ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2021-02-02 § 11

Laga kraft 2021-03-08

Plannamn VP94

KS 2020-01118

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för utbildningslokaler med mera inom fastigheten Heberg 2:4 m.fl, i Vallda

Handlingar finns att läsa på:

www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Magnus Björned, planarkitekt 0300-83 45 87, magnus.bjorned@kungsbacka.se

Lisa Carlsson, Exploateringsingenjör 0300-83 54 32, lisa.carlsson2@kungsbacka.se

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling, 2020-11-16
- Plankarta med planbestämmelser, 2020-11-16
- Illustrationskarta, 2020-04-24
- Granskningsutlåtande, 2020-11-16
- Grundkarta (preliminär)

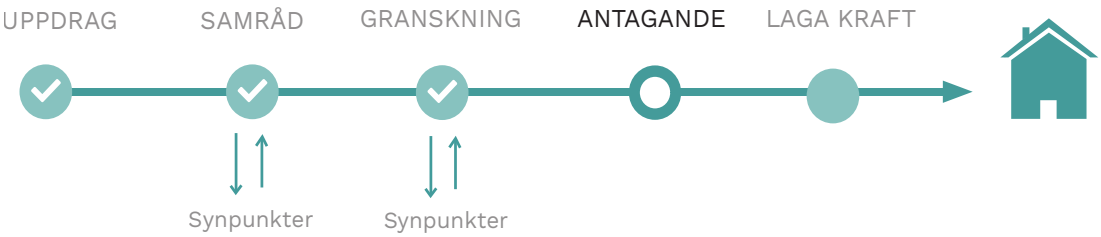
Bilagor:

- Arkeologisk utredning, 2019-04-09
- Bullerutredning, Tyréns, 2019-06-11, reviderad 2020-03-05
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2019-07-11, reviderad 2020-05-06
- Geotekniskt PM, Norconsult, 2020-05-13
- Luftkvalitetsbedömning, Ramboll, 2020-04-27
- Trafik- och parkeringsutredning, ÅF, 2019-09-26
- Undersökning (tidigare behovsbedömning), Kungsbacka kommun, 2020-05-04

Information:

Planarbetet startade 2017-02-24 §69

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande i enlighet med plan-och bygglagen (2010:900)



Innehållsförteckning

Planprocessen 4

Bakgrund 6
- Uppdrag 6
- Planens syfte och huvuddrag 6
- Läge, areal och markägoförhållanden 6
- Tidigare ställningstaganden 7

Förutsättningar 7
- Natur 7
- Social hållbarhet - nulägesanalys 8
- Bebyggelse 10
- Gator och trafik 10
- Teknisk försörjning 12
- Hälsa och säkerhet 12

Planförslag 14
- Natur 14
- Bebyggelse 14
- Gator och trafik 15
- Teknisk försörjning 16
- Hälsa och säkerhet 19

Överväganden och konsekvenser 21
- Nollalternativ 21
- Miljökonsekvenser 21
- Ekonomiska konsekvenser 23
- Sociala konsekvenser 25

Beskrivning av planbestämmelser 26
- Allmän plats 26
- Kvartersmark 26
- Egenskapsbestämmelser 27
- Val av huvudmannaskap 30

Genomförandebeskrivning 31
- Inledning 31
- Organisatoriska frågor 31
- Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 31
- Fastighetsrättsliga konsekvenser 32
- Avtal 34
- Tekniska frågor 35
- Ekonomiska frågor 36

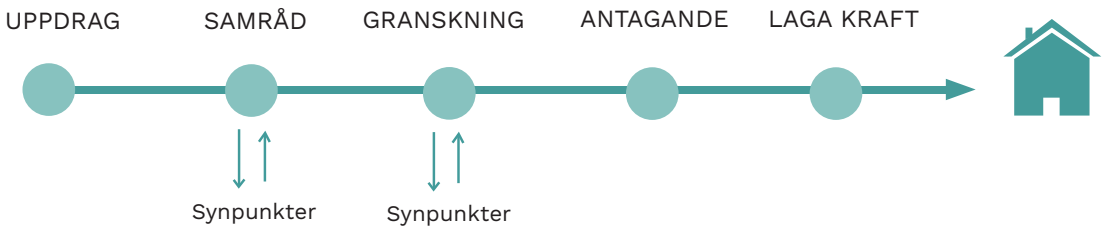
Planprocessen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridisk 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 tar man fram en detaljplan?

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 byggnadsnämnden, BN eller kommunfullmäktige, KF. Detaljplaneprocessen tar olika lång tid men oftast cirka 1,5 - 2 år efter det att byggnadsnämnden, BN tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Texten nedan beskriver ett standardförfarande.

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

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

Laga kraft

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

Bakgrund

Under år 2013 utreddes behovet för framtida skollokaler i kommundelen Vallda. Utredningen resulterade i beslut om att en ny grundskola för 350 grundskoleelever behöver etableras i Vallda tätort.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-09-24 att ge förvaltningen i uppdrag att utreda lämplig lokalisering för ny grundskola i Vallda tätort i enlighet med beslut i nämnden för Förskola & Grundskola daterad 2013-04-25. Efter en gemensam beredning föreslog berörda förvaltningar att skolan lokaliseras inom den nu oplanerade fastigheten Heberg 2:4.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2017-02-24 §69 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för fastigheterna Heberg 2:4, 3:43, 3:44, i Vallda.

Samråd av detaljplanen genomfördes 29 oktober - 26 november 2019. Granskning av detaljplanen genomfördes 18 augusti - 8 september 2020.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att göra det möjligt att etablera en skola för cirka 350 elever, förskola och en sporthall i Vallda tätort. Mindre justeringar görs även för bostadsfastigheterna i planområdets norra del.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet som ligger i Vallda tätort är cirka 3,5 hektar (35 000 kvm) stort. Planområdet består idag till största delen av åkermark. Nedan redovisas nuvarande markägare för berörda fastigheter inom planområdet.

Heberg 1:2	Kungsbacka kommun
Heberg 2:4, 2:105, 2:106 och 2:12	privata markägare
Heberg 3:20, 3:43, 3:44	Eksta Bostadsaktiebolag

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger delvis inom utvecklingsområdet för Vallda i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Vallda berörs inte av någon fördjupad översiktsplan

Gällande detaljplaner

Inom området finns tre gällande detaljplaner som reglerar markanvändningen till park, vägområde, bostäder, samlingslokal, skola och teknisk anläggning. För två av detaljplanerna har genomförandetiden gått ut men för detaljplan VP88 går genomförandetiden ut 2021. Fastigheten Heberg 2:4 omfattas inte av någon detaljplan i nuläget.

Förutsättningar

Natur

Planområdet utgörs till största del av plan vegetation i form av vanliga gräsarter och mindre hårdgjorda ytor i form av parkering. Området hyser ingen stor artrikedom eller variation och naturvärden bedöms som låga med avseende på klippt gräsmark.

Planområdet med panncentral i bakgrunden.

Planområdets östra grönyta.

Naturmiljö och rekreation

Planområdet består till stor del av öppna ytor som erbjuder utblickar mot det omkringliggande landskapet. Planområdet bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden men vissa delar av dessa ytor kan användas till platskrävande spontana aktiviteter som till exempel bollsport och lek.

Inom planområdet finns en trädrad av nysatta träd som efter undersökning av kommunekolog och landskapsarkitekt kunde konstateras inte uppfyller kraven för biotopskydd, då träden varken uppnått en ålder av 30 år eller mäter 20 cm i brösthöjd.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom område som berörs av strandskydd.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar i Länsstyrelsens MIFO-databas eller i hos förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka. Ingen miljöfarlig verksamhet ligger heller i eller i direkt anslutning till planområdet.

Radon

Markens finkorniga jordlager gör att området klassificeras som lågriskområde med avseende på markradon. Det har även verifierats genom en radonriskundersökning inom angränsande planområde.

Fornlämningar

Arkeologerna, statens historiska museér, genomförde under våren 2019 en arkeologisk förundersökning på platsen. Vid den arkeologiska förundersökningen upptogs 21 sökschakt till en sammanlagd yta av ca 1460 kvadratmeter. Av schakten grävdes sju stycken till ett djup av 2–3 meter i syfte att undersöka eventuella överlagrade lämningar. I matjordslagret tillvaratogs 39 flintor som troligen härrör från högre liggande partier och som dragits ned med hjälp av naturliga processer och rörts om i samband med odling. Inga anläggningar påträffades.

Länsstyrelsen meddelade den 9 april 2019 att inget hinder föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv, men områdesplacering gör att dessa två riksintressen inte påverkas nämnvärt av planen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs främst av en plan åkermark och är karterad som postglacial finlera på SGU:s jordartskarta som angränsar till bebyggda områden och som omgärdas av Valldavägen, Åsekullevägen och Hebergsvägen. Området är plant med marknivåer på ca +13 i söder och upp till ca +17 i norr vid Hebergsvägen. Norr om Hebergsvägen finns ett fastmarksområde där berget går i dagen. Vid vattendraget sydost om planområdet finns brantare slänter men det är ca 50 m från plangränsen. I det sydvästra hörnet av planområdet finns en dagvattendamm. Det finns inga bergslänter att ta hänsyn till.

Jordlagerföljden utgörs, enligt tidigare utredningar (NCC, 2011-2013) som togs fram när området intill aktuellt planområde planerades, under ett tunt lager mulljord av ca 1,5-2 m siltig torrskorpelera som underlagras av en siltig lera. Enligt tidigare utredning är mäktigheten på leran upp till ca 6,5 m och den underlagras av friktionsjord ovan berg.

Totala jorddjupet bedöms variera från ca 5 m i norra delen av området och upp till >16 m i den södra delen av området.

Grundvattenytan i de övre jordlagren ligger på 1-2 m djup och en mätning av grundvattennivån i den underliggande friktionsjorden har visat en trycknivå 0.75 m under markytan.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

Området består idag främst av åkermark men i angränsning till planområdet finns bostadsbebyggelse i form av ägande- och hyresrätter samt ett äldreboende.

I närområdet finns ett mindre inslag av verksamheter i form av en bröllopsbutik och ett gym (ActiMera). ICA ligger några hundra meter bort. En återvinningsstation finns i området idag.

Det finns tydliga gränser och stora kontraster avseende karaktär i området då Heberg till stor del är bebyggt men området söder om Valldavägen består av öppna fält och åkermark och området väster om Heberg till stor del består av skog.

Vardagsliv

Det är främst boende i Heberg som rör sig i området men en del tillfälliga besökare kommer, främst under dagtid, då det finns gym, bröllopsbutik och ett äldreboende i närområdet. Målgrupperna som besöker platsen är främst vuxna och äldre.

Inom en kilometer från området finns matbutik, skola och golfbana. Det finns även en stor tillgång till grönområden i form av öppna fält och skog i områdets närhet.

Trygghet

Området kan upplevas som otryggt, främst mot Valldavägen där bebyggelse saknas och där det finns stora öppna fält med bitvis bristfällig belysning, då få människor är i rörelse under kvällstid och på helger. Undantaget är gymmet vid Hebergs torg som har generösa öppettider.

Mobilitet

Området har, sett till dess placering i utkanten av Vallda, relativt god tillgänglighet med närhet till busshållplats med halvtimmestrafik mot Kungsbacka större delen av dygnet frånsett nattetid. Dessvärre saknas möjlighet att parkera cykeln intill busshållplatsen.

Intill Valldavägen finns en separerad cykelväg med god belysning med målpunkter som ICA, förskola och skola inom en kilometers avstånd. Cykelbana finns även längs den södra delen av Åsekullevägen. Däremot finns det brister gällande stråk och kopplingar för fotgängare och cyklister längs Hebergsvägen och dess bostadsbebyggelse där cykling sker i blandtrafik till Valldavägen.

Samvaro

Det saknas tydliga mötesplatser i området idag som exempelvis lekplatser, en park eller liknande. De som finns är av kommersiell karaktär i form av gym som fångar upp en viss målgrupp.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt frånsett några småhus i områdets norra del samt tekniska anläggningar i form av en pumpstation och en panncentral i söder. I väster angränsar planområdet till blandad bostadsbebyggelse med småhus, flerbostadshus, och ett äldreboende. I nordost gränsar planområdet till småskalig bostadsbebyggelse.

Bebyggelsen i planområdets norra del.

Panncentralen i södra delen av planområdet.

Angränsande bebyggelse.

Kommersiell och kommunal service

I planområdets direkta närhet finns ett äldreboende samt ett gym och en bröllopsbutik vid Hebergs Torg.

Vallda tennishall ligger 500 meter norrut och cirka 300 meter norr om planområdet ligger ICA Supermarket.

Planförslaget innebär att det befintliga och kommande behovet av en skola, en förskola och en sporthall tillfredställs då detaljplanen möjliggör för dessa ändamål.

Trygghet och tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god, framförallt med bil, men det finns även en busshållplats i anslutning till området samt ett väl utbyggt gång- och cykelstråk längs med Valldavägen. Vissa partier längs med Valldavägen kan idag upplevas mörka och öde i och med den stora gräsytan som separerar bebyggelseområdena ifrån varandra.

Gator och trafik

Biltrafik

Direkt söder om planområdet ligger Åsekullevägen som är en lokalgata som trafikförsörjer ett mindre bostadsområde. Vägen är 5,7 meter bred och längs den norra sidan löper en gemensam gång- och cykelväg. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h.

Hebergsvägen är belägen i norra delen av planområdet och trafikförsörjer ett villaområde. Hebergsvägen är 6 meter bred och har en rekommenderad lägre hastighet på 20 km/h. Hebergsvägen och Åsekullevägen är enskilda vägar.

Valldavägen är en statlig väg som är belägen direkt öster om planområdet. Vägen är 8 meter bred och har hastighetsbegränsning 50 km/h förbi planområdet. Kattegattleden löper längs Valldavägen förbi planområdet på en gång- och cykelväg. Det finns även två hållplatslägen för kollektivtrafik längs Valldavägen, en på vardera sida om cirkulationsplatsen.

Då planområdet ligger i direkt anslutning till såväl lokala gator som till huvudvägnätet finns goda kopplingar till befintlig vägstuktur.

Enligt mätningar som Trafikverket har genomfört på de statliga vägarna intill planområdet, hämtade från Vägtrafikflödeskartan, inträffar maxtimmen på vardagar mellan klockan 16:00-17:00 (Trafikverket, 2019a).

En trafikräkning genomfördes den 7 maj 2019 under maxtimmen då trafikmängder samt svängfördelning i de båda korsningspunkterna noterades. Lastbilar räknades inte separat men antalet observerade lastbilar under maxtimmen var få. Enligt Trafikverket utgör lastbilarna i medel 5 % av ÅDT.

De observerade trafikmängderna valideras sedan mot de trafikmängder som Trafikverket mätt på platsen tidigare. De observerade flödena stämmer väl överens med Trafikverkets flöden i vägtrafikflödeskartan.

Framkomligheten bedöms vara god i såväl cirkulationsplatsen vid Valldavägen/Åsekullevägen som i trevägskorsningen Valldavägen/Hebergsvägen. Majoriteten av trafiken passerar rakt igenom de båda korsningspunkterna på Valldavägen. Högst belastning har den sydöstra tillfarten till cirkulationsplatsen där belastningsgraden uppgår till 0,46.

Cirkulationen Valldavägen - Åsekullevägen

Valldavägen med tillhörande cykelbana.

Hebergsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Intill planområdet finns goda förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter att röra sig i nord-sydlig riktning då Kattegattleden löper längs Valldavägen på en gång- och cykelväg. Längs detta stråk ligger även flertalet av de målpunkter som finns i närområdet. Söder om planområdet finns en gång- och cykelbana längs Åsekullevägen. Genom planområdet finns inga befintliga gång- och cykelvägar.

Parkering

Inom planområdet finns idag 23 stycken parkeringsplatser varav en p-plats är reserverad för rörelsehindrade. Parkeringen är belägen nordväst om korsningen Åsekullevägen/Fjärilsvägen. Parkeringen är avgiftsfri och oreglerad. Parkeringen är avsedd för besökande till de bostäder som är belägna väster om planområdet.

Det finns även parkeringsplatser intill verksamheterna belägna sydväst om cirkulationsplatsen från Valldavägen.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats, Tröskeberg, är belägen på Valldavägen cirka 50 meter från planområdets gräns. Hållplatsen trafikeras av linje 734 (Kungsbacka station/Älskogsbräcka) som har cirka halvtimmestrafik. Hållplatsen nås via gång- och cykelväg längs Valldavägen eller Åsekullevägen. Passage över Valldavägen sker på gångpassager i anslutning till cirkulationsplatsen på. Då passagerna har mittrefug finns möjlighet att korsa en körbana i taget.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Marken inom området utgörs idag till största delen av gräsbevuxna öppna ytor. Hela planområdet sluttar svagt åt sydost och vatten avrinner österut och avleds via vägdiken, kulvertar samt delvis via en befintlig anlagd damm till ett dikningsföretag och vidare till Stockaån. Marken utgörs även av lerjord, vilket innebär att infiltration är mycket begränsad. Större delen av det aktuella området är idag inte anslutet till allmänt dagvattensystem.

Planområdet kan indelas i tre delområden, som avvattnas via olika utlopp. Större delen av det aktuella området är idag inte anslutet till ett allmänt dagvattensystem.

Befintlig dagvattendamm.

Dike centralt i området.

Vägdike och kulvert.

Planområdet avvattnas via ett markavvattningsföretag mot recipienten Stockaån, ett 11 km långt, naturligt vattendrag med ett 35 km^2 stort tillrinningsområde. Stockaån ligger nordöst om planområdet och avrinner norrut för att mynna i Stallviken, en del av Västerhavets kustvatten, som slutlig recipient. Stockaån är en mycket känslig recipient vars ekologiska och kemiska status inte uppnår miljökvalitetsnormer för god vattenkvalitet.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet. Området kan anslutas till kommunalt dricks-och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i den västra ytterkanten av planområdet, vid korsningen Fjärilsvägen-Åsekullevägen.

Värme

I direkt anslutning till området finns fjärrvärmeledningar.

El, tele och bredband

Inom området finns ledningar under mark, planförslaget kan medverka till att vissa ledningar kommer behöva flyttas.

Anslutningspunkt för bredband finns.

Avfall

Idag finns det en återvinningsstation i planområdets sydvästra del intill panncentralen. Återvinningsstationen behöver flyttas till en annan plats då ytor för parkering och angöringsytor behövs för den nya förskolan och skolan på platsen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller

I samband med framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning tagits fram (Tyréns, 2019 rev. 2020) som visar att delar av planområdet är bullerstört av biltrafik från Valldavägen, Hebergsvägen och Blåvingevägen och överskrider riktvärdena för buller för planerat ändamål.

Verksamhetsbuller

En befintlig panncentral finns i planområdets södra del med ett pumphus bredvid. Panncentralen använder pellets som bränsle och kompletterar med olja vid kalla temperaturer. Både pellets och oljepannan har en effekt på 300 kW vardera. Panncentralen är igång dygnet runt under vintertid. Påfyllnad av pellets sker ungefär var fjortonde dag under vintertid och mer sällan under sommaren. Påfyllnad sker under ca 20 minuter. Inga klagomål har inkommit från boende i närheten angående buller från panncentralen.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fördon har beaktats under planarbetet och kontrolleras slutligen i bygglovskedet.

Planförslag

Natur och rekreation

Planförslaget innebär att hela den gräsbeväxta ytan tas i anspråk. Detta innebär att det tillkommer hårdgjorda ytor och en dagvattenutredning har genomförts för att belysa effekterna av detta.

Planförslaget innebär att sociotopvärdet utblick blir begränsat och möjligtvis till stora delar försvinner helt men värdet mötesplats tillkommer och kvalitén på värdena lek och bollsport förväntas öka i det kommande förslaget för utemiljön.

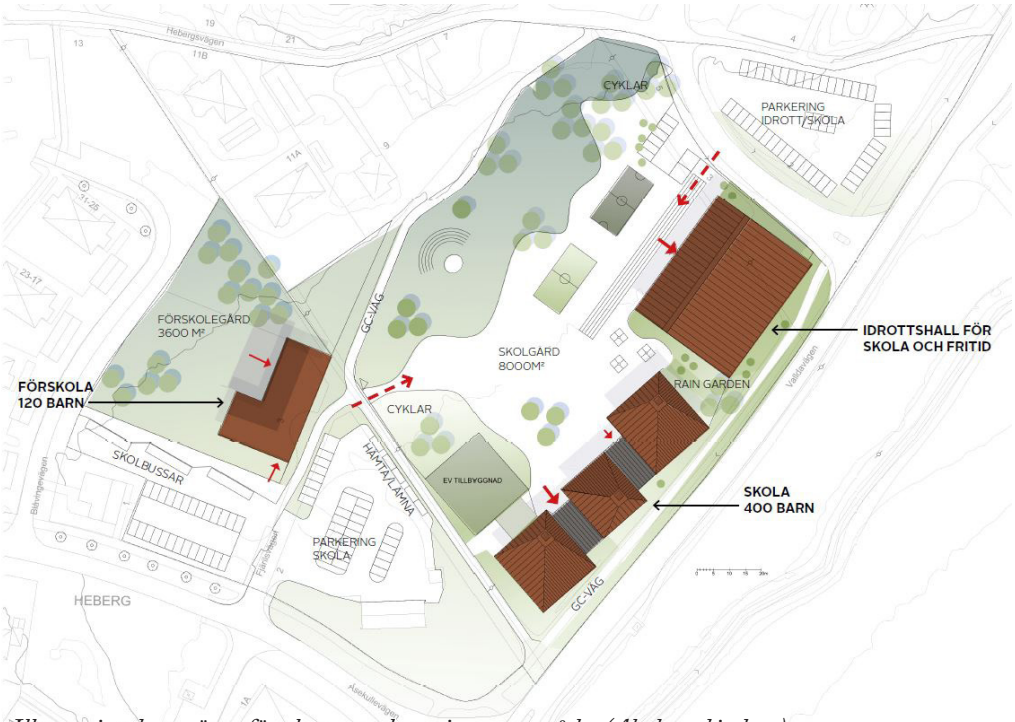
Geoteknik
Stabilitetsberäkningarna (Norconsult, maj 2020) visar att stabilitetsförhållandena är tillfredställande för befintliga förhållanden och enligt planlagda förhållanden. Området kan belastas med upp till 20 kPa utbredd last med fullgod stabilitet. Vid större laster eller markförändringar i form av schaktarbeten ska stabilitetssituationen beaktas och detaljprojekteras.

Bergsslänten norr om planområdet, strax norr om Hebergsvägen, bedöms inte påverka eller påverkas av aktuell detaljplan

Bebyggelse

Området planeras med utgångspunkten att utbildningslokaler ska uppföras på platsen. I områdets västra del föreslås en förskola i två våningar att etableras för cirka 120 barn. I områdets södra del, norr om Valldavägen, föreslås en större skola att etableras i upp till tre våningar med plats för cirka 350 barn. Byggnaden placeras så långt söderut som möjligt för att minska påverkan på befintliga småhus i norr samt för att skapa en så stor och sammanhängande skolgård som möjligt. Norr om skolan föreslås en sporthall att etableras som kommer kunna nyttjas av såväl skola som föreningslivet. För befintliga småhus norr om skoltomten görs en reglering att uterum får byggas ut mot väster.

Detaljplanen reglerar ny föreslagen bebyggelse genom att styra placeringen av byggrätter samt genom att reglera högsta tillåtna höjd och storlek på bebyggelsen.



Illustrationskarta över föreslagen exploatering av området (Abako arkitekter)

Trygghet och tillgänglighet

Planförslaget lägger stor vikt på att skapa trygga och välupplysta gång- och cykelstråk inom och emellan området. Kopplingen till angränsande områden kommer att stärkas och mängden människor som rör sig i och längs med planområdet kommer att öka.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet föreslås angöras via befintliga vägar, från Valldavägen vidare in på Åsekullevägen och Hebergsvägen. För att inte dra in onödig trafik i det befintliga bostadsområdet har angöring till skola, förskola och sporthall samt tillhörande parkeringsytor placerats strategiskt nära de nya målpunkterna. På så vis minimeras störningarna till befintliga boenden i området.

Det är av stor vikt att trafiksäkra miljöer skapas i hela området och då i synnerhet vid angöringszonen till skolan och förskolan där flera trafikslag kommer röra sig inom en begränsad yta under samma tider, främst morgon och eftermiddag. Angöring med bil till skola och förskola ska finnas med möjlighet till avlämningszon i anslutning till gång- och cykelvägen, men inte på bekostnad av att tränga bort oskyddade trafikanter. Att skapa säkra stråk för fotgängare och cyklister är en förutsättning och detta kommer studeras vidare i detalj i projekteringsskedet.

Framtagen trafikutredning (ÅF, 2019) visar att byggnation av skola och sporthall inte föranleder till att ett vänstersvängfält behöver byggas ut i korsningspunkten Hebergsvägen - Valldavägen. Trafikverket, som väghållare, har tagit del av trafikutredningen och delar kommunens åsikt att inte bygga ut ett vänstersvängfält i nuläget. Om det framöver skulle uppstå ett behov av en trafikåtgärd på nämnd plats får detta ske i dialog mellan kommunen och Trafikverket.

Gång- och cykeltrafik

Kungsbacka kommun planerar för nya gång- och cykelförbindelser inom området. Längs Hebergsvägens södra del, på den västra sidan intill sporthallen, föreslås en trottoar och cykelbana att etableras för att skapa bra förutsättningar och säkra kopplingar för fotgängare och cyklister att nå sporthallen från Valldavägen.

Mellan Valldavägen och skolan samt förskolan kommer en gång - och cykelförbindelse att skapas för att separera fotgängare och cyklister från bil- och skolbusstrafiken i största möjliga mån (se illustrationskarta på sidan 13). På så vis skapas en trafikäker miljö för oskyddade trafikanter där målpunkten nås utan att korsa bilvägar.

Norr om skolgården föreslås en gång- och cykelbana att anordnas för att skapa gena och trygga passager för förbipasserande och de som har sin målpunkt till skolan, förskolan, sporthallen eller busshållplatsen intill Valldavägen.

Befintlig gång- och cykelväg längs Valldavägen säkerställs i och med planläggningen och kommer att ligga kvar i befintligt läge

Parkering

Parkeringsbehovet för bil beräknas till 0,11 p-platser/barn för skolelever. För anställda på skolan beräknas behovet uppgå till 0,8 p-platser/anställd. Till förskolan med 120 förskolebarn och 20 anställda är det totala behovet av parkeringsplatser för bil 27 p-platser. P-platser till idrottshallen samnyttjas med övrig parkering då besökare till idrottshallen förväntas under kvällstid och helger när skolverksamheten är stängd. Det totala parkeringsbehovet för förskolan, skolan och idrottshallen uppgår till 111 p-platser.

De 23 befintliga p-platserna inom planområdet kommer kvarstå. Regleringen behöver ses över i samband med att exploateringen sker, förslagsvis regleras parkeringsytan som personalparkering. Utöver den befintliga parkeringsytan föreslås två större sammanhängande parkeringsytor. En i planområdets sydvästra del intill ny skola och förskola som bedöms inrymma ca 35 platser och en i områdets östra del på befintlig grönyta som bedöms inrymma cirka 45 platser. Intill den föreslagna sporthallen föreslås 5-10 parkeringsplatser.

Cykelparkeringar kommer placeras så nära målpunkterna i planområdet som möjligt för att främja cyklandet och skapa trafiksäkra lösningar där det ska undvikas att man behöver korsa en bilväg mellan cykelparkeringen och sin målpunkt.

Kollektivtrafik och skolbussar

Ingen utökning planeras för bussarna i linjetrafik.

Skolbussar föreslås att köra till skolan med infart från befintlig cirkulation vid Valldavägen - Åsekullevägen och vidare in på Fjärilsvägen. Det är av stor vikt att skolbussarna inte påverkar trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister mer än nödvändigt. Ett alternativ är att parkering/avlämning för skolbussarna placeras söder om förskolan för att i minsta möjliga mån störa rörelsemönstret för oskyddade trafikanter. I detta alternativ föreslås utfart sedan ske mot Blåvingevägen och sedan vidare ut på Åsekullevägen och slutligen Valldavägen.

Andra trafiklösningar kan bli aktuella för skolbusstrafiken om det visar sig finnas bättre alternativ för parkering/avlämning och utfart för skolbussarna i projekteringsskedet.

Teknisk försörjning

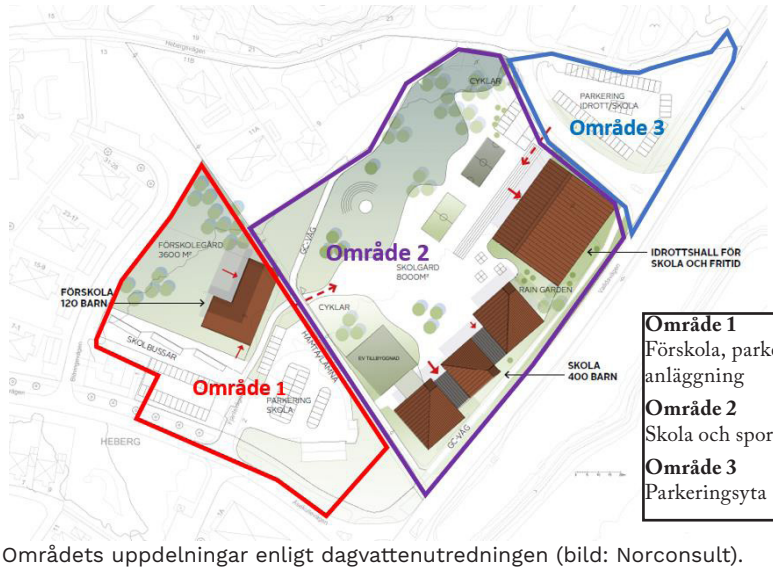
Dagvatten

En dagvattenutredning för Heberg 2:4 m. fl. är framtagen av Norconsult (maj 2020) på uppdrag av Kungsbacka kommun. Föreslagna åtgärder syftar till att fördröja och till viss del rena den nederbörd som kommer att belasta planområdet. Avrinningen från området kommer i samband med en exploatering att bli snabbare då andelen hårdgjorda ytor ökar.

Föreliggande exploateringsförslag leder till förändrade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet från området, vilket kräver åtgärder för fördröjning och rening.

Lokalt omhändertagande föreslås i form av makadammagasin, makadam- och/eller svackdiken. För att uppnå den reningsgrad som krävs föreslås dagvattnet också ledas via rain gardens, svackdiken och t ex översilningsytor.

Den yta inom planområdet som avses att byggas ut kan delas in i tre delområden med separat avvattning, varvid dagvatten föreslås hanteras i olika anläggningar för respektive område. Dagvattenanläggningar planeras att anläggas på kvartersmark. Dagvatten från befintliga bostäder och vägar inom det aktuella området förutsätts renas erforderligt. Till höger redovisas schematiskt de lösningsförslag som utredningen tagit fram.



Område 1
Förskola, parkering, teknisk anläggning

Område 2
Skola och sporthall

Område 3
Parkeringsyta

Områdets uppdelningar enligt dagvattenutredningen (bild: Norconsult).

Föreslagen dagvattenhantering delområde 1

Område 1, som är planerat för förskoleverksamhet, ingick från början i en detaljplan för det bostadsområde som angränsar i sydväst. Förskolan byggdes inte vid tillfället för övrig utbyggnad av planen. I samband med att det aktuella området började detaljplaneras togs förskoletomten med, för att aktualiseras igen och hanteras tillsammans med de övriga verksamheterna. VA-underlaget påvisar förbindelsepunkter för VA inklusive dagvatten mot förskoletomten, som idag är en gräsbevuxen fotbollsplan. Det antas därför att framtida inkopplingspunkt till befintligt dagvattennät och damm redan avsatts via de serviser som finns i kommunens VA-underlag.

Dagvattensystemet som leder vatten från ÅVS och tomten från den blivande förskolan har god kapacitet, och den damm till vilket delområdet avleds idag förmodas därför också vara dimensionerad för att hantera vattnet från denna del av det aktuella området. Antagandet grundar sig på bl a observationer på plats och på Kungsbacka kommuns kartunderlag. I fortsatt undersökning av planområdet behöver dammens kapacitet och funktion bekräftas, för att säkra att dessa inte överskrids vid framtida anslutningar. Underlag från Eksta som projekterat och byggt ut bostadsområdet inklusive dammen kan behöva styrka antagandet.

Föreslagen dagvattenhantering delområde 2

Ett makadammagasin föreslås läggas mellan de planerade byggnaderna för skola och sporthall, i områdets östra del. Takvatten föreslås ledas via rain gardens till magasinet, för att uppnå god reningseffekt. Skolgården behöver utformas och höjdsättas för att leda vatten till magasinet, som med en fördröjningsvolym på 94 m^3 kräver en yta om nästan 300 m^2, antaget att det är ett makadammagasin som utformas med en meters djup. Då grundvattennivåer i närliggande område konstaterats ligga på ca 0,75 m kan magasinet behöva anläggas med tätskikt för att förhindra grundvatteninträngning. Magasinet kan också behöva förankras för att inte tryckas upp av höga grundvattennivåer. Den gc-väg som planeras i områdets norra del föreslås avvattnas till ett svackdike och vidare till magasinet via en ledning.

Grönytor som anläggs inom skolområdet behöver utformas på ett sådant sätt att de också utgör en del av reningen och fördröjningen av områdets dagvatten.

En ny anslutning till dikningsföretaget från området kommer att behöva anläggas för att inte belasta Trafikverkets vägavvattningssystem.

Föreslagen dagvattenhantering delområde 3

Då området avvattnas till Trafikverkets vägdike kommer dagvatten vid en exploatering att behöva ledas om för att inte fortsatt belasta Trafikverkets väg. För att klara reningskraven för parkeringsytan föreslås makadam- eller svackdiken anläggas utmed parkeringens västra och östra sidor. Parkeringen ska också förses med oljeavskiljare i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Alternativa lösningar till oljeavskiljare kan väljas, förutsatt att de ger motsvarande rening av de förväntade föroreningarna. Från dikena leds sedan vattnet till ett makadammagasin i delområdets lågpunkt i sydost. Även detta magasin föreslås utformas med en meters djup, vilket kräver en yta på ca 75 m^2 samt ett eventuellt tätskikt för att hindra grundvatten från att tränga in i magasinet. Från magasinet leds vattnet söderut i en ledning som ansluter till den utloppsledning som avleder vatten från område 2 till dikningsföretaget

Andra lösningar för att hantera dagvatten inom området skulle förslagsvis kunna utgöras av rörmagasin, kassetter, genomsläppliga beläggningar, gröna tak och torra översvämningsytor.

Framtida dagvattenföroreningar

I föroreningsberäkningarna har det förutsatts att dagvatten från område 1 renas via den befintliga dammen. Område 2 renas via rain gardens och ett makadammagasin, och område 3 renas via ett makadammagasin, makadam- eller svackdiken samt oljefilter. För område 1 och 2 förutsattes en tredjedel av ytan som inte utgörs av byggnader vara grönyta, vilket även

bör regleras i plankartan. Att reglera hårdgöringsgraden kan ge bättre förutsättningar att minska avrinningen och ha en positiv effekt på reningen. Översilningsytor och torra översvämningsytor i utemiljön bidra ytterligare till att uppnå behovet av rening och utjämning om de utformas rätt. Grönytor ska därför t ex inte anläggas som rabatter med gödselkrävande växter.

Under transporten i dikningsföretaget kommer halterna av P och TOC att minska genom ytterligare utspädning av dagvattnet innan det når Stockaån, och då sedimentering sker längs vägen till recipient.

Filterbrunnar kan vara ett sätt att rena ytterligare, men ger en ökad drift och behöver vara rätt utformade för att ge en god effekt.

En förebyggande åtgärd för att minska utsläpp av föroreningar ytterligare är att välja miljövänliga material vid utbyggnad.

Bedömningen som görs i detta skede, är att den kombination av lösningar som föreslagits inte försämrar den nuvarande ekologiska statusen i Stockaån, varken på en övergripande nivå eller på kvalitetsfaktornivå. De mest väsentliga kvalitetsfaktorerna, vilka främst är kopplade till övergödning eller föroreningar, bedöms inte påverkas genom mätbara förändringar i någon omfattning.

Exploateringen innebär en större andel hårdgjord yta inom området, men föreslagna åtgärder medför även en sådan rening att halterna av näringsämnen och andra föroreningar minskar, jämfört med befintliga. Då framtida utsläppsflöden ökar något innebär det en utspädning av dagvattnet som ytterligare minskar föroreningshalterna från området. Dessa åtgärder bedöms utgöra en tillräcklig reningsgrad av dagvattnet från området och eventuellt ha en viss positiv påverkan på Stockaåns ekologiska status, och därmed underlätta arbetet med att uppnå MKN för Stockaån.

Föreslagna åtgärder bedöms inte heller påverka Stockaåns kemiska status i någon större utsträckning.

Föreslagna åtgärder bedöms heller inte påverka nuvarande status och MKN för slutrecipienten Stallviken.

Vatten och avlopp

En detaljprojektering för dimensionering av VA-ledningar och lämplig sträckning för dessa ledningar bör utföras. Samtidigt bör behovet av eventuella u-områden inom fastigheten och utmed fastighetsgränser utredas. Detta för att säkra placering av erforderliga VA-ledningar.

Värme

I direkt anslutning finns fjärrvärmeledningar som ny bebyggelse avser att koppla på.

El, bredband och tele

Anslutning till el, bredband (fiber) och tele finns i området. En ny transformatorstation som förser området med el kan eventuellt behöva etableras inom planområdet. Detta möjliggörs i plankartan genom planbestämmelsen ”E_1”. Dialog om placering och utformning av en eventuell transformatorstation kommer ske mellan Ellevio och serviceförvaltningen som är de som ansvarar för byggnation av skolan och förskolan.

Inom planområdet finns ledningar under mark där planförslaget kan medverka till att vissa ledningar behöver flyttas. Om ledningar avses ligga kvar i nuvarande läge inom kvartersmark behöver dessa lägen säkerställas i detaljplan med såkallade *u-områden* för att undvika att byggnader placeras på eller att eventuella markarbeten utförs som kan skada ledningarna.

Avfall

Återvinningsstationen avses att flyttas då den hamnar i konflikt med tilltänkt angörings- och parkeringsyta till skolan och förskolan. En lokaliseringsutredning tas fram parallellt med detaljplanen där olika alternantiva placeringar utreds.

Till granskningsskedet läggs en planbestämmelse till (*återvinning*) som gör det möjligt att på sikt uppföra en återvinningsstation inom kvartersmark om det visar sig att tillräckliga ytor finns som inte påverkar angöring eller antalet parkeringsplatser negativt.

En annan plats som fortsatt är aktuella att utreda lämpligheten för ändamålet är ytan intill ICA Supermarket som ägs av kommunen och som idag redan är planlagd för ändamålet.

Ytterligare alternativa placeringar av återvinningsstationen kan komma att bli aktuella.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller

Delar av de föreslagna skolgårdarna riskerar att överskrida gällande riktlinjer för buller om inte bulleråtgärder uppförs längs delar av Blåvingevägen, Hebergsvägen samt Valldavägen. Exempel på bulleråtgärder som kan uppföras är en bullervall, gabionsmur eller specialfönster på fasaden. En väl avvägd placering och urformning av skolan/förskolan kan också ha en positiv effekt på skolgårdens bullernivåer.

En planbestämmelse (”*m*”) har lagts till i plankartan för att säkerställa att gällande riktvärdena klaras och detta kontrolleras även i bygglovsskedet. Hela planområdet klarar riktvärdena för buller med föreslagna åtgärder enligt framtagen bullerutredning (Tyréns, 2020)

Ljudnivåer (ekvivalent dBA) på skolgårdarna med utförda bulleråtgärder.

Verksamhetsbuller

Beräkningsresultatet från pelletscentralen visar att riktvärdet för både förskolegården och skolgården uppfylls med stor marginal. Ett känt bullerproblem för denna typ av anlägg-

ningar är då påfyllnad av pellets sker. För panncentralen i Heberg sker påfyllnad under ca 20 minuter ungefär var 14:e dag under vintertid. Under vår/höst sker påfyllnad ännu mer sällan. Vid påfyllnad av pellets finns det risk att riktvärdena överskrids för delar av skolgården närmast panncentralen och som inte skärmas av skolbyggnaderna. Detta sker dock så pass sällan att den eventuella störningen på skolgården kommer bli begränsad. Riktvärdena ska enbart tillämpas för de tidpunkter då skolgården används.

Luftkvalitet

Ramboll (april 2020) har tagit fram en luftkvalitetsbedömning för planområdet efter inkomna synpunkter från Miljö- och hälsoskydd i samrådsskedet.

Beräkning av bidraget från förbränningsanläggningen anger den högsta halten som kan förekomma på olika avstånd från skorstenen. Högsta halt förekommer cirka 200 meter från skorstenen och vid en värsta möjlig meteorologisk situation uppgår denna halt till cirka 1,7 µg/m^3.

Beräkningarna med verktyget VOSS ger uppskattade halter i Valldavägens direkta närhet inklusive bakgrundshalter. Årsmedelvärdet för PM10 har beräknats ligga under 12 µg/m^3 och 90-percentilen för dygnsmedelvärden har beräknats ligga under 15 µg/m^3.

Sammanfattningsvis bedöms det inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnormerna eller miljökvalitetsmålet för PM10 överskrids i det planerade planområdet. En fördjupad utredning bedöms ej var nödvändig.

Risk för översvämning

Området bör höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid ett 100-årsregn inte skadar byggnader. Det är viktigt att undvika att bygga instängda områden, för att ytvatten ska kunna avrinna och inte bli stående vid större regn. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark eller allmän plats för att erhålla en tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten. Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105 (Svenskt Vatten, 2011). Om höjdsättning utformas enligt ovan, med områdets gator och parkmark alltid belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan dagvatten avledas via gator och allmän plats om dagvattensystemets kapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd.

En välplanerad höjdsättning kan användas för att skapa kontrollerade översvämningsytor. Konsekvenserna vid extrema skyfall kan reduceras genom att t ex nedsänkta parkeringar, fotbollsplaner eller lekplatser används som tillfälliga fördröjningsmagasin. En översvämningsyta kan sänkas 0,1–1 m eller omgärdas med kantsten, beroende på hur mycket dagvatten som ska hanteras. Det är viktigt att omkringliggande mark sluttar mot ytan och att ytan har en avtappning i form av t ex en rännstensbrunn och ett ledningssystem som ansluter till dagvattennätet.

Slutsatserna från dagvattenutredningen ska fungera som underlag gällande utformningen och projektering av skola, förskola och sporthall för att säkerställa att tillräckliga ytor skapas för infiltration/fördröjning av dagvatten.

Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. En ny brandpost, med förslagsvis konventionellt brandvattensystem, kommer etableras inom planområdet där placering väljs i samråd mellan kommunen och Räddningstjänsten. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om ett genomförande av detaljplanen inte genomförs kommer den stora gräsytan att vara kvar och underskottet av skolplatser och sporthall i Vallda att kvarstå.

Miljökonsekvenser

Planområdet ligger inom ett redan exploaterat område utpekad i ÖP:n som lämplig plats för skola. I kombination med redan befintlig infrastruktur och väl omhändertaget dagvatten, samt bullerskydd, så bedöms inte miljökonsekvenserna bli stora för området.

Undersökning

Behovsbedömning har tagits fram av ekolog för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i dagvattenutredningen och bullerutredning i huvudsak följas. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Planområdet ligger inte inom skyddat område och består främst av plan gräsmark och hårdgjorda villaytor. Det berörda området används inte idag för frilufts- eller rekreationssyfte.

En arkeologisk undersökning utfördes då Riksantikvarieämbetets arkiv visar på arkeologisk fyndighet av boplats. Platsen är slutundersökt.

Under planarbetets gång är det viktigt att identifiera skyddsåtgärder för den befintliga vegetation som ska behållas. Det är eftersträvansvärt att behålla så många som möjligt av de uppvuxna och friska träd som finns inom och i direkt anslutning till planområdet. I händelse av att träd, som ej anses vara bevarandevärda, tas ned i genomförandet av planen bör dessa ersättas genom nyplantering inom planområdet. Förslag på skyddsåtgärder är inmätning av de träd som bedöms vara bevarandevärda samt avtal om skyddsstaket vid kommande byggnation.

I anslutning till ny parkeringsyta i planområdets nordöstra del finns bevarandevärda träd. För att undvika skador på rotsystem bör schaktning ej planläggas innanför trädkronornas droppzon och skyddsåtgärder ska vidtas. Inom området med bevarandevärda träd bör det utöver schaktning inte heller ske körning med tunga fordon, anläggas massupplag eller ställas upp arbetsbodar.

Landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden bedöms bli stor lokalt. Planområdet består idag till stor del av öppna gräsytor. Planförslaget innebär att dessa tas i anspråk för byggnader för skol- och idrottsverksamhet med tillhörande utemiljöer och trafiklösningar.

Markförhållanden

Området förlorar ett mindre grönområde som idag främst är obrukad jordbruksmark och ersätts av skolbyggnader samt gårdsmiljöer intill de nya skolutbyggnaderna.

Trafikrelaterade frågor

En viss påverkan blir det för närboende under de tider på dygnet då hämtning och lämning sker på platsen.

Hälsa och säkerhet

Buller kommer vara en påverkan under byggnadsfasen för närboende, men beräknas bli övergående. Buller från vägen föreslås dämpas av bullerskydd efter en exploatering av området.

Naturresurser

Jordbruksmark är en viktig resurs i dagens samhälle och flera områden var uppe för prövning innan planområdet valdes. Enligt MB 3 kap 4 § ska kommunen utreda om en lokalisering av det väsentliga samhällsintresset kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark. I det sammanhanget menas med uttrycket ”tillfredsställannde” att lokaliseringen av exploateringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig. Utifrån detta ses Vallda-Heberg som ett lämpligt alternativ och ekonomiskt försvarbart. Redan utbyggda gång- och cykelväg samt bra kollektivtrafikförbindelser gör att en stor del av infrastrukturen redan finns på plats och inte behöver nyetableras. Det finns även lokalt näringsliv på plats som bildar en helhet i området. Vallda genomgår idag en tätortsutveckling där en skola bedöms vara en bra komplettering. Orten har en bra service och kollektivtrafik som möjliggör och främjar en skola på platsen. Den föreslagna ytan är idag ett ”hål” mellan två bebyggelseområden vilket även bidrar till en mer sammanhållen bebyggelse som blir lätt att nå med hållbara transportmedel.

Alternativa lokaliseringar i Vallda är även de placerade på antingen jordbruksmark eller område med höga naturvärden i mer perifiera områden, varför vald lokalisering bedömdes lämpligast i förhållande till läge, hållbarhet, teknisk infrastruktur och kommunal service.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Resultat erhållna från VOSS ligger långt under gällande miljökvalitetsnormer och även under preciseringen i miljökvalitetsmålet.

Genomförda beräkningar av bidraget från förbränningsanläggningen redovisar halter vid en värsta meteorologisk situation men avgör inte hur ofta under ett år som dessa meteorologiska situationer uppkommer. Det kan dock konstateras utifrån erhållet resultat, som är väldigt lågt, att oavsett hur ofta denna meteorologiska situation uppstår, kommer inte detta bidrag leda till att miljökvalitetsnormerna eller miljökvalitetsmålet för PM10 riskerar att överskridas (Ramboll, 2020).

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Dagvattnet från planområdet avleds till Stockaån och den slutliga recipienten är Stallviken. Enligt vattenmyndighetens bedömning av vattenkvaliteten har Stockaån otillfredsställande ekologisk status, medan slutrecipienten Stallviken har måttlig ekologisk status.

Det anses som ekonomiskt orimligt och/eller tekniskt omöjligt att vidta de åtgärder som skulle krävas för att uppnå god ekologisk status 2021. En av de främsta orsakerna till att miljökvalitetsnormerna inte uppfylls i såväl Stockaån som i Stallviken är övergödning på grund av en betydande påverkan från källor som jord- och skogsbruk samt enskilda avlopp längre upp i avrinningsområdet.

Planerad utbyggnad bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet i Stockaån och Stallviken negativt under förutsättning att dagvattnet omhändertas lokalt. Viktigt att ha i åtanke är att dagvattenflödet från området kommer att öka efter planerad exploatering

då planområdet ändrar karaktär från jordbruksmark till hårdgjord yta. Ett omhändertagande av dagvatten kommer ske i form av makadammagasin, makadam- och/eller svackdiken, samt rain gardens enligt de förslag som lyfts i dagvattenutredningen av Norconsult som gjorts för området. Föreslagsvis kan planområdet delas in i tre delområden med olika dagvattenlösningar då parkering och skolgård har olika reningskrav. Föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten är framtagna i enlighet med Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy vilket innebär att planområden ska ha en rening som bedöms vara tillräckligt god med avseende på recipientens miljökvalitetsnormer.

Föreslagna åtgärder (Norconsult 2020) för hantering av dagvatten innebär en rening som bedöms förenlig med arbetet att uppnå recipientens miljökvalitetsnormer. Då utsläppshalterna av näringsämnen efter rening beräknas minska jämfört med befintliga värden, kommer området vid en framtida utbyggnad att i ännu mindre omfattning medverka till den övergödning som utgör störst negativ påverkan på recipientens ekologiska status.

Miljömål

Detaljplanen påverkar inte de regionala miljömålen.

Påverkan på Natura 2000

Exploatering beräknas inte ha någon påverkan på Natura 2000. Närmsta Natura 2000, Vallda Sandö (art- och habitatdirektivet), ligger ca 3 km från planområdet och Kungsbackafjorden (art- och habitatdirektivet, fågeldirektivet) ca 3,5 km.

Strandskydd

För exploatering innanför strandskyddat område åberopas särskilt skäl 7 kap. 18 c § Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

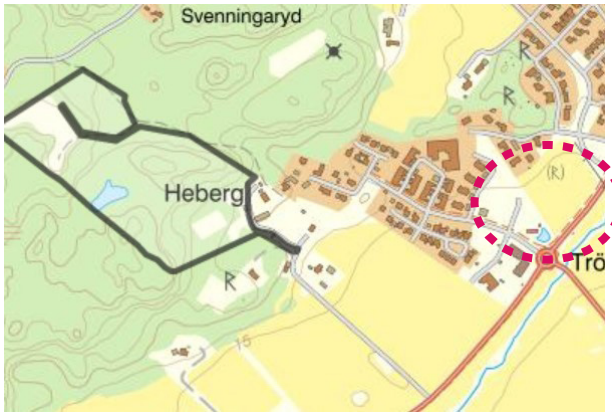
Enligt MB 3 kap 4 § ska kommunen utreda om en lokalisering av det väsentliga samhällsintresset kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark. Alternativ lokalisering undersöktes därför i närområdet.

Lokaliseringen utgick från det rådande behovet av ny skola för en växande yngre befolkning. Vallda genomgår idag en tätortsutveckling och utbyggda gång- och cykelväg samt bra kollektivtrafikförbindelser gör att en stor del av infrastrukturen redan finns på plats. Vallda ansågs därför lämplig för nyetablering av skola.

Förutom Heberg 2:4 m.fl. undersöktes omgivande fastigheter Heberg 3:24>1, Heberg 3:20>1 och Heberg 1:2>2, se kartor på nästa sida.

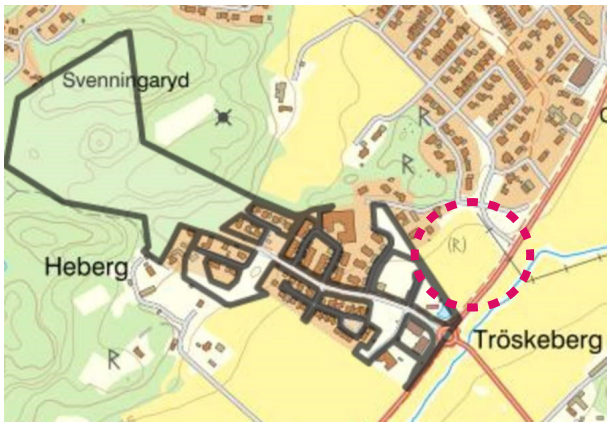
Enligt kommunal naturvärdesinventering (2019) hade samtliga fastigheter utom Heberg 2:4 m.fl naturklass 2. Ingen av dessa ansågs därför aktuella för planen, då exploatering här kan innebära större påverkan på naturvärdena än på Heberg 2:4 m.fl. Området på vald fastighet där strandskyddet upphävs består idag av brukad mark i träda som skiljs från Stockaån av trafikerad väg. Inom planområdet har inga naturvärden kunnat identifieras av kommunekolog och inga promenadstråk finns anlagda längs med ån för rekreation. Stockaån i sin helhet hyser stora naturvärden men vid strandzonen i Vallda-Heberg har inga större värden kunnat konstaterats. Exploateringen innebär inte några ingrepp i strandzonen till Stockaån som därför inte bedöms skadas av ett genomförande av detaljplanen. Kommunen gör bedömningen att strandskyddet kan upphävas utan att det påverkar växt och djurlivet i området negativt eller att allmänhetens tillgång till strandområdet försämras.

En dagvattendamm är konstruerad på grannfastigheten Heberg 3:44. Detaljplanen som innefattade denna fastighet antogs 2011 och dammen anlades 2014 vid exploatering med en storlek på 364 m^2 . På grund av detta anser kommunen att strandskydd inte råder för dagvattendammen.



Lokaliseringsalternativ 2: Heberg 3:24>1 markerat med svart figur.

Ungefärligt planområde redovisas som röd figur.



Lokaliseringsalternativ 3: Heberg 3:20>1 markerat med svart figur.

Ungefärligt planområde redovisas som röd figur.

Lokaliseringsalternativ 4: Heberg 1:2>2 markerat med svart figur.

Ungefärligt planområde redovisas som röd figur.

Lokaliseringsalternativ 1 är inom Heberg 2:4 som detaljplanen utgår ifrån.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets ekonomiska konsekvenser redovisas under avsnittet *Genomförandebeskrivning* med start på sidan 31.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Detaljplanen tillskapar utbildningslokaler, sporthall och skolgårdar som även kan användas under kvällar och helger genom exempelvis vuxenutbildning, föreningsliv samt för rekreation. Skolgården kommer göras tillgänglig som en mötesplats för de yngre även när skolan och förskolan är stängd.

Vardagsliv

Närhet mellan bostäder, skola och idrottshall kommer underlätta för barnfamiljen att leva ett enkelt vardagsliv. Detta stärks ytterligare då det finns en större matvarubutik inom kort avstånd. Nya mötesplatser i området bör skapas genom att exempelvis öppna upp skolgårdar under kvällar och helger samt att göra sporthallen tillgänglig föt föreningsliv och uthyrning.

Det är av stor vikt att utveckla trygga och säkra gång- och cykelstråk genom området så att ett hållbart resande främjas, framförallt för barn som är de som till stor del kommer röra sig inom och mellan området.

Trygghet

Ett tillskott av skola, förskola och sporthall ökar blandning av funktioner i området som innebär att fler människor kommer vara i rörelse i området vilket ökar den upplevda tryggheten.

Gena och väl upplysta stråk för fotgängare och cyklister är en förutsättning för att människor ska röra sig till fots och med cykel i området. 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. Det är även viktigt att stärka kopplingar mellan det angränsande bostadsområdet och Valldavägen samt att undvik långa och slutna fasader på skolbyggnaden mot Valldavägen.

Mobilitet

Det finns goda möjligheter att stärka kopplingar till angränsande områden genom att koppla ihop gång- och cykelvägar, exempelvis intill skolgården och längs Hebergsvägen. Närheten till busshållplatsen innebär att det finns goda förutsättningar att med enkla medel minska bilberoendet i området för de som bor och kommer besöka platsen.

Cykelparkeringar bör tillskapas intill busshållplatserna. Vid skolan och idrottshallen bör större ytor reserveras för cykelparkering för att öka andelen hållbart resande.

Platser och områden ska, där det är möjligt, utformas så att de blir användbara för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

Samvaro

Skapa en attraktiv skol- och förskoletomt som lockar till umgänge även på helger, exempelvis lekplatser. Tillräckliga friytor i lekmiljön är viktigt då detta inte bara har en direkt påverkan på barns lek- och utvecklingsmöjligheter men även påverkar allmän plats runt omkring och dessa platsers användning. Sporthallen kommer vara möjlig att hyra även på kvällar och helger till föreningsliv och privatpersoner.

På sikt bör även Hebergs torg stärkas med fler verksamheter.

Beskrivning av planbestämmelser

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

De planbestämmelser som anges med specifika symboler som tex. byggnadshöjd, nockhöjd etc. ligger i marginalen. Vill ni lägga till rader i tabellen ställer ni er i en ruta, klickar på tabell -> tabellalternativ-> tabellinställningar och väljer sedan antal tabellkroppsrader.

Användning allmän plats

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

GATA	Gata, enskilt huvudmannaskap, privat väg	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens framkomlighet till området med bil, cykel och till fots med mera. Planteringar och parkeringsplatser får finnas inom området. Gatan har enskilt huvudmannaskap där Hebergs samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll.
CYKEL	Cykelväg, enskilt huvudmannaskap, statlig väg	Säkerställer befintlig gång- och cykelväg norr om Valldavägen som ägs av Trafikverket.
GÅNG	Gångväg, enskilt huvudmannaskap, statlig väg	Säkerställer befintlig gång- och cykelväg norr om Valldavägen som ägs av Trafikverket.

Användning av kvartersmark

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

S	Utbildningslokaler	Syftar till att säkerställa mark för utbildningslokaler i form av förskola, skola samt tillhörande sporthall.
E	Teknisk anläggning	Syftar till att säkerställa befintlig panncentral, dagvattendamm och pumpstation så att dessa funktioner även fortsättningsvis är planenliga. .
E_1	Transformatorstation	Syftar till att skapa möjlighet för att etablera en transformatorstation inom planområdet.

B	Bostadsändamål	Syftar till att säkerställa befintliga bostäder i områdets norra del samt att möjliggöra för en utökad byggrätt åt väster för uterum och komplementbyggnad.
C_1	Samlingslokal	Syftar till att säkerställa befintlig hembygdsgård samt angöring till fastigheten.

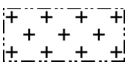
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

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

e_1	Största exploatering per fastighet är 200 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad. Utöver huvudbyggnad får en komplementbyggnad om högst 50 kvm med en byggnadshöjd om högst 3,5 meter uppföras per fastighet	Syftar till att begränsa storlek och utformning för huvudbyggnad samt komplementbyggnad på befintliga bostadstomter. Totalt får en huvudbyggnad samt en komplementbyggnad uppföras per fastighet.
e_2	Största tillåtna byggnadsarea är 3000 kvm för skolans huvudbyggnad samt 2500 kvm byggnadsarea för sporthall. Utöver huvudbyggnader får komplementbyggnader med en totalt storlek om högst 150 kvm och med en byggnadshöjd om högst 3,5 meter uppföras.	Syftar till att begränsa byggrättens storlek för skola och sporthall för att på så sätt kunna skapa en så stor skolgård som möjligt. Planbestämmelsen möjliggör/begränsar även att komplementbyggnader om totalt 150 kvm får uppföras på skoltomten till en högsta höjd om 3,5 meter. Inom skoltomten ska minst 1/3 av den obebyggda ytan bestå av markmaterial som möjliggör för infiltration av dagvatten.
e_3	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm.	Syftar till att begränsa antalet bostadstomter i området samt för att bevara områdets karaktär med stora tomter.

e_4	Största tillåtna byggnadsarea är 1000 kvm för huvudbyggnad. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med en totalt storlek om högst 100 kvm med en byggnadshöjd om högst 3,5 meter uppföras.	Syftar till att begränsa byggrättens storlek för förskolan för att på så sätt kunna skapa en så stor skolgård som möjligt. Planbestämmelsen möjliggör/begränsar även att komplementbyggnader om totalt 100 kvm får uppföras på skoltomten till en högsta höjd om 3,5 meter. Inom förskoletomten ska minst 1/3 av den obebyggda ytan bestå av markmaterial som möjliggör för infiltration av dagvatten.
e_5	Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 800 kvm.	Syftar till att möjliggöra för en asvtyckning till två fastigheter om minst 800 kvm var samt för att bevara områdets karaktär med stora tomter.
b_1	Källare får inte finnas.	Syftet med planbestämmelsen är att gällande planbestämmelser för bostadstomt och samlingslokal (bygdegården) fortlöper även efter planändringen.
p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter och komplementbyggnader minst 1,5 meter från fastighetsgräns.	Syftar till att säkerställa att bostädernas huvud- samt komplementbyggnader inte placeras för nära fastighetsgräns med anledning av brandsäkerhet och framkomlighet vid behov av underhåll av tak, fasad eller liknande.
p_2	Huvudbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns.	Syftar till att säkerställa att huvudbyggnader inte placeras för nära fastighetsgräns och gata med anledning av brandsäkerhet och framkomlighet vid behov av underhåll av tak, fasad eller liknande samt för ytor som kan behövas för hantering av dagvatten.
p_3	Byggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.	Syftar till att säkerställa att byggnader inte placeras för nära fastighetsgräns och gata med anledning av brandsäkerhet och framkomlighet vid behov av underhåll av tak, fasad eller liknande samt för ytor som kan behövas för hantering av dagvatten. Planbestämmelsen gäller huvud- samt komplementbyggnader då befintligt bostadshus inom fastigheten Heberg 2:105 idag ligger två meter från fastighetsgräns.

m	Ekvivalenta ljudnivån 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA får inte överskridas för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	Syftar till att säkerställa att åtgärder uppförs vid behov som innebär att gällande riktinjer för buller (från trafik och industri) uppfylls inom hela området markerat med ”m”. Exempel på åtgärder kan vara en bullervall, gabionsmur, placering av byggnader som får en bullerdämpande effekt eller specialfönster på byggnaderna.
återvinning	Återvinningsstation får etableras.	Syftar till att göra det möjligt att uppföra en återviningsstation inom markerat område om behov finns på sikt.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet är att säkerställa att ledningar under mark är åtkomliga och att inga byggnader placeras på dessa.
a_1 	Strandskydd upphävs för del av området Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter	Syftet är att upphäva rådande strandskydd för att möjliggöra en exploatering av området. Syftet är att begränsa nya byggnaders höjder för att minska påverkan på angränsande bebyggelse samtidigt som det går att uppfylla de behov som behövs för tillkommande bebyggelse.
	Byggnad får, med undantag från en transformatorstation, inte uppföras	Syftet är att förbjuda uppförande av byggnader och på så sätt säkerställa tillräckliga ytor för exempelvis skolgård, angörings- och parkeringsytor samt mark avsedd för gång- och cykelvägar inom området. Undantaget är att en transformatorstation får uppföras på prickad mark där så anses lämpligt för att försörja området med el. Placering av transformatorstation sker i dialog mellan kommunen och elleverantör.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad, transformatorstation, förråd samt uterum	Syftar till att möjliggöra uppförande av uterum för bostäderna inom fastigheterna Heberg 2:105 och 2:106 samt komplementbyggnader på skolgårdarna.
	Minst en tredjedel av skolgårdens- och förskolegårdens obebyggda yta ska bestå av genomsläppligt markmaterial som underlättar hanteringen av dagvatten	Syftar till att säkerställa att tillräckliga ytor finns på skolgård och förskolegård som kan underlätta en infiltration och hantering av dagvatten. Exempel på utformning av dagvattenlösningar finns att läsa om på sidan 16-17 i denna handling (planbeskrivningen).

Val av huvudmannaskap

I detaljplanen föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats med följande motivering.

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 ca 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 avloppsledningar genomförts har dock planerna successivt ändrats för att medge permanentboende.

Med hänsyn till det stora antalet gällande planer 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.

Enskilt huvudmannaskap kan användas i bostadsområden avsedda för permanentboende om det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare eller i angränsande områden.

I samband med nybyggnation eller komplettering av bebyggelse i blandområden kan en enhetlig förvaltning tala för att enskilt huvudmannaskap är tillåtet.

Områdets karaktär har många gånger haft stor betydelse vid bedömningen av om ett enskilt huvudmannaskap kan tillämpas eller inte.

I fritidshusområden eller områden med en lantlig karaktär, dvs. sådana områden där det med stöd av 1947 års byggnadslag användes byggnadsplan, är ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat.

Utifrån rättsfallen har också vissa mindre faktorer som ett kommunalt åtagande om att bidra till utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, ge driftbidrag eller att gratis överlämna allmän platsmark till fastighetsägarna, kunnat bidra till att göra ett enskilt huvudmannaskap mer accepterat. Enbart något av skälen kan dock på egen hand inte anses utgör tillräckliga skäl för att överlåta huvudmannaskapet på de boende.

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	4 kv. 2019
Granskning:	3 kv. 2020
Antagande i byggnadsnämnden:	4 kv. 2020
Laga kraft:	4 kv. 2020 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga 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 plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägoförhållanden

Fastigheter inom planområdet är Heberg 2:4 som ägs av ett dödsbo, Heberg 1:2 som ägs av Kungsbacka kommun Heberg 2:105, Heberg 2:106 och Heberg 2:12 som ägs av privatpersoner och Heberg3:43, Heberg 3:44 och Heberg 3:20 som ägs av Ekstа Bostadsaktiebolag.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att fastighetsägare inom planområdet är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar gata.

Gatan ingår idag i Heberg ga:1 som förvaltas av Hebergs samfällighetsförening och cykelvägen längs Valldavägen förvaltas av Trafikverket.

Anläggningar inom kvartersmark

Kommunen genom Serviceförvaltningen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för skoländamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel undervisningslokaler, idrottsanläggning, miljöhus/förråd, dagvattenanläggningar, kvartersgata, 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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap, privat väg, ingår idag i Heberg ga:1 som ansvarar för förvaltandet av den allmänna platsen. Detaljplanen medför ingen ändring av vägens utformning.

Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap, statlig väg, förvaltas av Trafikverket. Detaljplanen medför ingen ändring av vägens utformning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom så kallad fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd.

Fastighetsreglering kommer att ske genom att del av Heberg 2:4, del av Heberg 3:44, del av Heberg 3:20 och del av Heberg 1:2 regleras till fastigheten Heberg 3:43 med ändamål för skolverksamhet. Del av Heberg 3:20 regleras till fastigheterna Heberg 2:105 och Heberg 2:106, med ändamål bostad.

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

Anläggningsåtgärd för omprövning av Hedberg ga:1 och Heberg ga:9.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark/ utrymme	Markanvändning
Heberg 1:2		3 280 kvm	Kvartersmark skoländamål
Heberg 2:4		15 100 kvm	Kvartersmark skoländamål
Heberg 2:105	40 kvm		Kvartersmark bostadsändamål
Heberg 2:106	85 kvm		Kvartersmark bostadsändamål
Heberg 3:20		2 015 kvm	Kvartersmark skoländamål
Heberg 3:20		125 kvm	Kvartersmark bostadsändamål

Heberg 3:43	22 205 kvm		Kvartersmark skoländamål
Heberg 3:44		1 810 kvm	Kvartersmark skoländamål
Heberg ga:1		3 280 kvm	Kvartersmark skoländamål
Heberg ga:9		1 810 kvm	Kvartersmark skoländamål
Heberg ga:9		125 kvm	Kvartersmark bostadsändamål

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning (ga) 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.

För genomförandet av detaljplanen behöver Heberg ga:1 och Heberg ga:9 omprövas.

- Heberg ga:1 förvaltar allmän platsmark i form av vägar och grönområden norr om planområdet. Del av ett grönområde ska utgå ut ga:n och planeras för kvarters mark för skoländamål.

- Heberg ga:9 förvaltar allmän platsmark i form av vägar och grönområden väster om planområdet. Del av ett grönområde ska utgå ur ga:n och planeras för kvarters mark för skoländamål samt bostadsändamål.

Fastigheten Heberg 3:43 är idag delägare i Heberg ga:9 men innehar enbart andelstal 1 då fastigheten inte är utbyggd. Då fastigheten kommer att bebyggas samt få ökad byggrätt behöver andelstalet ändras vilket bör göras i lantmäteriförrättningen gällande omprövning av Heberg ga:9. Heberg 3:43 behöver även bli delägare i Heberg ga:1 för att lösa tillfarten till idrottshallen, vilket bör göras i lantmäteriförrättningen gällande omprövning av Heberg ga:1. Ändring av andelstal kan även göras genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och berörd samfällighetsförening.

Servitut

Del av fastigheten Heberg 3:44 planläggs för skoländamål och ska regleras till Heberg 3:43. För att säkerställa att Heberg 3:44 har rätt till tillfart efter att fastighetsregleringen är gjord ska ett avtalsservitut upprättas fastigheterna emellan.

Ellevio har en rättighet för kraftledning inom planområdet vilken inte påverkas av av detaljplanen. Vid projektering av infart till idrottshallen kommer kontakt att tas med Ellevio så att deras ledningar inte kommer till skada.

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att andra enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än inom den egna fastigheten. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

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

Ledningsrätt

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

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga 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 eller avtalsservitut.

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

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering, ledningsrätt för va- och fiberledningar, omprövning av och inträde i ga samt ändring av andelstal i ga.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Ett avtal om marköverlåtelse och fastighetsreglering m.m. är tecknat mellan kommunen och ägaren av Heberg 2:4. Avtalet avser att reglera del av Heberg 2:4, ca 16 000 kvm till kommunens fastighet.

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare (eller samfällighetsförening)

Avtal bör träffas mellan kommunen och Åsekulle samfällighetsförening, förvaltare av Heberg ga:9 och Hebergs samfällighetsförening, förvaltare av Heberg ga:1, angående rätt att nyttja vissa av föreningens vägar under byggtiden samt ersättning för detta.

Kommunens avsikt är att teckna ett köpeavtal med Eksta gällande Heberg 3:43 samt en överenskommelse om fastighetsreglering med Eksta för del av Heberg 3:44 och del av Heberg 3:20 som ska regleras in till Heberg 3:43.

Ett avtal där det framgår att gällande detaljplan ändras under pågående genomförandetid för fastigheten Heberg 3:43 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, avses träffas mellan kommunen och Eksta innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och komunen

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

Övriga avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Heberg 2:105, Heberg 2:106 och Heberg 3:20.

Tekniska frågor

Gator

Planområdet utgår från att använda befintligt gatunät. Viss tillkomst med kvartersvägar tillkommer för skolbussar med plats för säker av- och påstigning för eleverna samt plats för hämtning och lämning av elever som kommer med bil.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg är tänkt att byggas ut längs infarten av Hebergsvägen samt norr om kommande skolgård. Gång- och cykelvägen som är tänkt gå norr om skolgården kommer att ledas till entréerna till skolbyggnaderna samt kopplas samman med befintlig gång- och cykelstråk längs Valldavägen. Gång- och cykelvägen kommer att byggas ut på kvartersmark för skoländamål och dess läge låses först efter att projektering är gjord. Om behovet av en gång- och cykelväg inte behövs i det tänkta läget norr om skolgården med hänsyn till befintlig och tillkommande infrastruktur för gående och cyklister kan ytan istället användas som skolgård för eleverna.

Parkering

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

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet och har kapacitet att koppla på kommande byggnation.

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

Dagvatten

Kommunalt dagvattennät är utbyggt intill planområdet. Och har möjlighet att koppla på förskolan på dagvattennätet. För skolbyggnaden samt idrottshallen ska kommunen bygga fördröjningsmagasin/ledningar som leds ut till diket sydöst om Valldavägen. Dagvattenflödet från fastigheten ska begränsas med fördröjningsmagasinen så att det blir detsamma som dagens avrinningsflöde från fastigheten.

Skolgården ska byggas ut med så lite hårdgjorda ytor som möjligt samt titta på möjlighet till regnträdgårdar.

En dagvattenutredning har tagits fram för området som ska ligga som grund för kommande exploatering och omhändertagandet av dagvattnet.

Övriga ledningar

Fastigheterna Heberg 2:105, 2:106 samt boningshuset inom fastigheten Heberg 2:4 har en privat dagvattenledning inom den del av Heberg 2:4 som planläggs för skoländamål. Ledningen kan inte ligga kvar i befintligt läge. Fastighetsägarna måste flytta ledningen till ett nytt av kommunen godkänt läge eller om det är möjligt kan fastigheterna kopplas på det nya kommunala dagvattensystemet som byggs ut.

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 kommunen, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El

En ny transformatorstation behövs inom planområdet för att tillgodose det ökade behovet. Ellevio har koncession inom området och ansvarar och bekostar uppförandet av den nya transformatorstationen samt tillkommande ledningar. Transformatorstationen samt tillkommande ledningar kan upplåtas med ledningsrätt eller avtalsservitut som ska tecknas med fastighetsägaren innan utbyggnad sker.

Fjärrvärme

En panncentral är belägen i direkt anslutning till planområdet som ägs av Eksta. Vid exploatering av området ska kommunen titta på möjligheten att koppla på den nya byggnationen på det befintliga fjärrvärmenätet.

Tele och fiber

Kommunalt fiber är utbyggt i angränsning till planområdet som den nya byggnationen kan ansluta sig till.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom Samhällsbyggnadskontoret får kostnader för markförvärv.

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för fastighetsbildning. uppförande av skolbyggnad och idrottshall med tillhörande gård, kvartersgator och parkering, utbyggnad av gång- och cykelvägar, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och va-ledningar m.m.

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 va-ledningar.

Kommunen genom Serviceförvaltningen får kostnader för drift och underhåll av skolbyggnader och idrottshall med tillhörande gård, parkering och kvartersgata samt gång- och cykelbana.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Heberg 1:2

Fastighetsägaren kan få en kostnad för ersättning till delägarna i Heberg ga:1 för det fall att det uppkommer skada när gemensamhetsanläggningens utrymme inom Heberg 1:2 minskas.

Heberg 2:105

Fastighetsägaren får en kostnad för bygglov och uppförande av uterum samt flytt av privat dagvattenledning eller anslutningsavgift till kommunal dagvattenledning.

Heberg 2:106

Fastighetsägaren får en kostnad för bygglov och uppförande av uterum samt flytt av privat dagvattenledning eller anslutningsavgift till kommunal dagvattenledning.

Heberg 2:4

Fastighetsägaren får en intäkt för försäljning av del av Heberg 2:4 samt flytt av privat dagvattenledning eller anslutningsavgift till kommunal dagvattenledning.

Heberg 3:20

Fastighetsägaren får en intäkt för försäljning av del av fastigheten. Fastighetsägaren kan få en kostnad för ersättning till delägarna i Heberg ga:9 när gemensamhetsanläggningens utrymme inom Heberg 3:20 minskas.

Heberg 3:43

Fastighetsägaren får en intäkt för försäljning av fastigheten.

Heberg 3:44

Fastighetsägaren får en intäkt för försäljning av del av fastigheten

Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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