GRANSKNINGSHANDLING

Kungsbacka

Planbeskrivning

Detaljplan för verksamheter inom Bolsheden 1:2 i Kullavik

Planbeskrivning för detaljplan för verksamheter inom Bolsheden 1:2, Kullavik

Upprättad 2021-01-29, reviderad 2022-04-21

Diarienummer 2015-00082

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

Handläggare

Johanna Vinterhav. Planarkitekt 0300-83 40 17 johanna.vinterhav@kungsbacka.se

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

Handlingar:

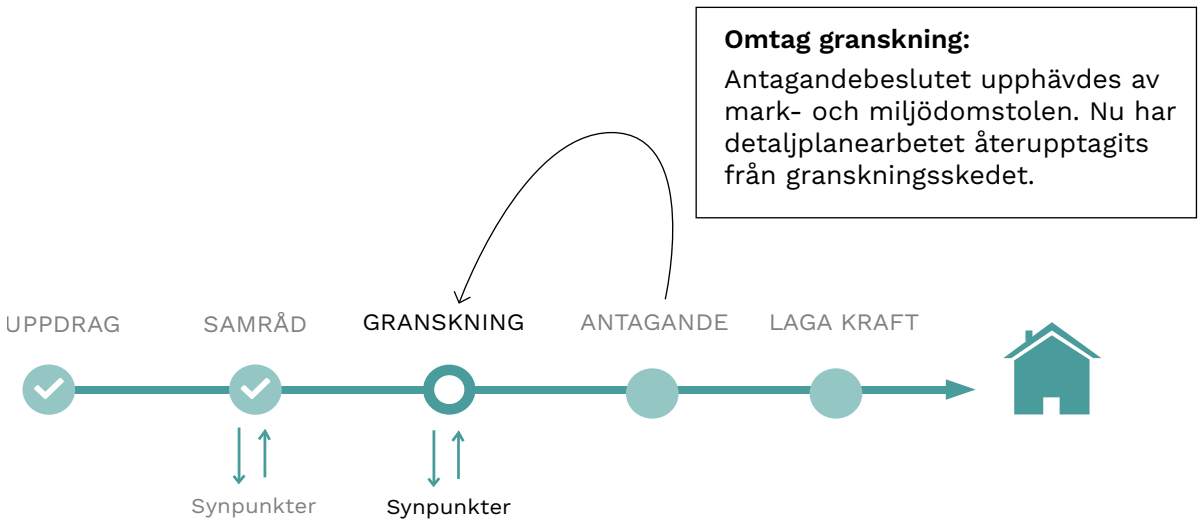
- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande, från granskning omgång 1.

Bilagor:

- Dagvattenutredning (Norconsult 2016-12-16)
- Geoteknisk utredning med markteknisk undersökningsrapport (Norconsult 2017-02-15)
- Naturvärdesinventering, (Jakobi 2019-09-25)
- Miljöbedömning av planförslag (Kungsbacka kommun 2020-11-11)
- Trafikutredning (AFRY 2020-10-26)
- PM Lokaliseringsutredning (Kungsbacka kommun april 2022)

Tidplan för detaljplanens framtagande

- Granskning - våren 2022
- Antagande - sommaren 2022



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget....4

Planprocessen....5
Vad är en detaljplan?....5
Detaljplaneprocessens olika steg....6

Bakgrund....7
Uppdrag....7
Historik....7
Detaljplanen prövas på nytt....7
Planens syfte och huvuddrag....7
Läge, areal och markägoförhållanden....7

Tidigare ställningstaganden....8

Förutsättningar....8
Mark och natur....8
Social hållbarhet - nulägesanalys....10
Bebyggelseområden....12
Gator och trafik....12
Teknisk försörjning....12
Hälsa och säkerhet....13

Detaljplanens innebörd....14
Inledning....14
Bebyggelse....14
Trafik och parkering....14
Friytor och rekreation....15
Teknisk försörjning....16
Hälsa och säkerhet....17

Beskrivning av planbestämmelser....18
Användning allmän plats....18
Användning av kvartersmark....18
Egenskapsbestämmelser....19
Administrativa bestämmelser....19

Överväganden och konsekvenser....20
Nollalternativ....20
Miljökonsekvenser....20
Sociala konsekvenser....22
Ekonomiska konsekvenser....23
Organisatoriska frågor....24
Fastighetsrättsliga konsekvenser....25
Avtal....26
Tekniska frågor....26
Ekonomiska frågor....27

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att utöka befintligt verksamhetsområde i Bolsheden ytterligare söderut, längs väg 158.

Detaljplaneförslaget är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan, där området ligger inom centrum respektive centrumnära zon för utvecklingsorten Kullavik.

Området omfattas idag inte av detaljplan.

Kommunen äger marken.

I dagsläget består området av uppfyllda massor och ett parti berg i dagen i norr, söder därom fuktig åkermark samt i väster ett skogsparti vid foten av en höjdsträckning. En lokaliseringsutredning har utförts, som motiverar ianspråktagandet av jordbruksmark. Skogsområdet väster om planområdet har identifierats som naturvärdesobjekt klass 2.

Detaljplanen omfattar cirka 1,5 hektar mark. Kvartersmark för verksamheter med användning J (industri), K (kontor) och Z (verksamheter) omfattar ca 1,2 hektar av dessa. Sammanlagt uppgår byggnadsarean för verksamheter till knappt 7000 kvadratmeter.

Den befintliga Bolshedens industriväg föreslås förlängas med ca 190 meter för att ansluta till de nya verksamheterna. Gatan avslutas i en vändplats, men utrymme finns att i framtiden förlänga gatan ytterligare söderut om behovet uppstår.

Öster om lokalgatan föreslås en yta för NATUR, för att uppnå säkerhetsavstånd till väg 158.

En yta för teknisk anläggning, nätstation för el finns i detaljplanens norra del.

Kommunens samlade bedömning är att planen inte ger upphov till någon betydande miljöpåverkan. Med en god dagvattenhantering så bedöms inga vatten att påverkas negativt trots att marken till stor del hårdgörs. Kommunen gör vidare bedömningen att planen inte genererar så stora trafikrörelser att luftkvaliteten i ett så välventilerat område påverkas alls. Under planprocessen så har en dagvattenhantering tagits fram, övriga underlag som berör miljö har ej bedömts som nödvändiga att ta fram för den här planen.

Detaljplanen i korthet

7000 kvm BYA för verksamheter

Planområde: 15 000 kvm

Planprocessen

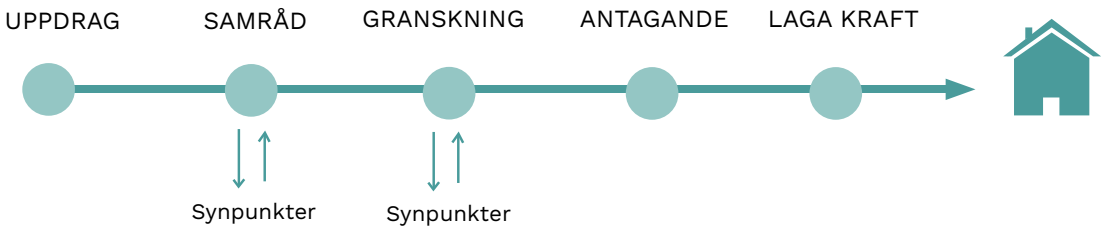
Vad är en detaljplan?

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

Hur tas en detaljplan fram?

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

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



Detaljplaneprocessens olika steg

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

Texten nedan beskriver ett standardförfarande.

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

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

Laga kraft

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

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2016-02-23 BNAU § 42 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för del av Bolsheden 1:2 i Kullavik, Kungsbacka.

Historik

Detaljplan för verksamheter inom del av Bolsheden 1:2 antogs av byggnadsnämnden 2021-02-24 § 42. Detaljplanen överklagades och byggnadsnämndens beslut om antagande upphävdes av Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen anförde att kommunen inte har tillämpat bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden så som det föreskrivs i 2 kap. 2 § PBL och 3 kap. 4 § MB. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Domen vann laga kraft 2022-02-08.

Detaljplanen prövas på nytt

Detaljplanearbetet har återupptagits från granskningsskedet. En lokaliseringsutredning har tagits fram som förtydligar och motiverar ianspråktagandet av jordbruksmark. Planhandlingarna har reviderats och sänds ut på granskning till sakägare, berörda och myndigheter på nytt. Därefter ska detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utöka befinligt verksamhetsområde i Bolsheden mot söder.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger rakt söder om ett befintligt verksamhetsområde, Bolshedens verksamhetsområde, och väster om väg 158, och består idag av skogs- och ängsmark på cirka 1,5 hektar. Marken ägs av kommunen.

Orienteringskarta med planområdet markerat överskådligt med en röd cirkel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsorten för Kullavik i kommunens översiktsplan. Den norra delen ingår i område utpekat som centrum och den södra delen ingår i område utpekat som centrumnära.

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området.

Kommunala beslut i övrigt

I kommunens handlingsplan ”Ny mark för näringslivet”, 2009, betonas behovet av nya verksamhetsfastigheter för att möta ett växande behov. Denna detaljplan är också ett bidrag till uppfyllandet av ett av kommunfullmäktiges kommunövergripande mål: att erbjuda det bästa företagsklimatet i Västsverige.

Förutsättningar

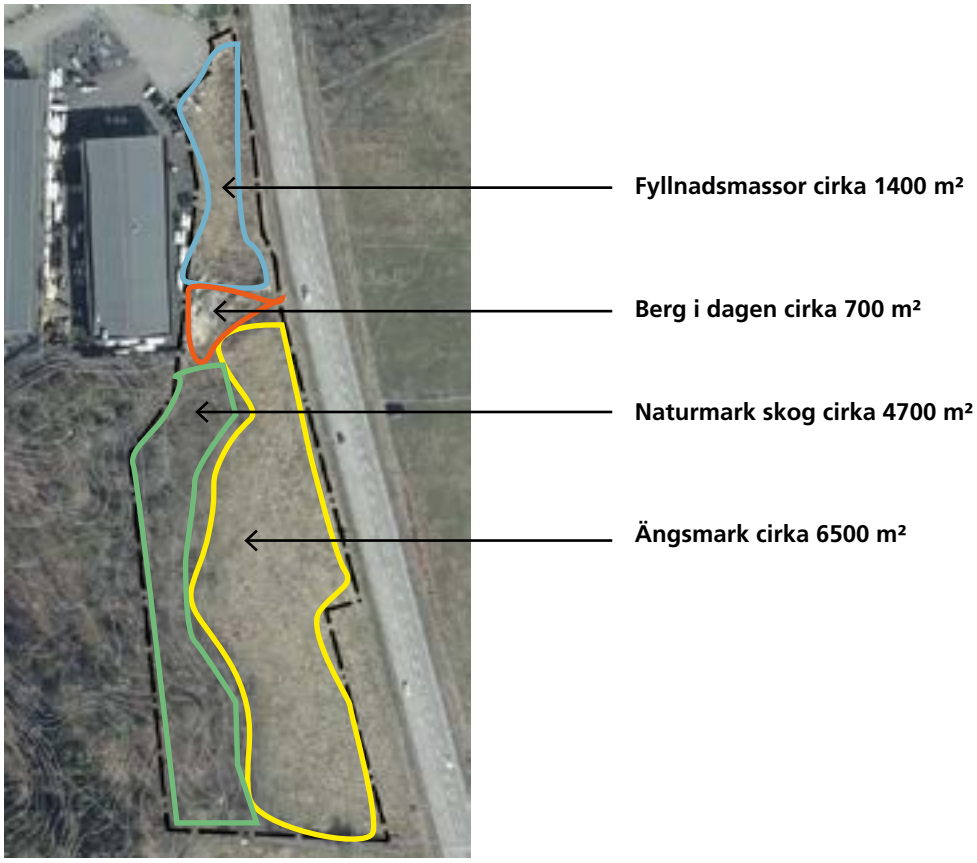
Mark och natur

Mark och vegetation

I dagsläget består området av uppfyllda massor och ett parti berg i dagen i norr, söder därom fuktig åkermark samt i väster ett skogsparti vid foten av en höjdsträckning.

Uppfyllda massor och berg i dagen i områdets norra del.

Vy mot södra delen av planområdet. Bakom träddungen skymtar åkermarken.



Marktyperna fördelar sig inom området enligt kartbilden ovan.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av ett bullerstört område nära väg 158 och bedöms inte innehålla några högre rekreationsvärden.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas består marken av urberg och ospecificerad glacial lera med låg risk för radon.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram av Norconsult 2017-02-15. Jordlagren inom hela området består av lermark och fastmark. Marknivån sluttar från skogspartiet i väster från +45 till +33 meter över havet och övergår i ett plant åkerparti beläget +33 till +31 meter över havet.

Planförslaget bedöms med hänsyn till de geotekniska förhållandena vara lämpligt att genomföra.

Byggnader inom fastmarkområdet bedöms kunna grundläggas med platta på packad fyllning på sprängt berg. Packad fyllning på naturliga berghällar måste undvikas eftersom de ofta har en slät och brant lutande yta.

Byggnader med måttlig belastning inom lermarksområdet kan grundläggas med platta på mark om geotekniska förhållanden är gynnsamma, bl. a. homogena geotekniska förhållanden. Byggnader med stor belastning kan grundläggas med stödpålar till fast botten.

Byggnader kan dels hamna på lermark och dels på fastmark. Byggnader kan då grundläggas med platta på mark inom fastmarken samt stödpålar eller avschaktning inom lermarken.

Dränering av grundvatten från berg är en viktig aspekt när grundläggning projekteras. Fuktskador kan annars uppstå vid grundplatta/grundmur.

Social hållbarhet - nulägesanalys

Mångfald

I nuläget består planområdet av åkermark vilket innebär att det inte finns någon mångfald beträffande befolkning inom planområdet. Närmast angränsande bebyggelse utgörs av ett verksamhetsområde. Bortom verksamhetsområdet finns ett område med ett tjugotal villor.

Vardagsliv

Planområdet kan i nuläget inte anses ha någon större betydelse i människors vardagsliv. Planområdet ligger på nära avstånd till befintliga verksamheter, således finns här framförallt dagbefolkning. Några lunchrestauranter finns. Ett större sammanhängande skogsområde med potential för rekreation, finns väster om planområdet.

Trygghet

Planområdet ligger i utkanten av befintligt verksamhetsområde. Även efter att området byggts ut kommer upplevelsen av att verksamheterna ligger i utkanten av området bestå.

Det innebär en avsaknad av naturligt förbipasserande, vilket i förlängningen innebär en risk för upplevd otrygghet. Nya byggnader bör utformas med aktiva fasader mot gatan och gatan bör förses med god belysning för att öka trygghetskänslan.

Mobilitet

Området ligger på 790 meters avstånd till närmaste busshållsplats med förbindelser både norrut till Göteborg och vidare, och olika destinationer inom Kungsbacka kommun. Det korta avståndet till väg 158 innebär att det är lätt att ta sig med egen bil till Göteborg och Kungsbacka och vidare därifrån. För fotgängare finns en gångbana längs Bolshedens industriväg, men den upphör en liten bit innan det aktuella planområdet. För att kunna röra sig tryggt som oskyddad trafikant till planområdet behöver det finnas en gång- och cykelbana.

Samvaro

Inom planområdet finns idag ingen särskild målpunkt för samvaro, ej heller bortom planområdet vilket isåfall skulle ge upphov till förbipasserande.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt. Norr om planområdet finns ett befintligt verksamhetsområde.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar. En begränsad möjlighet för idag okända fornlämningar i planområdets västra del i övre delen av sluttningen kan dock noteras. 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950) ska följas. Denna innebär att om fornlämningar trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kommersiell och kommunal service

Norr om planområdet finns ett antal olika företag och en livsmedelsbutik.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till väg 158. Från planområdet tar man sig till väg 158 via Bolshedens industriväg och vidare ut på Lindomevägen och Lindåsmotet. Kommunen är väghållare för Bolshedens industriväg och Trafikverket är väghållare för Lindomevägen och väg 158. Lindomevägen har en ÅDT (årsdygnstrafik) på 2500 fordon. Väg 158 har en ÅDT på 5600 fordon. I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram av AFRY (2020-10-26). Enligt trafikalstringsverktyget alstrar exploateringen 582 ÅDT, inkluderat nyttotrafik.

Gång- och cykeltrafik

En gångväg följer Bolshedens industriväg, vilken slutar 130 meter före planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser är belägna 790 meter bort. Expressbussarna X2 och X3 trafikerar sträckan och tar resenärer till Göteborg och Kungsbacka.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag till Trafikverkets dike längs med väg 158.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i Bolshedens industriväg.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger i Bolshedens industriväg, på ett avstånd av 30 meter från planområdet, 200 meter till planerad vändplan och 300 meter till planområdets södra gräns. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande 10 l/s.

Värme

Inom området finns inte möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

El och Tele

Inom området finns luftledningar för tele ovan mark. Ledningarna kommer att raseras i samband med exploatering av området.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns i Bolshedens industriväg.

Avfall

Företag får endast lämna avfall på återvinningscentraler. Närmaste återvinningscentral finns vid Klovsten i Kungsbacka.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från väg 158.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

Tung transport

Väg 158 är utpekad i NRL nät (näringslivs transportnät) som betyder att vägen är prioriterad för tung transport.

Trafiksäkerhet

Längs väg 158 gäller i enlighet med § 47 Väglagen att byggnad eller annan anläggning som kan inverka negativt på trafiksäkerheten inte utan tillstånd får uppföras inom 30 meter från vägområdet.

Väg 158:s sidoområde behöver utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivån), stup och djupt vatten (≥ 0,5 m). Vid det aktuella planområdet ska ovanstående uppfyllas inom minst 8 meter från väg 158:s vägkant.

Risk för översvämning/skred

Totalstabiliteten för planområdet är tillfredsställande med hänsyn till lerans höga hållfasthet och små nivåskillnader inom lermarksområdet.

Risk för översvämning föreligger inte.

Detaljplanens innebörd

Inledning

I denna del av planbeskrivningen redogörs för vilka förändringar som möjliggörs för när detaljplanen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Bebyggelse

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att de nya byggnaderna ska ligga parallellt med väg 158 och därmed samverka med övrig bebyggelse utmed vägen. Planområdet blir en naturlig avslutning i söder av Bolshedens verksamhetsområde. Längre söderut finns en hästhage och ett antal villor med utsikt över hästhagen. I det aktuella planförslaget lämnas en öppning för förbindelse söderut som en möjlighet till framtida utveckling söderut..

Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Grundläggning

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Trygghet och tillgänglighet

Bolsheden industriväg är belyst. Trottoar för gående kommer att finnas längs den planerade förlängningen av Bolsheden industriväg.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med kulturmiljölagen.

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget innebär inga ytterligare behov av kommersiell eller kommunal service.

Trafik och parkering

Gator och vägar

Planområdet föreslås angöras via en ny infart som ansluter till den befintliga Industrivägen från norr.

Planområdet har ett bra transportsläge utifrån närheten till väg 158 via trafikplats Lindåsmotet. Infarten till verksamhetsområdet Bolsheden är utformad som en cirkulationsplats med hög säkerhet och framkomlighet. Väg 158 ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet – kollektivtrafik och daglig pendling. Vid planering av verksamheter som innebär ökad trafik på en funktionellt prioriterad väg är det extra viktigt att se till att tillgängligheten utmed vägen inte påverkas negativt.

En trafikutredning (AFRY 2020-10-26) har tagits fram, med syfte att undersöka hur exploateringen påverkar kapaciteten för Trafikverkets cirkulationsplats och trafikplats samt bedöma hur trafiksäkerheten i området kommer att påverkas. Kapacitetsanalysen genomfördes för nuläget samt för prognos år 2040 inklusive den planerade exploateringen. Kapacitetanalysen visade att belastningsgraden både med nulägets trafik och år 2040 med exploateringen är på önskvärd nivå i alla tillfarter i varje korsning. Sammantaget bedömdes inte exploateringen försämra framkomligheten för bil i området i någon större utsträckning. Utredningen identifierade några brister i trafiksäkerheten som redan idag finns på platsen och bedöms behöva åtgärdas oavsett om detaljplanen för Bolsheden byggs ut eller inte. En ökad trafikmängd i området kan dock öka riskerna ytterligare. Ökad trafik kommer såväl från Trafikverkets prognos som från Bolsheden, där Trafikverkets prognos står för den tydligt största ökningen.

Bolshedens industriväg är en 7,5 meter bred gata med en separerad gång- och cykelväg på dess östra sida. Gatan har kommunalt huvudmannaskap och förvaltningen för Teknik är väghållare.

När gatan förlängs i och med nyetableringarna krävs det att gatan utformas med vändplats i söder så väghållningsfordon kan vända, med en radie på minst 9 meter och en yttre diameter på minst 21 meter. Gatans bredd bör vara 7 till 7,5 meter bred med en 1,75 meter bred trottoar.

Gång- och cykeltrafik

Cyklar färdas i blandtrafik från Bolshedens industriväg. En trottoar planeras att uppföras längs vägen.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

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

Kungsbacka kommun har en antagen parkeringsstrategi för Kungsbacka stad. I parkeringsstrategin finns vägledning gällande parkeringstal. Parkeringstalet är beroende av vilken typ av verksamhet som etableras samt den sammanvägda tillgängligheten till området.

Kollektivtrafik

Befintlig tillgång till kollektivtrafiken anses tillfredsställande.

Friytor och rekreation

Natur

Planförslaget innebär att skogspartiet och merparten av åkermarken tas i anspråk. En yta längs med planområdesgränsen längs väg 158 sparas som allmän plats NATUR med syfte att hålla ytan fri från oeftergivliga föremål av hänsyn till vägområdet.

Planförslaget har inte någon markant påverkan på landskapsbilden då det utgör en fortsättning på ett befintligt verksamhetsområde.

Planförslaget innebär att det befintliga verksamhetsområdet i Bolsheden utökas söderut med

byggnader och verksamheter på mark som i delar tidigare använts som jordbruksmark.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag till Trafikverkets dike längs med väg 158. Avledningen bedöms inte kunna fortsätta på detta sätt efter exploateringen. Dagvattenutredningen föreslår att allmän dagvattenledning anläggs och samförläggas med dricks- och spillvattenledning i ny infartsväg.

Dagvattenutredningen föreslår vidare att avledningen av dagvatten från takytor respektive väg- och trafikytor fördröjs och renas i separata system innan avledning till allmän dagvattenledning. Dagvattenutredningen anger hur stora mängder dagvatten som får släppas på den allmänna dagvattenledningen. Vidare föreslås att avskärande diken anläggs för avledning av vatten som rinner naturligt från naturmarksområdet väster om planerad bebyggelse, med avledning till vägdike.

Föreslagna lösningar innebär att dagvatten avleds från väg- och parkeringsytor till makadamdiken längs med lokalgatan. Dagvatten från takytor föreslås avledas till ett dagvattenmagasin med dagvattenkassetter, vars placering behöver beaktas så att avtappningen kan ske med självfall till den nya dagvattenledningen.

Dagvattenutredningen visar att vatten ansamlas i en svacka väster om väg 158. Trots en trumma för avvattning under väg 158 finns ändå en risk för att vattnet kan påverka exploateringen inom planområdet. Det åligger väghållaren Trafikverket att säkerssträlla att vägen avvattnas så att det inte påverkar intilliggande fastigheter.

Fastighetsbildningen avgör hur många meter huvudledning som behöver byggas, var servisanslutningarna och de sk. förbindelspunkterna ska placeras. Bedömd längd på dagvattenutbyggnaden är i detta skede ca 300 meter.

Planområdet ingår i avrinningsområdet till Haga å, som mynnar i havet vid Haga kile i Askimsfjorden. Enligt Kungsbacka kommuns dagvattenpolicy är Haga å klassificerad som känslig.

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bolshedens industriväg men behöver byggas ut till nya fastighetsgränser. Fastighetsbildningen avgör hur många meter huvudledning som behöver byggas, var servisanslutningarna och de sk. förbindelspunkterna ska placeras. Bedömd längd på dricksvattenutbyggnaden är i detta skede drygt 200 meter.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 38 m (RH2000).

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för sprinkleranläggningar tillåts inte direktinkoppling av konventionella sprinklersystem. En sprinkleranläggning kan då istället försörjas via fastighetens egen reservoar, tank, bassäng, egen vattentäkt eller liknande.

Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bolshedens industriväg men behöver byggas ut till nya fastighetsgränser. Fastighetsbildningen avgör hur många meter huvudledning som behöver byggas, var servisanslutningarna och de sk. förbindelspunkterna ska placeras. Bedömd längd på spillvattenutbyggnaden är i detta skede drygt 200 meter.

Brandvattenförsörjning

Kapaciteten på befintligt allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten

motsvarande 10 l/s. Kraven i VAV P83 ska följas. Beroende på vilken etablering som kommer att ske inom planområdet kan kapaciteten på brandattenledningarna behöva uppgraderas. Exempelvis kräver brandvattenbelastningen en kapacitet om 20 l/s för att uppfylla kraven för verksamheter inom kategori B2. Denna kategori omfattar industriområden med brandsäkra byggnader utan större upplag av brännbart material. Kommunens vattenledningar behöver i så fall dimensioneras upp på en sträcka av 215 meter, för att ansluta till befintliga vattenledningar i rätt dimension, och en brandvattenpost behöver anordnas inom planområdet.

Värme

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

El och Tele

Anslutning till el, tele och fiber kan ske till befintligt nät norr om området.

Bredband

Anslutning till bredbandsnätet kan ske till befintligt nät norr om området.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av vanliga sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Hälsa och säkerhet

Buller

Reglering av buller sker i bygglovskedet.

Trafiksäkerhet

Utrymme för säkerhetszon längs väg 158 säkerställs i plankartan.

Ett bländningsskydd får uppföras för att inte trafiken på väg 158 ska störas. Utrymme för detta finns inom det interna gatuområdet.

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

Räddningstjänsten

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

Beskrivning av planbestämmelser

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

Användning allmän plats

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

$GATA_1$	Gata	Syftet med användningen är att skapa möjlighet att anlägga en lokalgata, med trottoar, för åtkomst till det nya verksamhetsområdet och en vändplats i användningsytans sydligaste del.
$NATUR_1$	Natur	Syftet med användningen är att skapa infiltrationsmöjligheter för dagvatten samt att säkerställa en yta fri från oeftergivliga hinder med hänsyn till närheten till väg 158.

Användning av kvartersmark

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

E	Tekniska anläggningar	Sytar till att möjliggöra för tekniska anläggningar, såsom transformatorstation och/eller tryckstegringsstation.
J	Industri	Syftar till att skapa möjlighet för industri och liknande användning.
K	Kontor	Syftar till att skapa möjlighet för kontor.
Z	Verksamheter, undantaget sällanvaruhandel	Syftar till att möjliggöra för olika typer av verksamheter såsom hantverksföretag, mindre produktion och liknande. Försäljning av varor som producerats inom området är möjlig, dock inte varor som kräver ytterligare varuleveranser till området, därför är sällanvaruhandel undantagen.

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur en allmän plats ska ordnas eller skyddas.

m_1	Störningsskydd får uppföras som skyddar trafikanter på väg 158 mot bländning.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa möjligheten att uppföra bländningsskydd. Konstruktionen behöver vara eftergivlig med hänsyn till trafiksäkerheten längs väg 158.

Kvartersmark

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

	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.	Syftet med bestämmelsen är att sätta en begränsning i höjdled på tillkommande byggnader.
e_1	Största byggnadsarea är <angivet> % per fastighet	Största tillåtna byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med att reglera exploateringsgraden är att det inom fastigheten ska vara möjligt att anordna tillfart, parkering och liknande
p_1	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.	Syftar till att se till att byggnader inte hamnar för nära fastighetsgräns och därmed påverkar byggrätt på intilliggande fastighet.
f_1	Skyltning får endast ske på fasad och ska placeras lägre än takfotshöjden.	Syftar till att säkerställa att ny bebyggelse får en omsorgsfull och samlad gestaltning med anledning av dess exponerade läge vid väg 158.

Administrativa bestämmelser

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

Generell bestämmelse	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.	Bestämmelsen reglerar huvudmannaskapet för allmän plats inom detaljplanen. Kommunen ansvarar för att bygga ut den allmänna platsmarken.
Generell bestämmelse	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.	Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl föreligger.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Området fortsätter att vara ett obebyggt, bullerstört område med ringa rekreationsvärde. Kommunen mister en möjlighet att utveckla området och tillgodose näringslivets behov och kan därmed inte uppfylla de kommunala målen.

Miljökonsekvenser

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGEN

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.

Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling.

En lokaliseringsutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Utredningen jämför fem platser som har det gemensamt att de är lokaliserade i nära anslutning till väg 158. I utredningen jämförs förutsättningarna för exploatering. Det aktuella området har bedömts lämpligast i nuläget, eftersom det ligger i anslutning till ett etablerat verksamhetsområde och kan dra nytta av befintlig infrastruktur. Här finns heller inga kända fornlämningar och inget strandskydd berörs. Den jordbruksmark som omfattas av planområdet upptar cirka 6500 kvadratmeter och har idag ingen egen tillfartsväg.

Kommunens samlade bedömning är att planen inte ger upphov till någon betydande miljöpåverkan. Med en god dagvattenhantering så bedöms inga vatten att påverkas negativt trots att marken till stor del hårdgörs. Kommunen gör vidare bedömningen att planen inte genererar så stora trafikrörelser att luftkvaliteten i ett så välventilerat område påverkas alls. Under planprocessen så har en dagvattenhantering tagits fram, övriga underlag som berör miljö har ej bedömts som nödvändiga att ta fram för den här planen.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar enligt länsstyrelsens MIFO-databas eller hos förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka. Det finns heller inga skäl att misstänka att denna tidigare odlingsmark skulle ha hyst någon verksamhet som kunnat ge upphov till markföroreningar.

Natur, kulturmiljö & rekreation

Den öppna marken som östra delen av planområdet består av är tidigare åkermark som

saknar träd- och buskskikt. Fältskiktet består till största delen av trivial gräsmark utan några höga naturvärden. Den västra delen av planområdet omfattas av brynzonen i ett lövdominerat skogsområde. Trädskiktet består till största delen av lövträd så som asp, björk, al och ek men det finns även ett inslag av tall. Fältskiktet domineras av blåbärsris och örnbräken. Efter samrådet för denna detaljplan gjordes en naturvärdesinventering enligt svensk standard av västra delen av Kungsbacka kommun. Då identifierades det aktuella skogsområdet som ett naturvärdesobjekt klass 2. Skogsområdets värden finns främst i att området hyser en stor variation av miljöer som alla i låg utsträckning påverkats av skogsbruk. Det finns inslag av död ved och värdefulla brynmiljöer.

Detaljplanen innebär att skogsområdet naggas i kanten och det är viktigt att fortsatt exploatering i närområdet inte innebär fortsatt ianspråktagande av naturområdet, eftersom det utgör en viktig länk i områdets grönstruktur. Samhällsbyggnadskontoret tittar tillsammans med förvaltningen för teknik på möjliga kompensationsåtgärder för att minimera förlusten samt höja värdena i skogen väster om planområdet. Kommunen kommer att utföra åtgärderna innan marken upplåts till de nya ägarna.

Det finns inga kända fornlämningar i området. Den södra delen av planområdet avgränsas av en biotopskyddad stenmur. Om stenmuren kommer att påverkas av exploateringen så behövs den dispens enligt 7 kap 11 § miljöbalken sökas hos länsstyrelsen.

Landskapsbild

Öppen mark bebyggs och förändrar landskapsbilden till viss del, men eftersom det handlar om en utvidgning av ett befitnligt verksamhetsområde längs med trafikleden väg 158 bedöms påverkan på landskapsbilden bli liten.

Markförhållanden

Planområdet består dels av lermark, dels av fastmark med till stor del berg i dagen.

Vattenförhållanden

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning vilket ändrar karaktären på dagvattnet. Halterna av metaller och andra miljöskadliga ämnen i dagvatten är normalt högre än i dräneringsvatten från åkermark. Planområdet kommer att avvattnas via dagvattensystem norrut mot Haga å som har sitt utlopp i slutrecipienten Askims fjord vid Billdal. Med ett lokalt omhändertagande av dagvattnet, enligt dagvattenutredningen, med rening och fördröjning i makadamdiken så bedöms inte belastningen på slutrecipienten att öka på ett sådant sätt att uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för vatten försvåras.

Trafikrelaterade frågor

Kapaciteten på anslutande vägar bedöms klara den ökade trafikmängd som planförslaget förväntas alstra.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka hälsa och säkerhet i någon större utsträckning då planområdet tagit hänsyn till väg 158 som är transportled för tung trafik. Bullerproblematiken i området bedöms vara jämförbar med den som råder i dagsläget, då området redan är utsatt för buller från väg 158 och planförslaget samtidigt generar en viss mängd buller i form av transporter till och från området.

Naturresurser

Planförslaget innebär att ca 6500 kvadratmeter jordbruksmark ianspråktas.

Utbyggnaden bedöms inte påverka recipienten Haga å eller slutrecipienten Askims fjords växt- eller djurliv negativt.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms även i framtiden att understigas. Den tillkommande trafiken bedöms inte genera utsläpp som överskrider miljökvalitetsnormerna för området eller för omgivande områden.

Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Den beslutade miljökvalitetsnormen för Askims fjord är att vattenförekomsten ska nå god ekologisk status senast 2027. Under förutsättning att dagvattenhanteringen sker enligt dagvattenutredningen så bedöms inte utbyggnaden av planområdet försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten för slutrecipienten Askims fjord.

Miljömål

De miljömål som påverkas negativt är Ett rikt odlingslandskap och Ett rikt växt- och djurliv. Jordbruksmarken är idag obrukad och en utökning av befintligt industriområde i norr ses som ett samhällsintresse med tanke på läget nära väg 158.

Brynmiljön påverkas på kort sikt negativt av detaljplanen men kan återhämta sig efter att byggnationen är slutförd.

Påverkan på Natura 2000

Planområdet har inget Natura 2000-område i direkt anslutning. Närmaste Natura 2000-område är Sandsjöbackaområdet som ligger cirka 2 kilometer öster om planområdet. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Sociala konsekvenser

Mångfald

De verksamheter som möjliggörs i området är inte av den typen som innebär stora mängder besökare. Det innebär att de människor som kommer att vistas inom området är primärt anställda inom verksamheterna. Sannolikheten för att området ska ha en stor mångfald är liten. Typen av verksamheter kommer att vara av liknande typ som de som finns inom verksamhetsområdet idag.

Vardagsliv

Det aktuella planförslaget bidrar inte med något som påverkar människors vardagsliv. Planområdet ligger i utkanten av ett befintligt verksamhetsområde och den planerade lokalgatan avslutas med en vändplats. Planområdet kommer att befolkas med dagbefolkning. Det kommer att finnas tillgång till rekreationsområde med den angränsande skogen väster om planområdet. Lunchrestauranger finns inom det befintliga verksamhetsområdet norr om.

Trygghet

Planområdet ligger i utkanten av befintligt verksamhetsområde. Det saknas målpunkter som gör att man naturligt passerar det nya planområdet. Bristen på förbipasserande kan upplevas som otryggt för den som vistas i området, särskilt under kvällstid. Med god belysning bör denna upplevda otrygghet kunna minskas något.

Mobilitet

Närheten till väg 158 och hållplatser för busstrafik gör det enkelt att ta sig till och från det nya området. Vägen mellan busshållplats och det nya verksamhetsområdet är försedd med gångbana längs en del av sträckan, och med den nya detaljplanen anläggs en trottoar längs lokalgatan för att fotgängare ska kunna ta sig till området på ett trafiksäkert sätt. Cyklister är förpassade till blandtrafik närmast planområdet, men trafikmängden här förväntas bli liten.

Samvaro

Planområdet ligger i utkanten av ett befintligt verksamhetsområde och slutar med en vändplats. Det är svårt att ta sig vidare förbi planområdet. Få/ingen förbipasserande kommer att röra sig vid planområdet. Ej heller planeras för plats särskilt avsedd för människor att vistas på utanför kvartersmarken vilket minskar chansen till spontana möten utomhus.

Ekonomiska konsekvenser

Huvudmannaskap

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats inom planområdet omfattar område för NATUR och GATA.

Genomförandefrågor

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

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	3 kv 2017
Granskning:	4 kv 2020
Antagande byggnadsnämnden	1 kv 2021 (överklagad och upphävd)
Granskning omgång 2:	2 kv. 2022
Antagande byggnadsnämnden:	2 kv. 2022
Laga kraft:	3 kv. 2021 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

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

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

Markägoförhållanden

Kungsbacka kommun äger fastigheten Bolsheden 1:2. Rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för industri, verksamheter och kontor vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel kontorsbyggnad, lagerbyggnad, dagvattenanläggningar och parkeringar för bil och cykel.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats

Kungsbacka kommun äger all mark som planläggs som allmän platsmark i detaljplanen. Ingen mark behöver således lösas in från någon privat fastighetsägare.

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriåtgärd i form av avstyckning för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen ger inget upphov till inrättande av gemensamhetsanläggningar. Framtida fastighetsägare kan komma överens om att inrätta gemensamhetsanläggningar för funktioner/anläggningar som de vill förvalta gemensamt.

Servitut

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

Detaljplanen bedöms 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

Inom planområdet planeras VA-, el-, fiberledningar m.m. att samförläggas i allmän platsmark där de kan upplåtas med ledningsrätt. I detaljplanen finns inga reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område) eller reservat för allmänna luftledningar (ul-område).

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören angående projektets påverkan på ledningarna. Avtal angående omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning.

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

Avtal

Avtal mellan kommunen och ledningsägare

Kommunen ska teckna avtal med Skanova gällande omläggning av ledningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Gator

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av gata inom allmän platsmark.

Trottoar

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av trottoar inom allmän platsmark.

Parkering

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

Park och natur

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av naturmark inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA-ledningar och förbindelsepunkt till de avstyckade fastigheterna. Kapaciteten för brandvatten kan behöva ökas beroende på vilka verksamheter som etablerar sig inom planområdet. Kostnaden för att öka kapaciteten för brandvatten bekostas av fastighetsägaren.

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

Dagvatten

Kommunen bygger ut dagvattenledningar och förbindelsepunkt till de avstyckade fastigheterna.

Övriga ledningar

El

Inom planområdet finns ett E-område där ny transformatorstation kan uppföras för att tillgodose den tillkommande verksamheten. E-området kan styckas av och ägas av ledningshavaren eller upplåtas med ledningsrätt. Ledningshavaren ansvarar för framdragning av ledningar samt utbyggnad av transformatorstationen.

Tele och fiber

Skanova har en luftledning inom planområdet. Ledningen planeras att raseras och ny led-

ning till abonnenterna kommer inte att tillgodoses inom planområdet. Skanova ansvarar för och bekostar rasering av ledningen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av kvartersmark/kontors- och industrifastigheter.

Kommunen får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, gator och naturmark samt trottoar.

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för utbyggnad av nya dagvatten- och 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 gator, naturmark samt trottoar, öppna dagvattenanläggningar och VA-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för köpare av kvartersmark

Köparen bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Köparen får vidare utgifter för markförvärv, bygglov, ev. kapacitetökning av brandvatten, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar m m.

Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun

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