsmedelsaffär ligger 3,5 km bort, Hede station och Kungsbacka station drygt 3 km bort. Utformning av infartsvägen till området blir avgörande för att det ska kännas bra att gå och cykla. Även utformning av gång- och cykelvägar till Hede station blir viktig.

Närliggande bostadsområden är barnvänliga inom området men det är långt att ta sig självständigt till centrum, eller till andra funktioner så som skola, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik. Det är viktigt att skapa säkra och trygga stråk till mötesplatser så att barn kan ta sig till dem själva.

## **Samvaro**

Det finns lekplats och bollplan i närområdet men i övrigt inga mötesplatser. Rekreationsytor för friluftsliv och golf finns nära. I planeringen av det nya området är det viktigt att skapa mötesplatser. Andra funktioner än bostäder hade skapat mer liv och rörelse. Skolan kan ha en flexibel lokalanvändning för att kunna ha aktiviteter även på kvällar och helger. Det hade varit bra med möjlighet till öppna ytor runt idrottshallen, till exempel idrottsplaner för att stärka platsens funktion som mötesplats.

## **Bebyggelseområden**

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Strax söder om området finns äldre jordbruksbebyggelse och enstaka bostadshus och väster om planområdet, på andra sidan Hedeleden, finns ett nybyggt bostadsområde färdigställt mellan 2010 och 2020 med framför allt småskalig villa- och radhusbebyggelse samt lägenheter i två och fyra våningshus. Söder om Hällingsjövägen pågår planering av cirka 400 bostäder samt kommersiella lokaler för närservice.

### **Kulturhistoria**

Området är idag inte bebyggt men utgörs av ett gammalt kulturlandskap med jordbruksmark, stenmurar och åkerholmar.

### **Fornlämningar**

Inom den del av planområdet som föreslås för bostadsbebyggelse har en arkeologisk förundersökning genomförts (Arkeologerna SHMM, 2023). Vid en tidigare utredning påträffades sex fornlämningar. Två av dem anses efter förundersökningen som undersökta och borttagna och en tredje utgår då den bedömdes vara ett sentida odlingsröse. Gällande den fjärde och femte har de bedömts vara en och samma fornlämning, en boplats, medan den sjätte har delats upp i två olika. I den har boplatzlämningar påträffats, troligen från både stenålder och brons- eller järnålder. Alla tre kvarvarande fornlämningar behöver undersökas vidare innan byggnation påbörjas.

För den del av planområdet som är till för utbildningslokaler har en arkeologisk förundersökning genomförts (Arkeologerna SHMM, 2023). Två av de tidigare påträffade fornlämningarna anses vara undersökta och borttagna. I den tredje, som ligger utanför planområdet (dock berörs detaljplanen för Hedeleden) påträffades både gravplats- och boplatzlämningar och den behöver undersökas vidare innan byggnation av Hedeleden.

## **Kommersiell och kommunal service**

I närheten av planområdet finns två förskolor men i övrigt ingen service. Närmaste pizzeria ligger i Tölö Villastad 1,5 kilometer bort. Där finns även paketutlämning och en mindre närbutik.

## **Gator och trafik**

### **Biltrafik**

Planområdet avgränsas av Hedeleden i väster. Hedeleden är en kommunal väg som planeras att byggas ut och få en koppling norrut från befintlig cirkulationsplats. Hedeleden kommer i framtiden utgöra en del av huvudvägnätet i Kungsbacka och planeras att sträcka sig från Hällingsjövägen i söder till Hede station i norr.

Hällingsjövägen löper i östvästlig riktning söder om planområdet och utgör infartsväg till Kungsbacka österifrån. Vägen har en hastighetsbegränsning på 60 km/tim.

Enligt kommunens trafikmätningar under en vecka i november (20-27 november) 2020 uppgick trafikmängderna på Hällingsjövägen till 6000 ÅDT (årsdygnstrafik). Årsvardagsdygnstrafiken (ÅVDT) uppgick till 6500. Andelen tung trafik uppgick till 4 %.

### **Gång- och cykeltrafik**

Nära planområdet finns gång- eller cykelvägar längs Hedeledens västra sida och längs Hällingsjövägens norra sida. Inom bostadsområdena i Tölö ängar rör sig gående och cyklister främst i blandad trafik på lokalgatorna. I dagsläget saknas kopplingar norrut för gång- och cykeltrafikanter. Det tillkommer dock när Hedeleden byggs ut och kommer då att koppla ihop planområdet med Hede station.

### **Parkering**

Parkeringsbehov ska som princip lösas inom egen fastighet. Inom Tölö ängar etapp 2, strax väster om cirkulationen på Hedeleden finns en avgiftsbelagd besöksparkering. Den är inte dimensionerad för bebyggelse i aktuellt planområde men kan nyttjas av vem som helst i mån av plats.

### **Kollektivtrafik**

På västra sidan av Hedeleden vid Magnoliavägen finns en busshållplats som nyligen tagits i drift. Den trafikeras av busslinje 741 som går till Kungsbacka station åt ena hållet och till Fjärås och Sätilla åt det andra. Turtätheten är låg med cirka 10 avgångar per dag under vardagar. På lördagar finns två avgångar som kräver förbeställning.

När Hedeleden byggs ut hela vägen kommer troligen någon busslinje gå från planområdet mot Hede station. Ett hållplatsläge i andra riktningen planeras i samband med utbyggnaden av Hedeleden.

Cirka 15-20 minuters gångväg från planområdets mitt finns en hållplats på Söderåleden som trafikeras av lokalbuss.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

Planområdet har en vattendelare i nordöstra gränsen. Detta gör att mängden vatten från naturområdet kring Voxlövsberg som rinner till planområdet är mycket liten. Majoriteten av planområdet lutar söderut, bortsett från ett litet område i nordvästra delen som lutar

västerut. Planområdet avvattnas alltså åt två håll, söderut och västerut via diken till Brokabäcken som rinner ut i Söderån. Söderån mynnar i Kungsbackaån och slutrecipient är Kungsbackafjorden. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco 2022-01-20). Utredningen föreslår att dagvatten tas om hand via öppna diken och fördröjningsdammar innan det avleds från planområdet mot recipienten.

Det går i dagsläget ett mindre dike genom planområdet i nordsydlig riktning.

### **Vatten och avlopp**

Nya vatten- och spillvattenledningar ska anläggas söderifrån längs med befintliga Hedeleden fram till planområdet.

### **Brandvattenförsörjning**

Närmaste brandvattenpost ligger i bostadsområdet väster om Hedeleden, cirka 150 meter från cirkulationen.

### **Värme**

Fjärrvärme är utbyggt i området väster om planområdet. Det finns möjlighet att ansluta även detta område till det.

### **El och Tele**

Inom området finns i dagsläget inga ledningar.

### **Bredband**

Anslutningspunkt för bredband finns vid Hedeleden strax väster om planområdet.

### **Avfall**

Närmsta återvinningsstation finns vid Hedeskolan cirka 2,5 km från planområdet.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram (Ramböll 2022-02-07) för att studera bullerförhållandena kring bostäder och skola. Utredningen har som utgångspunkt att den nya trafikleden som planeras väster om området är utbyggd.

### **Farligt gods**

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

### **Risk för översvämning/skred**

Det finns i dagsläget inga översvämningssdrabbade eller inga instängda områden inom planområdet.

På grund av områdets flacka lutning finns inga förutsättningar för skred. Några block behöver åtgärdas för att bergstabiliteten ska bli acceptabel.

### **Räddningstjänsten**

Framkomlighet för räddningsfordon har beaktats under planarbetet.

# 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

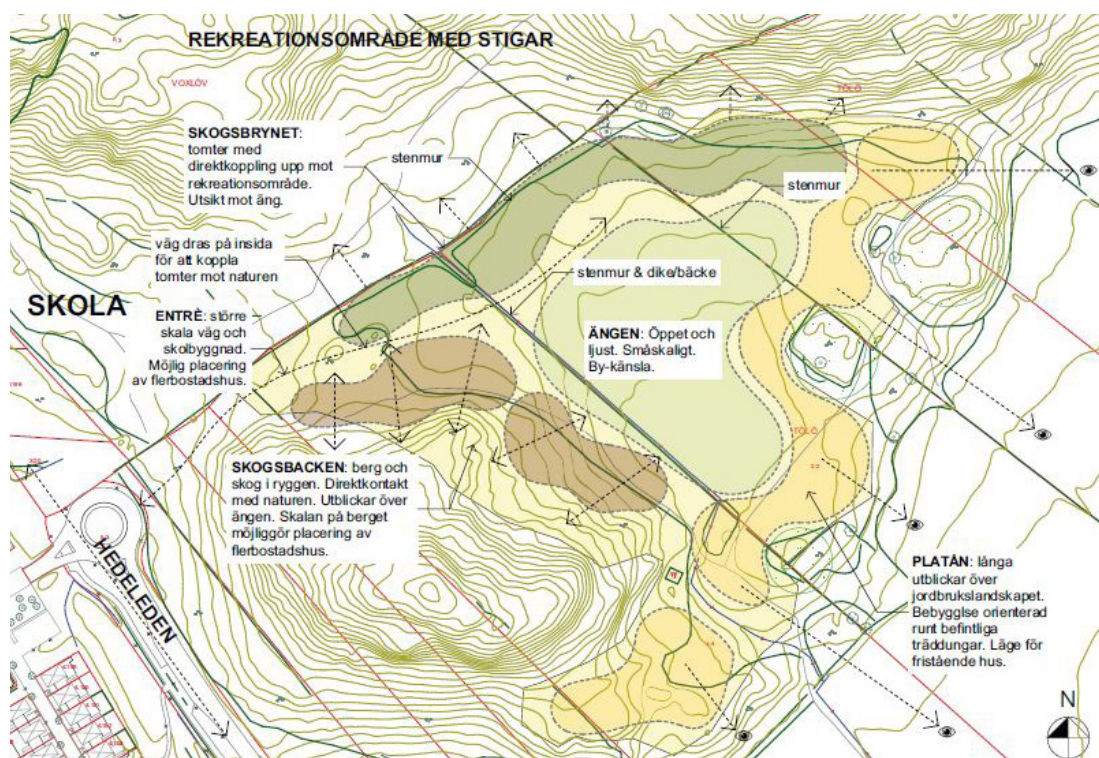
### Nya bebyggelsens placering och utformning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostadstyper nära naturen. I området planeras även för utbildningslokaler och idrottshall där naturens förutsättningar nyttjas för att skapa en spännande och naturnära lekmiljö.

### Bostäder

Områdets helhet är småskalig och varierad, där bebyggelsen anpassar sig efter platsernas olika karaktär och förutsättningar. I skogsbrynet ligger ett antal mindre tomter där villaträdgårdarna sömlöst övergår i natur och skog. Även på platån möjliggörs för fristående hus, här med fina utblickar över jordbrukslandskapet. I skogsbacken med berget och skogen i ryggen smälter flerbostadshus i upp till fyra våningar in i landskapet och förstärker områdets stadiga rygg. Omslutna av områdets övriga bebyggelse breder ett tätt men småskaligt radhusområde med by-känsla ut sig på ängen.

Färg- och materialpaletten ska harmoniera väl med den kringliggande naturen och jordbrukslandskapet. Kulör och material ska användas för att skapa en variation inom området samtidigt som det håller samman de olika platserna och skapar ett släktskap i området som helhet.



Området är indelat i olika landskapsrum där bebyggelsen har olika karaktär.



Visionsbilder som illustrerar olika karaktärer för de olika bostadstyperna.

### Utbildningslokaler och idrottshall

Inom område för utbildningslokaler planeras för skola eller förskola. Planförslaget ger utrymme för en byggnadsarea om maximalt 5000 kvadratmeter och en byggnadshöjd om 18 meter vilket motsvarar ungefär 3-4 våningar. Detta inkluderar lokaler för skola och idrottshall. Det finns behov av både förskola och skola i närområdet och detaljplanen styr inte vilken av verksamheterna som inryms i utbildningslokalerna. Noggranna volymstudier har tagits fram som visar att fastigheten inte är lämplig för både skola och förskola av den storlek som kommunen skulle önska. Anledningen är att den gångtunnel som planeras under Hedeleden breder ut sig och tar en stor yta av skoltomten. Därför har planområdet minskats i denna del till förmån för detaljplanen för Hedeleden. Enbart skola skulle däremot få plats eftersom det då krävs mindre friyta och friytan inte behöver vara uppdelad på olika verksamheter som är separerade från varandra.

Vid placering av byggnader ska särskild hänsyn tas till behovet av friyta utomhus. Enligt kommunens egna riktlinjer behövs cirka 9000 kvadratmeter friyta för en skola med 500 barn i årskurserna f-6 och cirka 5000 kvadratmeter för en förskola med 165 barn. Eftersom skoltomten delvis är kraftigt kuperad behöver utemiljön studeras noggrant avseende vilka

delar som är lämpliga att använda för olika aktiviteter. Med en medveten utformning kan naturen bidra till en spännande lekmiljö.

Detaljplanen är flexibel när det gäller placering av byggnaderna och en placering längre åt nordöst kräver en lösning som är anpassad till terrängen.

För att få en bra ljudmiljö utomhus behöver åtminstone en del av byggnaden/byggnaderna placeras så långt västerut som möjligt för att kunna fungera som bullerskärm mellan Hedeleden och skol-/förskolegård.

### **Radon**

Berggrunden i området kan i sin helhet klassas som lågradon och det bedöms inte föreligga någon förhöjd radonrisk. En allmän rekommendation är ändå att alltid uppföra byggnader radonskyddade.

### **Grundläggning**

Eftersom djupet till fast botten/berg varierar mycket inom planområdet så kommer grundläggningsmetod variera beroende på var i området som byggnation ska uppföras. Där djupen till berg är små bedöms grundläggning i huvudsak kunna utföras på packad fyllning eller packad sprängstensbotten. Där djupen till fast botten/berg är större och där lera förekommer exempelvis i centrala och östra delen av området kan grundläggning med stödpålar bli aktuellt.

För att minimera risken för sättningrörelser bör höjdsättningen av marken inom planområdet i huvudsak följa befintliga nivåer, framför allt där lera förekommer. För att undvika marksättningar, bör all uppfyllnad överstigande 10 kPa vilket motsvarar ca 0,5 meters uppfyllnad fullständigt kompenseras med lättfyllning.

I samband med detaljprojektering så kommer grundläggning behöva utredas vidare.

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Under byggnation

Eventuella undermarkskonstruktioner, till exempel byggnad med källare, kan av stabilitetsskäl kräva temporära stödskonstruktioner. Enligt utförda laboratorieundersökningar förekommer kvicklera i centrala/östra delen av området. Leran är där extra känslig för störningar från vibrationsalstrande arbeten såsom sprängning, pål- och spontslagning men även schaktning kan störa leran så den på kort tid går från fast till flytande form. I samband med schakt- och grundläggningsarbeten kommer kontrollprogram med avseende på markrörelser behöva upprättas samt även en riskanalys med avseende på vibrationer i samband med exempelvis sprängning och pålning.

### **Kulturmiljö**

Planområdet utgör en del av ett större kulturlandskap öster om Kungsbacka stad. Typiska kulturelement är stenmurar och åkerholmar som i stor utsträckning föreslås behållas inom det område som föreslås som NATUR eller PARK i detaljplanen. Ingen befintlig bebyggelse påverkas av planförslaget.

### **Kommersiell och kommunal service**

Planförslaget innebär att det befintliga och kommande behovet av en skola eller förskola samt idrottshall i Tölö ångar tillfredställs då planen möjliggör för detta. I området planeras inte för någon kommersiell service.



## Trafik och parkering

### Gator och vägar

Planområdet föreslås angöras via en ny infart från befintlig cirkulation vid Hedeleden. En trafikutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Afry, 2021-09-14). Efter att detaljplanen varit ute för samråd har även en genomförandestudie tagits fram (Sigma 2023-03-10). I den föreslås bland annat tre olika gatusektioner som syns på nästa sida.

I planarbetet är Hedeleden en förutsättning i de utredningar som tagits fram. Om bostäder inom planområdet står inflyttningsklara innan Hedeleden är färdigbyggd kommer trafiksituationen under en begränsad tid se annorlunda ut. Befintligt vägnät har kapacitet för detta. Däremot finns det risk att nyinflyttade etablerar mindre hållbara resvanor då det utan Hedeleden är längre att gå, cykla eller åka buss till Hede station.

### Påverkan på det statliga vägnätet

Påverkan på det statliga vägnätet har bedömts med hjälp av resultat från beräknad trafikallstring, Kungsbacka kommuns resvaneundersökning från år 2017 samt trafikmängder på E6. Detta finns beskrivet i den trafikutredning som tagit fram i samband med planarbetet (Afry 2021-09-14).

Trafiken från exploateringen utgör enligt utredningen en mycket liten del av den totala trafiken på E6 för prognosår 2040. Andelen trafik som åker österut från planområdet på Hällingsjövägen bedöms vara ännu mindre och påverkan på dessa statliga vägar anses därför försumbar.

Totalt sett bedöms påverkan på statligt vägnät från den enskilda planen vara liten och inga åtgärder behöver vidtas utöver ordinarie långsiktiga planer för ett hållbart och säkert resande.

### Gång- och cykeltrafik

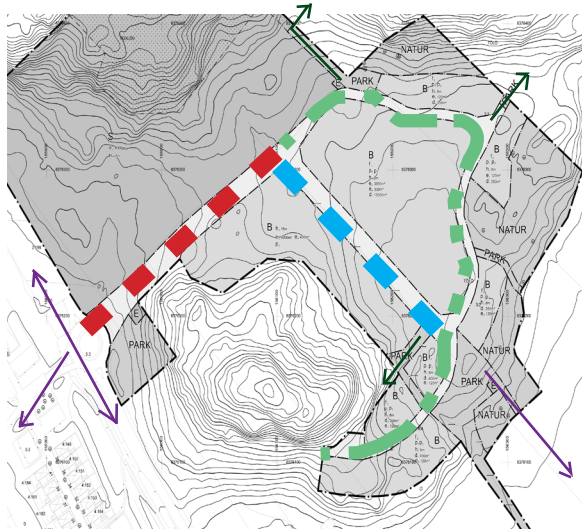
Bra kopplingar för gång- och cykel till närliggande bostadsområden, Hede station och centrala Kungsbacka är prioriterade för att främja ett enkelt och hållbart vardagsliv. En viktig utgångspunkt är barns trygghet och möjlighet att röra sig i området på ett säkert sätt. Separat gång- och cykelväg föreslås på båda sidor om infartsvägen fram till skolan och längs ena sidan av gatan som går i nord-sydlig riktning genom planområdet. Denna cykelväg ska ansluta till kommande bostadsområde söderut. Antalet utfarter som korsar dessa gång- och cykelvägar begränsas för att den ska fungera som en trygg och säker skolväg. En trafiksäker passage under Hedeleden vid skolan planeras inom ramen för den detaljplanen.

### Parkering

En trafikutredning har tagits fram (Afry 2021-09-14) Enligt den har ett lämpligt parkeringstal räknats ut för bostäder och skola/förskola. All parkering ska ordnas inom kvartersmark.

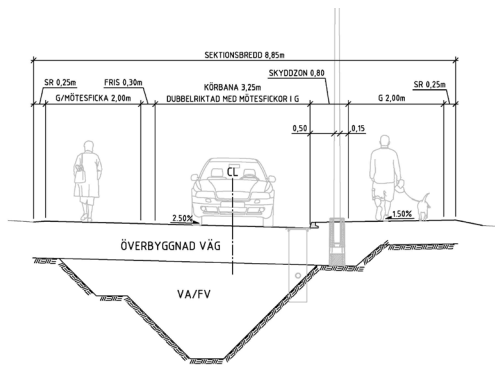
För skola beräknas behovet vara 12 parkeringsplatser per 1000 BTA eller 0,7 parkeringsplatser per anställd. För förskola räknas 15 platser per 1000 BTA. För en skola med 500 barn innebär det ett behov av cirka 65 parkeringsplatser. Siffran inkluderar besöksparkering och platser för hämtning och lämning. Parkeringsplatser till idrottshallen samnyttjas med parkering till skola då besökare till idrottshallen förväntas under kvällstid och helger när skolverksamheten är stängd.

För bostäderna beräknas behovet vara 1,8 parkeringsplatser per bostad för enbostadshus och 1,2 för flerbostadshus. Vid ett antagande om 150 bostäder fördelat på 50% lägen-

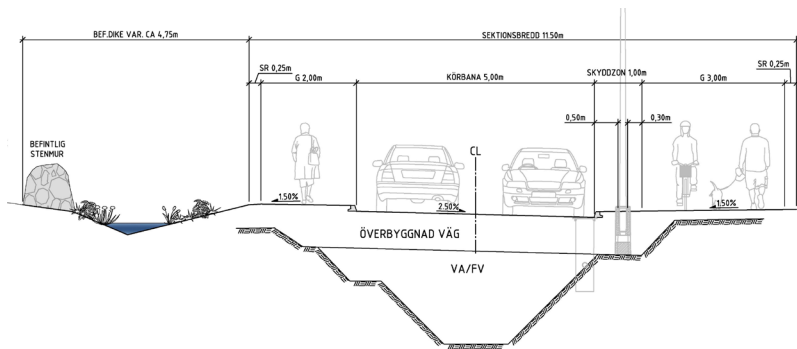


Tre olika gatusektioner inom planområdet, se nedan.

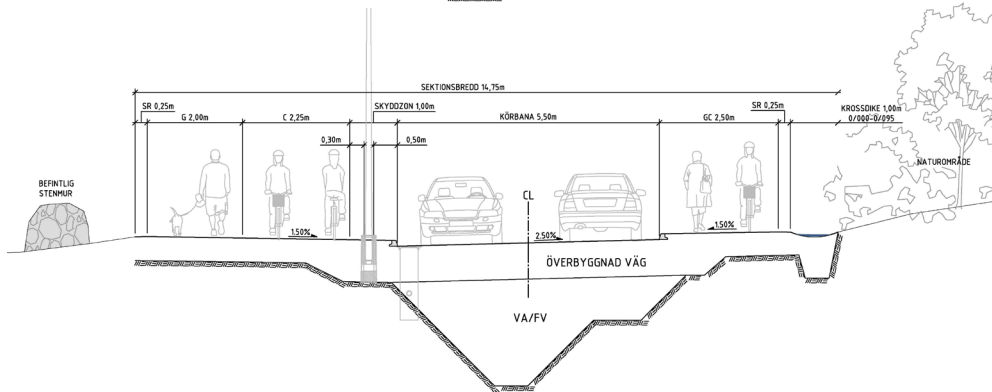
- Gång- och cykelvägar till omkringliggande bostadsområden och Hede station.
- Gångvägar till omkringliggande natur.



Den slingrande villagatan har en gångbana på var sida av vägen. Den ena gångbanan fungerar även som möteszon för bilar. Gatusektionen är knappt 9 meter.



Gatan som går i nord-sydlig riktning genom området har en gång- och cykelväg på ena sidan och en gångbana på den andra. Befintligt dike och mur bibehålls. Gatusektionen är 11,5 meter.



Infartsvägen till området ansluter från Hedeleden. Den har en gång- och cykelväg på ena sidan och en separerad gångbana och cykelbana på andra sidan. Gatusektionen är knappt 15 meter.

heter i flerbostadshus och 50% enbostadshus uppgår behovet av parkeringsplatser för bostadsområdet till 225 platser. För små lägenheter kan ett lägre parkeringstal diskuteras i bygglovskedet.

Behovet av cykelparkering uppgår till cirka 200 cykelparkeringsplatser till skolan. För flerbostadshus uppgår behovet av cykelparkering i anslutning till entré till en plats per bostad. Det ska även finnas plats för samtliga boende i området att parkera en cykel i cykelförråd.

Samtliga parkeringstal inkluderar besöksparkering. Besöksparkering för flerbostadshus kan samnyttjas med skolans parkering om det är möjligt.

### **Kollektivtrafik**

Utbyggnad av Hedeleden som planeras väster om området innebär att ett nytt hållplatsläge kommer att byggas i höjd med skolan. Busshållplatsen kommer att kunna trafikeras med bussar till Hede station. Hede station ligger en dryg kilometer norr om planområdet och det nya området kommer i samband med utbyggnad av Hedeleden även få bra gång- och cykelvägar dit.

## **Friytor och rekreation**

### **Natur**

Naturen i området skapar struktur för närrekreation och omkringliggande naturområden görs tillgängliga för allmänheten genom att exempelvis utveckla promenadstråk. Dessa områden har användningen NATUR i detaljplanen. En stor del av kullen väster om flerbostadshusen har tagits med i detaljplanen inför granskning. Den används redan idag som närrekreation och det finns flera stigar runt om i skogen.

### **Park**

Inom område för PARK möjliggörs öppen dagvattenhantering och gång- och cykelvägar som ska öka tillgängligheten till kringliggande natur och söderut mot framtida bostadsområden. En mindre platsbildning kan anordnas vid den planerade vattenfyllda dagvattendammen i söder. Ett smalt parkstråk sträcker sig söderut till Hällingsjövägen och här finns ett befintligt dike som kommer att bevaras för öppen dagvattenhantering.

### **Lek**

Lekytor för boende kan anläggas på kvartersmark. Skolgård utformas så att allmänheten har möjlighet att nyttja skolgården under kvällar och helger. Detta kan exempelvis handla om utformning av entréer till området.

### **Ekosystemtjänster**

En stor del av de brynmiljöer som finns i området bevaras inom användningen NATUR. Syftet är att säkerställa att en del av den biologiska mångfalden kan bevaras. Detaljplanen säkerställer även promenadstråk som ansluter till stigar i skogen vilket främjar hälsa genom möjligheter till rörelse, rekreation och friluftsliv.

Målsättningen är att utforma skola och skolgård med delvis bevarad natur. Detta har betydelse för naturens rekreativa funktioner och klimatfunktioner som till exempel beskuggning, undvika slitage, verka för biologisk mångfald. Det minskar även andelen hårdgjord yta vilket har betydelse för infiltrering av dagvatten och biologisk mångfald.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Planförslaget innebär att området avvattnas söderut och västerut. Dagvattenutredningen (Sweco 2022-01-20) redovisar föreslagen dagvattenlösning, samt dess magasinerings- och reningsförmåga. Utloppsflödet från planområdet får maximalt vara 20 liter/sekund för västra sidan och 120 liter/sekund för östra sidan och ska kunna magasinera 260 kubikmeter respektive 240 kubikmeter vatten.

#### Västra sidan

För att avvattna västra delen av planområdet föreslås att diken utformas parallellt med Hedeleden och längs med infartsvägen för att leda dagvatten till en eller två torra dammar vid cirkulationen. Dikena kan förslagsvis utformas med mindre vallar för att fördröja flödet på dagvattnet och ge mindre "fickor" för magasinering. Utloppet från torrdammen stryps till 20 liter/sekund och leds via ledning under Hedeleden vidare mot diket väster om Hedeleden. Därifrån leds vattnet i befintligt svackdike och ledningar ned till Brokabäcken som rinner ut i Söderån. Befintligt svackdike kan eventuellt behöva fördjupas.

#### Östra sidan

Dagvattnet från planområdets östra del föreslås avledas ytligt inom planområdet till en dagvattendamm med en permanent vattenspegel för utökad rening. Dagvattenhanteringen kan med fördel utformas i kombination med befintligt dike inom bostadsområdet.

Baserat på geotekniska och marktekniska förhållanden och att grundvattnet ligger två meter under marknivån, kommer tät botten krävas för att få till permanent vattenyta i dammen. Utökade geotekniska undersökningar rekommenderas för att få exakta grundvattennivåer inför projektering av damm.

Rekommendationerna i dagvattenutredningen ska följas.

### Vatten och avlopp

Området kan anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. I områdets södra del kommer en pumpstation behöva anläggas och nära infarten till området kan en tryckstegringsstation för dricksvatten behövas. För båda dessa föreslås E-område i plankartan. E-områdena ska även rymma nätstationer för elförsörjning av området. Nya huvudledningar förläggs utmed västra delen av Hedeleden och planområdet ansluts med ledningar österut under Hedeleden. U-område är föreslaget genom radhusområdet för att möjliggöra anslutningspunkter till allmänna vatten- och spillvattenledningar till varje fastighet i det fall upplåtelseformen för radhusen blir äganderätt.

### Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och planeras i samråd med räddningstjänst.

### Värme

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

## **El och Tele**

Planförslaget innebär att ledningar kan förläggas inom allmän plats GATA eller allmän plats PARK. U-område är föreslaget genom radhusområdet för att möjliggöra ledningskopplingar till varje bostad i det fall radhusen byggs som äganderätter. Nätstation kan förläggas inom E-område för tekniska anläggningar och två nätstationer planeras inom området, en vid infarten till området intill planerad tryckstegringsstation och en i söder intill planerad pumpstation. Samordning ska ske mellan kommunen och Ellevio i genomförandeskedet.

## **Bredband**

Bredband kan byggas ut inom allmän plats GATA eller PARK.

## **Avfall**

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via alla gator. Intill gatorna eller anslutande parkeringar finns plats för miljörum för flerbostadshus och radhusen. Enbostadshusen föreslås ha egna soptunnor på tomten. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, 2018).

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram (Ramböll 2022-02-16). För nya bostäder beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid fasad vid samtliga bostäder. Som högst beräknas 54 dBA vid fasad närmast Hedeleden.

Vid uteplatser om sådana ska anordnas beräknas riktvärden klaras vid merparten av husen. Vid några av husen beräknas 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas på uteplatser i markplan. För att klara riktvärdena kan lokala åtgärder med bullerskärmar vid gavlarna begränsa ljudinfallet alternativt att ha uteplats på ljuddämpad sida.

Enligt Naturvårdsverket bör inte ljudnivån vid skolgård överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Stora delar av skolgården klarar riktvärdena. På ytor sydväst om skolbyggnaden där byggnaden inte skärmar av ljudet från trafik beräknas ljudnivån variera mellan 50-55.

Uppföljning av eventuella bulleråtgärder sker i bygglovsskedet.

### **Markmiljö**

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar som kan utgöra hinder från att bygga ut bostäder och skola/förskola.

### **Risk för översvämning**

Enligt data från MSB:s översvämningskartering finns det ingen risk för att planområdet drabbas av översvämning på grund av höga flöden i närliggande vattendrag. Analys av höjning av havsnivå visar att planområdet ligger cirka 300 meter från översvämningsnivån när havet höjs med 10 meter.

Vid skyfall kommer dagvatten rinna ut från planområdet. Majoriteten av dagvattnet kommer rinna till Hällingsjövägen, väg 974. En del av planområdets västra del avvattnas istället rakt västerut mot Hedeleden. Det saknas lokala lågpunkter i planområdet och ansamling av dagvatten vid extremregn är i princip obefintlig.

Eftersom ingen naturlig magasineringsförmåga inom planområdet byggs bort bedöms konsekvenserna nedströms på grund av exploateringen vara små när det gäller skyfall.

I vidare arbete är det viktigt att planområdet höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Instängda områden måste också undvikas där de kan orsaka skador eller risker som inte är tolererbara.

### **Risk för skred och blocknedfall**

På grund av flacka lutningar i det område där lös lera förekommer saknas förutsättningar för skred. Under byggnation kan dock eventuella undermarkskonstruktioner av stabilitets-skäl kräva temporära stödkonstruktioner. I så fall ska lokal- och totalstabilitet kontrolleras så att stabiliteten i området är tillfredställande.

Några riskblock har identifierats inom planområdet. Dessa finns i norra delen av området och berör de ytor som eventuellt kommer att utformas som skolgård samt naturområdet utanför skolan. I detaljplanen finns en bestämmelse om att dessa riskblock ska åtgärdas innan startbesked kan ges.

### **Räddningstjänsten**

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

## **Överväganden och konsekvenser**

### **Nollalternativ**

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

Om planen inte antas skulle marken fortsatt vara jordbruksmark och inte nyttjas för bostäder och utbildningslokaler. Möjligheten att skapa förskola/skola i ett naturnära läge skulle inte nyttjas.

### **Miljökonsekvenser**

#### **Undersökning**

Med stöd av framtagna miljöutredning (Norconsult 2018) samt övriga utredningsunderlag gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför en risk för betydande miljöpåverkan. Miljöutredningen nämner visserligen att en risk för betydande miljöpåverkan inte går att utesluta för planprogrammets hela genomförande och pekade framförallt på risker förknippade med Hedeledens förlängning.

Kommunen bedömer att aktuellt planarbete inte identifierat risker som medför betydande miljöpåverkan. Det fortsatta planarbetet bedöms därför kunna fortsätta utan en strategisk miljöbedömning och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

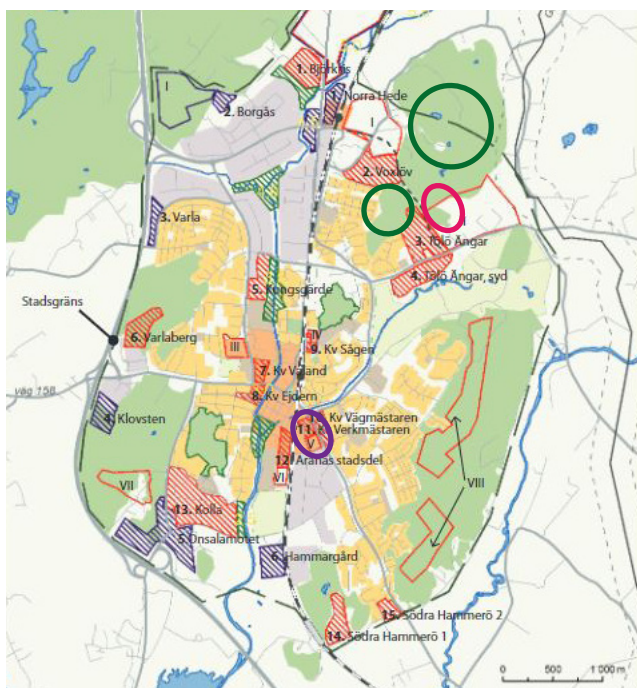
Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Bedömningen förutsätter att planarbetet även fortsatt avser att följa rekommendationerna i dagvattenutredningen och miljöutredningen. Stora förändringar i planförslaget kan innebära att bedömningen ändras som i sin tur ställer krav på en strategisk miljöbedömningsprocess.

### Markanvändning och markförhållanden

Genomförande av detaljplanen innebär att tidigare oexploaterad mark tas i anspråk.

### Lokaliseringsutredning/Jordbruksmark

I planarbetet har kommunen studerat lokaliseringen av de funktioner som planläggs för med syfte att utreda om detaljplanen tillgodoser ett samhällsintresse som väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark samt om detta samhällsintresse inte kan tillgodoses på annan plats. Aktuellt planområde är utpekade i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad och omfattas av ett planprogram för nordöstra Kungsbacka stad. Lokaliseringen får därmed anses vara noggrant utredd.



Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad med planområdet inringat i rosa. Alternativa placeringar tätortsnära natur är grönt på kartan, med nära exempel inringat i grönt. Alternativ med omvandlingsområden finns utspridda på flera ställen i staden, ett exempel är Sydöstra centrum inringat i lila.

### Väsentligt samhällsintresse

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

Bostadsutveckling i ett läge som bland annat möjliggör hållbart resande och närhet till samhällsservice bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

### Alternativ lokalisering

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark, som dock inte brukats på flera år, tas i anspråk. Alternativa lokaliseringar som innebär att jordbruksmark inte går förlorad ska jämföras. En avgränsning till Kungsbacka stad är relevant eftersom både kommunala och regionala mål pekar på att utveckling i centralorten bör prioriteras.

Ett jämförelsealternativ inom Kungsbacka stad är mark som redan är tagen i anspråk för exempelvis verksamheter och parkeringsytor i centrala lägen. En central tanke i den strategiska planeringen är att bygga staden inifrån och ut. Kommunen arbetar redan med flera

omvandlingsprojekt, till exempel "Sydöstra centrum", vilket är en viktig satsning för att nå högre täthet och värna naturresurser som jordbruksmark.

Ett annat jämförelsealternativ som skulle kunna möjliggöra bostäder är rent teoretiskt tätortsnära grönområden. I närheten av aktuellt planområde finns exempelvis Klippebergen och Voxlövsberg, blå ringar på kartan ovan. De här områdena fyller andra viktiga funktioner i en attraktiv stad, så som närrekreation och biologisk mångfald. De blir dessutom allt viktigare att värna i en växande stad med fler och fler invånare.

I jämförelse mellan dessa olika platser bedömer kommunen att planområdet är lämpligt för bostadbebyggelse och kommunal service. En viktig faktor är att kommunen har som mål att förlägga mer än hälften av kommande bostadbebyggelse inom Kungsbacka stad.

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

Planområdet berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten genom sitt dagvatten. Primär recipient för dagvattnet är Söderån som inte är klassad som vattenförekomst och därigenom saknar miljö kvalitetsnorm (MKN). Miljöövervakning av Söderån visar att ån är hårt belastad av näringsämnen, vilket motiverar en hög ambitionsnivå för dagvattenrening.

Cirka 2,5 km västerut rinner Söderån ut i Kungsbackaån med miljö kvalitetsnormerna God ekologisk status 2027 och God kemisk status 2027. Den ekologiska statusen för Kungsbackaån har bedömts som måttlig, på grund av övergödning, fysisk påverkan och försurning. Den kemiska statusen har bedömts som "uppnår ej god". Bedömningen bygger på att halten kvicksilver och bromerade difenyleter överskrider sin miljö kvalitetsnorm. Halten kvicksilver bedöms vara för hög i alla ytvattenförekomster i hela Sverige och den främsta anledningen till detta är atmosfäriskt luftnedfall. Söderån klassas i nuvarande dagvattenpolicy som mindre känslig och Kungsbackaån klassas som känslig. För aktuell detaljplan anser kommunen att reningsgraden ska följas med målvärden för mycket känslig recipient.

Beräkningar (Dagvattenutredning, Sweco 2021-12-15) har gjorts på belastningen av föroreningar i dagvattnet som planområdet genererar med och utan föreslagen dagvattenhantering, där beräknade föroreningshalter utgår från schabloner för hur stor föroreningsbelastning en viss typ av markanvändning kan ha. Ingen föroreningshalt överstiger målvärdet efter rening. För att kunna rena dagvattnet enligt beräkningar är det av största vikt att dagvattnet från de trafikerade ytorna leds till dagvattensystemet, då det är de särskilt största bidragande ytorna av föroreningar. Risk finns för negativ påverkan om inte dagvattnet omhändertas och renas innan det släpps vidare till recipient.

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

Kungsbacka kommun är medlemmar i Göteborgsregionens luftvårdsförbund och genomför därigenom kontinuerliga mätningar och beräkningar av luftkvaliteten i Kungsbacka stad. Erfarenheter från den miljöövervakningen gör att slutsatsen dras att det inte föreligger någon risk för överskridanden av miljö kvalitetsnormerna för luft i eller i anslutning till planområdet.

### **Skyddade områden och arter**

Planområdet angränsar inte till något område som omfattas av riksintressen eller områdesskydd så som naturreservat, natura 2000 eller landskapsbildskydd. Däremot är slutrecipienten Kungsbackafjorden ett natura 2000-område. För det dagvatten som planområdet kommer att generera har det gjorts beräkningar på föroreningsbelastningen (Dagvattenutredning, Sweco 2021-12-15). Beräkningarna utgår ifrån att reningsgraden ska följa målvärden för mycket känslig recipient. I beräkningarna överstiger ingen föroreningshalt det målvärdet efter rening. Ett genomförande av detaljplanen beräknas alltså inte ha någon



påverkan på natura 2000-området Kungsbackafjorden.

Jordbruksmarken inom planområdet hyser flera strukturer som omfattas av generell biotopskydd, bland annat stenmurar, diken och åkerholmar. Planförslaget har som ambition att spara och utveckla majoriteten av de biotopskyddade objekten. Vid några platser påverkas diken och stenmurar, vilket innebär dispenspliktiga åtgärder. Dispens från biotopskydd kommer att sökas innan detaljplanen antas. Träd inom användningen NATUR ska bevaras och skyddas. Vid schaktarbeten ska grävning undvikas innanför droppzon.

### **Naturmiljö och grönstruktur**

Miljöutredningen för planprogrammet bedömer att inventeringsområdets södra del, vilken inkluderar aktuellt planområde, kan klassas som ett landskapsobjekt eftersom området hyser ett flertal naturtyper som i sig inte har högre naturvärden, dvs uppnår inte naturvärdesklass 1-4, men sammansättningen av naturtyper genererar ett högre värde än de respektive naturtyperna gör individuellt.

Landskapet inrymmer öppen, både aktivt odlad och igenväxande åker- och betesmark men även mindre så kallade värdeelement som medför att förutsättningen för biologisk mångfald är relativt hög. Värdeelementen utgörs främst av mindre landskapselement som diken, åkerholmar och raserade stenmurar kantade av brynzoner, trädrigårer eller enstaka träd och buskar. Dessa utgör generell spridningskorridorer och livsmiljöer för växter och djur, däribland grod- och kräldjur men kan även erbjuda viktiga miljöer för nektarsökande insekter och födosökande fåglar.

Förslag till detaljplan har som ambition att spara merparten av de viktiga grönstrukturerna och därigenom fortsatt upprätthålla en fungerande grön infrastruktur. En restaurering och utveckling av vissa naturmiljöer bidrar positivt medan ianspråktagande och en förändrad landskapsbild som helhet medför en liten negativ påverkan på grönstrukturen.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet och närliggande skogsområden används i stor utsträckning som närreklamationsområde för befintlig bebyggelse. Detaljplanens utformning möjliggör fortsatt för närområdet att fungera som viktigt rekreativt område med höga kvaliteter även om tillkommande bebyggelse ger en annan landskapsbild. För att minimera påverkan på landskapsbild har anpassningar ordnats för att säkerställa en god utformning. I skogsbacken med berget och skogen i ryggen smälter flerbostadshus in i landskapet och förstärker områdets stadiga rygg. Det finns goda möjligheter att på flera ställen ta sig från området ut i omkringsliggande skog och randzonen mot jordbruksmarken intill.

### **Kulturvärden och arkeologi**

Planområdet utgör en del av ett större kulturlandskap öster om Kungsbacka stad. I takt med att staden växer minskar detta kulturlandskap till ytan och den historiska markanvändningen blir svårare att utläsa. Den nya bebyggelsen kommer att drastiskt förändra landskapsbild men eftersom flera äldre kulturelement såsom stenmurar och brynmiljöer sparas kommer historien delvis vara läsbar även i framtiden.

Ingen befintlig bebyggelse berörs av planförslaget. De fornlämningar som berörs av exploateringen kommer att omfattas av arkeologisk undersökning. Delar av fornlämningarna ligger inom område som ska bevaras som natur och kommer därför inte att påverkas.

### **Klimat och naturresurser**

Planområdet gränsar till befintlig bebyggelse och Kungsbacka centralort. Det finns goda möjligheter att minimera klimatpåverkan. Klimatförändringar som berör området är ökande

årsnederbörd och ökande översvämningsrisk på grund av skyfall. Följs rekommendationerna i dagvattenutredningen är förutsättningarna goda att hantera de riskerna. Området kommer även oftare bli drabbat av värmeböljor. Bevaras och utvecklas områdets grönska är förutsättningarna goda för att kunna hantera även den utmaningen.

Den naturresurs som berörs av planförslaget är framförallt områdets jordbruksmark. Exploatering av jordbruksmark är irreversibelt och innebär att brukningsvärd åkerareal tas i anspråk för annan markanvändning. Det innebär att en liten andel av kommunens åkermark försvinner.

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

Planområdet angränsar till den planerade Hedeleden vilket medför utmaningar kring trafikbuller. Planförslaget har anpassats för att möjliggöra en skolmiljö med acceptabla bullernivåer men bullerfrågan behöver vara aktuell genom hela planarbetet.

Planområdet gränsar till jordbruksmark där bland annat gödselspridning och allergener kan ge upphov till störningar för närboende.

## **Sociala konsekvenser**

### **Mångfald**

I området skapas en bra blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Skola/förskola kommer att locka människor från andra närliggande områden och idrottshallen från hela Kungsbacka stad (främst idrottshallen).

### **Vardagsliv**

Det saknas verksamheter i området men viss närservice kommer förhoppningsvis i andra närliggande områden framöver. Skola/förskola och idrottshall blir en viktig målpunkt och ett tillskott för området. Tillgång till närrekreation finns nära i form av natur runt området. Gångstråk som ansluter till befintlig stig i skogen säkerställs i detaljplanen. Flerbostadshusen och radhusen kommer att ha gemensamma ytor/gårdar för bland annat lek och samvaro.

### **Trygghet**

"Dygnet-runt-verksamhet" saknas i området. Idrottshallen kommer troligen att nyttjas utanför skoltid vilket innebär folk i rörelse i området även sent på kvällen.

Gång- och cykelvägar norrut kommer att gå genom skogen. Det är därför viktigt att skolan inte får en "baksida" som är otrygg ut mot Hedeleden. Gångtunnel under Hedeleden är positivt ur säkerhets- och tillgänglighetsperspektiv för barn och för de med funktionsnedsättningar men inte ur ett trygghetsperspektiv. Utformning av gång- och cykelvägar från planområdet till andra områden styrs inte av detaljplanen men är en viktig fråga för kommunen att jobba med.

### **Mobilitet**

En hastighetsbegränsning på 60 km/tim på Hedeleden är inte bra för barn eller för de med funktionsnedsättningar då det försämrar tillgängligheten. Gångtunnel är därför positivt då det innebär en säker passage under vägen, men kan upplevas otrygg när det är mörkt. Inom området kommer det att finnas trafikseparerade gång- och cykelvägar till skolan vilket underlättar för barn att kunna ta sig till och från skolan på egen hand.

### **Samvaro**

Det finns få ytor för äldre och funktionsnedsatta. Vid dammen i söder finns möjlighet att skapa en mötesplats med bänkar. Gemensamma ytor finns annars för de boende i radhusen och flerbostadshusen.

Det finns möjlighet att använda skolan och idrottshallen till andra aktiviteter på helger och kvällar. Det finns inte mycket plats till ytor runt idrottshallen för exempelvis bollplaner, men skolgården kan nyttjas som mötesplats.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ekonomiska konsekvenser finns beskrivna under rubriken Ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen.

# Genomförandebeskrivning

## Inledning

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

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

## Organisatoriska frågor

### Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	2 kvartal 2022
Granskning:	2 kvartal 2023
Antagande i byggnadsnämnden:	2 kvartal 2024
Laga kraft:	2 kvartal 2024 (förutsatt att planen inte överklagas)

### Genomförandetid

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

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

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Tölö 3:2, Tölö 3:3, Tölö 6:4, Tölö 6:8 och Tölö 6:9 vilka ägs av JM AB, Voxlöv 5:3 vilken ägs av Kungsbacka kommun samt Tölö 6:6 och Tölö 6:7 vilka ägs av privat fastighetsägare. Kommunen har tecknat överenskommelse om fastighetsreglering för de delar av Tölö 6:6 och Tölö 6:7 som ingår i detaljplanen. Lantmäteriförrättning avseende fastighetsregleringen pågår.

Inom planområdet ska JM AB och Kungsbacka kommunen utveckla sina fastigheter där JM AB benämns som exploatör och Kungsbacka kommun som kommunen.

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, natur och park. Reglering kring ansvar och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark hanteras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, se under avsnitt Avtal.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel samt lek- och 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.

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av utbildningslokaler.

Kommunen genom förvaltningen för Teknik ansvarar för drift- och underhåll av pumpstation och tryckstegringsstation som uppförs inom E-område på kvartersmark. För utförande av anläggningarna, se vidare under avsnitt Avtal.

### **Anläggningar utanför planområdet**

I dagvattenutredningen föreslås att man anlägger ett dike längs Hedeledens västra sida för omhändertagande av dagvatten från Voxlöv 5:3. Det finns idag ett svackdike utmed västra delen av Hedeleden och detta kan eventuellt behöva fördjupas för att öka kapaciteten. Kommunen äger marken där åtgärderna föreslås att anläggas. Dagvattnet behöver sedan gå via en kulvert under Hällingsjövägen och vidare med ledningar till Brokabäcken. Dagvatten från resterande delen av planområdet ska fördröjas i södra delen av området, för att sedan ledas vidare söderut inom Tölö 6:4 via ett dike som planläggs som allmän platsmark. Från diket ska dagvattnet fortsätta öster ut i befintligt vägdikey som kommunen förvaltar och sedan ledas under Hällingsjövägen via en kulvert och vidare med ledningar till Söderå. Kommunen, genom förvaltningen för Teknik ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar utanför planområdet som kan erfordras för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna Va-anläggningar inom planområdet, se vidare under avsnitt Avtal.

## **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

### **Mark ingående i allmän plats**

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannskap.

Inlösen av mark förutsätts ske utan krav på ersättning. Se tabell nedan under fastighetsrättsliga konsekvenser för areal för respektive fastighet.

### **Fastighetsbildning**

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

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning och ledningsrättsåtgärd.

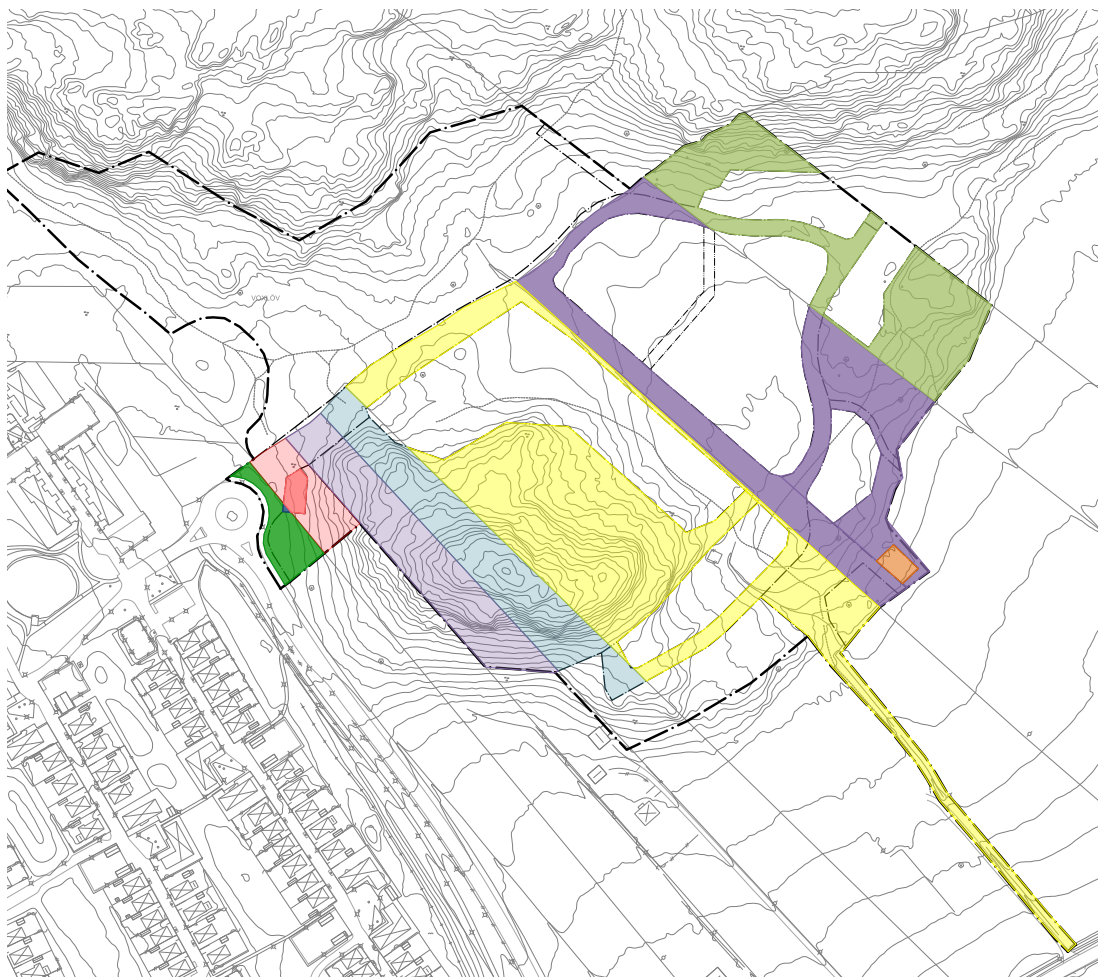
Avstyckning ska genomföras för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark. Friliggande hus samt parhus styckas av till egna fastigheter. Flerbostadshusen styckas av till en eller flera fastigheter beroende på om de upplåts som hyresrätt eller bostadsrätt samt hur många medlemmar som är lämpligast att ha i en bostadsrättsförening. Området för radhus kommer antingen att styckas av till en fastighet med bostadsrätter som förvaltas av en bostadsrättsförening eller så kan radhusen styckas av till enskilda fastigheter i form av äganderätter. Mark för utbildningslokal ska styckas av och bli en egen fastighet.

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

Område för Teknisk anläggning E kan upplåtas med ledningsrätt alternativt fastighetsregleras till lämplig kommunägd fastighet.

Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom och utom planområdet.

Avstyckning/fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.



Karta som visar de markregleringar som redovisas i tabellen på nästa sida.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

<b>Fastighet</b>	<b>Avstår mark (kvm)</b>	<b>Erhåller mark (kvm)</b>	<b>Markanvändning</b>	<b>Färg i kartan</b>
Tölö 3:3	Ca 7000		Allmän plats gata och natur	ljusgrön
Tölö 5:3		Ca 7000	Allmän plats gata och natur	ljusgrön
Tölö 3:2	Ca 9800		Allmän plats gata, park och natur	mörklila
Tölö 5:3		Ca 9800	Allmän plats gata, park och natur	mörklila
Tölö 3:2	Ca 250		Kvartersmark E-område	orange
Tölö 5:3		Ca 250	Kvartersmark E-område	orange
Tölö 6:4	Ca 17000		Allmän plats gata, park och natur	gul
Tölö 5:3		Ca 17000	Allmän plats gata, park och natur	gul
Tölö 6:9	Ca 5540		Allmän plats gata och natur	ljusblå
Tölö 5:3		Ca 5540	Allmän plats gata och natur	ljusblå
Tölö 6:8	Ca 4850		Allmän plats gata och natur	ljuslila
Tölö 5:3		Ca 4850	Allmän plats gata och natur	ljuslila
Tölö 6:7	Ca 1380		Allmän plats gata och park	ljusrosa
Voxlöv 5:3		Ca 1380	Allmän plats gata och park	ljusrosa
Tölö 6:7	Ca 260		Kvartersmark E-område	mörkrosa
Voxlöv 5:3		Ca 260	Kvartersmark E-område	mörkrosa
Tölö 6:6	Ca 1070		Allmän plats gata och park	mörkgrön
Voxlöv 5:3		Ca 1070	Allmän plats gata och park	mörkgrön
Tölö 6:6	Ca 10		Kvartersmark E-område	mörkblå
Voxlöv 5:3		Ca 10	Kvartersmark E-område	mörkblå

## **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.

Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det uppstå behov av att bilda gemensamhetsanläggningar för exempelvis parkering, gemensamma miljöhus eller gemensamma dagvattenanläggningar.

## **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, avtals servitut och officialservitut. Ett avtals servitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis lantmäteriet.

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter.

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.

## **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 nya allmänna VA-ledningar om radhusområdet kommer att styckas av till äganderätter och serviser behöver dras fram till fastighetsgräns, men även andra nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Nya allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt.

## **Markavvattningsföretag**

Det finns ett befintligt dikningsföretag för Brokabäcken, "Gropbäcken tf 1922". Planområdet avvattnas idag via Brokabäcken till Söderån. Eftersom avrinningsområdet för dagvattenet inte utökas och fördröjningsanläggningar ska anläggas bedöms detaljplanen inte öka flödet till markavvattningsföretaget i någon väsentlig omfattning.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsreglering och avstyckning för att skapa lämpliga bostadsfastigheter i enlighet med detaljplanen. Vid behov av bildande av gemensamhetsanläggningar ansöker och bekostar exploatören lantmäteriförrättning även för dessa åtgärder.

Kommunen ansöker om och bekostar bildande ledningsrätt och avstyckning av skolfastigheten. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar fastighetsreglering av allmän platsmark till angränsande kommunal fastighet.

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



## Avtal

### Avtal mellan kommunen och exploatör

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 godkännt exploateringsavtalet.

I det här projektet omfattar exploateringsavtalet följande:

- Definition av exploateringsområdet.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet.
- Exploatören projekterar och bygger ut allmän plats samt bekostar dessa åtgärder. Åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål ansvarar exploatören för. Åtgärder inom kvartersmark för skola ansvarar kommunen för.
- Exploateringsavtalet reglerar att exploatören ansvarar för projektering och inordningsställande av allmän plats. Avtalet reglerar krav och förutsättningar som ska gälla för detta. Avtalet reglerar vidare kommunens kontroll och delaktighet i arbetet med projektering och utbyggnad av allmän plats samt vilka förutsättningar som gäller för när kommunen godkänner och övertar ansvar för anläggningarna.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden.
- Principer för marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören. Exploatören överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Exploateringsavtalet reglerar vidare att kommunen och exploatören ska teckna överenskommelse om ledningsrätt för u-område i detaljplan och att upplåtelsen ska ske utan ersättning.
- Reglering av exploatörens ansvar att erlagga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriatgärder.
- Exploatörens skyldighet att, där det är rimligt och lämpligt, upplåta viss del av bostäderna med hyresrätt samt att samtliga eller del av dessa ska förmedlas via kommunens bostadskö.
- 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 krav avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtal om marköverlåtelse, överenskommelse om ledningsrätt kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatören.

### **Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare**

En överenskommelse om fastighetsreglering har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren till Tölö 6:6 och 6:7. Överenskommelsen reglerar överlåtelsen av den del av Tölö 6:6 och Tölö 6:7 som planläggs som allmän plats GATA och PARK samt mark för tekniska anläggningar (E-område) i detaljplanen. Fastighetsbildning för dessa åtgärder pågår.

### **Avtal mellan kommunen genom förvaltningen för Teknik och exploatören**

Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna Va-anläggningar inom planområdet. Krav och förutsättningar för detta regleras i avtal som tecknas mellan kommunen genom förvaltningen för Teknik och exploatören.

## **Dispenser och tillstånd**

### **Dispenser**

Genomförande av detaljplanen kräver dispens från det generella biotopskyddet då planförslaget innebär att befintlig stenmur, dike och åkerholmar inom planområdet påverkas. Exploatören ansvarar för att i samråd med kommunen ansöka om dispens för åtgärder inom allmän platsmark som påverkar biotoperna. Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta erforderliga kompensationsåtgärder.

### **Arkeologi**

Arkeologiska förundersökningar har gjorts inom planområdet. Flera fynd har påträffats och ytterligare undersökningar måste utföras för att säkerställa markens lämplighet.

Om arkeologiska utredningar och utgrävningar krävs för utbyggnad av allmän plats och/eller bostäder ansvarar Exploatören för att ansöka om och bekosta hanteringen av detta.

Om arkeologiska utredningar och utgrävningar krävs för utbyggnad av skola/förskola och idrottshall ansvarar kommunen genom förvaltningen för Service för att ansöka om och bekosta hanteringen av detta.

## **Tekniska frågor**

### **Gator**

Exploatören ansvarar i enlighet med exploateringsavtal för projektering och inordningsställande av gator som utgör allmän plats. Gator ska byggas ut i enlighet med planförslaget. Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av gator.

### **Gång- och cykelvägar**

Exploatören ansvarar i enlighet med exploateringsavtal för projektering och inordningsställande av gång- och cykelvägar som utgör allmän plats. Gång- och cykelvägar ska byggas ut i enlighet med planförslaget. Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av gång- och cykelvägar.

### **Parkering**

All parkering för bostädernas behov ska anordnas av exploatören inom kvartersmark. All parkering för utbildningslokalens behov ska anordnas av kommunen inom kvartersmark. Del av förskolans/skolans parkeringsplatser kan samutnyttjas som besöksparkering under kvällar och helger för besökare till flerbostadshuset. I de fall samutnyttjande är möjligt ska

ett särskilt avtal angående samutnyttjande träffas mellan Exploatören och Kommunens förvaltning för Service.

### **Park och natur**

Exploatören ansvarar i enlighet med exploateringsavtal för projektering och inordningsställande av park och naturområden som utgör allmän plats. Park och naturområden ska inordningsställas i enlighet med planförslaget. Exploatören bekostar projektering och inordningsställande av park och naturområden.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Nya vatten- och spillvattenledningar som kopplar ihop planområdet med det befintliga nätet ska byggas ut väster om Hedeleden. Kommunen, genom förvaltningen för Teknik ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna Va-anläggningar utanför planområdet som kan erfordras för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna Va-anläggningar inom planområdet. Samtliga åtgärder som avser allmänna Va-anläggningar bekostas av kommunen via VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

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

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

### **Dagvatten**

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

I dagvattenutredningen föreslås att man utformar ett dike längs Hedeledens västra sida för omhändertagande av dagvatten från Voxlov 5:3. Det finns idag ett svackdike utmed västra delen av Hedeleden och detta kan eventuellt behöva fördjupas för att öka kapaciteten. Kommunen äger marken där åtgärderna föreslås att anläggas. Dagvattnet behöver sedan gå via en kulvert under Hällingsjövägen och vidare med ledningar till Brokabäcken. Dagvattnet för resterande delen av planområdet ska fördröjas i södra delen av området i en dagvattendamm, för att sedan ledas vidare söderut inom Tölö 6:4 via ett dike som planläggs som allmän platsmark. Från diket ska dagvattnet fortsätta öster ut i befintligt vägdike som kommunen förvaltar och sedan ledas under Hällingsjövägen via en kulvert och vidare med ledningar till Söderå. Kommunen, genom förvaltningen för Teknik ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna dagvattenanläggningar utanför planområdet som kan erfordras för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna dagvattenanläggningar inom planområdet. Samtliga åtgärder som avser allmänna dagvattenanläggningar bekostas av kommunen via VA-kollektivet och finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

### **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

Ellevio är ansvarig el-distributör inom området och inom planområdet finns två e-områden avsedda för nätstationer för el. Nya elledningar kan anläggas inom allmän plats inom planområdet.

## Fjärrvärme

Statkraft har utbyggda fjärrvärmeledningar i intilliggande bostadsområde och exploatören har haft dialog med Statkraft och säkerställt att det även finns möjlighet att ansluta bostäderna inom planområdet till Statkrafts fjärrvärmenät. Nya fjärrvärmeledningar kan anläggas i allmän plats inom planområdet.

## Tele och fiber

Planområdet kan anslutas till bredbandsnät, vilket är utbyggt till Hedeleden. Nya bredbandskablar kan anläggas i allmän plats inom planområdet.

## Geoteknik

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

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

Kommunen ansvarar för kompletterade geotekniska undersökningar och utredningar för att få ett bättre underlag avseende grundläggning av anläggningar inom sin kvartersmark. Exploatören ansvarar för de tillkommande geotekniska utredningar som kan krävas för utbyggnad av allmän plats samt för utförande av de åtgärder som erfordras.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

#### Kommunens investeringsekonomi

Exploatören utför och bekostar utbyggnad av allmän plats. Exploatören ersätter, i enlighet med exploateringsavtal, kommunens kostnader för personal på förvaltningen för Teknik och Samhällsbyggnadskontoret avseende utförande av teknisk granskning, byggledning, projektledning, deltagande på möten, med mera för genomförande av allmän plats. Detta innebär att kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning inte får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för uppförande av skolbyggnad med tillhörande gård och parkering, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och va-ledningar m m. Utbyggnaden finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

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

#### Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för drift och underhåll av gator,

natur, parkmark samt gång- och cykelväg, öppna dagvattenanläggningar och VA-ledningar.

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för drift och underhåll av skolbyggnad med tillhörande gård och parkering.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för, bygglov, lantmåteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar m m.

Exploatören utför och bekostar utbyggnad av allmän plats.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning och uthyrning av bostäder.

## **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.

GATA	Gata	Lokalgata med kommunalt huvudmannaskap inklusive gång- och cykelvägar längs gatorna. Även dagvattendike och stenmurar kan ingå i användningen på ett par ställen.
NATUR	Natur	Bevarad natur. Området karaktäriseras av stora träd, stenmurar, åkerholmar och blommande buskar i ett gammalt jordbrukslandskap. Det finns även stigar för rekreation och friluftsliv.
PARK	Park	Parkområde som inrymmer gång- och/eller cykelvägar och öppen dagvattenhantering i form av diken och dammar, både torrdamm och våtdamm.

### **Användning av kvartersmark**

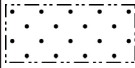
Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.



B	Bostäder	Mark för bostadsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för bostäder.
E	Tekniska anläggningar	Mark avsedd för tekniska anläggningar så som pumpstation, tryckstegringsstation och elnätstation.
S	Skola	Mark avsedd för skola eller förskola inklusive idrotts-hall samt utemiljö.

## Egenskapsbestämmelser

### Kvartersmark

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

	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Prickmarken sammanfaller med u-område för att förtydliga att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och därför inte ska bebyggas.
$h_1$	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter från medelmarknivå.	Gäller för radhus och friliggande enbostadshus eller parhus.
$h_2$	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12 meter från medelmarknivå.	Gäller för friliggande enbostadshus eller parhus där sutteräng kan vara lämpligt.
$h_3$	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 18 meter från medelmarknivå och får inrymma 4 våningar. Utöver det får tekniska uppstickande delar såsom hisschakt och ventilation byggas.	Syftet är att begränsa höjden på skolbyggnaderna och flerbostadshusen så att skalan harmonierar med övrig bebyggelse.
$h_4$	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter från medelmarknivå.	Gäller för samtliga komplementbyggnader i området.
$u_1$	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Om radhusen avstyckas och utgör enskilda fastigheter ska respektive fastighet ha egen förbindelsepunkt till allmänna Va-nätet.
$p_1$	Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns samt minst 3 meter från allmän plats GATA.	Avstånd till fastighetsgräns syftar till att fastighetsägare ska ha möjlighet att underhålla sina byggnader utan att behöva använda grannfastigheten. Avstånd till allmän plats syftar till ökad trafiksäkerhet när det gäller GATA och mot PARK och NATUR ökar användbarheten av dessa ytor om bebyggelse inte ligger för tätt inpå.
$p_2$	Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från allmän plats GATA.	Avstånd till GATA syftar till ökad trafiksäkerhet genom att hålla en sikttriangel fri från byggnader. Avståndet är också till för att få plats med cykeluppställning och entréer till bostäderna så att boende inte behöver gå rakt ut i gatan när de kommer ut genom dörren.

$p_3$	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns samt minst 3 meter från utfart. Garageport ska placeras minst 6 meter från allmän plats GATA.	Syftar till att fastighetsägare ska ha möjlighet att underhålla sina byggnader utan att behöva använda grannfastigheten för exempelvis uppställning av stege. Avstånd till GATA syftar till ökad trafiksäkerhet genom att hålla en sikttriangel fri från byggnader. Om garage finns ska man kunna ställa bilen framför på egen fastighet när man ska öppna eller stänga garageporten.
$p_4$	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns samt minst 3 meter från utfart.	Syftar till att fastighetsägare ska ha möjlighet att underhålla sina byggnader utan att behöva använda grannfastigheten för exempelvis uppställning av stege. Avstånd till utfart syftar till ökad trafiksäkerhet genom att hålla en sikttriangel fri från byggnader.
$p_5$	Komplementbyggnad ska placeras minst 3 meter från utfart.	Avstånd till utfart syftar till ökad trafiksäkerhet genom att hålla en sikttriangel fri från byggnader.
$m_1$	Ekvivalenta ljudnivån 50 dBA och maximala ljudnivån 70 dBA får inte överskridas för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	Syftar till att få en bullerskyddad utomhusmiljö runt skolan.
$m_2$	Bullerskydd får uppföras.	Beroende av hur man placerar skolbyggnader så kan man behöva komplettera med bullerskydd för att få en god ljudmiljö på gården. Placerar skolbyggnaderna längs Hedeleden minskar detta behov avsevärt.
 - -  - - Utfartsförbud		Syftar till att undvika utfarter i eller för nära korsningar samt begränsar antalet utfarter över cykelbana.
$f_1$	Endast radhus.	Endast radhus. Syftar till att skapa variation i boendeformer i området.
$f_2$	Endast friliggande enbostadshus eller parhus.	Endast friliggande enbostadshus eller parhus. Syftar till att skapa variation i boendeformer i området och en luftigare bebyggelse med släpp mellan husen mot omgivningen.
$e_1$	Största byggnadsarea är 140 m <sup>2</sup> per fastighet. Därutöver får balkonger och skärmtak uppföras.	Syftar till att begränsa byggrätten per fastighet för fristående enbostadshus och parhus. Byggarean inkluderar garage som sitter ihop med huset.

e <sub>2</sub>	Största byggnadsarea är 5000 m <sup>2</sup> .	Syftar till att begränsa byggrätten för hela användningsområdet med användningen Skola. En anledning är för att ge utrymme för utemiljö till verksamheten.
e <sub>3</sub>	Största byggnadsarea är 400 m <sup>2</sup> per byggnadskropp. Därutöver får balkonger och skärmtak uppföras.	Syftar till att begränsa storleken på varje byggnadskropp för att bibehålla ett småskaligt och naturnära intryck. Förråd som sitter ihop med huvudbyggnaden samt inglasade uterum räknas in i byggarean för huvudbyggnad medan fristående komplementbyggnader exempelvis miljöhus räknas som komplementbyggnader.
e <sub>4</sub>	Största byggnadsarea är 500 m <sup>2</sup> per byggnadskropp. Därutöver får balkonger (även inglasade), skärmtak och loftgångar uppföras.	Syftar till att begränsa storleken på varje byggnadskropp för att bibehålla ett luftigt och naturnära intryck. Inglasade uteplatser och balkonger ingår i bestämmelsen e <sub>7</sub> .
e <sub>5</sub>	Största byggnadsarea för huvudbyggnader är 3600 m <sup>2</sup> inom användningsområdet. Därutöver får balkonger och skärmtak uppföras. Komplementbyggnader får uppta max 400 m <sup>2</sup> inom användningsområdet.	Syftar till att begränsa byggrätten inom användningsområdet för radhusen för att bibehålla ett småskaligt och naturnära intryck. En väl tilltagen byggnadsarea för komplementbyggnader tillåts för att möjliggöra för ytterligare lägenhetsförråd, cykelförråd och miljöhus i fristående komplementbyggnader. Förråd som sitter ihop med huvudbyggnaden samt inglasade uterum räknas in i byggarean för huvudbyggnad medan fristående komplementbyggnader exempelvis miljöhus räknas som komplementbyggnader.
e <sub>6</sub>	Största byggnadsarea är 2000 m <sup>2</sup> för huvudbyggnader. Därutöver få balkonger (även inglasade) och skärmtak och loftgångar uppföras. Komplementbyggnader får uppföras till en maximal byggnadsarea om 750m <sup>2</sup> .	Syftar till att begränsa byggrätten inom användningsområdet för att bibehålla ett småskaligt och naturnära intryck. En väl tilltagen byggnadsarea för komplementbyggnader tillåts för att möjliggöra för lägenhetsförråd, cykelförråd och miljöhus i fristående komplementbyggnader. Byggarean för huvudbyggnader inkluderar inglasade balkonger och inglasade uteplatser.
e <sub>7</sub>	Största byggnadsarea är 75 m <sup>2</sup> per huvudbyggnad för inglasade uteplatser och balkonger som är närmare medelmarknivå än 3 meter. Detta är utöver byggnadsarea för huvudbyggnad.	Syftar till att möjliggöra inglasning av uteplatser och balkonger utan att det räknas in i byggnadsarean för huvudbyggnad. Hade det räknats in i byggnadsarean för huvudbyggnad finns risk att huvudbyggnaderna istället blivit större på bekostnad av möjligheten att glasa in uteplatser.



a <sub>1</sub>	Startbesked för byggnation får inte ges förrän bergsäkringsåtgärd har utförts.	Enligt bergsäkerhetsutredningen finns några block som behöver tas ned eller säkras innan byggnation av utbildningslokaler.
----------------	--	--

### **Administrativa bestämmelser**

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

Om huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt, vilket det är i denna detaljplan, anges det inte på plankartan.

	Genomförandetiden är 5 år.	Syftet med en relativt kort genomförandetid är att placeringen av dagvattendiket som går söderut vid behov ska kunna ändras i samband med att nästa etapp av området planläggs.
--	----------------------------	---



**Kungsbacka**

**Samhällsbyggnadskontoret**  
Kungsbacka kommun

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