Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för utveckling av Annebergs centrum inom fastigheterna Alafors 2:16, 3:13, 3:3, 2:49 och Skårby 22:5
i Kungsbacka kommun

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad 2020-06-01

Diarienummer 2004-00038

Innehåll

Planprocessen 4
Vad är en detaljplan? 4
Detaljplaneprocessens olika steg 5
Bakgrund 6
Uppdrag 6
Planens syfte och huvuddrag 6
Läge, areal och markägoförhållanden 6
Tidigare ställningstaganden 7
Förutsättningar 9
Natur 9
Bebyggelseområden 11
Gator och trafik 12
Teknisk försörjning 13
Social hållbarhet - nulägesanalys 14
Hälsa och säkerhet 15
Detaljplaneförslaget 18
Bebyggelse 19
Kopplingar och stråk 22
Gator och trafik 22
Tillgänglighet 25
Allmänna platser och park 25
Teknisk försörjning 26
Hälsa och säkerhet 27
Övriga åtgärden 28
Överväganden och konsekvenser 30
Nollalternativ 30
Lokaliseringsanalys 30
Miljökonsekvenser 31
Ekonomiska konsekvenser 34
Sociala konsekvenser 35
Genomförandebeskrivning 37

Information:

Planarbetet startade 29 maj 2018.

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

Samrådstid 18 augusti - 22 september 2020

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret
434 81 Kungsbacka

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Maria Malone, Planarkitekt 0300-83 40 41, maria.malone@kungsbacka.se

Anna Wibling, Exploateringsingenjör 0300-83 44 23, anna.wibling@kungsbacka.se

Handlingar:

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

Bilagor:

- Program med samrådsredogörelse
- Arkeologisk utredning, rapport 2016:6 - utredning inför planprogram, Arkeologerna - statens historiska museer
- Arkeologisk förundersökning, rapport 2014:21 - VA-ledning mellan Anneberg och Lindome, Riksantikvarieämbetet UV Väst
- Slutmeddelande - reslutat av arkeologisk förundersökning Alafors 3:3, Länsstyrelsen Hallan 2019-04-01
- Arkitekturprogram Karaktärisering av Anneberg-Älvsåker, 2003-06-05
- Miljöutredning, 2014-11-20, Norconsult
- Miljökonsekvensbeskrivning 2020-05-29, Norconsult
- Bullerutredning, 2020-05-04, Cedås Akustik
- Vibrationsutredning, 2020-04-22, Struktor Akustik AB
- Trafikutredning, 2020-02-13, rev 2020-04-09, AFRY
- Dagvattenutredning, 2020-02-28, Tyréns
- Geoteknisk utredning, 2020-05-28, Sweco
- Översiktlig byggbarhetsbedömning, geoteknik och hydrologi, 2014-10-24, Norconsult
- Naturinventering, 2019-11-11, Norconsult m fl
- Gestaltningsprogram, 2020-06-01, Semrén & Månsson och Tyréns
- Markmiljöundersökning 2020-02-06, Relement Miljö Väst AB
- Parkeringsutredning mars 2020, förvaltningen för Teknik
- Social konsekvensanlays, 2020-02-13 Norconsult
- Lokaliseringsutredning, Samhällsbyggnadskontoret 2020-05-28

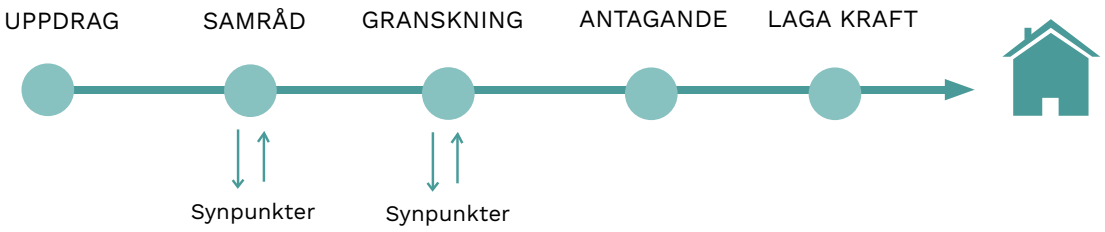
Planprocessen

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.



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 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 utökat planförfarande.

Samråd

När kommunen tagit fram ett första utkast på detaljplanen skickas den ut på samråd. Information om samrådet meddelas på kommunens anslagstavla och i den lokala dagstidningen. 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 tillsammans med en redogörelse av inkomna synpunkter. Information om granskningen meddelas på kommunens hemsida. 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

Anneberg och Älvsåker är en gammal jordbruksbygd under omvandling. Det attraktiva läget med närhet till Kungsbacka stad, pendeltåg till Göteborg och med naturen inpå knuten, gör att det har goda förutsättningar att växa. Anneberg är en av kommunens tio tätorter men saknar idag en tydlig centrumbildning. Planområdets strategiska läge i nära anslutning till Annebergs pendeltågstation samt som länk till kringliggande område i Anneberg, gör området attraktivt att utveckla med centrumverksamheter och bostäder.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2016-12-20 §551 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för utveckling av Annebergs centrum. Kommunstyrelsen har markanvisat planområdet till Serneke 2018-04-24 §98 för att utveckla området med nya bostäder och centrumverksamheter. Ett principavtal godkändes av kommunstyrelsen 2020-05-26 §144.

2018-10-23 § 245 beslutade kommunstyrelsen att utöka planområdet med fastigheten Alafors 3:3 för att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende och förskola. 2019-11-26 §281 beslutade kommunstyrelsen att även utöka planområdet med fastigheterna Alafors 2:49 och Skårby 22:5 för att utveckas med bostäder och centrumverksamheter.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen har föregåtts av ett övergripande programarbete. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till ett centrumområde med cirka 400 nya bostäder, mötesplatser, centrumlokaler, vård- och omsorgsboende och förskola. Bebyggelsen ska utformas med olika våningsantal och med en högre täthet vid torget som avtar mot Kungsbackaån. Syftet är också att utveckla ett rekreationsområde längs Kungsbackaån. Målsättningen är att skapa ett nytt centrum med bostäder, mötesplatser och service för boende i Anneberg. Det är viktigt att utforma centrumområdet så att tågpendlingen upplevs enklare, säkrare och mer attraktiv för invånarna i hela Anneberg.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i anslutning till korsningen Älvsåkersvägen/Norra Annebergsvägen intill pendeltågstationen Anneberg, cirka 6 km norr om Kungsbacka centrum. Planområdet omfattar cirka 10 hektar som ägs av kommunen och en privat fastighetsägare. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdets berörs av två översiktsplaner. *Kungsbacka översiktsplan 2006 (ÖP06)* anger att Annebergs strategiska läge längs kommunens stora kommunikationsstråk gör den till en viktig ort att utveckla. Planområdet ligger inom ett utvecklingsområde för Anneberg. Inriktningen för utvecklingsområden är att komplettera området med bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden. Befintliga kvaliteter ska behållas och förstärkas. Möjligheterna att gå och cykla inom utvecklingsområdena bör förbättras enligt ÖP06.

I *fördjupad översiktsplan (FÖP) för Anneberg-Älvsåker från 1995* anges markanvändningen för det aktuella området till ett nytt centrum med kommersiell service i sydvästra delen och bostäder i övriga delar. Det påpekas att det aktuella planområdet med sitt läge vid pendeltågstationen är det mest centrala området i Anneberg och att kommersiell service bör förläggas här. Området norr om Storåvägen bör enligt den fördjupade översiktsplanen planläggas för icke störande verksamheter på grund av störningar från västkustbanan.

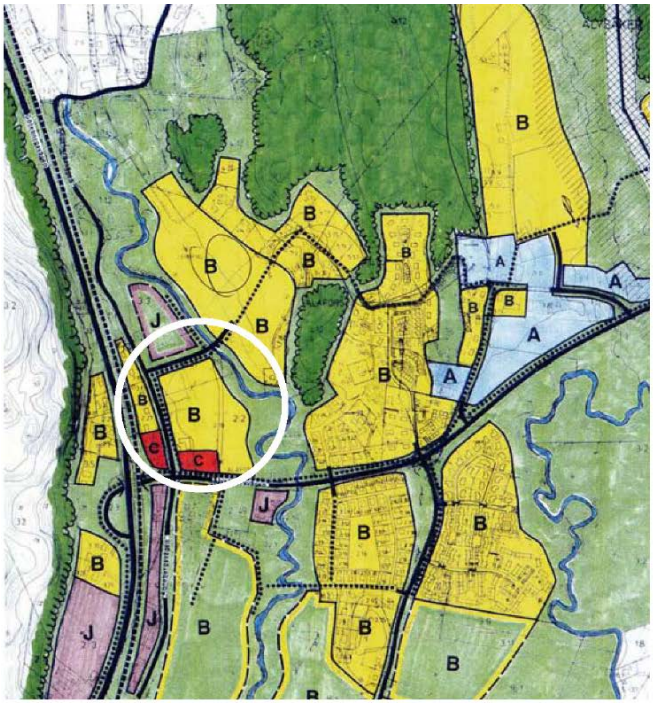
GR strukturbild

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

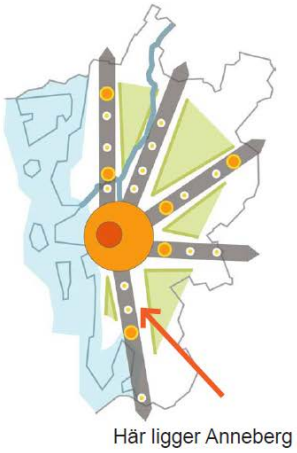
Planprogram

Ett planprogram för utveckling av Annebergs centrum godkändes av kommunstyrelsen 2016-02-23 §28. Programmet anger förslag till utveckling av Annebergs centrum.

Aktuellt område förutsätts bli Annebergs viktigaste utvecklingsområde för offentlig och kommersiell service vilket motiverar ett högt markutnyttjande. I och i nära anslutning till centrumområdet lokaliseras lämpligen en tätare bostadsbebyggelse med varierade lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer samt ett vård- och omsorgsboende och en förskola. Centrumområdet med vård- och omsorgsboende och förskola avses att byggas ut i den första etappen.



Fördjupad översiktsplan för Anneberg-Älvsåker 1995



Göteborgsområdets kommunalförbund, GR, strukturbild

Detaljplaner

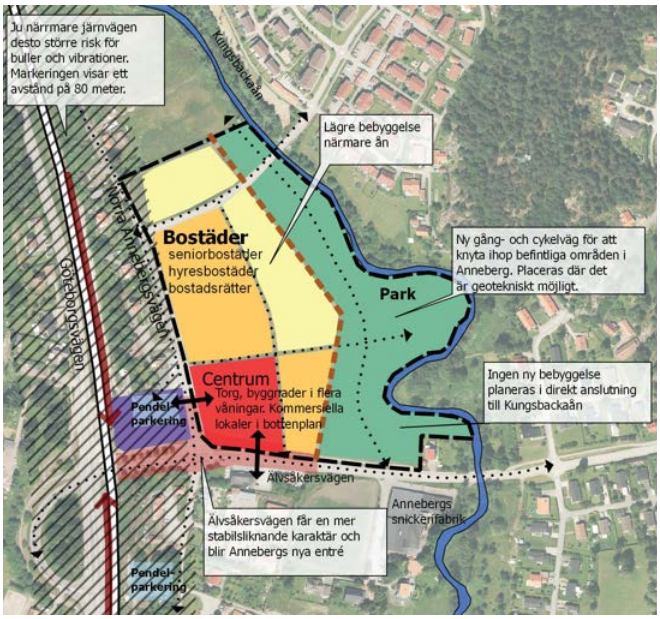
Området berör i viss mån detaljplan Äp17, Detaljplan för Lerberg 16:5 med flera, för Storåvägen och bebyggelsen öster om Kungsbackaån. Genomförandetiden har gått ut. I övrigt är området inte tidigare detaljplanelagt.

Kommunala beslut i övrigt

I *Bostadsförsörjningsprogram 2019-2025* anges att huvudinriktningen för kommunens expansion ska koncentreras till mittstråket Anneberg, Kungsbacka, Fjärås, Åsa och Frillesås med särskilt fokus på Kungsbacka stad. Anneberg ska växa med ungefär 30 bostäder per år under denna period.

Ett arkitekturprogram *Karaktärisering av Anneberg-Älvsåker* godkändes i byggnadsnämnden 2003-06-05. Målsättningen med dokumentet är att visa på bygdens identitet och kvaliteter och det togs fram för att användas som utgångspunkt vid fortsatta utbyggnader i Anneberg. Detta program ligger även som underlag för utformningen av detaljplanen.

Detaljplaneområdet redovisas inom det gulstreckade området samt de olika fastigheterna som ingår i detaljplanen.



Programkarta för Annebergs centrum, godkänd av kommunstyrelsen i februari 2016.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en dalgång utmed Kungsbackaån och utgörs till största delen av brukad åkermark. En miljöutredning till planprogram för utbyggnad av bostäder i Annebergs centrum har utförts av Norconsult 2014-11-22. Jordbruksmarken saknar höga natur- och friluftsvärden, däremot finns höga till mycket höga naturvärden i miljöerna närmast Kungsbackaån, med omgivande trädridåer, strandbrinkar, skredärr och svämsediment. En fördjupning av dessa värden har utretts i Naturinventering av Kungsbackaån, Norconsult 2019-11-11.

Åkermarken saknar inslag av landskapselement såsom stenmurar och öppna diken. Längs med anslutande vägar förekommer vägrenar med en trivial flora och på södra sidan av Storåvägens gång- och cykelväg finns en rad av lövträd.

Kungsbackaån i östra delen av planområdet har ett slingrande och lugnflytande flöde, förutom en kortare sträcka med mer stråkande flöde längs den stora meanderbågens norra del, centralt i området. Strandzonen längs med ån varierar i bredd, från cirka 5-10 meter kring bron i norr och meanderbågens inre delar till cirka 50 meter på ömse sidor om den stora meanderbågen.

Landskapsbild och rekreation

Området utgörs av ett öppet odlingslandskap i anslutning till Kungsbackaån. Dalgången är här relativt smal, cirka 400 meter. Omgivande bergsområden, framförallt Skårbybergen i väster, utgör tydliga inslag i landskapsbilden.

Planområdet domineras av åkermark som inte har några höga rekreationsvärden. Kungsbackaån med omgivande strandzon utgör ett vackert inslag i landskapet. I Kungsbackaån finns friluftsintresse där bland annat kanotpaddling och fiske bedrivs. Det finns ingen stig eller promenadstråk längs ån i den aktuella sträckan utan strandzon är relativt otillgänglig.

Förorenad mark

På fastigheten Skårby 22:5 har tidigare Annebergs Snickerifabrik bedrivit verksamhet i uppemot 80 år. En markmiljöundersökning har genomförts 2020-02-06, Relement Miljö Väst AB på fastigheteten. Undersökningen visar att marken inom fastigheten inte är allvarligt förorenad. Inga föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden vid mindre känslig markanvändning har påvisats. Inte heller har några tecken på förekomst av lösningsmedel under befintliga byggnader noterats.

Planområdet från Älvsåkersvägen med vy mot nordost.

Kungsbackaån.

I övrigt innehåller planområdet inga kända markföroreningar som finns omnämnda i Länsstyrelsens metodik för inventering av förorenade områden (MIFO) databas eller hos Bygg- och Miljöförvaltningen i Kungsbacka.

Radon

De övre jordlagren inom området består av lera och utifrån det kan planområdet klassificeras som lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns kända fornlämningar, enligt riksantikvarieämbetsverket RAÄV, på en udde intill Kungsbackaån på fastigheten Alafors 2:16 samt norr och öster om gårdsbyggnaden på fastigheten Alafors 3:3.

En arkeologisk utredning är gjord av fornlämningen på Alafors 2:16, Arkeologisk utredning, Rapport 2016:6 Statens historiska Museer. Länsstyrelsen bedömer med utgångspunkt från planprogram för Annebergs centrum att den påträffade fornlämningen kommer att omfattas av parkområde och finner att denna planering går väl i linje med kulturmiljölagens skrivning om bevarande av fornlämningar.

Inom fastigheten Alafors 3:3 finns två kända lämningar; en boplats samt fynd av flinta och ben/horn. Inför detaljplaneläggningen av planområdet har en arkeologisk förundersökning tagits fram för hela Alafors 3:3. I ett slutmeddelande från länsstyrelsen 2019-04-01 bedömer att resultatet av nu genomförd arkeologisk förundersökning motiverar inga ytterligare arkeologiska insatser inom planområdet och meddelar att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

En arkeologisk utredning är beställd för fastigheterna Alafors 2:49.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram, Sweco 2020-05-29. Jordlagren utgörs av sättningskänsliga jordlager med upp till 35 meters mäktighet. Ner till cirka 8 meters djup finns gyttjig lera och där under finns lös lera som vilar på ett lager friktionsjord ovan berg. Leran är ställvis högsensitiv, vilket innebär att den är känslig för störning, och kvicklera har konstaterats i ett antal punkter och då främst mot djupet. Hållfastheten är i leran mycket låg och med endast en svag ökning mot djupet. Grundvattenytan bedöms vara belägen någon meter under markytan, och i leran råder mot djupet hydrostatiska portrycksförhållanden motsvarande en grundvattenyta belägen 1,5 meter under markytan.

Marken faller från de västra delarna av området som är den del av området som ska bebyggas. I anslutning till Kungsbackaån är stabiliteten för befintliga förhållanden otillfredsställande. Förutsättningarna i området innebär att om ett skred vid ån uppkommer kan det även påverka bakomliggande markområden. Jordlagren är även mycket sättningskänsliga, och med hänsyn till de stora jorddjupen så innebär det att alla laster som påförs marken kommer att ge upphov till sättningar som kommer att pågå under lång tid.

De geotekniska förutsättningarna som råder inom de aktuella delarna av Anneberg innebär att vid nyttjande av marken behöver förstärkningsåtgärder utföras, både för säkerställande av stabilitetssituationen vid Kungsbackaån och med hänsyn till sättningar vid grundläggning av byggnader och anläggningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Anneberg-Älvsåker är idag ett småskaligt samhälle som har sina rötter i främst jordbrukslandskapet och stationssamhället. Idag består tätorten Anneberg-Älsvåker av spridda bostadsområden, en pendeltågstation, en snickerifabrik, en F-9 skola, förskolor, en kyrka med mera. Förskolor finns vid Älvsåkersskolan, cirka 850 meter öster om området. Älvsåkersskolan är en F-9 skola. Lite längre österut ligger idrottsplatsen Dalavallen. En förskola ligger knappt 200 meter söder om planområdet.

Planområdet är till största delen obebyggd. Det finns en byggnad söder om Älvsåkersvägen som är en nedlagd snickerifabrik. Nordost om planområdet ligger ett bostadsområde byggt på 1990-talet med 170 bostäder. I öster ligger ett bostadsområde med blandad villabebyggelse från 1960-talet och framåt. Söder om Älvsåkersvägen ligger, förutom det gamla stationshuset, även en del nyare bostadshus från 2000-talet samt Annebergs snickerifabrik, pizzeria och kiosk. Vid Södra Annebergsvägen har det kommunala bostadsbolaget Eksta bostads AB nyligen byggt drygt 70 hyreslägenheter i flerbostadshus.

Kulturhistoria

Anneberg-Älvsåker är en del av Kungsbackas jordbruksbygd. Jordbruksgårdar, mestadels omvandlade till hästgårdar, ligger utspridda längs med slättens bergskullar. Längs med dalgångarna finns både fritidshus och permanent boende. På senare tid har det även skett en byggnation av bostadsområden på tidigare åkermark och en gradvis omvandling av fritidshus till permanent boende.

Stationssamhället Anneberg växte fram under slutet av 1800-talet. Sedan dess har Anneberg fungerat som centrum och knutpunkt för kommundelen. En del byggnader finns kvar från tiden när järnvägen anlades i stationssamhället Anneberg. Det gamla stationshuset, som byggdes i början på 1900-talet, ligger söder om Älvsåkersvägen. Mellan Västkustbanan och Norra Annebergsvägen finns också några äldre större bostadshus kvar. Tidigare har det funnits en gård, uppskattad från 1850-talet, inom planområdet. Underhållet var mycket eftersatt och boningshuset revs 2017.

Planområdet från Storåvägen med vy söderut.

Befintlig bebyggelse längs Norra Annebergsvägen.

Befintlig snickerifabrik söder om Älvsåkersvägen.

Befintlig bebyggelse söder om Älvsåkersvägen.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Annebergs pendelstation och Gamla Göteborgsvägen. Området avgränsas i söder av Älvsåkersvägen (väg 980) och i väster av Norra Annebergsvägen (väg 981). Trafikverket är väghållare för båda vägarna. En trafikutredning har tagits fram av AFRY 2020-02-13, reviderad 2020-04-09, inför detaljplanearbetet. Idag är trafikmängden på Älvåskersvägen 5 700 fordon per dygn och på Norra Annebergsvägen 1 700 fordon per dygn (mätvärde från 2008 uppräknade efter Trafikverkets prognos). Utredningen visar att prognostiserad fordonstrafik år 2040 på Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen är 7 000 respektive 2 100 fordon per dygn. Hastigheten är idag begränsad till 40 km/h och andelen tunga fordon är relativt hög. Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen är utformade som landsvägar. Speciellt Älvsåkersvägen upplevs som en större landsväg som inbjuder till högre hastigheter än de skyltade 40 km/h. Vägkorsningen mellan dessa vägar upptar en stor yta.

Storåvägen sträcker sig väst-öst genom planområdet och utgör tillfartsväg till bostadsområdet öster om Kungsbackaån. Storåvägen är en enskild väg och sköts av Alafors kyrkvägs samfällighetsförening.

Gång- och cykeltrafik

Det finns separata gång- och cykelvägar på norra sidan av Älvsåkersvägen, östra sidan av Norra Annebergsvägen och som viker av in på södra sidan av Storåvägen. Gång- och cykelvägar utefter Älvsåkersvägen binder ihop samhällets två viktigaste målpunkter; pendeltågstationen och Älvsåkersskolan. Det finns även en gång- och cykelväg utefter Göteborgsvägen som kopplar ihop Anneberg med Kungsbacka stad. En gång- och cykelväg utmed Lerbergsvägen, mellan Anneberg och Höglanda, färdigställdes under hösten 2019.

Det finns även en gångväg genom skogspartiet öster om planområdet som förbinder bostadsområdet nordost om planområdet med Älvsåkersskolan.

Parkering

Annebergs pendelstation består även av två pendelparkeringar. En ligger direkt vid perrongen på östra sidan och den andra ligger ett par hundra meter söder om stationen. Trafikverket och kommunen planerar för att bygga ut en ny gångväg med en ny passage under spåret för att få en kortare väg till perrongen på västra sidan om spåret. En säkrare väg till perrongen på den västra sidan av spåret förväntas öka nyttjandet av den södra parkeringen, där det även finns möjlighet att utvidga parkeringen söderut.

Cykelparkeringar med väderskydd finns vid den norra pendelparkeringen.

Korsningen Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen.

Älvsåkersvägen med vy österut.

Kollektivtrafik

Västkustbanan ligger knappt 80 meter väster om planområdet. Annebergs pendelstation har god turtäthet med en kvarts turtäthet i vardera riktning. Kungsbacka station nås på 8 minuter och Göteborgs central på cirka 20 minuter. Antalet resenärer som stiger på och av vid Annebergs station är idag omkring 400-500 personer per vardagsdygn. Perrongerna byggdes om och förlängdes år 2013 för att klara av de nya längre pendeltågen. Alla väderskydd, belysning, bänkar med mera på perrongerna är nya och enhetliga. Kommunen lade ny beläggning på parkering och gång- och cykelvägarna runt stationen samt renoverade trapporna vid samma tillfälle.

Vid Annebergs station ansluter även bussar som tar resenärerna vidare antingen mot Kungsbacka station med linje 717, eller Lindome med linje 735. Dessa bussar trafikerar Annebergs station 7 respektive 6 gånger per vardag i rusningstrafik. Busshållplatserna ligger vid Älvsåkersvägen, strax öster om korsningen med Norra Annebergsvägen vid befintlig pizzeria/kiosk.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag ytledes till Kungsbackaån och slutrecipienten är Kungsbackafjorden. Marken sluttar österut mot Kungsbackaån och ligger nivåmässigt mellan +6 meter och +11 meter (RH 2000). I samband med detaljplanen har en VA- och dagvattenutredning tagits fram, Tyréns 2020-02-28.

Enligt Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består större delen av området av lera. Närmast ån, där den meandrar, finns områden med sand där marknivåerna ligger under + 6 meter. I norra delen av planområdet är lutningen är större finns morän.

I områden som består av lera har marken låg genomsläpplighet och här kan man inte förvänta sig någon grundvattenbildning och inströmningsområden. Närheten till ån och den omgivande topografin med höga marknivåer väster om området, gör att hela utredningsområdet bör betraktas som utströmningsområde.

Norr om Älvsåkersvägen ligger en dagvattenledning. Dagvattenledningen avleder dagvatten från området runt viadukten och pendelparkeringen. Viadukten avvattnas med hjälp av dagvattenpumpstation. Dagvattenutredningen kommer att kompletteras med föroreningsberäkningar inför granskningen.

Vatten och spillvatten

Ledningar för kommunalt vatten och spillvatten finns under mark i Norra Annebergsvägen, Älvsåkersvägen och Storåvägen. Bostadsområdet som ligger öster om Kungsbackaån, ansluts till VA-nätet via tryckledningar som ligger under mark i Storåvägen. Spillvattentryckledningen släpps till självfallsledning i en brunn vid Norra Annebergsvägen.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger vid Norra Annebergsvägen och Storåvägen. Placering av brandposter utförs i samråd med räddningstjänsten vid projekteringen.

El, tele och bredband

Det går el- och teleledningar under mark längs Norra Annebergsvägen, Älvsåkersvägen och Storåvägen. En elledning går även i nord-sydlig riktning i mitten av planområdet. Anslutningspunkt för bredband finns längs Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns strax intill planområdet, söder om Älvsåkersvägen vid teknikboden och pizzerian.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Tätorten Anneberg-Älvsåker består främst av villor och småhus. Drygt 330 personer bor i hyresrätt, 160 i bostadsrätt och 1 300 i äganderätter. I dagsläget finns ett underskott av mindre bostäder, som efterfrågas av bland annat unga vuxna, äldre och ensamstående. Befolkningen kännetecknas av en något större andel barnfamiljer och lägre andel äldre. Söder om Älvsåkersvägen finns en del hyresrätter och gruppbostäder. I tätorten finns det ett fåtal arbetsplatser. Nattbefolkningen är fem gånger större än dagbefolkningen.

Vardagsliv

Planområdet har idag ingen funktion för allmänheten. Kungsbackaån i öster används bland annat för kanotpaddling och fiske. Det finns inga stigar eller promenadstråk längs ån, vilket gör strandzonen otillgänglig. Söder om planområdet finns en pizzeria och en kiosk. Arbetsplatser i närområdet finns bland annat på tillverkningsindustrin Annebergs hus AB österut på Älvsåkersvägen. Annebergs snickerifabrik, som tidigare har haft ett 15-tal anställda, har lagts ner.

Anneberg-Älvsåker har församlingshem, kyrka och skola. I nuläget finns det förskoleplatser som täcker behovet i området. Sedan något år tillbaka går också barn från Björkris på grundskolan. Vid skolan finns en fullstor idrottshall där det på fritiden även utövas bland annat innebandy och fotboll.

Längre österut på Älvsåkersvägen ligger Rigortorpet där det bland annat finns motionsslingor, skidspår och elljusspår. I närområdet finns också stall och tre ridbanor nära stationen. Söderut finns ett ridgymnasium som har Anneberg som närmaste pendeltågsstation.

Trygghet

Bilister kör fort på Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen, trots att de bara tillåter 40 km/h. Höga hastigheter minskar tryggheten, framförallt vid korsningen. Stationssamhället blir ofta ganska tomt på människor dagtid, vilket kan upplevas otryggt. Vanligtvis kan offentliga platser för pendelparkering upplevas som otrygga kvälls- och nattetid, eftersom det inte finns människor som rör sig i området. Klotter har varit ett problem vid hållplatser och ramper. Trapporna upp till södra perrongen är något nergångna. Antal anmälda brott i Anneberg är ett av de lägsta i kommunen.

Mobilitet

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

Cykelparkeringarna vid stationen är väderskyddade och möter dagens behov, men är ofta fullbelagda. Bilparkeringen är ofta full men har större marginaler. Gång- och cykelvägen på norra sidan av Älvsåkersvägen är en viktig väg som binder samman pendeltågstationen med Älvsåkersskolan. Under tågspåret går en viadukt för gående, cyklister och bilar. Älvsåkersvägen är stor och av genomfartskaraktär.

Korsningen Älvsåkersvägen/Norra Annebergsvägen är stor. Älvsåkersvägen är en barriär i området. Även Göteborgsvägen, järnvägen och ån kan upplevas som barriärer.

Samvaro

De största mötesplatserna i samhället är skolan och församlingshemmet. Nordost om planområdet finns en stor lekplats vid Laxvägen och en fotbollsplan vid Ålvägen som båda hör till villaområdets samfällighet, men i övrigt är det brist på lekplatser i Anneberg-Älvsåker. Då det är brist på lekplatser i områdets närhet är det viktigt att det ur ett barnperspektiv finns kvalitativ närlek även på kvartersmark. Vid Rigortorpet finns också vacker natur och sjöar. Det är svårt att ta sig till området vid Rigortorpet utan bil då det inte är promenadavstånd. Det saknas cykelvägar och bussen går sällan. Generellt sett är det tydliga skillnader mellan privata och offentliga ytor i Anneberg-Älvsåker.

Hälsa och säkerhet

Buller

Huvudsakliga bullerkällor är vägtrafikbuller samt buller från järnväg. Enligt riktlinjer i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse med ändringar tom SFS 2017:359 bör buller från spårtrafik och vägar (3§) inte överskrida

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivå ändå överskrids (4§) bör

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods men påverkas av riskområdet. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länsstyrelsen 2011). I riktlinjerna rekommenderas ett avstånd mellan västkustbanan och industri/kontor till 50 meter. Småhus och tätort ska ligga på mer än 80 meter ifrån järnvägen. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande till planprogrammet påpekat att för att säkerheten ska kunna tillgodoses inom området behöver även följande krav framgå:

- Inom 60 meter från Västkustbanan ska man förhindra att vätska rinner in på området genom barriär eller dike.
- Inom 60 meter från västkustbanan ska sidoområdet längs med järnvägen utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett urspårat tåg.
- Inom 150 meter från västkustbanan ska luftintag placeras så långt ifrån järnvägen som möjligt.
- Entréer/ lastintag ska placeras på lämpligt sätt så de inte vetter mot riskkällan.

Risk för översvämning

För att bedöma översvämningsrisken inom planområdet har en hydrologisk utredning genomförts (Norconsult, 2014-10-24). Utredningen visar en beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat högsta högvattenflöde med 100 års återkomsttid (HHW100) på +5,1. Planområdet ingår även i den översvämningskartering som myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har genomfört för Kungsbackaån. För åsträckan genom planområdet finns ett antal beräkningssektioner där nivåer vid olika flöden har tagits fram. 100-års- och 200-årsflöden är klimatanpassade till ett scenario i slutet av seklet medan någon statistisk återkomsttid eller klimatanpassning inte kan läggas till det beräknade högsta flödet (BHF). Nivåerna varierar med ett par decimeter längs planområdet där de högsta siffrorna finns i den norra delen. Skillnaden mellan nivån framtagen av Norconsult jämfört med MSB:s kan förklaras av skillnader i antaganden och indata till beräkningsmodellerna.

	MSB	Norconsult
Nivå 100-årsflöde	+5,6 – 5,8	+5,1
Nivå 200-årsflöde	+5,8 – 6,0	
Nivå BHF	+6,7 – 7,0	

Enligt tillsynsvägledning från Boverket bör ny sammanhållen bebyggelse placeras inom områden utan översvämningsrisk. Planområdets strategiska läge vid en tågstation gör att översvämningsrisken bör analyseras ingående för att möjliggöra så mycket exploatering som möjligt. Utbyggnad enligt detaljplanen kan då få innebära acceptabla risker snarare än inga risker när det gäller sannolikheten för översvämning och dess eventuella konsekvenser.

Sannolikheten för översvämning bör bedömas utifrån 100- och 200-årsflöden. BHF baseras inte på statistik och det kan därför inte sättas en sannolikhet på det. Ett 200-årsflöde har 0,5 % sannolikhet att inträffa under ett år. Det är 22% sannolikhet att det inträffar under en 50-årsperiod och 39% under en 100-årsperiod. Sannolikheten att en sådan händelse inträf-

Högvatten Kungsbackaån. 100 års händelse

Högvatten Kungsbackaån. 200 års händelse

Beräknat högsta flöde i Kungsbackaån

Järnväg avstånd 80 meter

I kartan markeras ett 80-meters avstånd till järnvägen. Kungsbackaåns högsta högvatten vid 100 års- och 200 års händelser samt beräknat högsta flöde. Översvämningsdata från MSB.

far någon gång under bebyggelsen livslängd är inte försumbar. Vid en sådan händelse får konsekvenserna inte bli så allvarliga att det riskerar människors hälsa. Man ska kunna ta sig till och från sin bostad och räddningstjänsten ska kunna ta sig fram. Risken för materiella skador ska vara acceptabel. Att en trädgård eller en parkering blir översvämmad någon gång innebär inte lika stora konsekvenser som när vatten rinner in i en bostad.

De modeller som nivåerna tas fram ifrån innehåller ett antal osäkerheter. För att säkerställa rimliga risker bör man därför ha marginaler när man förhåller sig till framtagna nivåer. Då MSB:s kartering och Norconsults kartering skiljer sig åt innebär en liten marginal lagd på MSB:s en stor marginal till Norconsults nivå. Utifrån det och vikten av exploatering i området anses en liten marginal lagd på MSB:s nivåer vara en rimlig försiktighetsåtgärd. En ytterligare marginal kommer av att flödena är anpassade efter ett klimatscenario för slutet av seklet.

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. Ett alternativt system lämpar sig bäst glesbebyggda områden med mestadels småhusbebyggelse. 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. Det andra systemet, det så kallade alternativa systemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar ska åka mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1 000 meter.

Detaljplaneförslaget

Detaljplanen medger en byggnation av omkring 400 bostäder, 2 600 m^2 verksamheter, mötesplatser, vård- och omsorgsboende, förskola samt bostäder med särskild service (BmSS). Avsikten är också att planlägga för rekreation längs med Kungsbackaån.

Marken inom planområdet ägs av kommunen samt Stejla Anneberg KB. Exploatör inom den kommunägda marken är Serneke Sverige AB som tilldelats markanvisning, vilket innebär att bolaget har ensamrätt att förhandla med kommunen om förutsättningarna att få genomföra byggnation av ett område som kommunen äger, samt Service Lokalförsörjning. Service Lokalförsörjning avser att uppföra ett vård- och omsorgsboende, en förskola samt BmSS inom den kommunägda kvartersmarken. Söder om Älvsåkersvägen avser Stejla Anneberg KB att uppföra bostäder och verksamheter.

Illustration av detaljplaneförslaget, Semren & Månsson 2020-06-01.

Bebyggelse

Annebergs centrum föreslås bli ett kommundelscentrum med bebyggelse i variation i våningsantal, utseende och innehåll. Förslaget eftersträvar att skapa en attraktiv livsmiljö, nära naturen, med tillgång till service och olika typer av mötesplatser.

Bebyggelsestrukturen anpassas till de olika förutsättningarna och placeringen inom området. Längst i söder närmast pendeltågsstationen planeras för ett centrum med en tätare och högre bebyggelse. Närmare ån och naturen blir istället volymerna mindre och mer fritt placerade. Huskropparna placeras i längsgående riktning med vägnätet där gatusidan av husen blir av en mer ordnad karaktär medan gårdssidan inbjuder till en friare utformning.

För att illustrera intentionen med utformningen av planområdet har ett gestaltningsprogram tagits fram av Semrén & Månsson mfl, 2020-06-01. Nedan följer en mer djupgående redovisning av bebyggelsen inom de olika delarna.

Centrumområdet

Vid området mot Annebergs pendeltågsstation föreslås ett nytt centrum med torg och flerbostadshus med centrumlokaler i bottenvåningen. Byggrätten för centrumlokaler är 700 m^2 BTA och övrig bebyggelse utgörs av flerbostadshus. Bebyggelsen är något högre än i övriga området och innehåller hus upp till fem våningar. Torget ramas in av resliga gavlar i urban miljö.

Husen är i huvudsak placerade längs gatorna och varje hus har ett centralt trapphus. Centrumlokalerna har sin entré mot torget. Här ryms närbutik, lokal restaurang, frisör med mera. Högre våningshöjd i entréplan skapar rätt förutsättningar för lokaler att verka och förändras över tid och utifrån efterfrågan. Norr om torget planeras flerbostadshus i huvudsakligen fyra våningar som trappas ner mot norr.

Volymstudie av detaljplaneförslaget. Vy från korsningen Norra Annebergsvägen/Älvsåkersvägen mot centrumområdet, Semren & Månsson.

Vård- och omsorgsboende kombinerad med förskola

Intill centrumområdet föreslås ett vård- och omsorgsboende kombinerat med förskola. Byggnaden uppförs i tre våningar och möjliggör för 80 boendeplatser och 120 förskolebarn. Byggnaden ska utformas med god relation till gaturummet och rekreationsområdet mot Kungsbackaån. Byggnaden gestaltas så att äldre kan blicka ut över barnen på förskolegården och barnen får en uppmuntrande kontakt med de som bor på vårdboendet. Byggrätten för vård- och omsorgsboendet och förskolan är 12 000 m^2 BTA. Kommunen ser samordningsvinster med till exempel samlingssal, personalutrymmen och kök som kan användas gemensamt, vilket ger såväl sociala fördela som kostnadsfördelar.

Vård- och omsorgsboendet placeras i den södra delen av fastigheten, med huvudentrén mot torget. Kopplingen till torgytan är viktig för att bidra till folkliv och rörelse vid torget. Angöringar till byggnaden ska vara både lättillgängliga och tydliga. I byggnadens norra del placeras förskolan med förskolegård mot rekreationsområdet.

Stadsbildsmässigt ska byggnaden ha prägel av att vara ett flerbostadshus och ska passa in med övrig bebyggelse i Annebergs centrum. Byggnaden är en stor volym som bryts upp med förskjutningar i fasad för att skapa en dynamik och en mänskligare skala. Gårdarna är slutna atriumgårdar som öppnar upp och släpper in ljus. Transporter till vård- och omsorgsboendet och förskolan ska ske via en separat entré utan risk för olyckor.

Vård- och omsorgs- och förkolebyggnaden får ett centralt läge mella centrumdelen och Kungsbackaån med närhet till pendelstationen, Semren & Månsson.

Småskalig bebyggelse i norra delen

Bebyggelsen norr om centrumdelen längs med Norra Annebergsvägen utgörs av flerbostadshus i två till fyra våningar med mindre våningsantal norr- och österut. Husen är uppbyggda kring gemensamma gårdar längs med gaturummen. Vid infarten till Storåvägen möjliggörs för trevåningshus på vardera sida om vägen. De högre husen stärker upp gaturummet längs Storåvägen och har sina utemiljöer på husens insida. Norr om centrumdelen planeras för bostäder med särskild service (BmSS). Här ryms 12 lägenheter som är tillgänglighetsanpassade och har en gemensam uteplats.

En begränsad zon längs Norra Annebergsvägen ligger inom riskområde från järnvägen och får därmed inte bebyggas med bostäder. Inom zonen finns en teknikanläggning och parkering.

Varje kvarter har en gemensam gård för umgänge, grönska och lek. Gårdarna planeras för lekytor och odling med bland annat fruktträd, odlingslådor och växthus, Semren & Månsson.

Genom området går en kvartersgata som kantas av små flerbostadshus och radhus i två våningar. Norr om förskolegården föreslås fyra flerbostadshus placerade runt en gemensam gård. Närhet till rekreationsområdet vid ån skapar goda förutsättningar för attraktiva bostadsmiljöer.

Längre norrut på kvartersgatans östra sida möjliggörs för radhus, som utgör områdets större bostäder. Till varje radhus hör en egen trädgård på baksidan och på framsidan finns en mindre uteplats samt plats för parkering av en bil.

Den småskaliga bebyggelsen ligger längs kvartersgatan med närhet till rekreationsområdet längs Kungsbackaån, Semren & Månsson.

Bebyggelse söder om Älvsåkersvägen

Området angörs via en ny tillfartsväg från Älvsåkersvägen i områdets västra del. Den nya väganslutningen utgör även ny tillfart till framtida exploatering söderut. Längs södra sidan av Älvsåkersvägen föreslås ett flerbostadshus med centrumlokaler i bottenvåningen. Byggrätten för centrumlokaler är 950 m^2 BTA. Här planeras en byggnad i fyra våningar och centrumlokalerna har sin entré mot gatan. Här ryms vårdcentral, tandläkare, kontor och apotek.

I söder föreslås flerbostadshus i två till tre våningar med lägre våningsantal mot de befintliga villorna. Den äldre delen av snickerifabriken närmst Älvsåkersvägen planeras att rivas, medan den nyare delen av snickerifabriken utvecklas och planläggs för inte störande industriverksamhet, kontor och besöksanläggning. Byggrätten är 1 200 m^2 BTA och regleras till två våningar. Här inryms kontor, lager och gym.

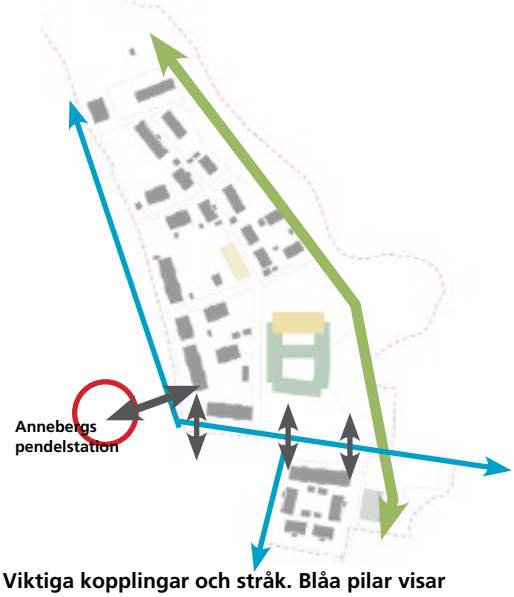
Bebyggelsen utformas med högre våningsantal längs Älvsåkersvägen och faller i antal våningar söderut. Centralt i området finns en gemensam gård för de boende , Semren & Månsson.

Kopplingar och stråk

Planområdet kopplas till Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen via nya och befintliga anslutningar. Vid centrumområdet planeras ett viktigt och centralt stråk mellan torget och pendelstationen. Den befintliga Storåvägen kopplar området till bostadsområdet öster om Kungsbackaån. Två nya kopplingar till Norra Annebergsvägen föreslås norr och söder om Storåvägen och här skapas vackra utblickar mot Kungsbackaån.

Vid korsningen Norra Annebergsvägen/Älvsåkersvägen förstärks den befintliga gångpassagen för att öka trafiksäkerheten. Nya tillfarter skapas för att angöra bebyggelsen söder och norr om Älvsåkersvägen. Här föreslås även ett par nya gångpassager för att trafiksäkert koppla samman bebyggelsen för fotgängare och cyklister.

Mellan bebyggelsen och Kungsbackaån planeras ett rekreationsstråk som sträcker sig från norra till södra delen av planområdet. Det finns möjlighet att ansluta till detta stråk vid flera platser för att skapa ett nät av slingor att promenera på.



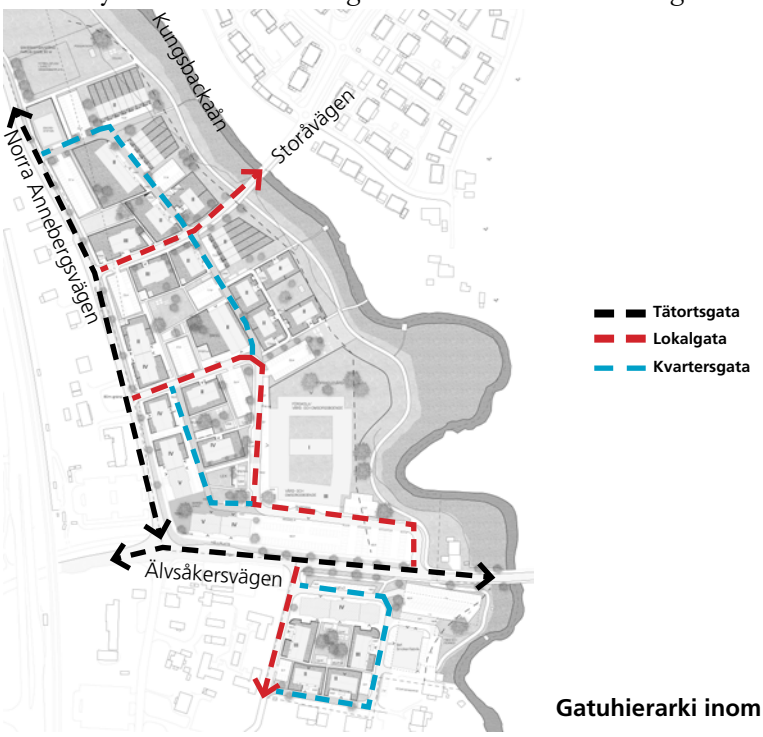
Viktiga kopplingar och stråk. Blåa pilar visar angöringar och utblickar in i och längs med planområdet. Grön pil visar grönstråk.

Gator och trafik

Gator

Annebergs centrum föreslås ha en flexibel gatustruktur med fokus på gång- och cykeltrafik. En tydlig hierarki bland de olika gatutyperna gör det lätt för alla trafikslag att röra sig i området, se figur och sektioner på gatutyperna på sida 21-22.

Planområdet omges av Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen som föreslås utformas som tätortsgator med separerade trafikslag. I korsningen där dessa gator möts bildas en tätortsentré till Annebergs centrum. Gatukorsningen utformas trafiksäker och hastighetsdämpande och utgör en mycket viktigt del i stråket mellan pendelstationen och torget för fotgängare och cyklister. Den befintliga överfarten förstärks och görs mer trafiksäker.



Gatuhierarki inom planområdet.

Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen är genomfartsgator för hela Anneberg-Älvsåker och utformas som tätortsgator. Nuvarande hastighetsbegränsningar för Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen bibehålls. Planområdet föreslås angöras från dessa gator med nya anslutningar till området.

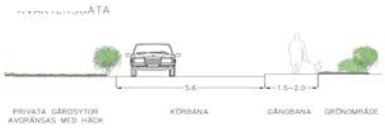
Gatuslingan från Norra Annebergsvägen via förskolan och vård- och omsorgsboendet till Älvsåkersvägen är en lokalgata. Även tillfartsvägen till bebyggelsen söder om Älvsåkersvägen och Storåvägen är lokalgator. Gatorna har dubbelriktad trafik med en separerad gångbana, se sektion nedan. Här kör bilar långsamt med möjlighet att stanna till i anslutning till bostädernas entréer.

Kvartersgator utformas som lågfartsgator och alla trafikanter rör sig på lika villkor. Ytor för gångtrafikanter, cyklister och bilar ligger i samma plan. Kvartersgatan vid torget kantas av en trädrad som ger gatan en riktning och leder in mot torget. Möblerade zoner med cykelparkering, sittbänkar eller plantering kan bidra till att sänka hastigheten på gatan. Kvartersgtan vid den småskaliga bebyggelsen parallellt med Kungsbackaån utformas som en lågfartsgata fast i mindre skala.

Planförslaget möjliggör för gröna stråk och mötesplatser. Inom området finns ett tätt rutnät av mindre vägar och stigar att fritt röra sig längs med på cykel eller till fots. Längs stråket finns naturliga kopplingar till bostäder, parkslingan, pendeltågsstationen och åstråket eller till intilliggande områden. Belysning inom detta grönstråk är viktig för trygghet och säkerhet.

Tätortsgata

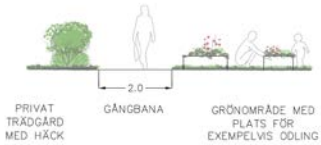
Lokalgata



Kvartersgata vid torget

Kvartersgata vid småskalig bebyggelse

Mindre vägar och stigar



Biltrafik

En trafikutredning har tagits fram för Annebergs centrum, AFRY 2020-02-13, reviderad 2020-04-09, som beräknar att planförslaget genererar cirka 1 400 fordonsrörelser per medelvardagsdygn, enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Trafikmängden på Älvsåkersvägen bedöms bli cirka 7 800 fordon per dygn respekrive 2 900 fordon per dygn på Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen år 2040 (i dessa uppräknade siffror finns även en planerad exploatering på Skårby 2:3 med).

Utredningen att kapaciteten i korsningarna i området vid Trafikverkets prognosår 2040 överlag är god med befintlig utformning. Det gäller för samtliga korsningar i området förutom mellan Älvsåkersvägen och Göteborgsvägen. Där finns viss kapacitetsproblematik redan idag, vilket studien också belyser. Med den förväntade generella trafikökningen fram till 2040 kan dessa problem behöva åtgärdas även om exploateringen av planområdet inte skulle genomföras.

Gång och cykel

Gång- och cykelstråk längs Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen utgör idag huvudstråken. Stråken kopplar området öster och norrut, men även söderut mot Kungsbacka via Göteborgsvägen och Lerbergsvägen. Ett nytt gång- och cykelstråk föreslås inom planområdet längs Kungsbackaån som kopplas till befintliga.

Inom området sker trafikföringen till stor del på fotgängarnas villkor där gångfartsgator och små smitvägar mellan kvarteren utgör basen för gång- och cykelvägarna. Infarten till området söder om Älvsåkersvägen utformas med separat gång- och cykelväg.

Parkering

Med anledning av det centrala och kollektivtrafiknära läget bedöms bostädernas bilparkeringsbehov kunna tillgodoses med ett genomsnittligt parkeringstal om 1,1 parkeringsplatser/bostad. Parkeringstalen är grundat på samordningsvinster som utretts i en parkeringsutredning av förvaltningen för Teknik, mars 2020. Samnyttjande av parkeringsplatser kan ske eftersom olika verksamheter har olika parkeringsbehov över dygnet. Samnyttjandet innebär att alla parkeringsplatser är fria för alla i området, med undantag för boendeparkering för radhusen. För att minska onödiga rörelser över Älvsåkersvägen ska inget samutnyttjade ske mella områdena norr och söder om Älvsåkersvägen.

Parkeringsytan intill vård- och omsorgsboendet ska användas för boende, besökare till centrumverksamheterna samt personal till förskola och vård- och omsorgsboendet. Parkeringsplatser för radhus anläggs inom egen fastighet. Parkeringsplatser för andrabilen och besök sker på gemensamma parkeringsytor inom respektive område. Parkeringsytan söder om Älvsåkervägen ska användas för boende samt personal och besökare till verksamheterna.

Behovet av cykelparkering är 1 cykelplats/boende under tak, helst i förråd, samt 1 cykelplats/lägenhet i direkt anslutning till bostadsentréerna inklusive besöksparkering.

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdets närhet till Annebergs pendelstation skapar goda förutsättningar för boende att använda sig av kollektiva färdmedel. Närheten till stationen ska tillvaratas och utvecklas genom tydliga förbindelser. Vid Älvsåkersvägen utökas busshållplatserna på båda sidorna av tätortsgatan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till kollektivtrafik är mycket god. Eftersom planområdet utgörs av relativt plan mark går det att skapa god tillgänglighet till byggnader i hela planområdet. Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter och handel i bottenvåningar mot torget. I de lägen där detaljplanen är tvingande för verksamheter ska bottenplan ha en förhöjd rumshöjd. I de lägen där verksamheter tillåts ska möjligheten till förhöjd rumshöjd finnas.

Allmänna platser och park

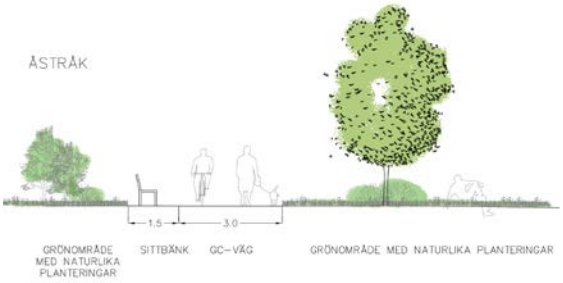
De offentliga platserna inom planområdet ska ge plats för och uppmuntra sociala möten, lek, aktiviteter och rekreation. Planförslaget möjliggör för ett större grönstråk längs Kungsbackaån. Grönstråket sträcker sig längs Kungsbackaån i södra delen av planområdet till en större grönyta i norra delen. Angränsande radhus och flerbostadshus samt förskolan och vård- och omsorgsboendet kommer få utblickar mot grönstråket.

Utmed ån rör sig en gång- och cykelväg genom ett landskap med en naturlik vegetation. Gång- och cykelvägen är asfalterat och har belysning. Här finns också parksoffor utplacerade. För de som redan bor i villaområdet längre norr ut på Storåvägen blir grönstråket och gång- och cykelvägen en ny förbindelselänk ner till Älvsåkersvägen. I norra delen av planområdet där bebyggelsen tar slut öppnas grönstråket upp och bildar ett större grönområde. Grönområdet föreslås bli totalt ungefär 13 000 m^2 stort och kan exempelvis inrymma mer platskrävande aktiviteter som brännboll, fotboll eller midsommarfirande.

Vid etablering av nya trädplanteringar inom grönstråket ska skuggkonflikter med kvartersmark tas i beaktning. En zon på 15 meter mellan byggrätt och träd gör att skuggkonflikter undviks.

Torget har en viktig funktion och betydelse i Annebergs centrum. På torget finns möjlighet att arrangera marknader och andra evenemang. Småskalig handel som fiskbil, bokbuss, grönsaksstånd och foodtrucks ges möjlighet att verka på platsen. I direkt anslutning till torget finns en mindre park med bänkar och växtlighet som skyddar mot sol och vind samt ytor för lek. De allmänna platsernas placering och närhet till pendelstation, busshållplats och pendelparkering skapar goda förutsättningar för ett kollektivt resande vilket kan ses främjande ur ett hållbarhetsperspektiv.

Inspirationsbild för promenadstråket.



Sektion över gång- och cykelstråket i rekreationsområdet.

Inspirationsbild för torget.

Inspirationsbild för lekplatser.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En VA- och dagvattenutredning, Tyréns 2020-02-28, har tagits fram för detaljplanen. Ytvattnet från planområdet rinner i nuläget med självfall till Kungsbackaån. Dagvattenlösningen som föreslås är underjordiska magasin med ytliga lösningar som komplement för reningsbehovet. Ingen naturlig infiltration kan förväntas.

De underjordiska magasinen placeras under hårdgjorda ytor, såsom parkeringar och gatustråk, se figuren nedan. Magasinen föreslås förläggas på ett djup av en meter. De två magasinslösningar som har föreslagits är rörmagasin och/eller kassettmagasin. Alla bostäder ligger högre än omgivande gator och gatorna ligger i sin tur högre än parkeringsplatser och grönytor.

Magasinen kan kompletteras med ytliga dagvattenlösningar för att minska belastningen nedströms vid skyfall, rena dagvatten och för att leda vatten mot magasinen. Det går att ha genomsläpplig beläggning på parkeringar som inte är avsedda för underjordisk magasinering. På så sätt kommer det beräknade dagvattenflödet till de underjordiska magasinen att minska. Området kring magasinsplacering nummer fyra bör exempelvis kompletteras med ytliga lösningar då ledningsnätet i detta område ej möjliggör en större underjordisk magasinering, annat än ett rörmagasin.

Samtliga dagvattenledningar ska leda dagvattnet med hjälp av självfall. En ny utloppsledning för dagvattenmagasin föreslås i planområdets norra del och en i området söder om Älvsåkersvägen. Det innebär att det kommer att finnas två utloppspunkter för dagvattnet. En stamledning föreslås i den sydöstra delen av området som kopplas till det befintliga dagvattensystemet.

Vatten och avlopp

Området föreslås att anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten. VA- och dagvattenutredning, Tyréns 2020-02-28, föreslår att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar kopplas samman med befintligt nät vid Älvsåkervägen, Norra Annebergsvägen och söder om Älvsåkervägen. Det krävs omläggning av spillvatten- och vattenledningar norr och söder om Älvsåkersvägen.

Lämpliga ytor för dagvattenmagasinering, Tyréns

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter. Placering av brandposter utförs i samråd med räddningstjänsten vid projekteringen. Närmaste brandvattenpost ligger vid Norra Annebergsvägen och på Storåvägen. Avståndet mellan brandposter ska vara maximalt 150 meter, därav kommer det att ställas krav för uppförande av nya brandposter inom området.

Värme

Området söder om Älvsåkervägen är anslutet till fjärrvärme. Inom området norr om Storåvägen föreslås en byggrätt för en värmeförsörjning som ska försörja hela Annebergs centrum. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Det kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El, tele och bredband

Planområdet föreslås anslutas till befintliga el- och teleledningar under mark längs Norra Annebergsvägen, Älvsåkersvägen och Storåvägen. De flesta ledningar kommer att hamna under allmän plats i detaljplanen. I området finns bredband utbyggt.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av el- och teleledningar ska ske till Ellevios och Skanova i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevio och Skanovas anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Genom planområdet går en teleledning i nord-sydlig riktning som ska flyttas i samband med att området byggs ut.

Avfall

Planförslaget medger att avfallshanteringsfordon kan ta sig fram på alla gator i området. Miljörum ska huvudsakligen placeras mot gatan så att gårdarna hålls fria från trafik. Utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009). Befintlig återvinningsstation söder om Älvsåkersvägen föreslås få en ny placering intill lastzon öster om vård- och omsorgsboendet.

Hälsa och säkerhet

Buller

I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram, Cedås Akustik AB 2020-05-04. Av bullerutredningen framgår att ljudnivåerna från väg- och tågtrafik är höga framförallt mot Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger 60 dBA utmed berörda fasader. Mot övriga gator ligger de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad i allmänhet mellan 50-60 dBA.

I detaljplanen regleras att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad överstiger 60 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. För små bostäder med en boarea om maximalt 35 kvadratmeter gäller istället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA.

Om bostaden har en eller fler uteplatser ska ljudnivå vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Vibrationer

En utredning av komfortvibrationer är utförd av Struktor Akustik AB 2020-04-22. Utredningen visar att de uppmätta vibrationerna som orsakats av tågtrafiken inte överskrider 0,4mm/s, den gräns som betecknar ”måttlig störning”. Det bygger på förutsättningen att byggnader utförs med pålad grundläggning och med tung stomme. Vägtrafik, särskilt tung trafik, kan orsaka komfortvibrationer över riktvärdet. För att minska risken för störningar bör det inte få förekomma fartgupp, brunnslock eller asfaltsskarvar i körbanan på Älvsåkersvägen. Det gäller generellt alla vägar inom planområdet.

De beräknade stomljudsnivåerna är låga och riktvärdet för bostäder förväntas klaras med god marginal inom hela planområdet. Även för lokaler med höga krav på installationsbuller klarar kraven.

Räddningstjänsten

Inom området föreslås tre brandposter placeras ut med ett minsta avstånd på 150 meter från varandra. Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. 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. Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras vid startbeskedet.

Övriga åtgärden

Stabilitetshöjande åtgärder

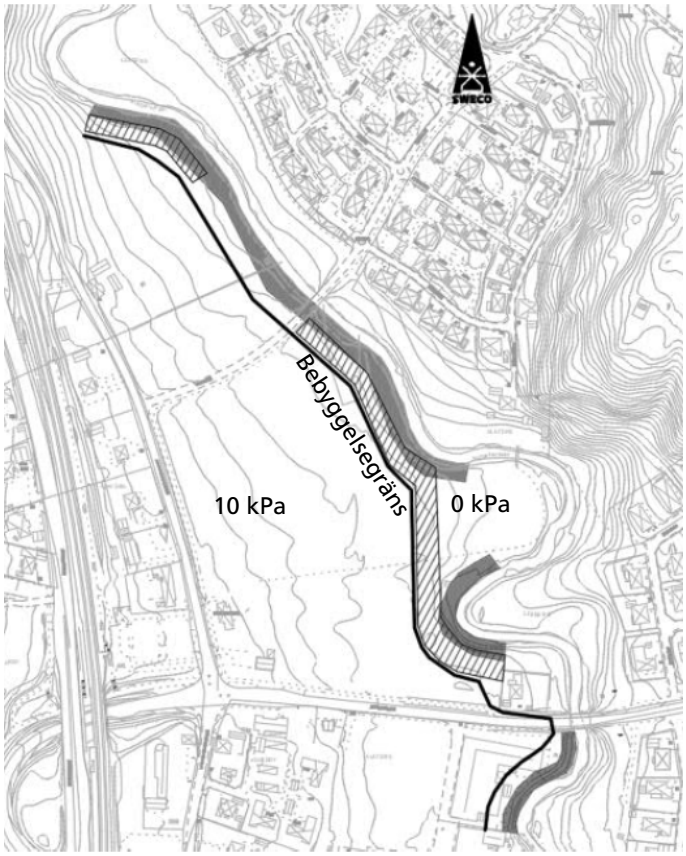
I den geotekniska utredningen, Sweco 2020-05-29, visar resultaten att området inte kan exploateras utan att stabilitetshöjande åtgärder utförs. Lämpligaste förstärkningsåtgärd har bedömts vara avschaktning i kombination med att installera kalkcementpelare (KC-pelare) i området väster om Kungsbackaån. Förstärkning med KC-pelare innebär att hållfastheten i den befintliga jorden ökas genom att det under omrörning blandas in kalk och cement i leran. Blandningen får sedan härda och styva jordpelare bildas.

Avschaktning närmast ån behövs för att öka säkerheten mot skred inom området som är planlagd som naturmark. Avschaktning behövs även av arbetsmiljöskäl. För att maskiner ska kunna arbeta i området, som befintligt har mycket låga säkerheter, behöver marken inledningsvis schaktas av för att säkerheten ska öka för arbetsskedet med installation av KC-pelarna.

Med föreslagna åtgärder kan tillräcklig säkerhet mot skred erhållas inom huvuddelen av förstärkningsområdet och väster därom, där bebyggelse ska uppföras. Närmast ån, som planläggs som naturmark, är även efter föreslagna förstärkningsåtgärder säkerheten mot skred bitvis inte fullgod. Om det accepteras att mindre skred kan gå närmast ån men att KC-pelarförstärkningen hindrar eventuellt bakåtgripande skred att nå parken och det bebyggda området är möjligheterna större att värna naturvärden. Alternativet innebär mer omfattande avschaktning eventuellt i kombination med erosionsskydd.

De geotekniska förutsättningarna inom området är komplexa och förstärkningsåtgärder behöver noggrant dimensioneras. Även arbetsordningen behöver bestämmas i detalj och kombineras med kontrollprogram för genomförandeskedet.

Sammantaget visar den geotekniska utredningen och planförslaget på åtgärder som möjliggör föreslagen exploatering. Fullgod säkerhet mot skred kan uppnås men kan det accepteras något mindre säkerhet närmast ån är möjligheterna större att bevara och skydda fler naturvärden. Utgångspunkten är dock att det inte ska behövas restriktioner för att vistas tillfälligt inom planlagd naturmark.



Bebyggelsegräns vid föreslagen åtgärd. KC-pelarförstärkningens utbredning markerad tillsamman med område för permanent avschaktning. Sweco 2020-05-29

På plankartan finns det två zoner med belastningsrestriktioner. Väster om förstärkningsområdet får marken trots åtgärder inte belastas med mer än 10 kPa. Öster om bebyggelsegränsen råder krav på nollbelastning. Det innebär att all tillkommande last, från till exempel en gång- och cykelväg eller utemiljön på en skolgård, måste kompensera för den last den tillför. Belastningsrestriktionerna utgår från de förstärkningsåtgärder som tagits fram som förslag i det här skedet men förutsättningarna kan komma att ändras vid mer noggrann planering och dimensionering av åtgärder.

Inför detaljplanens granskning kommer kompletterande geotekniskt underlag tas fram för att verifiera förutsättningar och åtgärdsbehov för området söder om Älvsåkersvägen. Det ska även kompletteras för området cirka 150 norr om Älvsåkersvägen, där ån meandrar i en båge mot öster.

Grundläggning

Jordlagren är mycket sättningskänsliga, och med hänsyn till de stora jorddjupen så innebär det att alla laster som påförs marken kommer att ge upphov till sättningar som kommer att pågå under lång tid. Byggnader behöver i huvudsak grundläggas med pålar.

Grundläggning med radonskydd

Radonrisken bedöms utifrån områdets geologi vara låg. Nya byggnader uppförs lämpligen ändå radonskyddade, det vill säga med en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot inträngning av markluft.

Miljökontroll vid markarbeten

En miljöteknisk markundersökning har genomförts på fastigheten Skårby 22:5 (Relement Miljö Väst AB, 2020-02-06). På fastigheten har tidigare Annebergs Snickerifabrik bedrivit verksamhet i uppemot 80 år. Undersökningen visar att marken inom fastigheten inte är all-

varligt förorenad. Inga föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning har påvisats. Inte heller har några tecken på förekomst av lösningsmedel under befintliga byggnader noterats.

Utifrån undersökningens resultat bedöms att det inte är nödvändigt med några saneringsåtgärder för markanvändningen enligt planförslaget. Viss sortering och kontroll av schaktmassor kan behövas i samband med att nuvarande byggnader rivs och nya ytskikt med mera anläggs. Förekomsten av föroreningar vid snickerifabriken gör att markarbeten där ska anmälas enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Höjdsättning av området

Utifrån beskrivningen av översvämningsrisk görs följande ställningstaganden:

- Lägsta golvnivå för bostäder, äldreboende och förskola ska ligga högre än nivåer för 200-årsflöden klimatanpassade för slutet av seklet.
- Tillfartsvägar ska höjdsättas så att de är farbara vid ett 200-årsflöde i slutet av seklet.

För att säkerställa acceptabel översvämningsrisk införs en planbestämmelse som anger lägsta golvnivå till +6,3.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

En genomgående idé i Kungsbacka kommuns planering är att bygga i kollektivtrafiknära lägen. Om detaljplanen inte antas nyttjas inte ytan för att skapa möjlighet för boende och verksamheter i ett stationsnära läge och marken skulle fortsatt vara jordbruksmark. Det innebär att målet med att utveckla Annebergs centrum till lokalt kommundelscentrum inte uppnås.

Lokaliseringsanalys

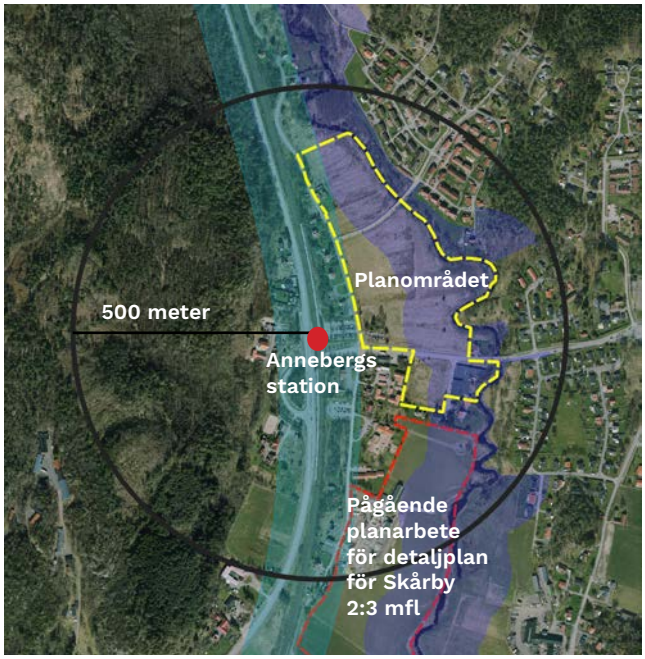
För att kunna detaljplanera på brukningsvärd jordbruksmark och/eller inom strandskyddat område behöver kommunen utreda om detaljplanen tillgodoser ett samhällsintresse som väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark eller strandskyddets syfte samt om detta samhällsintresse inte kan tillgodoses på annan plats. En Lokaliseringsutredning är framtagen av samhällsbyggnadskontoret 2020-05-28.

Alternativa placeringar

Anneberg är utpekat som tillväxtsort i översiktsplanen och det bedöms relevant att avgränsa jämförbara placeringar till närområdet. I och med att stationen ligger i anslutning till både jordbruksmark och Kungsbackaån så är det svårt att finna alternativa lokaliseringar för detaljplanen som vare sig ligger på jordbruksmark eller inom strandskyddat område. Skogsområdena väster om stationen och Göteborgsvägen är starkt kuperade och därmed svårtillgängliga. Samhällsbyggnadskontoret har ett uppdrag att ta fram ett planprogram för bostäder inom ett område nordväst om stationen, vilket påvisar att kommunen utreder områdets förutsättningar för exploatering. En utveckling i de västra delarna av Anneberg bedöms inte ha lika goda förutsättningar att bidra till centrumfunktioner som aktuellt planområde. Nordost om aktuellt planområde återfinns en del skogsmark som kommer att studeras närmare i en framtida fördjupning av översiktsplanen för Anneberg. Tätortsnära skogar har dock ofta ett värde för vardagsnära rekreation och en alternativ exploatering i dessa delar skulle inte medföra samma kvaliteter för centrumbildning. Strax söder om aktuellt planom-

råde finns ytor inom jordbruksmark och strandskydd där planering för bostäder pågår. Det södra alternativet är längre från stationen och har samma förutsättningar med jordbruksmark och strandskydd.

Trots att planområdet ligger både inom strandskyddat område och på jordbruksmark så anser kommunen att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för bostäder och verksamheter i anslutning till Annebergs station. Detta samhällsintresse tillsammans med att föreslagen exploatering inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt på annan likvärdig plats i kommunen, gör att jordbruksmarken kan tas i anspråk. Av samma skäl anser kommunen att ett upphävande av strandskyddet inom delar av detaljplanen är förenligt med det särskilda skälet enligt punkt 5 *behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet*.



Planområdets placering nära Annebergs pendelstation.

Miljökonsekvenser

Undersökning

Den 1 januari 2018 genomfördes lagändringar i 6:e kapitlet i miljöbalken (MB). Dessutom trädde en ny miljöbedömningsförordning (2017:966) i kraft. Enligt den nya lagstiftningen ska en strategisk miljöbedömning genomföras om upprättandet eller ändringen av en plan eller ett program kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med den strategiska miljöbedömningen är att tidigt i besluts- och planeringsprocesser belysa och bedöma miljöeffekterna. Rapporten som upprättas vid en strategisk miljöbedömning utgör själva miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n).

Kommunen har bedömt att det inte går att utesluta att den aktuella detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan på grund av risken för att utbyggnaden och planerade stabilitetsförbättrande åtgärder påverkar Kungsbackaån med närmiljö. Kommunen har genomfört ett avgränsningssamråd med Länsstyrelsen.

Miljökonsekvensbeskrivningen med tillhörande underlagsrapporter beskriver utförligt planområdet och genomförandets miljökonsekvenser, Norconsult 2020-05-29.

Natur

Under planprocessen har konflikten mellan naturmiljö och säkerhet uppmärksammats. Den låga säkerheten för skred har medfört att stabilitetsåtgärder vid ån är en förutsättning för utbyggnad. Föreslagna stabilitetsåtgärder är nödvändiga även om exploateringsgraden minskar eller att avståndet mellan ån och bebyggelse ökar. Alternativ utformning innebär alltså inte att åtgärder för att nå tillfredställande stabilitet kan utebli.

Naturmiljöerna närmast Kungsbackaån, med omgivande trädridåer, strandbrinkar, skredärr och svämsediment hyser höga naturvärden. Strandbrinkarna med sina lummiga trädridåer är av betydelse för många arter, allt från kryptogamer, pollinerande vildbin och skalbaggar till fågelarter som kungsfiskare och strömstare.

Förslaget i detaljplanen är att förstärkning med KC-pelare utförs samt avschaktningar av den västra ravinslänten. Dessa avschaktningar innebär mycket omfattande ingrepp i åravinen. Konsekvenserna för naturmiljön kan enligt MKB:n delas in i tre skilda kategorier:

1. Fysiska ingrepp orsakade av avschaktningarna, vilka innebär att befintliga träd med mera i västra ravinslänten försvinner,

2. Mer långsiktiga konsekvenser som innebär att branta ravinslänter byts ut mot flackare slänter, vilket i sin tur innebär att naturliga erosionsprocesser med småskred vid ån mer eller mindre upphör och därmed missgynnar de arter vid ån som är knutna till dessa processer,

3. Kraftig grumlingspåverkan i ån, vilken inte kan undvikas då avschaktningarna går ända fram till vattenlinjen.

De föreslagna avschaktningarna av åns västra ravinslänter kommer att påverka arten havsnejonöga negativt. Arten befinner sig i ett utsatt läge då den minskat kraftigt i landet de senaste åren. De ingrepp som kommer att ske i ån riskerar att ytterligare försvaga en redan svag population.

Stabilitetsåtgärderna bedöms vara negativa för kungsfiskare, gröngöling, stare och mindre hackspett. Livsmiljöerna för förekommande signalarter kommer att försvinna längs denna sträcka av ån.

Sammantaget bedöms att konsekvenserna för naturmiljön, och mer specifikt Kungsbackaåns naturvärden längs sträckan, blir stora och negativa. Detta gäller både på kort och lång sikt. På lång sikt påverkas ån naturliga erosions- och sedimentationsprocesser så som beskrivits ovan. Dock kan åmiljön återställas till en naturmiljö med lövträd, död ved med mera, och på så sätt på sikt återfå en del av sina naturvärden, även om vissa naturliga processer mer eller mindre sätts ur spel. Med föreslagna åtgärder kan tillräcklig säkerhet mot skred erhållas väster om förstärkningsområdet där bebyggelse ska uppföras. Närmast ån, som planläggs som naturmark, är även efter föreslagna förstärkningsåtgärder säkerheten mot skred bitvis inte fullgod. Om man accepterar att mindre skred kan gå närmast ån men att KC-pelarförstärkningen hindrar eventuellt bakåtgripande skred att nå parken och det bebyggda området är möjligheterna större att värna naturvärden. Alternativet skulle innebära mer omfattande avschaktning eventuellt i kombination med erosionsskydd.

Rekreation

Det aktuella området domineras av åkermark med begränsade förutsättningar för rekreation, medan Kungsbackaån med omgivande strandzon utgör ett vackert inslag i landskapet, vilket är positivt för upplevelsen av området. Kungsbackaån är ett rekreationsintresse där bland annat kanotpaddling och fiske bedrivs. Det finns dock ingen stig eller något promenadstråk längs ån i det aktuella avsnittet utan strandzonen är relativt otillgänglig. Planförslaget möjliggör attraktiva och trafikskyddade rörelsestråk i anslutning till Kungsbackaån. Detaljplanen innebär en avvägning mellan god tillgänglighet i anlagd park och område anpassat för naturmark där vegetationen kommer lämnas för fri utveckling.

Landskapsbild

Områdets öppna karaktär kommer att försvinna vid en utbyggnad. Detta kommer framför allt att märkas sett från Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen, det vill säga de vägar som gränsar till området. Bebyggelsen kommer att ansluta till dessa vägar och kommer därför att ha en förankring i befintlig väg- och bebyggelsestruktur. Kungsbackaån kommer att bevaras som ett grönstråk öster om planområdet, men kommer att påverkas av ingrepp som gör att den under en period förlorar en stor del av sin omgivande trädvegetation. Ån kommer heller inte längre att vara synlig från angränsande vägar. Sammantaget bedöms konsekvenserna för landskapsbilden bli stora.

Buller

Planområdet är utsatt för höga ljudnivåer från väg och järnväg. Med avsikt att minska bullerproblematiken föreslås huskropparna längs Norra Annebergsvägen placeras så att de skapar en skärmande effekt. Centrumdelen i korsningen Norra Annebergsvägen Älvsåkersvägen är särskilt utsatt och svår att åtgärda utan att mista andra kvaliteter inom tillgänglighet, estetik och sociala värden. Planområdets läge nära Göteborgsvägen och Västkustbanan medför ofrånkomligen höga ljudnivåer vilket har vägts mot planeringsintressen som att möjliggöra en centrumutveckling och bostäder i kollektivtrafiknära läge.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Kungsbacka kommun är medlem i Göteborgsregionens luftvårdsförbund och mäter regelbundet luftkvaliteten i Kungsbacka stad. Luftkvaliteten i staden är överlag god och erfarenhetsmässigt görs därför bedömningen att risken att överskrida miljökvalitetsnormerna för luft är mycket liten för aktuellt planområde. Planområde ligger i ett landskapsavsnitt som är öppet och mycket välventilerat.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Kungsbackaån är en vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Aktuell sträcka i detta fall är Kungsbackaån - Lillån till Finnebäcken. Enligt vattenmyndighetens bedömning av vattenkvaliteten (Vattenmyndigheten 2020) har Kungsbackaån god ekologisk status. Vid tidigare klassningar har god ekologisk status inte nåtts främst på grund av höga halter av näringsämnen. Dessa värden har således förbättrats, men osäkerheten i klassningen är fortfarande hög. Den kemiska statusen för åsträckan (exklusive bromerad difenyleter och kvicksilver) bedöms som god.

I dagvattenutredningen har inga beräkningar av föroreningsbelastningen på Kungsbackaån gjorts. De underjordiska magasinen som föreslås hanterar fördröjningen av dagvattnet, men reningen av vattnet riskerar att bli sämre jämfört med andra reningsmetoder. Här finns således en risk för ökad föroreningsbelastning på Kungsbackaån. Beräkningar av förväntad föroreningsbelastning kommer att utföras för att kunna bedöma om, och i så fall vilka, kompletterande reningsåtgärder av dagvattnet som krävs.

Med ett dagvattensystem som är utformat som en kombination av magasin och reningssystem ovan mark så bedöms möjligheten att nå beslutade miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten inte att påverkas negativt.

Påverkan på Natura 2000

Kungsbackafjorden, som ligger cirka 9 kilometer nedströms aktuellt område, är ett riksintresse för naturvården och ett riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken, ett Natura 2000-område enligt 7 kap 28 § miljöbalken samt ett naturreservat enligt 7 kap 4 § miljöbalken. Syftet med skyddsbestämmelserna är att fjordens natur- och friluftsvärden värnas och skyddas mot åtgärder som kan skada dem. Planerad utbyggnad bedöms inte medföra

en ökad dagvattenpåverkan på den slutliga recipienten Kungsbackafjorden. Därmed bedöms inte Kungsbackafjorden i egenskap av Natura 2000-område och riksintresse att påverkas negativt av planens genomförande.

Strandskydd

Planförslagets konsekvenser på strandskyddet bedöms som stora. Den allemansrättsliga tillgängligheten kommer förbättras vilket är positivt men påverkan på växt- och djurlivet kan bli stor, beroende på hur långtgående stabilitetsåtgärder som krävs. Planarbetet har strävat efter att minimera ingreppen i åns närområde och i synnerhet de delar som ligger inom svämplan.

Utförandet av stabilitetshöjande åtgärder planeras inom område som omfattas av strandskydd. Det avses att prövas i samband med tillståndsprövning för vattenverksamhet.

Artskydd

Detaljplaneförslaget innebär en negativ påverkan på livsmiljöer för flera skyddsvärda arter. Framförallt bedöms livsmiljöer för havsnejonöga att försämras. Arten är dock undantagen krav på artskyddsprövning efter en förhandling mellan Sverige och EU. Skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder kommer att behandlas i kommande prövning avseende vattenverksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

I detaljplanen förslås delat huvudmannaskap för allmän plats, där kommunen är huvudman för allmän plats park, natur och befintlig gång- och cykelväg utmed Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen samt ny gång- och cykelväg i rekreationsstråket utmed ån. Inom allmän plats park och natur avses anläggningar för dagvattenhantering att utföras samt stabiliseringsåtgärder. Vidare bedöms park- och naturområdet att nyttjas av boende i hela Anneberg, likaså gång- och cykelvägarna utmed Norra Annebergsvägen och Älvsåkersvägen som kommunen är väghållare för idag. Enskilt huvudmannaskap råder för allmän plats gata och park inom bostadsområdena.

Kungsbacka kommun har en något säregen uppbyggnad med en liten centralort i förhållande till det höga invånarantalet. Detta har sin förklaring i att kommunens västra delar under åren exploaterats med omfattande fritidsbebyggelse. Inom kommundelarna Släp, Vallda, Onsala, Åsa och Frillesås finns sammanlagt cirka 500 gällande detaljplaner som till betydande del ursprungligen upprättades för fritidsbebyggelse med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

I takt med att utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande detaljplaner inom områdena har kommunen inte bedömt det som realistiskt att vare sig ur allmänt eller enskilt intresse påbörja en planeringsprocess i syfte att ta över huvudmannaskapet för allmänna platser.

Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i de nya planerna som upprättas inom de aktuella kommundelarna.

Sociala konsekvenser

Den föreslagna utvecklingen av Annebergs centrum skapar bostäder i ett attraktivt läge nära pendeltågsstationen, samtidigt som den nya bebyggelsen knyter ihop befintliga bostadsområden med stationen. Förtätningen förväntas bidra till att det upplevs tryggare att röra sig mellan stationen och bostäderna. Centrumbildningen skapar också förutsättningar för mer service och fler mötesplatser i området jämfört med idag.

Mångfald

- En byggnation som innehåller olika upplåtelseformer skapar goda förutsättningar för att området får en större blandning av åldrar och socioekonomiska förhållanden. Det är positivt för blandningen att placera vårdboendet och gruppboendet på olika platser i området. Det är också positivt att det tillskapas fler arbetsplatser inom det nya området inom vård, förskola och handel/service.
- Ur ett barnperspektiv kan blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer innebära att familjer och barn i olika livssituationer har möjlighet att bosätta sig i området. Förskolan och lekplatsen vid torget kan bli målpunkter som används av barn från ett större område än planområdet.

Vardagsliv

- Kommersiell service är positivt för hela Anneberg. Tillkommer det även serviceutbud kan vardagen förenklas för många. Det gäller även för de som redan bor i Anneberg idag. Närheten mellan torget, kommunal service och pendeltågstation underlättar vardagen. Behovet av bil i vardagen minskar för vissa, vilket både är positivt ur ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv och för miljön.
- Längs ny gång- och cykelväg vid Kungsbackaån kommer troligtvis en stor del av Annebergs befolkning att röra sig. Här finns potential att skapa ett trevligt rekreationsstråk med exempelvis lekskulpturer eller utegym. Områdets nära läge intill pendelstationen skapar goda förutsättningar för att på ett smidigt sätt resa till Kungsbacka centrum eller Göteborg, vilket innebär att området har potential att bli attraktivt även för personer som arbetar i Mölndal eller Göteborg. På samma sätt får verksamheter i området goda förutsättningar för att rekrytera personal.
- Ur ett barnperspektiv kan äldre barn få goda möjligheter att röra sig till aktiviteter på egen hand. Platser för rekreation utomhus är positiv för barns hälsa. Lekplatser bör placeras på platser med hög trygghet, säkerhet och där trafikstörningar är låga.

Trygghet

- När området till största del planeras med bostäder kan det resultera i att många pendlar bort från området för arbete på dagtid och att område kan upplevas som tomt och ödsligt. Det kan motverkas av torget, förskolan, vård- och omsorbsboendet och att handel och service skapar folkliv även under dagtid.
- Torget skapar en förutsättning för att området ska bli mer levande under fler timmar på dygnet. Torgets placering mot korsningen Älvsåkersvägen/Norra Annebergsvägen och mot pendelparkering ger bra förutsättning för liv och mötesplatser.
- Det är positivt för den upplevda tryggheten att det skapas mer bebyggelse mellan stationen och befintligt villaområde på andra sidan Kungsbackaån, eftersom vägen till stationen blir mer befolkad.
- Gestaltningen av vård- och omsorgsboendet och förskolan, som är en stor byggnadskropp i förhållande till övrig bebyggelse, är viktig och stora döda fasader bör undvikas som kan bidra negativt till tryggheten. Belysning är viktigt.

- En medveten gestaltning med god belysning och medveten placering av växtlighet bidrar till en ökad trygghetskänsla och skapar en jämlikare och jämställdare användning av gång- och cykelstråk och det offentliga rummet.
- Ur ett barnperspektiv handlar trygghet i det offentliga rummet främst om trafiksäkerhet och skydd mot andra eventuella olyckor. Äldre barn rör sig i större utsträckning själva utanför hemmet och umgås med jämnåriga i offentliga miljöer. Det är viktigt med utformningen på de offentliga miljöerna och förskolegården som kommer att användas av de yngre.

Mobilitet

- Utöver pendeltåget har kollektivtrafiken till andra kommundelar låg turtäthet. Det kan medföra att de som flyttar in i området ändå kan bli bilberoende för att ta sig till målpunkter i andra delar av kommunen eller för att storhandla. Däremot kan närheten till pendeltåget bidra till att minska antalet resor med bil.
- God kollektivtrafik under hela dygnet är också en viktig förutsättning att rekrytera personal till den offentliga service som planeras.
- Gång- och cykelvägen längs Kungsbackaån bidrar positivt till områdets tillgång till rekreation och sammankopplar området med närliggande områden och med naturen.
- Ur ett barnperspektiv är lågfartsgatorna och smitvägarna mellan husen positivt där barn ges mer utrymme och kan röra sig friare i området. Att knyta samman och bygga nya gång- och cykelvägar skapar goda förutsättningar för barns mobilitet. I ett tryggt och säkert trafikrum ger föräldrar barn större frihet att röra sig fritt på egen hand. Det goda utbudet med kollektivtrafik är positivt för barns mobilitet att röra sig mellan skola, hemmet och aktiviteter utan att bli beroende av föräldrarnas möjlighet att skjutsa.
- Platser och områden ska, där det är möjligt, utformas så att de blir användbara för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

Samvaro

- Tydliga vistelseytor för torg, rekreation och lek är positivt för att underlätta möjligheten att skapa god hälsa. Förskolegården kan också användas som lekplats på helger och kvällar.
- Verksamhetslokalerna runt torget blir mötesplatser där grannar kan träffas när de gör ärenden, men det exakta innehållet i lokalerna regleras inte av detaljplanen.
- Vård- och omsorgsboendet och förskolan ligger i samma byggnad, vilket ger boende på vård- och omsorgsboendet möjligheten att se barns liv och rörelse och kan bidra positivt till välbefinnandet hos de boende.
- Områdets identitet och gestaltning kan bidra till upplevelsen av gemenskap i området. Platsens identitet och uttryck kan förstärkas med konstutsmyckning i någon form. Med snickerifabrikens historia av trä är det positivt att det blir ett material som återkommer i det nybyggda området.
- Ur ett barnperspektiv blir den nya lekplatsen ett positivt tillskott för barn även utanför planområdet. Förutom lekplatsen vid torget skapas en friyta för lek i planområdets norra del. Planförslaget tillför därmed platser som kan användas av barn och unga i olika åldrar.

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 tidplan:

Samråd	3 kv. 2020
Granskning	1 kv. 2021
Godkännande byggnadsnämnden	4 kv. 2021
Antagande kommunfullmäktige	4 kv. 2021
Laga kraft	1 kv. 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Berörda fastigheter

Inom planområdet	
Alafors 2:16	Kungsbacka kommun – del av Alafors 2:16 markanvisad till Serneke Sverige AB
Alafors 3:3	Kungsbacka kommun – del av Alafors 3:3 markanvisad till Serneke Sverige AB
Alafors 3:13	Privat fastighetsägare - Kungsbacka kommun avser att köpa in innan detaljplanen antas
Alafors 2:49	Stejla Anneberg KB

Skårby 22:5	Stejla Anneberg KB
Utom planområdet	
Alafors 2:39	Privat fastighetsägare
Skårby 22:3	Privat fastighetsägare
Skårby 22:6	Privat fastighetsägare
Skårby 22:7	Privat fastighetsägare

Markanvisning

Serneke Sverige AB har tilldelats markanvisning för del av Alafors 2:16 och Alafors 3:3 som avses att planläggas för kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Markanvisningen tilldelades Serneke Sverige AB i maj 2018 och gällde i två år, men har nyligen förlängts och gäller ytterligare 2 år from maj 2020, med hänsyn till att detaljplanearbetet har dragit ut på tiden.

Markanvisningsavtalet reglerar bland annat erläggandet av markanvisningsavgift, marköverlåtelse, upplåtelseform, principer för fördelning av kostnader för åtgärder inom allmän plats samt vem som utför åtgärderna.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat delat huvudmannaskap för allmän plats. Kommunalt huvudmannaskap råder för allmän plats park/natur utmed Kungsbackaån och befintlig gång- och cykelväg utmed Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen samt ny gång- och cykelväg utmed Kungsbackaån. Enskilt huvudmannaskap råder för allmän plats gata ($GATA_1$, $GATA_2$), torg (TORG), parkeringsplats (P-PLATS) och park ($PARK_2$) inom bostadsområdena norr om Älvsåkersvägen.

Kommunalt huvudmannaskap

Uppdelningen innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll av park- och naturområden (NATUR, $PARK_1$) utmed Kungsbackaån och gång- och cykelväg (GÅNG) inom planområdet.

Enskilt huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för utbyggnad av allmän plats gata ($GATA_1$, $GATA_2$), torg (TORG), parkeringsplats (P-PLATS) och park ($PARK_2$) och blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för framtida drift och underhåll. Efter utbyggnaden bör anläggningarna överlämnas till en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Trafikverket är väghållare för de allmänna vägarna Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen idag och kommer att vara det fortsättningsvis. Åtgärder för Älvsåkersvägen ska bekostas av exploatörerna, Serneke Sverige AB och Stejla Anneberg KB. Åtgärder för Norra Annebergsvägen bekostas av Serneke Sverige AB. Ansvar avseende utförandet av åtgärderna på Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen regleras i kommande genomförandeavtal och exploateringsavtal, se avsnitt Avtal nedan.

Den enskilda vägen Storåvägen är en gemensamhetsanläggning, Alafors ga:5, som förvaltas av Alafors Kyrkvägs samfällighetsförening. Serneke Sverige AB är ansvarig för att ta kontakt med samfällighetsföreningen och träffa avtal om de nya fastigheternas inträde i Alafors ga:5 och att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostads- och centrumändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll inom sitt respektive projektområde. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringar 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 vård- och omsorgsboende och förskola samt BMSS boende.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Kommunalt huvudmannaskap

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I detaljplanen berör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap en privatägd fastighet, Alafors 3:13, som kommunen planerar att förvärva innan detaljplanen antas.

Enskilt huvudmannaskap

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska upplåtas till den gemensamhetsanläggning som får ansvar för att förvalta den allmänna platsen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Avstyckning eller klyvning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark. Område för Teknisk anläggning E kan upplåtas med ledningsrätt. Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning alt. avstyckning/ fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder ska genomföras i enlighet med den nya detaljplanen.

<u>Mark som Kungsbacka kommun äger</u>

- Del av Alafors 2:16 som planläggs som kvartersmark för vård- och omsorgsboende och förskola samt BMSS-boende ligger kvar inom Alafors 2:16 och övrig mark regleras bort/ styckas av.

- Del av Alafors 2:16 som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överförs till Alafors 3:3.

<u>Mark som Kungsbacka kommun överlåter till Serneke Sverige AB</u>

- Del av Alafors 2:16 och Alafors 3:3 som planläggs som kvartersmark för bostads- och cen-

trumändamål styckas av eller klyvs och överlåts sedan i tre etapper till Serneke Sverige AB.

- För del av Alafors 2:16 och Alafors 3:3 som planläggs för allmän plats med enskilt huvudmannaskap avses en eller flera gemensamhetsanläggningar att bildas.

Mark som Stejla Anneberg KB äger

- Del av Alafors 2:49 som planläggs för kvartersmark ligger kvar inom Alafors 2:49.

- Del av Skårby 22:5 som planläggs för kvartersmark ligger kvar inom Skårby 22:5.

- Del av Skårby 22:5 som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överförs till kommunens fastighet Alafors 3:3.

- För del av Alafors 2:49 och Skårby 22:5 som planläggs för allmän plats med enskilt huvudmannaskap avses en eller flera gemensamhetsanläggningar att bildas.

Marköverlåtelse

De områden inom Alafors 2:16 och Alafors 3:3 som planläggs för kvartersmark för bostads- och centrumändamål ska överlåtas till Serneke Sverige AB. I enlighet med tecknat principavtal i maj 2020 ska överlåtelsen ske i tre etapper och etappindelning kommer att fastställas i kommande genomförandeavtal och köpeavtal.

Mark som överlåts från Stejla Anneberg KB till kommunen ska överlåtas obebyggd.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten 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.

Befintliga gemensamhetsanläggningar

Den enskilda vägen Storåvägen är en gemensamhetsanläggning, Alafors ga:5, som förvaltas av Alafors Kyrkvägs samfällighetsförening. Serneke Sverige AB är ansvarig för att ta kontakt med samfällighetsföreningen och träffa avtal för inträde av de nya bostadsfastigheterna som behöver nyttja Storåvägen för utfart till allmän väg och ansöka om lantmäteriförrättning för omprövning av Alafors ga:5.

Nya gemensamhetsanläggningar

En eller flera nya gemensamhetsanläggningar bör bildas för förvaltande av gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringar för bil och cykel, lek- och grönytor inom kvartersmark för de nya bostadsfastigheterna samt för allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Servitut

Befintliga servitut

	Aktnr.	Förmån	Last	Ändamål	Påverkan
1	1384IM-09/4691.1 (Avtalsservitut)	Skårby 23:1	Alafors 2:49	Ledningar	Påverkas ej, ligger inom allmän plats gata

2	13-IM2-63/4910.1 (Avtalsservitut)	Lerberg 2:18	Alafors 2:49, Skårby 22:5 (tidigare Falsängarna 1:5)	Vattenledning mm.	Servitut upphävs då det har ersatts med lednings-rätt 1384-87/186.1 inom Alafors 2:49. Ledningsrätts-området utökas med ledningar inom Skårby 22:5.
3	13-TÖL-916.2 (Officialservitut)	Skårby 22:3, Skårby 22:5, Skårby 22:6	Alafors 2:49	Väg	Ja, servitut upphävs och ersätts med andel i gemensamhets-anläggning
4	13-TÖL-916.4 (Officialservitut)	Skårby 22:6, Skårby 22:7	Alafors 2:49	Väg	Ja, servitut upphävs och ersätts med andel i gemensamhets-anläggning
5	13-ÄLÅ-452.1 (Officialservitut)	Alafors 2:42	Alafors 2:49	Väg	Ja, servitut upphävs och ersätts med andel i gemensamhets-anläggning
6	D201800756434:1.1 (Avtalsservitut)	Hammerö 14:3 (Ellevio AB)	Alafors 2:49	Kraftledning	Påverkas eventuellt
7	13-IM2-80/2061A.1 (Avtalsservitut)	Kungsbacka 6:27 (Kungsbacka kommun)	Skårby 22:5	Elledning mm	Påverkas eventuellt
8	13-IM2-93/10995.1 (Avtalsservitut)	Hammerö 14:3 (Ellevio AB)	Skårby 22:5	Nätstation mm.	Transformator-station planläggs med E-område.

9	13-TÖL-916.1 (Officialservitut)	Skårby 22:3, Skårby 22:6, Skårby 22:7	Skårby 22:5	Väg	Ja, servitut upphävs och ersätts med andel i gemensamhetsanläggning
10	1384-09/194.1 (Officialservitut)	Alafors 4:7 mfl. (Trafikverket)	Alafors 2:16, Alafors 3:3	Trädsäkring	Påverkas ej
11	13-IM2-63/5044.1 (Avtalsservitut)	Lerberg 2:18	Alafors 2:16	Vattenledning mm	Servitut upphävs då det har ersatts med ledningsrätt 1384-87/186.1
12	13-IM2-93/24842.1 (Avtalsservitut)	Alafors 2:41	Alafors 2:16	Last	Påverkas ej
13	1384-2017/90.1 (Officialservitut)	Alafors ga:26	Alafors 3:3	Utrymme	Påverkas ej

Nya servitut

Nytt servitut för väg över Alafors 3:3 till allmän väg till förmån för Alafors 2:39 ska upprättas innan detaljplanen antas.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter

	Aktnr.	Förmån	Last	Ändamål	Påverkan
1	1384-12/20.1	Kungsbacka kommun	Alafors 2:16, Alafors 3:3	Vattenledning	Nej
2	1384-12/20.2)	Kungsbacka kommun	Alafors 2:16, Alafors 3:3	Tele	Nej
3	1384-12/20.3	Skanova	Alafors 2:16, Alafors 3:3	Tele	Nej
4	1384-87/186.1	Kungsbacka kommun	Alafors 2:49, Alafors 2:16	VA	Ja, omprövning av del av sträcka inom Alafors 2:16

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

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

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (va-ledningar/fiber) kommer att säkerställas med ledningsrätt.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Serneke Sverige AB

Serneke Sverige AB ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende bildande av nya gemensamhetsanläggningar inom sitt projektområde samt inträde i befintlig gemensamhetsanläggning Alafors ga:5.

Stejla Anneberg KB

Stejla Anneberg KB ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning som avser kvartersmarken inom deras fastigheter.

Kungsbacka kommun

Kommunen ansöker om och bekostar:

- fastighetsreglering och avstyckning som avser Alafors 2:16 och Alafors 3:3 samt omprövning av ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, se tabell ovan.

- fastighetsreglering av del av Skårby 22:5 planlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap till Alafors 3:3.

Kommunen ansöker om och förrättningskostnaden delas mellan kommunen och Stejla Anneberg KB:

- bildande av gemensamhetsanläggning för väg som omfattar allmän plats gata inom Stejla Anneberg KBs projektområde. Gemensamhetsanläggningen kommer delvis att nyttjas av blivande nya bostadsfastigheter inom Skårby 2:3, söder om projektområdet, där kommunen planerar ett nytt bostadsområde på egen mark. Befintliga servitut för väg inom Skårby 22:5, Alafors 2:49 och Skårby 22:3 avses att upphävas, då de blir onyttiga när den gemensamhetsanläggningen bildas.

Övriga

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Principavtal

Principavtal har tecknats med Serneke Sverige AB som reglerar de övergripande förutsättningarna och principer som ska gälla vid upprättande och genomförande av Detaljplanen, såsom utbyggnad av allmän plats, ansvars- och kostnadsfördelningar, åtaganden mm. Serneke Sverige AB har även erhållit en markanvisning som avser kvartersmark för bostads- och centrumändamål inom kommunens fastigheter Alafors 2:16 och Alafors 3:3. Avtalet

kommer att ersättas av ett genomförandeavtal och ett köpeavtal, som ska undertecknas av kommunen och Serneke Sverige AB och godkännas av behörig politisk instans innan Detaljplanen kan antas.

Ett principavtal har också tecknats med Stejla Anneberg KB och som reglerar övergripande förutsättningar och principer som ska gälla vid upprättande och genomförande av Detaljplanen, såsom utbyggnad av allmän plats, ansvars- och kostnadsfördelningar, åtaganden mm. Stejla Anneberg KB äger fastigheterna Alafors 2:49 och Skårby 22:5 och avser att utveckla sina fastigheter med bostäder och verksamheter. Avtalet kommer att ersättas av ett exploateringsavtal som ska undertecknas av kommunen och Stejla Anneberg KB och godkännas av behörig politisk instans innan Detaljplanen kan antas.

Överenskommelse

En överenskommelse har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Alafors 2:39 som reglerar ansvars- och kostnadsförhållanden avseende stängningen av den befintliga infarten till Alafors 2:39 från Älvsåkersvägen och anläggandet av en ny gemensam infart till den planerade bebyggelsen inom Alafors 2:16 och Alafors 2:39.

Avtal mellan kommunen och exploatör

Genomförandeavtal och exploateringsavtal

Genomförandeavtal tecknas med exploatören när kommunen äger marken och exploateringsavtal tecknas med exploatören när exploatören äger marken.

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för genomförande- och exploateringsavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Genomförande- och exploateringsavtal förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas. Detaljplanen antas först efter det att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänt genomförande- och exploateringsavtal.

I det här projektet kommer genomförande- och exploateringsavtal att omfatta:

- definition av planområde och respektive exploatörs projektområde.

- tidplan för planområdets och projektområdets utbyggnad inklusive eventuell etappvis utbyggnad.

- fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad inom planområdet. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att kommunen utför utbyggnad av anläggningar inom allmän plats och svarar för erforderliga kostnader och att exploatörerna erlägger ett exploateringsbidrag som delvis bekostar utbyggnaden. Betalning kan ske löpande i takt med att område byggs ut eller som engångsbetalning till exempel när bygglov beviljas.

Vid enskilt huvudmannaskap är utgångspunkten att exploatören utför utbyggnad av allmän plats och svarar för erforderliga kostnader. Anläggningarna överlåts senare till en gemensamhetsanläggning utan ersättning.

Serneke Sverige AB ansvarar för samordningen med Alafors kyrkvägs samfällighetsförening som förvaltar Alafors ga:5 (Storåvägen).

Åtgärder inom kvartersmark för bostäder (B), centrumändamål (C), kontor (K), icke störande industri (J) och besöksanläggning (R) ansvarar exploatörerna för. Åtgärder inom kvartersmark för vård- och omsorgsboende samt förskola (BDS) samt BMSS boende (B) ansvarar kommunen för.

- reglering av kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, som behövs

för planområdets utbyggnad och är rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden. Bland annat åtgärder på Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen.

- reglering av exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.

- reglering av exploatörens ansvar för att bekosta undersökningar som inte omfattas av plankostnadsavtalet.

- fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriåtgärder.

- 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 bostadsförmedling.

- reglering av exploatörens skyldighet att sälla säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden.

- Övriga frågor som behöver regleras för planområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

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

Köpeavtal

Köpeavtal mellan Kungsbacka kommun och Serneke Sverige AB ska tecknas innan detaljplanen antas och överlåtelsen sker i tre etapper.

Servitutsavtal

Ett servitutsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till Alafors 2:39 som ger rätt att använda väg över Alafors 3:3 (idag Alafors 2:16) till allmän väg till förmån för Alafors 2:39.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan Kungsbacka kommun och Stejla Anneberg KB avseende reglering av del av Skårby 22:5 planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till kommunens fastighet Alafors 3:3, innan detaljplanen antas.

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare (eller samfällighetsförening)

Alafors kyrkvägs samfällighetsförening

Överenskommelse om inträde i Alafors ga:5 bör träffas mellan Serneke Sverige AB och Alafors kyrkvägs samfällighetsförening (anläggningslagen §43). Överenskommelsen måste godkännas av Lantmäteriet för att bli giltig.

Skårby 22:3

Arrendeavtal för parkering mellan Stejla Anneberg KB och fastighetsägaren till Skårby 22:3 som ger fastighetsägaren till Skårby 22:5 rätt att nyttja 9 parkeringsplatser inom Skårby 22:3 till och med 2035.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Avtal mellan kommunen och Trafikverket

Innan detaljplanen antas ska ett avtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket som reglerar ansvaret för utbyggnad och finansiering av de föreslagna åtgärderna på Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen.

Avtal mellan kommunen och FTI (förpacknings- och tidningsinsamlingen)

Innan detaljplanen antas bör avtal mellan kommunen och FTI för upplåtelse av område inom Alafors 2:16 planlagd för återvinningsstation tecknas.

Dispenser och tillstånd

Dispenser med mera

Tillstånd för vattenverksamhet avses att sökas av kommunen efter samrådet för de föreslagna geotekniska förstärkningsåtgärderna utmed Kungsbackaån. För Alafors 2:16 och Alafors 3:3 står kommunen kostnaderna för tillståndsprövningen. Om det krävs tillstånd för vattenverksamhet för åtgärder inom Skårby 22:5 står Stejla Anneberg KB denna kostnaden.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts av fornlämningen inom Alafors 2:16 och den planerade användningen av det berörda området, park/natur, går i linje med kulturmiljölagens skrivning om bevarandet av fornlämningar. Inom Alafors 3:3 har en arkeologisk förundersökning tagits fram som visar att området kan användas för planerat ändamål, park/natur. Skulle planarbetet i ett senare skede visa att fornlämningarna inom Alafors 2:16 och Alafors 3:3 behöver utredas vidare och åtgärder vidtas ska kommunen begära tillstånd och bekosta eventuella åtgärder.

En arkeologisk utredning kommer även att göras för Alafors 2:49 som bekostas av fastighetsägaren, Stejla Anneberg KB.

Tekniska frågor

Trafik

Föreslagna åtgärder i trafikutredningen för Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen byggs ut av Trafikverket och bekostas av exploatörerna. För åtgärder utmed Älvsåkersvägen ska kostnaden delas lika mellan Serneke Sverige AB och Stejla Anneberg KB. För eventuella åtgärder på Norra Annebergsvägen ska Serneke Sverige AB stå samtliga kostnader.

Gator

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad och bekostandet av gator inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom sitt projektområde.

Gång- och cykelvägar

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av den nya gång- och cykelvägen som planeras utmed Kungsbackaån, inom område planlagt för allmän plats park/natur och som ansluter till befintlig gång- och cykelväg utmed Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen. Kommunen svarar vidare för kostnaden för utbyggnaden av gång- och cykelvägen och exploatörerna erlägger ett exploateringsbidrag som delvis täcker kostnaden.

Kommunen är väghållare för befintlig gång- och cykelväg utmed Älvsåkersvägen och Norra Annebergsvägen och kommer fortsätta att sköta befintlig gång- och cykelväg samt ny gång- och cykelväg, som ligger inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. Den nya gång- och cykelvägen kommer att utrustas med belysning och bli en del av rekreationsområdet utmed Kungsbackaån.

Parkering

Boendeparkering för radhusen ska anordnas inom den egna tomten och parkering för bostäder i flerbostadshus, vård- och omsorgsboende, förskola, BMSS boende, verksamheter och besöksparkering avses lösas med markparkering inom planområdet.

Ett PM för parkering har tagits fram för att fastställa parkeringsbehovet inom planområdet. För flerbostadshusen gäller ett p-tal på 0,9-1,2 och för enbostadshusen/radhusen ett p-tal på 2,0. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser bedöms kunna ske, vilket håller nere det totala antalet parkeringsplatser inom planområdet. Parkeringen inom planområdet delas upp i två områden, området norr om Älvsåkersvägen och området söder om Älvsåkersvägen, för att minska onödiga rörelser över Älvsåkersvägen.

Parkering norr om Älvsåkersvägen

Nedanstående parkeringstal är hämtade från framtaget PM för parkering för Annebergs centrum.

Norr om Älvsåkersvägen planeras det för:

- Ca 310 nya bostäder
- Vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter
- Förskola för ca 120 barn
- BMSS boende med 12 lägenheter
- Lokaler för centrumverksamhet/handel

Den nya bebyggelsen bedöms generera ett behov av totalt ca 410 parkeringsplatser. Då bostäderna har störst parkeringsbehov nattetid och vård- och omsorgsboendet, förskolan, BMSS boendet och verksamhetslokalerna har störst parkeringsbehov dagtid kan en del av parkeringsplatserna inom området samutnyttjas och det totala antalet parkeringsbehovet minskas till ca 320 parkeringsplatser.

Serneke Sverige AB ansvarar för utbyggnad och bekostandet av samtlig parkering norr om Älvsåkersvägen inom planområdet.

Parkering söder om Älvsåkersvägen

Nedanstående parkeringstal är hämtade från framtaget PM för parkering för Annebergs centrum.

Söder om Älvsåkersvägen planeras det för:

- Ca 90 nya bostäder
- Verksamhetslokaler

Den nya bebyggelsen bedöms generera ett behov av totalt ca 136 parkeringsplatser. Även i detta området kan en del av parkeringsplatserna samutnyttjas och antalet parkeringsplatser kan minskas till totalt ca 110 parkeringsplatser.

Stejla Anneberg KB ansvarar för utbyggnad och bekostandet av samtlig parkering söder om Älvsåkersvägen inom planområdet.

Park och natur

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats natur/park och står erforderliga kostnader.

Återvinningsstation

Sydöst om vård- och omsorgsboendet och förskolan finns ett område planlagt för återvinningsstation för att möjliggöra för att kunna flytta befintlig återvinningsstation inom Alafors 2:42. Nuvarande placering ses som olämplig med den nya infarten som planeras inom Alafors 2:49.

Panncentral

I planområdets nordvästra del är ett område planlagt för tekniska anläggning för att möjliggöra uppförande av en panncentral.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VA-ledningar byggs ut och bekostas av kommunen genom VA-kollektivet. Exploatörerna betalar full anslutningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten till VA-kollektivet, enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Dagvatten inom planområdet ska fördröjas genom underjordiska magasin som föreslås placeras under parkeringsytorna innan det kopplas på kommunens dagvattennät. Slutrecipient är Kungsbackaån i planområdets östra del.

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

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende 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

Planområdet ligger inom Ellevio ABs elnätsområde. Befintlig transformatorstation inom Skårby 22:5 planläggs för teknisk anläggning (E). Befintliga ledningar bedöms ligga inom allmän plats och nya ledningar planeras att förläggas inom allmän plats.

Tele och fiber

Kungsbacka bredbandsnät har utbyggda bredbandsledningar i området och den nya bebyggelsen inom planområdet avses att kopplas på befintligt ledningsnät. Anslutning bekostas av exploatörerna. Befintliga ledningar bedöms ligga inom allmän plats och nya ledningar planeras att förläggas inom allmän plats.

Skanova har utbyggda ledningar inom planområdet. Befintliga ledningar bedöms i huvudsak ligga inom allmän plats. Ledning som korsar Alafors 2:16 i nord-sydlig riktning mellan

Älvsåkersvägen och Storåvägen, behöver flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Tele 2/Telenor/IP-only har utbyggda ledningar inom planområdet och befintliga ledningar bedöms ligga inom allmän plats och påverkas därför inte av genomförandet av detaljplanen.

Geoteknik

För att kunna uppföra planerad bebyggelse inom Alafors 2:16 och Alafors 3:3 behöver förstärkningsåtgärder i form av kalkcementpelare anläggas utmed Kungsbackaån i enlighet med framtagen geoteknisk utredning. Kommunen ansvarar för anläggandet och finansieringen av förstärkningsåtgärder utmed Kungsbackaån inom Alafors 2:16 och Alafors 3:3.

Stejla Anneberg KB ansvarar för anläggandet och finansieringen av nödvändiga förstärkningsåtgärder som behövs för att kunna uppföra planerad bebyggelse inom Alafors 2:49 och Skårby 22:5.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom Kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap som innefattar park-/naturmark med dagvattenanläggningar samt gång- och cykelväg, vilket finansieras delvis genom exploateringsbidrag från exploatörerna. Vidare får kommunstyrelsens förvaltning kostnader för att förvärva fastigheten Alafors 3:13, fastighetsbildning och förstärkningsåtgärder utmed Kungsbackaån. Kommunstyrelsens förvaltning har haft kostnader för förvärv av Alafors 3:3, rivning av befintliga byggnader inom Alafors 2:16 och Alafors 3:3 samt arkeologiska undersökningar inom Alafors 2:16 och Alafors 3:3.

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för uppförande av vård- och omsorgsboende, förskola och BMSS boende med tillhörande gård, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband och VA-ledningar med mera.

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för drift och underhåll av park-/naturmark samt gång- och cykelvägar och VA-ledningar.

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för drift och underhåll av vård- och omsorgsboende, förskola och BMSS boende med tillhörande gård samt kostnad för fortsatt drift och underhåll av gata och parkering som baseras på andelstal i gemensamhetsanläggning för gata och parkering.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv, eventuell flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och VA-ledningar med mera.

Exploatörerna ska bekosta utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom sina respektive projektområden och samtliga åtgärder som

krävs för att ansluta planområdet till angränsande allmänna och enskilda vägar.

Exploatörerna betalar exploateringsbidrag till kommunen för anläggningar som utförs inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljning och uthyrning av sina skapade bostäder samt uthyrning av verksamhetslokaler.

Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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