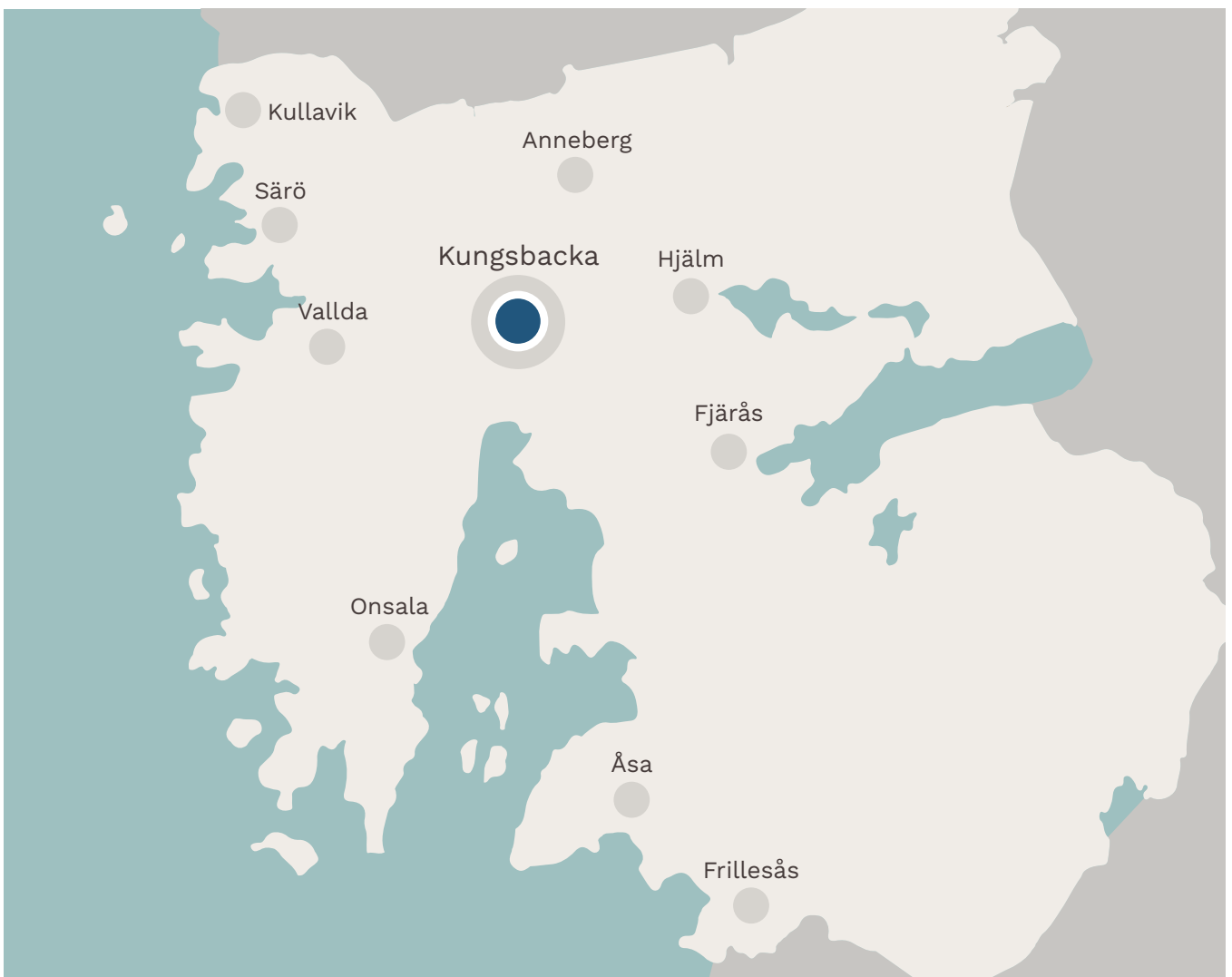




Planbeskrivning

Detaljplan för kontor, industri och verksamhet inom fastighet Varla 3:22 med flera i Kungsbacka



Planbeskrivning för detaljplan för Varla 3:22 m fl inom Kungsbacka stad

Upprättad 2025-02-11

Diarienummer 2016-00046

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

Handläggare

Maria Brink, Planarkitek, maria.brink@kungsbacka.se

Lena Melvinsdotter, Exploateringsingenjör, lena.melvinsdotter@kungsbacka.se

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta

Bilagor:

- Skyfallsutredning, Sweco, 2024-10-14
- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2022-03-17, Uppdaterad revidering C, 2023-06-20
- Scalgoanalys skyfall, Teknik VA Kungsbacka kommun, 2022-10-31 tillägg 2023-04-19
- Lokaliseringsbedömning av handelstyper, Kungsbacka kommun, 2022-08-30
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2021-05-19, reviderad 2022-03-14
- Trafikutredning, Afry, 2022-02-28
- Dagvattenutredning, WSP, 2020-03-20
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kungsbacka kommun, januari 2021

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Granskning 2, 1:a kvartalet 2025
- Antagande 2, 2:a kvartalet 2025

Innehåll

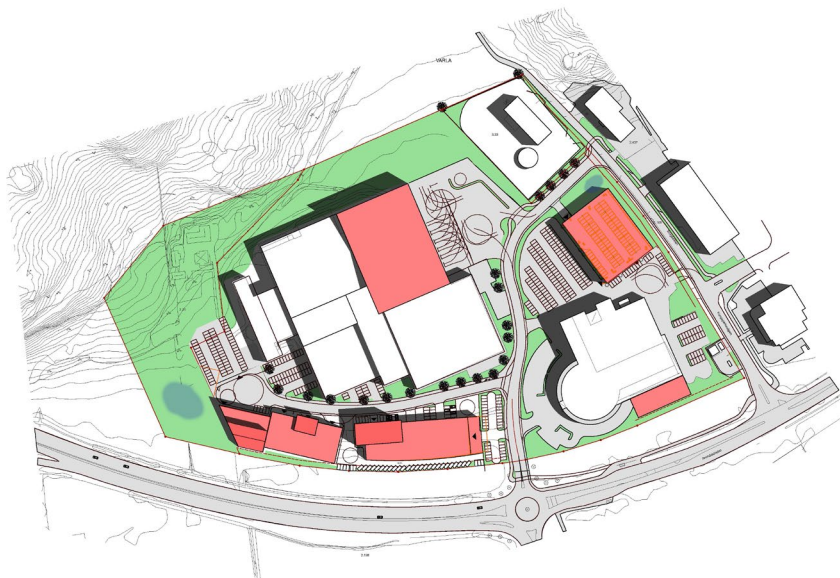
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Planprocessen.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessens olika steg	6
Bakgrund	7
Uppdrag	7
Planens syfte och huvuddrag	7
Läge, areal och markägoförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Förutsättningar	8
Mark och natur.....	8
Bebyggelseområden	12
Gator och trafik.....	12
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet.....	16
Detaljplanens innebörd.....	17
Inledning.....	17
Bebyggelse.....	17
Trafik och parkering	19
Friytor och rekreation.....	20
Sociala aspekter och åtgärder	20
Teknisk försörjning	21
Hälsa och säkerhet.....	24
Överväganden och konsekvenser	26
Nollalternativ	26
Miljökonsekvenser.....	26
Genomförandebeskrivning	28
Inledning.....	28
Organisatoriska frågor	28
Markägoförhållanden.....	28
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	28
Fastighetsrättsliga konsekvenser	29
Avtal	30
Dispenser och tillstånd	31
Tekniska frågor.....	31
Beskrivning av planbestämmelser.....	34
Användning av kvartersmark	34
Egenskapsbestämmelser	34

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet ligger i norra delen av Kungsbacka stad i anslutning till det norra trafikmotet på Europaväg 6. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintligt verksamhetsområde som ligger i ett tydligt exponerat skyltläge längs med Arendalsleden. Fastigheterna som ingår i planförslaget är sedan tidigare planlagda för industri. Med hänsyn till områdets exponerade läge intill Arendalsleden är syftet att skapa en flexibel användning i en växande stad med en omsorgsfull gestaltning.

Den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad anger att förtätning av verksamheter längs stadens infarter är positivt för att skapa attraktiva miljöer. Här lyfts planområdet fram som ett exempel där en sådan förtätning vore positivt.

Detaljplanen möjliggör för kontor, industri och verksamhet samt gym och restaurang. Utgångspunkten är således att öka förutsättningarna för olika typer av företag och verksamheter att vara verksamma i Kungsbacka kommun. Totalt kommer det vara möjligt att uppföra byggnader med en total byggnadsarea på cirka 60 000 kvadratmeter. Befintlig byggnad inom området vid detaljplaneläggningen är cirka 28 500 kvadratmeter. Byggnader längs med Arendalsleden får uppföras till en nockhöjd om 20 – 26 meter. Byggnadsvolymer och fasader mot Arendalsleden ska ägnas särskilt stor omsorg om gestaltning. Inom området som ligger närmast Arendalsleden och E6 får ingen lagerverksamhet uppföras med tanke på dess exponerade läge. I den norra delen av planområdet möjliggörs det för ett höglager med en nockhöjd på 30 meter. Övrig bebyggelse inom planområdet får ges en nockhöjd om 20 meter. Inom området planeras en gata som löper mellan Arendalsleden och Borgåsliden. En ny in- och utfart kommer därför skapas mot Borgåsliden.



Illustrationskarta

Kort information om detaljplanen:

- Tillåten byggnadsarea (BYA): cirka 60 000 kvadratmeter.
- Nockhöjd: 20-30 meter.
- Planområdets storlek: cirka 10 hektar.
Användning: Verksamhet, kontor, industri, gym och restaurang

Planprocessen

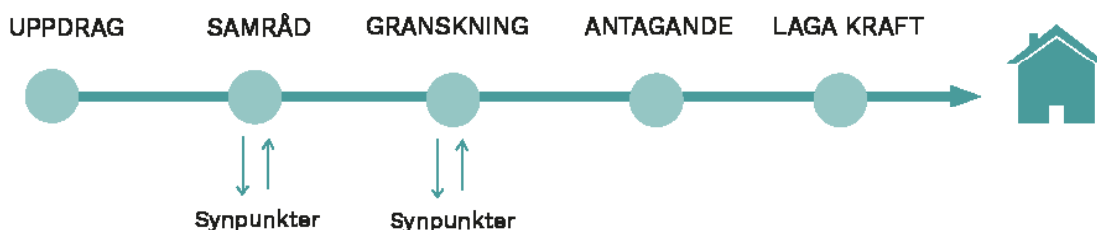
Vad är en detaljplan?

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.



Detaljplaneprocessens olika steg

Detaljplaneprocessen regleras i plan och bygglagen, PBL och innefattar ett antal steg innan en detaljplan kan antas, se nedan för beskrivning inom varje steg i processen (samråd, granskning, antagande och laga kraft). Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av byggnadsnämnden, BN eller kommunfullmäktige, KF. Detaljplaneprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Texten nedan beskriver ett standardförfarande.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Samrådet är en första remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av förslaget och lämna synpunkter. De personer som anses vara direkt berörda av planförslaget kallas sakägare och får ett utskick med information om planarbetet. Syftet är att ge möjlighet till insyn och påverkan under planprocessen och bidra till ett bättre underlag i planarbetet. Under tiden som samrådet pågår har du möjlighet att skicka in skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som inkommit.

Granskning

Efter samrådet arbetar kommunen vidare med förslaget och gör eventuella ändringar utefter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter skickas planförslaget ut på granskning. Granskningen är en andra remissrunda där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera återigen får möjlighet att ta del av kommunens slutgiltiga förslag.

Antagande

Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter och mindre ändringar kan göras på detaljplaneförslaget utifrån de synpunkter som inkommit. När synpunkterna är sammanställda och eventuellt mindre revideringar gjorts på förslaget tar politikerna beslutet om att anta det färdigbearbetade detaljplaneförslaget.

Laga kraft

Efter beslut om antagande följer en period på tre veckor innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidigast tre veckor efter det att politiken har antagit detaljplanen vinner den laga kraft och börjar gälla, förutsatt att ingen har överklagat detaljplanen. Om man har lämnat synpunkter under processen som man upplever inte blivit tillgodosedda kan man inom denna tre veckors period överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljööverdomstolen för en rättslig prövning.

Bakgrund

Dåvarande fastighetsägare, Harry Sjögren AB, inkom med en ansökan om planbesked för del av fastighet Varla 3:22 2015-06-09. Beslut om att upprätta detaljplan togs av byggnadsnämnden 2015-08-25 §252. Nuvarande fastighetsägare Castellum Väst AB utökade ansökan till att gälla Varla 3:22, Varla 3:34 samt del av Varla 2:198. Beslut och tillägg gavs i Byggnadsnämnden 2016-06-15 §179.

Uppdrag

Byggnadsnämnden gav 2016-06-15 §179 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamhetsområde Varla 3:22 med tillägg av Varla 3:34 samt del av Varla 2:198.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av fastigheterna genom att utöka byggrätten som ligger i ett skyltläge längs med Arendalsleden. Fastigheterna som ingår i planförslaget är i dagsläget planlagda för industri. Med hänsyn till områdets exponerade läge intill Arendalsleden är syftet även att skapa en omsorgsfull gestaltning närmast Arendalsleden.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i norra Kungsbacka intill Arendalsleden och i nära anslutning till trafikplats Kungsbacka norra. Planområdet utgör del av Hede verksamhetsområde och innehåller idag verksamheter så som logistikverksamhet och bilhandel. Norr om planområdet ligger det trädbeklädda Bräckaberget. Castellum Väst Kungsbacka AB är ägare till fastigheten Varla 3:22 och Castellum Varla 3:34 AB äger fastighet Varla 3:34. Tillsammans har dessa fastigheter en yta av cirka 10 hektar.

Tidigare ställningstaganden

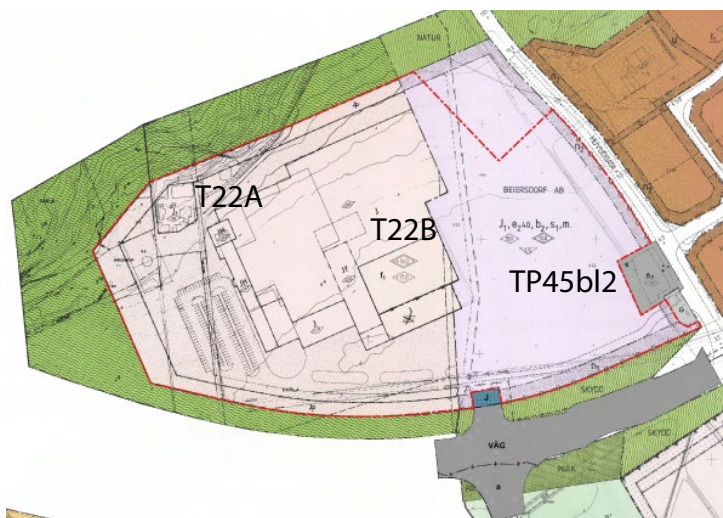
Översiktliga planer

Planområdet ligger inom utvecklingsorten Kungsbacka stad i kommunens översiktsplan från år 2022. Staden ska ge plats för ett växande näringsliv, både i stadens centrum och verksamhetsområden samt för kommunal service som förskolor, skolor och äldreboenden. Fokus ska ligga på staden för att skapa förutsättningar för fler invånare, fler arbetstillfällen, större utbud, mångfald och puls. Inom utvecklingsorterna, särskilt de prioriterade orterna, kommer större delen av nybyggnationen att ske. En stor del av bebyggelsen kommer att vara bostäder, men det kommer också att behövas lokaler för kommersiell och kommunal service i centrala delar av utvecklingsorterna. Verksamheter med liten omgivningspåverkan och många arbetstillfällen ska företrädesvis placeras inom utvecklingsorterna.

Den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad från år 2009 anger att förtätning av verksamheter är positivt för att skapa en attraktiv och funktionell miljö längs med stadens infarter. Här lyfts planområdet fram som ett exempel där en sådan förtätning vore positiv.

Detaljplaner

Inom området finns tre gällande detaljplaner (T22A, T22B, TP45b12). Den äldsta planen är från år 1988 och den senaste från år 2014. Detaljplanerna möjliggör främst för industri och kompletterande kontor. Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom aktuellt planområde, men fortsätter att gälla som tidigare utanför detta. Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka gällande detaljplaner utanför planområdet.



Befintliga detaljplaner inom planområdet (röd streckad linje)

Förutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av ianspråkstagen mark för verksamheter. Direkt norr om planområdet ansluter det höga Bräckaberget i en brant sluttning ner mot området. Berget är delvis trädbeklätt och det finns några branta partier med sprickigt berg. Huvuddelen av själva planområdet är mycket flackt med en svag sluttning åt söder. I väst angränsar planområdet till gräsbevuxen naturmark.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet har tidigare varit del av ett öppet åkerlandskap men är i dag, sedan många år tillbaka, en del av Hede verksamhetsområde. En äldre gårdsbebyggelse, finns kvar i nord-



Befintlig vy från Arendalsleden.

väst. Det finns i dag stora hårdgjorda parkeringsytor inom området. Landskapsbilden karaktäriseras främst av de stora trafikleder som ligger i anslutning till fastigheterna. Det är E6:an i väst och Arendalsleden i söder. Det höga berget i norr bildar också en tydlig gräns för området. Väster om planområdet finns gräsbevuxen naturmark. Planområdet i sig bedöms inte innehålla några rekreativvärden.

Förorenad mark

Planområdet innehåller potentiellt förorenad mark från tidigare verksamhet inom fastigheterna. I samband med översiktlig miljöteknisk markundersökning har ett flertal jordprover analyserats för att undersöka förekomsten av metaller och petroleumkolväten. De enda värdena som översteg MRR (mindre än ringa risk) var krom och kadmium. Kobolt och arsenik översteg riktvärden för KM (känslig markanvändning) i fem respektive två punkter.

I ett av jordproverna, 21GS30, fann man att bly översteg MKM (mindre känslig markanvändning). För att avgränsa föroreningen i provpunkten sattes ytterligare fyra provpunkter runt. I dessa underskreds MKM i samtliga prover. Blyföroreningen kan därmed konstateras vara lokal runt punkt 21GS30 (Geosigma 2022-03-14).

Radon

Enligt den geotekniska utredningen (Norconsult, 2022-03-17), bedöms radonrisk för området som låg.

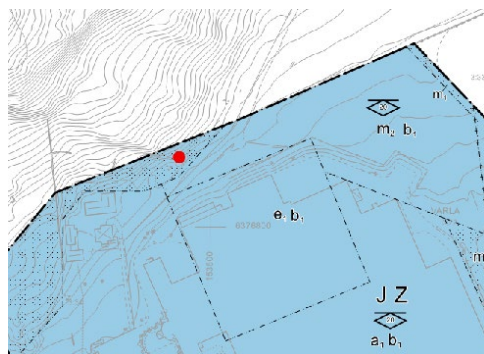
Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult, 2022-03-17, Komplettering 2023-06-20). Marken inom utredningsområdet är generellt relativt flack med nivåer varierande mellan +4 meter och +10 meter i höjdsystem RH2000. Norrut, där berget går i dagen, ligger nivån inom aktuell fastighet på ca +20 meter.

Aktuellt planområde utgörs av lös lera med varierande mäktighet inom fastigheten, från berg i dagen i nordväst till över 25 meter djup i sydöst. Ur geoteknisk synpunkt bedöms området vara byggbart men eftersom jordlagren till stor del utgörs av lös lera till varierande djup så kommer geotekniska åtgärder vid byggnation av konstruktioner, byggnader, gator och VA-anläggningar behövas och kompletterande geotekniska undersökningar och detaljprojektering rekommenderas. Kolvprovtagningar inom planområdet visar att leran till stor del är kvick vilket skall beaktas vid fortsatt projektering.

Planområdet är geotekniskt väl undersökt, jordlagren är relativt homogena och lerans odränerade skjuvhållfasthet är vald på säkra sidan, det förekommer dock kvicklera inom området.

Leran är sannolikt mycket svagt överkonsoliderad vilket betyder att endast mycket små tillskottslaster kan accepteras utan att konsolideringssättningar uppträder (max 0,5 meter uppfyllnad eller 1,0 meter grundvattensänkning). Belastningar utöver ovannämnda kan medföra långvariga sättningar av betydande storlek.



Bergblockets läge, markerat i rött

Bergstabilitet bedöms övergripande god bortsett från en ca 2 meter bred sprickzon som ger upphov till blockighet. Ett block återfinns vid bergslänten i den nordvästra delen. Det ska tas bort om byggnader eller människor skall befinna sig i direkt anslutning till blocket. Inga övriga stabilitetssäkrande åtgärder för berget anses nödvändiga.

Planens intentioner bedöms utifrån stabilitetssynpunkt vara genomförbar. Stabiliteten i området är för befintliga förhållanden tillfredställande och även med en pålastning om 0,5 meter på pådrivande sida understiger inte säkerhetsfaktorn gällande krav. Vid byggnation kan eventuella konstruktioner under mark, till exempel byggnad med källare, lokala schakter och liknande, ur stabilitetsskäl, kräva temporära stödkonstruktioner. Större uppfyllnader samt schakter >0,5 meter ska detaljstuderas med hänsyn till stabiliteten, förekomst av kvicklera ska beaktas. Marklov inträder vid större förändringar av marknivå än 0,5 meter.



Bergsslänt i planområdets norra del



Sprickbildning i berget ovan

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

I området finns idag endast verksamheter med betoning på handel med skrymmande varor, kontor samt lager. En äldre gårdsbebyggelse finns bevarad i områdets nordvästra del. Denna har fungerat som gästbostad för forskare och besökare till den intilliggande verksamheten. Det är främst människor som arbetar i området som befolkar det, så kallad dagbefolkning.

Vardagsliv

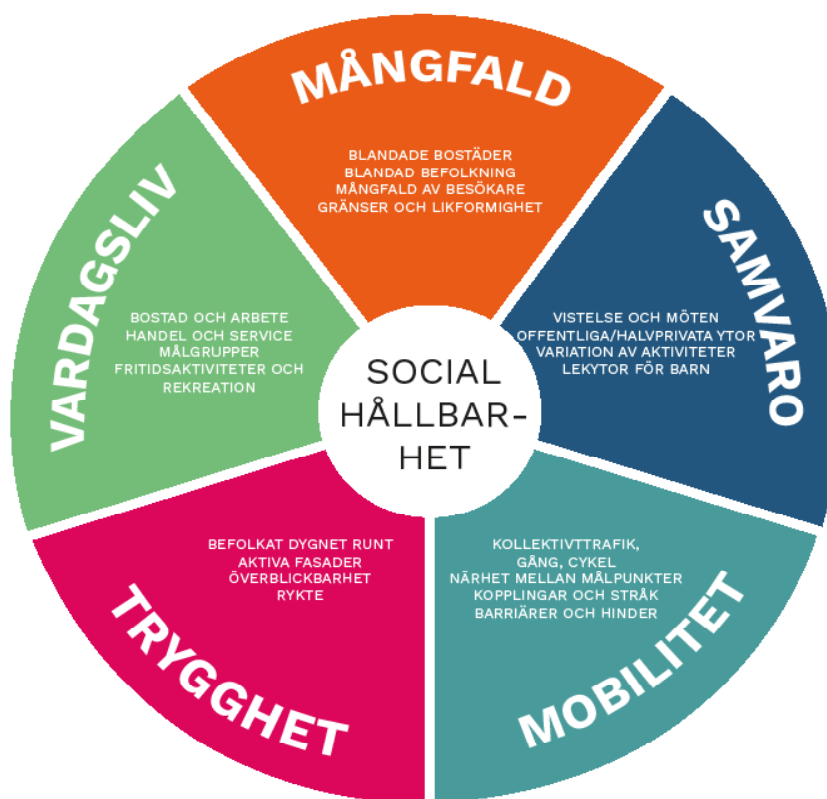
Det finns inga bostäder och heller ingen offentlig service i området idag. Inom området finns två företag med kontor samt tillhörande lagerverksamhet respektive bilförsäljning.

Trygghet

Eventuellt sker någon inlastning eller utlastning vid de befintliga lagerverksamheterna kvällstid och tidig morgon annars är området obefolkad nattetid. Området är planerat för biltrafikanter. Enkla stråk finns markerade för gångtrafikanter inom området. För att ta sig till busshållplats i närområdet får man korsa Borgåsliden eller Arendalsleden för norrgående trafik. Det finns inga övergångsställen över dessa vägar i anknäytning till planområdet. Busshållplats för södergående trafik nås utan att korsa större väg. Gång- och cykelbana finns i närområdet men kopplingar dem emellan är bristfälliga med hänseende till trafiksäkerhet och övergångar. Bebyggelsen består av stora volymer och det är därmed lätt att orientera sig.

Mobilitet

Området är idag utformat för att vara lättillgängligt för personbil samt tung trafik för varutransporter. Enkla stråk finns markerade för gångtrafikanter inom området. För att ta sig till närmaste busshållplats för anslutningsbuss till Hede station måste Arendalsleden korsas. En hållplats som inte kräver att leden korsas ligger längre in i området längs Kungsparksvägen. Busshållplatsen med trafik in till Kungsbacka centrum ligger norr om Arendalsleden vilket innebär att leden inte behöver korsas.



Samvaro

Det finns inga platser inom området som utformats som mötesplatser. I väst finns en stor parkeringsyta för anställda samt eventuella besökare. Bilförsäljningen i den östra delen av området har en egen parkering och en mindre torgliknade yta utanför sin entré. Den gamla gårdsbebyggelsen i norr som idag används för övernattande forskare och gästarbetare erbjuder viss plats för utvistelse i form av uteplats. Det finns ingen miljö inom området som är utformad för barn då detta idag är ett tydligt verksamhetsområde med kontor, logistik och handel med skrymmande varor som inriktning.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet bebyggt med större verksamhetslokaler med tillhörande kontorsdelar samt försäljningshall. Dessutom finns en mindre äldre gårdsbebyggelse i den nordvästra delen av planområdet som är bevarad från tiden då denna del av Kungsbacka var åkermark. Bebyggelsen består av stora byggnadsvolymer. Det är lätt att orientera sig och få en överblick över området. I anslutning till planområdet ligger ett verksamhetsområde som domineras av sällanhandel samt i viss mån lagerverksamhet.

Kulturhistoria

Det finns inga större kulturhistoriska värden inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdets västra och nordöstra del finns kända fornlämningar. En arkeologisk förundersökning (Arkeologerna 2020-03-11) har genomförts för den nordöstra delen. Under förundersökningen påträffades endast två flintavslag och två möjliga mörkfärgningar. I övrigt påträffades inget av arkeologiskt intresse och den del som ligger inom Varla 3:22 bedöms därför vara undersökt och borttagen. Den västra delen av planområdet har undersökts inför granskningskedet. I slutbeskedet konstateras att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt att det arkeologiskt förundersökta området tas i anspråk för avsett ändamål.

Kommersiell och kommunal service

Det finns inga närbelägna bostäder. Närmaste större bostadsområde är Varla, söder om planområdet, ca 450 meter, där även förskola finns. Norr om planområdet finns tre stycken enbostadshus, ca 150 meter. I närheten av planområdet finns livsmedelbutik, apotek, handel, sällanvaruhandel, restauranger samt kaféer.

Trygghet och tillgänglighet

Området är lättillgängligt med både buss och bil då det ligger intill Kungsbackas norra avfart från E6:an. Busshållplats för buss mot Hede station ligger på motsatta sida av Arendalsleden på ett avstånd av ca 150 meter. Här finns inget övergångsställe utan tryggaste hållplats för buss mot Hede station finns längs Kungsparksvägen på ett avstånd om ca 400 meter. Busshållplats för trafik mot Kungsbacka stad ligger norr om Arendalsleden. Enkla stråk finns markerade för gångtrafikanter inom området.

Gator och trafik

Biltrafik



I samband med detaljplanen har en Trafikutredning tagits fram av Afry, (2022-02-28).

Syftet med trafikutredningen är att analysera planens påverkan på det befintliga vägnätet genom en kapacitetsanalys. Trafikutredningen beskriver även dagens förutsättningar samt konsekvenserna för gångtrafikanter, cyklister, kollektivtrafik och parkering både inom och utanför planområdet. Utredningen innefattar även att utreda behov av parkering inom planområdet.

I söder ansluter planområdet till de kommunala vägarna Arendalsleden och Varlavägen via en cirkulationsplats. Cirka 60 meter väster om cirkulationsplatsen övergår Arendalsleden till att bli statlig väg. Arendalsleden sträcker sig från trafikplats 61 på E6 i väster till Göteborgsvägen och Hede station i öster. Öster om planområdet löper de kommunala vägarna Borgåsliden och Kungsparksvägen. Kungsparksvägen ansluter i sin tur till Arendalsleden genom en trevägskorsning. Då planområdet ligger i direkt anslutning till såväl huvudvägnätet i kommunen som det statliga vägnätet finns goda kopplingar till befintlig vägstruktur.

Inom trafikutredningen har en kapacitetsberäkning genomförts med hjälp av Capcal enligt Trafikverkets standard. Med dagens belastning har samtliga anslutningar i cirkulationsplatsen Arendalsleden –Varlavägen samt trevägskorsningen Kungsparksvägen – Arendalsleden önskvärd servicenivå. Med planområdets förväntade trafikbelastning och en uppräknig av trafiken för år 2040 har samtliga tillfarter i cirkulationsplatsen önskvärd eller godtagbar servicenivå. Samtliga anslutningar i trevägskorsningen har fortfarande önskvärd servicenivå.

Högst belastning beräknas på cirkulationsplatsens västra och norra anslutning. Känslighetsanalysen visar att om trafiken ökar mer än två procent utöver prognos för 2040 väntas trafikflödet i den norra anslutningen överskrida godtagbar belastningsgrad. Samtidigt är det rimligt att antaga att fler kommer att välja att angöra via trevägskorsningen, där det beräknas finnas ledig kapacitet.

Gång- och cykeltrafik

Längs planområdets södra sida löper en gemensam gång- och cykelbana. Vid trevägskorsningen Arendalsleden/Kungsparksvägen fortsätter gång- och cykelbanan längs Kungsparksvägens östra sida. Gång- och cykelvägarna i området håller god standard och kommunens huvudcykelstråk kopplar samman planområdet med både centrum och Hede station.

Samtidigt är miljön i anslutning till planområdet storskalig och ödslig vilket inte inbjuder till att gå och cykla. Över den tungt trafikerade Arendalsleden finns ingen hastighetssäkrad gång- och cykelpassage. Enkla stråk finns markerade för gångtrafikanter inom området.

Parkering

I dagsläget finns drygt 480 parkeringsplatser spridda inom planområdet. En större del av dessa ligger i anslutning till verksamhet, bilförsäljning, i öster. Drygt 150 parkeringsplatser finns i väst och används huvudsakligen av personalen på företaget intill. Enligt analys i Trafikutredningen, (Afry, 2022-02-28) är dessa platser utnyttjade till ca 60-75 procent.

Kollektivtrafik

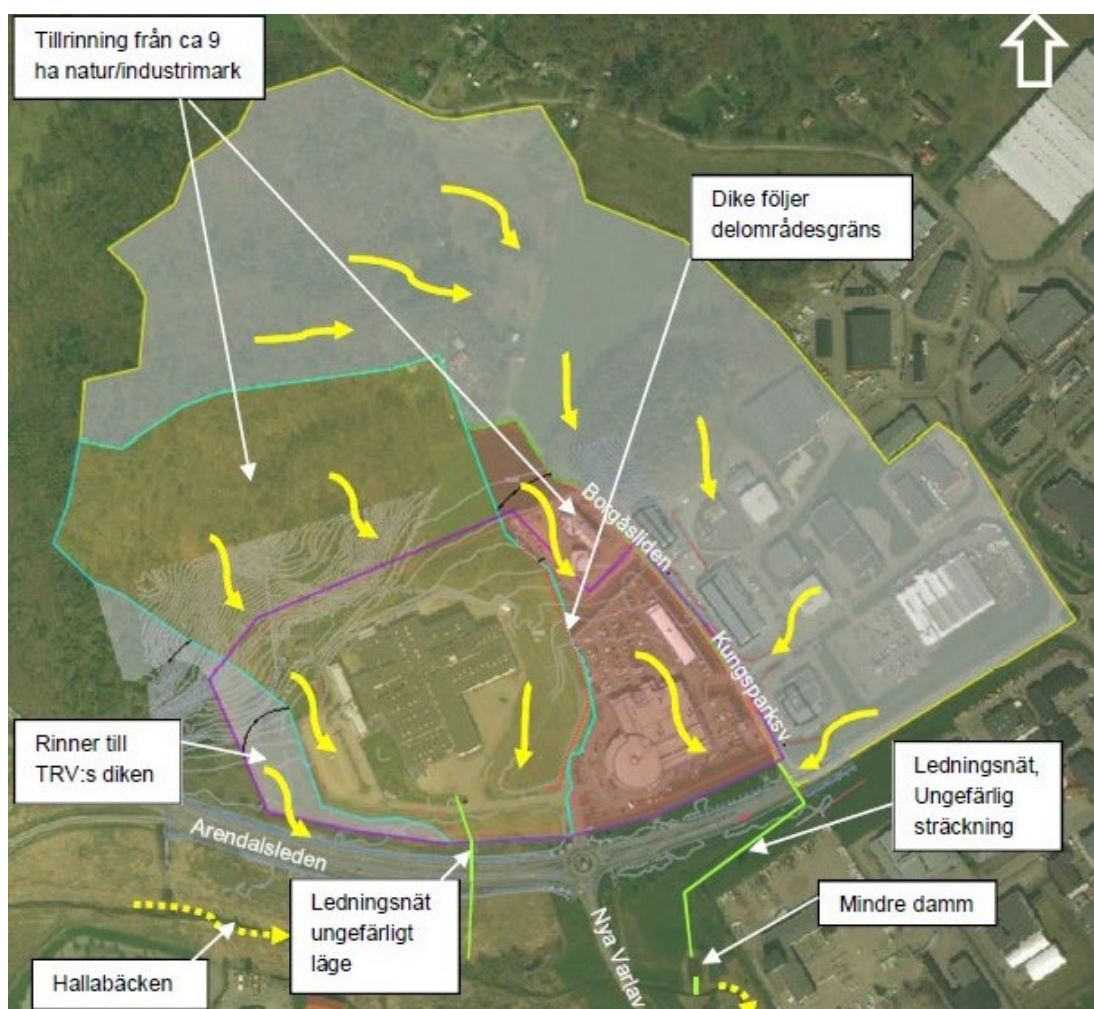
Närmaste hållplats är Hallabäcksvägen som ligger cirka 150 meter från planområdet. Hållplatserna som är utformade som fickhållplatser har en god standard och erbjuder både sittplatser och väderskydd i båda riktningar. Hallabäcksvägen trafikeras av Linje 1 som kör i halvtimmestrafik under dagtid på vardagarna. På cirka en kilometers avstånd ligger Hede station som utöver lokalbusslinjerna 1, 2 och 4 också trafikeras av Västtågen. Tågen går ungefär i 15-minuters trafik under större delen av dagen i båda riktningar, och i halvtimmestrafik övrig tid.

Avståndet på drygt en kilometer mellan stationen och planområdet i kombination med trafikmiljön på sträckan gör det mindre attraktivt att promenera. Samtidigt är lokaltrafiken med buss mot planområdet gles med lång bytestid eftersom den inte är anpassad till ankommande/avgående tåg från Hede station. Pendlare söderifrån får byta vid Kungsbacka station där buss mot planområdet är anpassad till tågtrafiken.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (WSP 2020-03-20). Utredningen beskriver att planområdet ingår i ett större avrinningsområde med två delavrinningsområden som berör planområdet. I de exploaterade delarna av området finns ledningsnät för drän- och dagvatten med anslutningar till dagvattenservis i hörnet Kungsparksvägen/ Arendalsleden samt en koppling till kommunalt ledningsnät mellan Hallabäcksvägen och Arendalsleden. Det finns även två vägdiken som leder dagvatten söderut. I en mindre del av planområdet i sydväst sker avrinningen från naturmarken ned mot Arendalsledens diken och trummor.



Avrinningsområden inom planområdet, WSP.

Planområdets recipient är Hallabäcken vilken rinner vidare ut i Kungsbackaån. Kungsbackaån mynnar i Kungsbackafjorden, cirka 5 kilometer söder om planområdet. I det östra delavrinningsområdet finns en dagvattenservis och ett ledningsnät som rinner ut via en

mindre damm innan dagvattnet når Hallabäcken. Det västra delavrinningsområdet avvattnas via dagvattenledning under Arendalsleden. Dagvattenledningarna vid Kungsparksvägen i öster är hårt belastade. Längs Arendalsleden, från cirkulationsplatsen och österut, finns dräneringsledningar för vägavvattning.

Delar av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Området avvattnas och dagvattnet leds vidare i Kungsbacka kommuns ledningar för att sedan rinna ut i Hallabäcken. Hallabäcken, söder om planområdet, tillhör markavvattningsföretaget Hallabrobäcken rf 1921. Fastighetsägare uppströms påverkas inte.

I den Scalgo-analys som har utförts december 2022 (VA Kungsbacka kommun, kompletterad 2023-04-19), framgår befintliga rinnvägar från Varlaberget ner över planområdet. Vatten rinner både på väst- och östsidan av befintlig byggnation vid bergskanten. Befintliga diken fungerar väl. Lågpunkter och instängda områden framgår i illustrationen nedan.



Befintliga rinnvägar och lågpunkter. Scalgo-analys, Kungsbacka Kommun VA

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet.

Brandvattenförsörjning

En befintlig brandvattenpost finns placerad i den södra delen av området nära rondellen vid Arendalsleden.

Värme

Inom området finns det möjlighet att ansluta sig till fjärrvärme. Befintliga verksamheter är redan anslutna till fjärrvärme.

El och Tele

Inom området finns ledningar för el och tele. Befintliga verksamheter är redan anslutna till el och tele.

Bredband

Bredband finns till befintlig verksamhet.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns inom verksamhetsområdet söder om Arendalsleden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Dagens verksamhet genererar buller i form av transporter.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte direkt till transportled för farligt gods. Arendalsleden utgör reservled för farligt gods.

Risk för översvämning/skred

I nuläget finns ingen risk för skred. Ett mindre klippblock finns nära befintlig i anslutning till befintlig gårdsbebyggelse. Det finns idag risk för instängda områden vid kraftiga skyfall. Detta tydliggörs i skyfallskartering och utredningar, se under avsnitt Dagvatten.

Räddningstjänsten

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter. Det konventionella systemet samt det alternativa systemet. Konventionellt system används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier. Det konventionella systemet består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter.

Detaljplanens innebörd

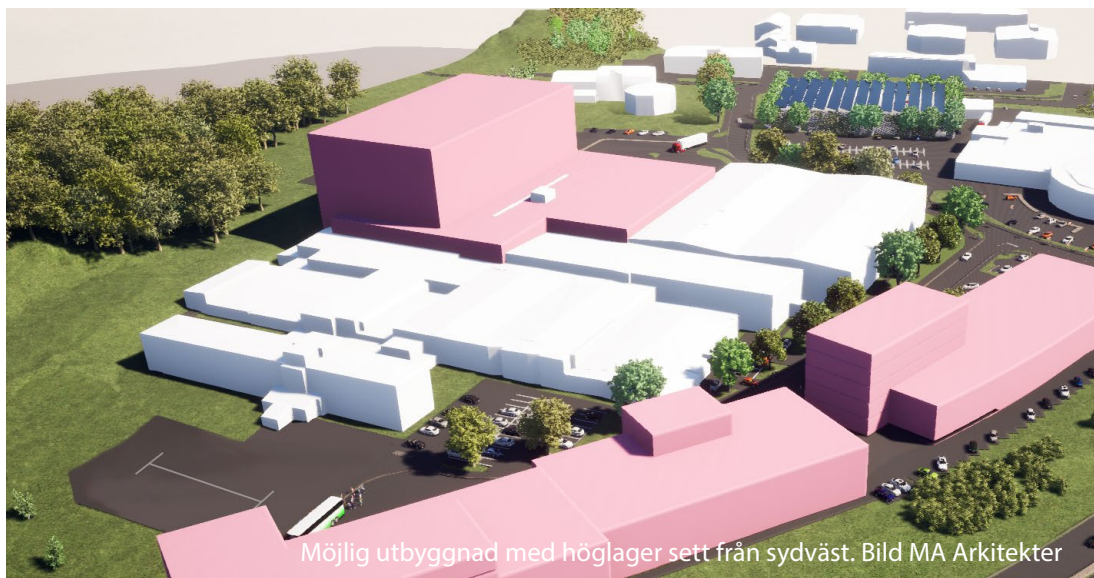
Inledning

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bebyggelse längs Arendalsleden samt till skapa byggrätt för höglager. Området planeras med utgångspunkten att öka förutsättningarna för olika typer av företag och verksamheter att vara verksamma i Kungsbacka kommun. Planförslaget möjliggör för kontor, verksamheter, däribland sällanhandel, industriändamål samt gym och restaurang. Inom användningen Z- Verksamheter, är handel med skrymmande varor tillåten eftersom sådan handel har en liknande karaktär och omgivningspåverkan som övriga verksamheter som ingår i användningen. Även viss försäljning till enskilda av varor som producerats inom området kan ingå. Användningen är alltså inte avsedd för köpcentrum eller liknande. För att få särskilja handel med skrymmande varor från annan typ av detaljhandel krävs att det i en särskild utredning visats att det finns skäl av betydande vikt. I samband med framtagande av detaljplanen har en sådan utredning gjorts (Kungsbacka kommun, 2022-08-30) som kommit fram till att handel med skrymmande varor kan särskiljas från detaljhandel.



Detaljplanen ska också, med utökad byggrätt, ge möjlighet för bättre utformning av Kungsbacka stads nordvästra entré. Detta gäller främst i fastighetens västra och södra delar.

Möjliggörande av höglager finns i den norra delen av fastigheten. Här ges möjlighet till en nockhöjd om 30 meter på en area av 3500 kvadratmeter. Denna höglagerdel tar stöd i landskapet genom det höga berg som ligger nordväst om planområdet. Den befintliga äldre gårdsbebyggelsen får egen byggrätt då terrängen nedanför lämpar sig för skyfallsavrinning.

Byggnader mot Arendalsleden ska ägnas särskilt stor omsorg gällande gestaltning då dessa ligger i ett tydligt exponerat läge. En omsorgsfull gestaltning med ett varierat och stadsligt

uttryck mot Arendalsleden är av stor vikt. I väst tillåts en nockhöjd om 26 meter på en begränsad yta. Större delen av planområdet har dock en begränsning om 20 meter i nockhöjd. Tekniska installationer ska integreras med byggnadsvolymen på ett välordnat sätt.

Befintliga cykel- och gångvägar i längs Kungsparksvägen och Borgåsliden kopplas ihop med planområdet i den östra delen. För att möjliggöra för ökad bebyggelse på fastigheten måste det ökade parkeringsbehovet lösas inom fastigheterna. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet.



Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Grundläggning

Ur geoteknisk synpunkt bedöms området vara byggbart, men eftersom jordlagren till stor del utgörs av lös lera till varierande djup så kommer geotekniska åtgärder vid byggnation av konstruktioner, byggnader, gator och VA-anläggningar behövas med avseende på sättningsproblematik. Kompletterande geotekniska undersökningar och detaljprojektering rekommenderas.

Kolvprovtagningar inom planområdet visar att leran till stor del är kvick vilket skall beaktas vid fortsatt projektering. Planens intentioner bedöms utifrån stabilitetssynpunkt vara genomförbara. Stabiliteten i området är för befintliga förhållanden tillfredställande. Vid en känslighetsanalys för att kontrollera effekten av ett förhöjt porttryck vidhåller säkerhetsfaktorn god marginal ned till kraven. Utifrån befintliga marknivåer tål området en pålastning om 0,5 m (10 kPa) respektive 20 kPa på pådrivande sida och samtidigt uppfylla gällande krav på säkerhetsfaktorn mot skred.

Det ska dock noteras att om man ändrar höjdsättningen, utifrån befintliga marknivåer, mer än $\pm 0,5$ m kan både temporära och permanenta förstärkningsåtgärder och stödkonstruktioner krävas inom området. Eventuella konstruktioner under mark, till exempel byggnad med källare, lokala schakter etc., kommer sannolikt ur stabilitetsskäl kräva temporära stödkonstruktioner. Marklovpiktiga uppfyllnader samt schakter $> 0,5$ m ska detaljstuderas och dimensioneras enligt IEG 6:2008 med hänsyn till stabiliteten. Förekomst av kvicklera ska beaktas.

Eftersom leran i området bedöms vara sättningskänslig samt att lerdjupen är varierande inom aktuell fastighet så rekommenderas kompletterande fält- och laboratorieundersökningar samt att grundläggning av byggnader detaljprojekteras. Byggnader rekommenderas preliminärt grundläggas med stödpålar för att undvika differenssättningar inom byggnaden. Om lermäktigheten tillåter kan även kohesionspålning bli aktuellt. Vid grunda jorddjup kan

grundläggning ske med plintar. Ledningar till pålgrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark. Kvikklara ska beaktas vid dimensionering av pålgrundläggning, exempelvis genom krav på dragning av lerproppar.

För att minimera belastningarna och eventuella sättningsrörelser bör höjdsättningen i området preliminärt vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. I princip all ny last bedöms leda till sättningar. Om möjligt bör uppfyllnader över ledningar och vid sättningskänsliga markområden undvikas alternativt kompenseras med lättfyllning. Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Detta är viktigt inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för sättningar vid sänkning av grundvattenytan. För att förhindra framtida grundvattensänkning som orsakar sättningar bör ledningsgravar utföras med strömningsavskärande fyllning för nya ledningar som ligger djupare än befintlig övre grundvattenyta. Även dräneringsnivåer bör förläggas så att risken för sättningar på grund av eventuell grundvattensänkning undviks. Dagvatten måste omhändertas på grund av att jorden i huvudsak utgörs av täta jordlager med låg permeabilitet och det därför ej finns någon möjlighet till infiltration av ytvatten i området. Jordlagren innehåller silt varpå risk för tjällyftning samt jordflytning skall beaktas.

Trygghet och tillgänglighet

Området kommer fortsatt att huvudsakligen vara tillgängligt med bil. En ytterligare tillfart skapas mot Borgåsliden vilket förbättrar framkomligheten för bilburen trafik. Området är tillgängligt med kollektivtrafik. Exploatören bygger ut gång- och cykelväg inom kvartersmarken och området ansluts till det kommunala gång- och cykelnätet.

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget innebär möjlighet för fler arbetsplatser och därmed ett ökat behov av viss kommersiell service. Planförslaget möjliggör därför för även restaurang och gym.

Trafik och parkering

Gator och vägar

Med motorfordon föreslås planområdet angöras via cirkulationsplatsen Arendalsleden – Varlavägen i söder. Dessutom ska en ny anslutning anläggas till Borgåsliden i norr. Planförslaget bedöms generera 2662 fordonsrörelser per dygn (ÅDT) och bedöms inte ha påverkan på E6 och det statliga vägnätet. Viss köbildning kan uppstå på den västra tillfarten till cirkulationsplatsen under maxtimmen. Köbildningen bedöms inte vara så pass lång att den påverkar avfarten från E6.

Gång- och cykeltrafik

Området planeras att få en anslutande gång- och cykelbana med anslutning i öst till Borgåsliden och vidare mot befintlig gång- och cykelbana längs Kungsparksvägen. Vid båda anslutningar planeras för att bygga ut kommunal gång- och cykelväg som ansluter till gång- och cykelväg på planområdets kvartersmark. Över Borgåsliden ska dessutom en hastighets-säkrad passage byggas.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser relaterar till vilken typ av verksamhet som etableras då vissa verksamheter är mer besöksintensiva än andra. Parkeringsbehovet för verksamhet med ett större kontor skiljer sig från en verksamhet utan kontor. Ett specifikt parkeringstal riskerar att låsa framtida verksamheter inom planområdet till ett parkeringstal som är för högt gentemot verksamhetens faktiska behov.

I Parkeringsstrategi för Kungsbacka stad finns vägledning för parkeringstal vid planering av parkering. Planområdet har kapacitet att uppfylla kraven enligt parkeringsstrategin. Parkeringsplatser ska tillhandahållas inom den egna fastigheten. Kungsbacka kommuns parkeringsstrategi samt tillhörande trafikutredning ska tillämpas vid ansökan om bygglov. I detaljplanen möjliggörs även för uppförande av parkeringsdäck.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i dagsläget och detaljplanen är inte av sådan omfattning att ytterligare utbyggnad av kollektivtrafik krävs.

Friytor och rekreation

Natur

Planområdet ansluter till gräsbevuxen naturmark i väst och till den trädbeklädda bergssidan i norr. Bräckaberget i norr ligger utom detaljplanelagt område.

Sociala aspekter och åtgärder

Mångfald

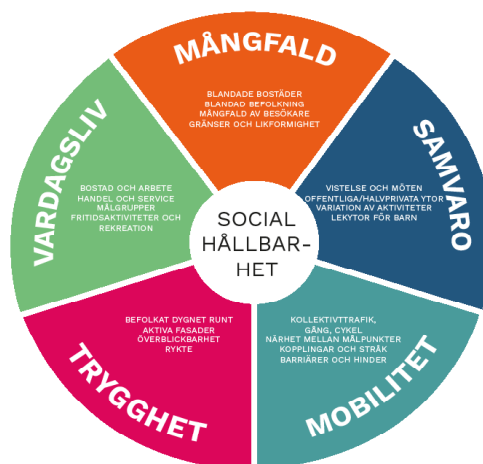
Detaljplanen möjliggör för verksamheter, industri samt kontor, sällanhandel, gym och restaurang. Området befolkas främst av dem som har sin arbetsplats här, så kallad dagbefolkning. Sällanhandel bidrar till viss besöksmängd i området dagtid.

Vardagsliv

Inom området möjliggörs för kontor och därmed en ökad dagbefolkning. Planförslaget möjliggör även för gym och restaurang vilket kan bidra till högre livskvalité för dem som arbetar i närområdet.

Trygghet

Området får en ökad dagbefolkning samt ytterligare kopplingar till intilliggande områden. Området blir därmed mer tillgängligt vilket gör att fler människor kommer kunna röra sig i och genom området. Detta kan öka känslan av trygghet under dagtid. Då planförslaget möjliggör för restaurang och gym kan området komma bli befolkat i viss mån även under kvällstid vilket bidrar till den upplevda tryggheten inom området. Utifrån kan området komma att upplevas som mer tryggt då området kommer få en mer stadslik karaktär.



Mobilitet

Tillgängligheten för biltrafik bedöms öka då en ytterligare en tillfartsväg skapas i öst som ansluter till Borgåsliden. Området är i dagsläget inte helt lättillgängligt för gående och cyklister. För att öka tillgängligheten är det möjligt för exploatören att bygga ut gång- och cykelnätverk inom planområdet vilket binder ihop området med befintligt gång- och cykelnätverk utanför planområdet. Arendsleden kommer dock fortsatt vara en barriär för gående och cyklister då ingen åtgärd likt trafiksäkrad passage planeras.

Samvaro

Det planeras inte för några offentliga mötesplatser i form av torg eller dylikt i området. Byggrätten i sydöst har bestämmelser för att ge en mer detaljerad och mänsklig skala. Gatuummet blir också en plats för fotgängare och cyklister.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Den dagvattenutredning som tagits fram under planarbetet (WSP, 2020-03-20) visar att det är möjligt att förtäta planområdet samt få plats med fördröjningsanläggningar inom planområdet. I plankartan har specifik yta för underjordiska magasin avsatts för att möjliggöra rening och fördröjning av dagvatten, märkt n_1 i plankartan. Då 60% av planområdet får exploateras för bebyggelse bedöms det finns tillräckligt med yta för att kunna lösa erforderlig rening och fördröjning av dagvatten. Fastighetsägaren har ansvar för drift och underhåll av dagvattenanläggningen. En fördjupad utredning gällande dagvatten- och skyfallshantering i relation till geoteknik togs fram av Sweco 2024-10-14.

Anslutning till befintligt ledningsnät föreslås ske vid två punkter likt befintlig situation. Ledningsomläggningar inne på fastighetsmark är dock nödvändiga för att den underjordiska infrastrukturen ska vara åtkomlig. Om föreslagen byggnad i planområdets sydöstra del uppförs är det nödvändigt att ersätta befintlig oljeavskiljare med reninganläggning och ledningsnät.

Nya gator och parkeringsytor ska ligga lägre än färdig golvhöjd på nya byggnader. Detta för att nyttja gator och hårdgjorda ytor för avrinning och skyfallshantering samt för att skydda bebyggelse. Lutning ut från byggnad ska vid byggnation följa gällande byggnorm, 1:20, från fasadliv i tre meter närmast från byggnaden. Plankartan har i särskilt väsentliga punkter höjdsatts för att säkerställa tillgänglighet samt funktionell hantering av skyfallsvatten. Nya avskärande diken skapas mot Bräckaberget för att avleda tillrinnande dagvatten och skydda befintliga och tillkommande byggnader.

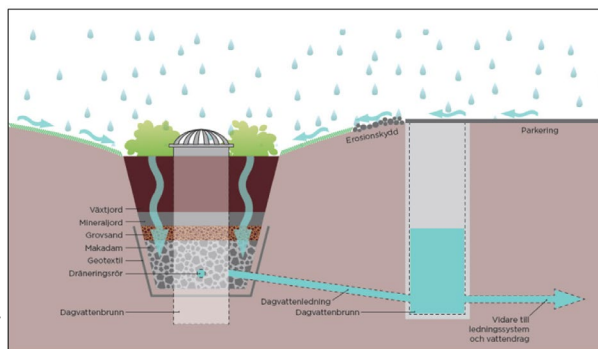
Delar av planområdet som inte ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten kommer införlivas i verksamhetsområdet vid laga kraft. Detaljplanens genomförande medför inte direkta arbeten i vatten. Det bedöms därför finnas goda förutsättningar att skydda Hallabäckens naturvärden från påverkan från planområdet. För att förbättra dagvattenhanteringen ytterligare kan byggnader förses med sedumtak vilket även skulle bidra till biologisk mångfald inom planområdet.

Det är viktigt med kontinuerlig skötsel av dagvattenanläggningen så att ett extremväder inte medför att fastlagda föroreningar frigörs i en sedimentflykt. Genom att anlägga skelettjordar, bevara befintligt dike och skapa översilningsytor kommer ytterligare rening att ske.

Om andra val av reningslösningar anläggs för dagvattenhantering inom utredningsområdet är det nödvändigt att se över att de har motsvarande reningseffekt på dagvattnet som de föreslagna lösningarna för att inte riskera att möjligheterna att uppnå MKN påverkas negativt. Under byggtiden krävs försiktighetsmått vid entreprenaden kopplat till schakt och vatten.

Arbeten som medför grumling ska så långt som möjligt minimeras.

Som alternativ till makadammagasin kan underjordiskt filtermagasin väljas. Denna lösning bedöms vara bättre än makadammagasin ur långsiktigt underhållsperspektiv och därmed ha längre livslängd. Anläggningar med enkelt underhåll är att föredra på kvarteretsmark. Rapporten från WSP visar tekniska lösningar och kapacitet.



Principupplägg för översvämningsskydd vid parkering. Bildkälla: COWI

I skyfallskarteringen (Kungsbacka kommun 2023-04-19) har en klimatkoefficient på 1,3 använts. Vid 100-årsregn, mycket kraftiga vattenflöden, leds vattnet i diken och längs gator och stråk, som har lägre nivå än bebyggelsen, vidare mot fördröjande dagvattenmagasin samt övriga avrinningsytor så som parkeringsytor och öppna platser, ytor avsedda till fördröjning.

Ett område för dike och avrinningsytor i norr och nordöst har fastställts i plankartan för att säkerställa avrinning vid skyfall. I den västra delen av planområdet finns yta för att säkra avrinningen vid skyfall och för att förebygga vattenskadorna på befintlig och blivande bebyggelse.

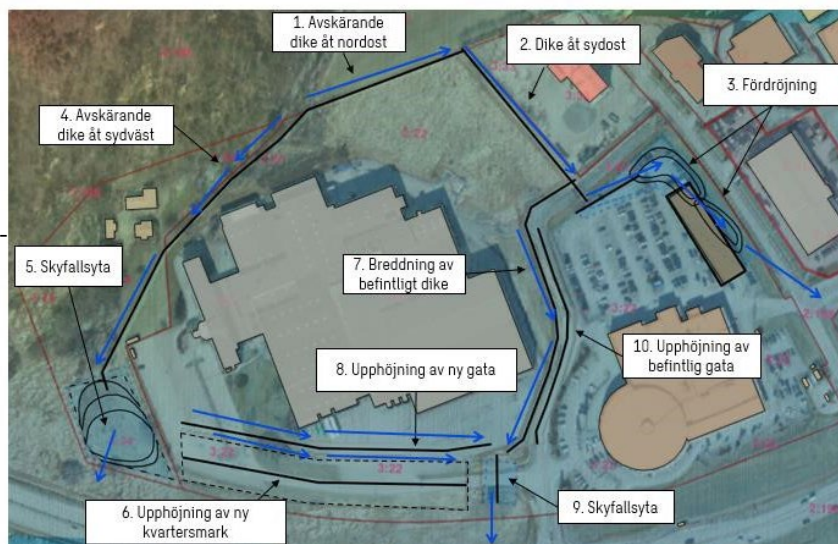
En fördjupad skyfallsutredning har tagits fram av Sweco 2024-10-14. Syftet med utredningen har varit att beskriva hur detaljplanen kan utformas för att hantera ett klimatanpassat 100-årsregn genom att bland annat utreda möjligheten till att minska översvämningsspridningen inom detaljplanområdet, och utifrån detta analysera hur byggnation inom fastigheten kan placeras utan att dagens fördröjningsvolym byggs bort eller ökade flöden avleds från området. Identifiering av dimensionerande flöde för avskärande dike och bedömning hurvida diket kan uppfylla krav med hänsyn till geoteknik har gjorts. Utformningen har föreslagits med hänsyn till de begränsningar som geoteknisk utredning visar vad gäller stabilitet.



Undersökning av fördröjningsbehovet till följd av det ökade flödet som det avskärande diket ger upphov till har gjorts. Framkomligheten bedöms vara möjlig att säkerställa, såväl inom planområdet som till och från planområdet. Planområdet höjdsätts så att utflödet från planområdet inte ökar jämfört med befintlig situation och att planförslaget därmed inte medför ökad risk för översvämning orsakad av skyfall för omkringliggande områden. Höjdsättningen har gjorts med hänsyn till de geotekniska förhållandena på platsen. Inför projektering av diken och fördröjningsytor rekommenderas vidare detaljstudier avseende bedömning av geotekniska risker främst gällande den nordöstra slänten. Till grund för en mer detaljerad utformning av diken och fördröjningsytor kan redovisade höjder i skissförslag samt resulterande flöden och volymer i rapporten användas.

— terrängjustering
 → flödesriktning

Avskärande dike i norr leder skyfallsvatten bort från bebyggelsen och vidare till skyfallsleder och fördröjningsytor. Vidare projektering krävs för exakt utformning av dessa.



Princip för rinnvägar och fördröjningsytor, Sweco

Avledning längs västra sidan av fastigheten föreslås med hjälp av ett ca 0,5 m djupt dike. Diket leds till en terrasserad skyfallsyta i västra delen av fastigheten för fördröjning. Volymen uppgår till ca 370 m³. Vattnet transporteras vidare ytligt längs en flödesväg utmed Hallabäcksvägen. Vatten fördröjs ytterligare i fördröjningsmagasin invid huvudinfarten till området. Volymen i den sista ytan inklusive det breddade diket utmed Hallabäcksvägen uppgår totalt till ca 510 m³. Vattnet leds sedan vidare till recipienten.

Avledning i östra delen av fastigheten sker genom ett dike längs den nordöstra kanten av fastigheten vilket transporterar vatten i nyanlagt dike mot p-ytan i öster. En del av flödet leds till en fördröjningsvolym i östra sidan av fastigheten där det fördröjs innan det successivt leds på det kommunala ledningsnätet vid Borgåsliden. Volymen i de sammankopplade fördröjningsytorna uppgår här till ca 100 m³.

Delar av flödet från diket i norr leds mellan de två större huvudbyggnaderna inom fastigheten genom en breddning av det befintliga diket invid den höjdsatta Hallabäcksvägen. Detta flöde leds till skyfallsytan vid infarten, markerad n₁ i plankartan, till området och vidare mot recipienten. Befintlig och framtida lokalgata har höjdsatts i befintliga lågpunkter för att säkra tillgänglighet inom planområdet.

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning ska vara vägledande.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt dricks- och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och det avgörs i samråd med Räddningstjänst. Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Värme

Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning. Fjärrvärme finns framdraget till befintliga byggnader.

El och Tele

Befintliga el- och teleledningar är belägna i den södra delen av planområdet där användningen kontor, gym, restaurang, verksamheter, undantaget industri, föreslås. Ledningarna försörjer befintlig verksamhet. För att få kunna uppföra ny bebyggelse kommer ledningarna att behöva flyttas.

Luftledningar, som ännu finns kvar i anslutning till den gamla gårdsbebyggelsen i nordväst, får inte nås från exempelvis fönster eller balkong. Det erforderliga säkerhetsavståndet måste följas.

Bredband

Bredband finns inom fastigheten. Ny byggnation kräver ytterligare ledningsdragning.

Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan tas sig fram via Borgåsliden eller Arendalsleden. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas både inomhus och utomhus. Avfallsutrymmen bör vara väl tilltagna för att säkerställa utsortering av samtliga avfallsfraktioner. Maxavstånd mellan uppställningsplats för insamlingsfordon och avfallskärl större än 200 liter bör inte överstiga 10 meter och lutningen bör inte vara mer än 1:12. Insamlingsfordon ska kunna vända inom planområdet vilket ska säkerställas i samband med bygglovshandläggning. Rundkörning är en fungerande lösning vid vändning. Backning ska undvikas. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2018).

Hälsa och säkerhet

Buller

Reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

Markmiljö

Förorening av bly strax över riktvärdet för aktuell markanvändning (mindre känslig markanvändning) har konstaterats vara lokal men bör beaktas vid vidare planering och åtgärder vidtas i samband med byggnation. Vid hantering av jord från provpunkter där halter över Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk (MRR) påträffats krävs anmälan till tillsynsmyndighet för återanvändning av massor utanför aktuellt område. Utifrån framtagen undersökning görs bedömningen att det för detaljplanarbetet inte krävs några ytterligare utredningar av markmiljön (Geosigma 2022-03-17).

Farligt gods

Planförslaget innebär ingen förändring gällande farligt gods.

Risk för översvämning/skred

Ett bergsblock återfinns vid bergslänten i den nordvästra delen, det rekommenderas att det tas bort om till exempel byggnader eller människor skall befinna sig i direkt anslutning till blocket. Inga övriga stabilitetssäkrande åtgärder för berget anses nödvändiga. För att säkerställa detta har plankartan försetts med planbestämmelsen a_1 vilken reglerar att startbesked får inte ges för ny- och tillbyggnation förrän bergsblock, enligt PBL 4 kap, 14§, 4p, har säkrats och godkänts av sakkunnig bergtekniker.

Planens intentioner bedöms utifrån stabilitetssynpunkt vara genomförbar. Stabiliteten i området är för befintliga förhållanden tillfredställande. Vid en känslighetsanalys för att kontrollera effekten av ett förhöjt porttryck vidhåller säkerhetsfaktorn god marginal ned till kraven.

Utifrån befintliga marknivåer tål området en pålastning om 0,5 m (10 kPa) respektive 20 kPa på pådrivande sida och samtidigt uppfylla gällande krav på säkerhetsfaktorn mot skred.

Det ska dock noteras att om man ändrar höjdsättningen, utifrån befintliga marknivåer, mer än $\pm 0,5$ m kan både temporära och permanenta förstärkningsåtgärder och stödkonstruktioner krävas inom området. Eventuella konstruktioner under mark, till exempel byggnad med källare, lokala schakter etc. kommer sannolikt ur stabilitetsskäl kräva temporära stödkonstruktioner.

Marklovpliktiga uppfyllnader samt schakter $> 0,5$ m ska detaljstuderas och dimensioneras enligt IEG 6:2008 med hänsyn till stabiliteten. Förekomst av kvicklera ska beaktas.

Rekommendationer enligt framtagen geoteknisk utredning ska följas. Mer information om de geotekniska förhållandena och förutsättningarna finns i utförd geoteknisk utredning (Norconsult, 2023-06-20).

De befintliga lågpunkterna inom planområdet som riskerar att hindra framkomlighet har höjdsatts. Skyfallsleder och fördröjningsvolymmer ska förhindra skador på byggnader samt påverka utanför planområdet.

Räddningstjänsten

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Befintlig detaljplan ger ingen möjlighet att bygga höglager. Den ger heller ingen möjlighet till förtätning av verksamheter, kontor, sällanhandel, gym och restaurang i sydvästra delen av planområdet. Gång- och cykelnätet byggs inte ut inom området och kopplas heller inte ihop vid Borgåsliden.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att ett genomförande av planförslaget inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Den miljöpåverkan som har identifierats är framför allt kopplat till dagvatten och där avses rekommendationerna i dagvattenutredning i huvudsak följas.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Varla 3:22 är en idag till stora delar bebyggd fastighet med mycket hårdgjorda ytor. Flera större hårdgjorda ytor ställer krav på en god fördröjning av dagvatten för att en negativ påverkan inte ska ske på Hallabäcken som är närmaste recipient. Vidare har inga rödlistade eller skyddsvärda arter konstateras i området (Artportalen 2022) och därmed bedöms inte ett genomförande av planen ha betydelse för områdets växt- och djurliv. Varla 3:22 anses inte ha något större värde som rekreativsområde, då det idag är ett bebyggt industriområde. Två fornlämningar har påträffats på planområdet och en arkeologisk förundersökning har gjorts. Utöver detta hyser inte Varla 3:22 några kulturhistoriska värden.

Landskapsbild

Den möjliga höglagerdelen med en högsta höjd om 30 meter ligger i planområdets norra del invid Varlaberget. Sett från söder tar byggnaden stöd i berget, norrifrån sett ligger höglagerdelen nedanför en sluttning. Längs med Arendalsleden kommer den möjliga byggnationen medföra en minskad grönyta.

Miljö kvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

En viss ökning av biltrafik kan komma att ske, men inte så att miljö kvalitetsnormerna för luft anses påverkas väsentligt. Med utgångspunkt i de provtagningar och beräkningar av luftkvaliteten som görs i Kungsbacka stad kan slutsatsen göras att planområdet inte påverkar luftkvaliteten negativt.

Miljö kvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Planområdets recipient är Hallabäcken som rinner ut i Kungsbackaån. Kungsbackaån mynnar i Kungsbackafjorden. Hallabäcken bedöms enligt Kungsbacka kommun vara ett mycket känsligt vattendrag. Hallabäcken finns dock inte klassificeras i databasen VISS utan närmaste klassade vattenförekomst nedströms är Kungsbackaån (Mynningen-Lillån).

Det finns emellertid två miljöövervakningsstationer i Hallabäcken som delvis ligger till grund för statusbedömningen i Kungsbackaån enligt VISS. Planområdets recipient, Kungsbackaån, har idag måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen uppnår ej god status i dagsläget på grund av överskridande ämnen. Möjligheterna att uppnå god ekologisk och kemisk status i recipienten får inte försämrats i och med detta planförslag. Dessutom får

ingen kvalitetsfaktor få en försämrad status. Utförligare beskrivning av föroreningar och påverkanskällor finns i dagvattenutredningen (WSP, 2020-03-20).

Föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen (WSP, 2020-03-20) visar att planförslaget innebär en ökning av mängder avseende flertalet av de studerade ämnena som leds till recipienten från planområdet om inga reningsåtgärder vidtas. För att minska mängder och halter föroreningar som når recipienten krävs ytterligare rening av dagvattnet. Dagvattenutredningen visar på olika alternativa lösningar, bland annat underjordiska fördröjningsmagasin i makadam eller underjordiska filtermagasin. Föreslagna dagvattenanläggningar medför att planområdet inte bedöms bidra till en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Om föreslagna renande åtgärder genomförs bidrar planområdet totalt sett till en svag förbättring av möjligheterna att uppnå MKN och ingen enskild kvalitetsparameter bedöms då försämrans.

Det enskilda planområdets påverkan på recipienten som helhet är i sammanhanget liten.

Miljömål

Detaljplanen anses inte påverka möjligheterna att uppnå miljömålen.

Påverkan på Natura 2000

Närmaste Natura 2000 är Sandsjöbacka (art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet) som ligger inom en kilometers avstånd nordväst från planområdet. Väg E6 skiljer dock de båda åt och ett genomförande av planen bedöms därför inte medföra påverkan på Natura 2000.

Dagvattnet från planområdet når slutligen Kungsbackafjorden som är ett Natura 2000-område (art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet). Fjorden ligger cirka sex kilometer nedströms från planområdet. Genom att dagvattnet genomgår rening och fördröjning innan utsläpp till recipient bedöms inte planens genomförande innebära en negativ påverkan på Natura 2000-området Kungsbackafjorden. Detaljplanens genomförande medför inte direkta arbeten i Hallabäcken. Det bedöms därför finnas goda förutsättningar att skydda Hallabäckens naturvärden från påverkan från planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område och berörs inte heller av andra områdesskydd enligt Miljöbalken.

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	1 kv. 2021
Granskning:	3 kv. 2022
Godkännande byggnadsnämnden:	4 kv. 2023
Upphävd Länsstyrelsen	1 kv. 2024
Granskning 2:	1 kv. 2025
Antagande 2:	2 kv. 2025
Laga kraft:	2 kv. 2025

Genomförandetid

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

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

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Kungsbacka Varla 3:22 vilken ägs av Castellum Väst Kungsbacka AB och Kungsbacka Varla 3:34 vilken ägs av Castellum Varla 3:34 AB. Castellum Väst Kungsbacka AB och Castellum Varla 3:34 AB kallas nedan gemensamt för exploitören. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår också av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Allmän platsmark utanför planområdet har kommunalt huvudmannaskap och förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för industri, kontor och verksamheter vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel vägar, belysning, dagvattenanläggningar samt parkeringsanläggningar för bil och cykel. Kommunen kommer att bygga ut ny brandvattenpost och vattenledning inom kvartersmarken på exploatörens bekostnad.

Anläggningar utanför planområdet

På angränsande allmän plats, öster om Borgåsliden, kommer kommunen genom förvaltningen för Teknik att anlägga en ny gång- och cykelbana, inklusive belysning, som ansluter exploateringsområdet till befintlig gång- och cykelstruktur i området. Kommunen kommer också att anlägga en hastighetssäkrad passage för gång- och cykeltrafikanter över Boråsliden samt även ansluta planområdet i söder till befintlig gång- och cykelbana genom utbyggnad av ny gång- och cykelbana utmed Arendalsleden/Hallabäcksvägen. Åtgärderna bekostas av exploatören genom exploateringsbidrag.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen föranleder inget behov av inlösen av allmän plats.

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av planen kan komma att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering/avstyckning och eventuellt ledningsrättsåtgärd.

Kvartersmarken består av två olika fastigheter med två olika fastighetsägare. Byggrätten medger att en byggnad skulle kunna placeras som en sammanhängande huskropp över en fastighetsgräns. Om byggrätten nyttjas på så sätt att byggnad placeras över befintliga fastighetsgränser bör erforderlig fastighetsbildning; avstyckning eller fastighetsreglering, vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal. Gemensamhetsanläggning skulle kunna bildas för gemensam infartsväg och parkering om dessa funktioner delas av flera fastigheter. Detta är något som fastighetsägarna ansvarar för.

Servitut

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

På plankartan finns inga servitut (rättighetsområden) redovisade eftersom det har bedömts att planen går att genomföra ändå. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Inom detaljplanen belastas fastigheten Varla 3:22 av officialservitut för vatten- och avloppsledning samt för väg till förmån för fastigheten Varla 3:34 (1384-11/41.A, 1384-11/41.B). Vid utnyttjande av byggrätt för kontor och verksamheter i sydvästra delen av planområdet uppstår en konflikt för befintlig VA-ledning och väg. I genomförandet av detaljplanen kan därför befintlig väg och VA-ledning behöva flyttas. Därtill måste nya rättigheter skapas och gällande officialservitut upphävas genom lantmäteribeslut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i eventuella fastigheter kan det också uppstå behov av nya servitut.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för kommer att säkerställas med avtalsservitut som tecknas med fastighetsägaren.

Ledningsrätt

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för erforderlig fastighetsbildning samt eventuellt upphävande av officialservitut.

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 kommunfullmäktige godkänt exploateringsavtalet.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- Definition av exploateringsområdet.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom planområdet.

Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på exploatörens bekostnad (exploateringsbidrag). Utbyggnaden sker till självkostnadspris och fördelas vid behov mellan exploatörer, enligt reglerna om gatukostnader i PBL. Betalning sker löpande i takt med att området byggs ut.

Åtgärder inom kvartersmark ansvarar exploatören för.

- 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

- Reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.
- Reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriatgärder.
- Reglering av exploatörens skyldighet att ställa säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden.
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamåls-enliga utbyggnad.

Avtalet medför bland annat att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtalsservitut beträffande rättighet för befintliga och nya VA-ledningar kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet ska vara undertecknat innan kommunen antar detaljplanen.

Dispenser och tillstånd

Dispenser m m

Inga dispenser från strandskydd, biotopskydd eller artskydd är nödvändiga.

Arkeologi

Arkeologisk förundersökning har genomförts för del av Raä Tölö 127:1 inom Varla 3:22 samt Varla 3:34 avseende Raä Tölö 119:1 . Resultaten motiverar inga ytterligare insatser.

Tekniska frågor

Trafik

Kommunen kommer att anlägga en hastighetssäkrad passage (utanför planområdet) över Borgåsliden för de oskyddade gång- och cykeltrafikanterna. Utbyggnaden finansieras genom exploateringsbidrag från exploatören.

Gång- och cykelvägar

Kommunen kommer att anlägga en gång- och cykelbana, inklusive belysning, öster om Borgåsliden samt en kort bit vid Arendalsleden och Hallabäcksvägen (utanför planområdet) för att ansluta planområdet till befintliga gång- och cykelbanor i området. Utbyggnaden finansieras genom exploateringsbidrag från exploatören.

Parkering

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

Vatten- och avlopp

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

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem med maximalt 150 meter mellan brandposterna. För att uppnå kapaciteten måste både en ny brandvattenpost samt ledningar byggas ut. Kommunen bygger ut anläggningarna på exploatörens bekostnad. Samråd ska ske med Räddningstjänsten avseende placering av ny brandvattenpost.

Dagvatten

All fördröjning av dagvatten från kontor-, industri- och verksamhetsmark samt från 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.

El

Ellevio AB har befintliga elledningar inom planområdet som kommer i konflikt med utbyggnad av kvartersmarken för kontor och verksamheter i sydvästra delen av planområdet. Exploatören ansvarar för att kontakta ledningsrättshavaren innan byggnation och utreda påverkan på ledningarna. Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

Fjärrvärme

Inom detaljplanen finns ledningar för fjärrvärme och befintlig byggnad inom fastigheten Varla 3:22 är ansluten till fjärrvärmenätet. Vid utbyggnad av planområdet kan nya ledningar läggas i u-område inom detaljplanen.

Bredband

Inom detaljplanen finns ledningar för kommallt bredband och befintlig byggnad inom fastigheten Varla 3:22 är ansluten till bredbandsnätet. Vid utbyggnad av planområdet kan nya ledningar läggas i u-område inom detaljplanen.

Tele och fiber

Skanova har ledningar inom planområdet. Exploatören ansvarar för att kontakta ledningsrättshavaren innan byggnation och utreda påverkan på ledningarna. Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen får kostnader för utbyggnad av gång- och cykelbana samt hastighetsanpassad övergång över Borgåsliden på allmän plats utanför planområdet. Kommunen får intäkter genom exploateringsbidrag.

Kommunen genom förvaltningen för Teknik får kostnader för utbyggnad av brandvattenpost och tillhörande ledningar. Kommunen genom förvaltningen för Teknik får intäkter från exploatören för utbyggnaden.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Tekniska förvaltningen från kostnader för drift och underhåll av ny gång- och cykelbana öster om Borgåsliden och vid Arendalsleden/Hallabäcksvägen samt för ny hastighetsanpassad passage över Borgåsliden.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för flytt av ledningar, bygglov, lantmåteriförrättning, utbyggnad av brandvattenpost med tillhörande ledning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar med mera.

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

Beskrivning av planbestämmelser

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

Användning av kvartersmark

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

J	Industri	Mark för industriändamål. Syftar till att skapa möjlighet för industri och liknande.
K	Kontor	Mark avsedd för kontor. Syftar till att skapa möjlighet för kontor längs med delar av Arendsleden som utgör entrén in till Kungsbacka.
C ₁	Gym och restaurang	Mark avsedd för gym och restaurang. Syftar till att skapa möjlighet för anställda inom närområdet att träna och äta lunch inom planområdet.
Z	Verksamheter	Mark för verksamhetsändamål. Syftar till att möjliggöra för olika typer av verksamheter likt lager, handel med skrymmande varor och liknande.
Z ₁	Verksamheter, undantaget lagerverksamhet	Mark avsedd för verksamheter undantaget lagerverksamhet. Syftet är detsamma som ovanstående användning undantaget att ingen lagerverksamhet tillåts. Anledning att undanta lagerverksamhet är att undvika större lagerlokaler längs med Arendsledens början då detta ses som entrén in till Kungsbacka.

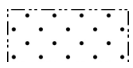
Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

	Placering	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Syftar till att säkerställa att byggnader placeras 4 meter från fastighetsgräns och på så vis inte påverkar byggrätten för intilliggande fastigheter. Bestämmelsen är generell och gäller därför inom hela planområdet..
	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 60% av fastighetensarean inom användningsområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

n_1	Dagvattenanläggning	Marken ska vara tillgänglig för dagvattenanläggning. Syftar till att säkerställa fördröjning av vattenflöden.
e_1	Utnyttjandegrad	Högst 3500 kvadratmeter byggnadsarea inom egenskapsområdet får ges en nockhöjd om 30 meter. Övrig byggnadsarea inom egenskapsområdet får ges en nockhöjd om 20 meter. Syftar till att möjliggöra för att ha höglager inom en begränsad del av egenskapsområdet.
e_2	Utnyttjandegrad	Högst 1500 kvadratmeter byggnadsarea får ges en nockhöjd om 26 meter. Övrig byggnadsarea inom egenskapsområdet får ges en nockhöjd om 20 meter. Syftar till att möjliggöra en varierad nockhöjd inom egenskapsområdet och på så vis ett varierat uttryck.
e_3	Utnyttjandegrad	Högst 1500 kvadratmeter byggnadsarea får ges en nockhöjd om 23 meter. Övrig byggnadsarea inom egenskapsområdet får ges en nockhöjd om 20 meter. Syftar till att möjliggöra en varierad nockhöjd inom egenskapsområdet och på så vis ett varierat uttryck.
	Begränsning av markens utnyttjande	Marken får inte förses med byggnader. Syftar till att säkerställa att byggnader inte placeras på mark som anses olämplig för bebyggelse.
h_1	Höjd på byggnader	Högsta nockhöjd i meter. Syftar att reglera nockhöjden inom egenskapsområdet.
+0,0	Utformning, mark	Syftet med bestämmelsen är att reglera markens höjd för att möjliggöra för alla funktioner för en fungerande gata med bl a tillgänglighet och rinnväg för skyfall.
f_1	Utformning	Fasad mot söder och väster ska indelas i sektioner med varierad utformning.
f_2	Utformning	Vid placering av ventilation, fläktrum, hisschakt och dylikt ska dessa vara indargna från södra och västra fasaden från väggliv.
b_1	Mark	Nya gator och parkeringsytor ska ligga minst 30 centimeter lägre än ny bebyggelse. Syftar till att säkerställa att nya gator och parkeringsytor som uppförs kan fungera som skyfallsled respektive översvämningssyta

m_1	Skydd mot störningar	En volym om 100 kubikmeter ska finnas tillgänglig för hantering av skyfall. Syftar till att säkerställa dagvatten- och skyfallshantering.
m_2	Skydd mot störningar	Erforderlig anläggning för skyfall ska finnas och utföras så att tillbörlig markstabilitet bibehålls. Syftar till att säkerställa att del av området föreses med en anläggning för skyfall för att kunna leda vidare dagvatten. Bestämmelsen innebär att ny bebyggelse behöver anpassa sig utifrån anläggningen.
m_3	Skydd mot störningar	Dike för omhändertagande av dagvatten och skyfall ska finnas. Syftar till att säkerställa dagvatten- och skyfallshantering.
m_4	Skydd mot störningar	En volym om 370 kubikmeter ska finnas tillgänglig för hantering av skyfall. Syftar till att säkerställa dagvatten- och skyfallshantering.

Egenskapsbestämmelser som avgränsas av användningsgräns och sekundäregenskapsgräns

Generell bestämmelse	Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Syftar till att ange den tidsrammen som detaljplanen bedöms genomföras under
a_1	Startbesked	Startbesked får inte ges för byggnation förrän bergsäkringsåtgärd har utförts. Syftar till att säkerställa att befintligt bergblock säkras alternativt tas bort innan startbesked kan ges. Åtgärden syftar främst på bebyggelse som uppförs i närheten av bergblocket.
u_1	Markreservat underjordiska ledningar	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftar till att skydda befintliga ledningar samt framtida ledningar.
u_2	Markreservat underjordiska ledningar	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftar till att skydda befintliga ledningar samt framtida ledningar (sekundär egenskapsgräns)



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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

Planbeskrivning 37