

PM Lokaliseringsutredning för nytt verksamhetsområde i Kungsbacka kommun

Detaljplan för verksamheter inom del av Bolsheden 1:2, Kullavik, Kungsbacka kommun.

Detta är ett komplement till handlingsplanen Ny mark för näringslivet 2009-2012 (kommunstyrelsen januari 2009) som inriktar sig på utpekade platser i anslutning till väg 158.

Jordbruksmark är en viktig resurs i dagens samhälle och flera alternativa områden har prövats 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 "tillfredsställande" att lokaliseringen av exploateringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Kommunens översiktsplan pekar ut de utvecklingsorter som kan kompletteras med bebyggelse. Översiktsplanen beskriver bland annat att kommunen ska arbeta för att ha verksamhetsområden på bra platser dit det är god tillgänglighet för transporter och där det passar in i helheten. Den övergripande strategin är att inom utvecklingsorterna prioritera tätortsutveckling framför bevarandet av jordbruksmark.

I denna lokaliseringsutredning har fem platser prövats. Alla har gemensamt att de ligger i kommunens norra del, längs väg 158. Att avgränsa jämförelsen till platser längs med väg 158 bedöms som relevant eftersom det är här efterfrågan finns samt att infrastrukturstråket ger bra kopplingar till Göteborg, Kungsbacka och väg E6.









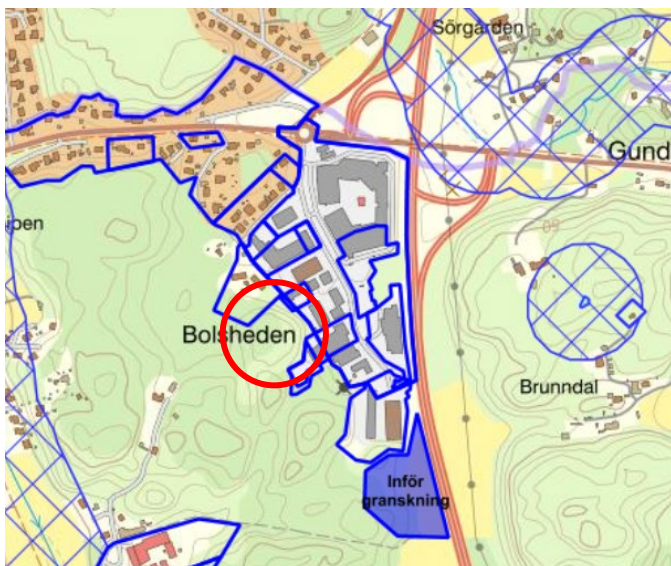
Kungsbacka



Kommunöversikt, studerade platser. 1. Västra Bolshedens industriområde, 2. Östra Bolshedens industriområde, 3. Södra Bolshedens industriområde, 4. Kullaviksmotet, 5. Särö centrum.

Teckenförklaring gällande kartutsnittet i tabellen nedan:

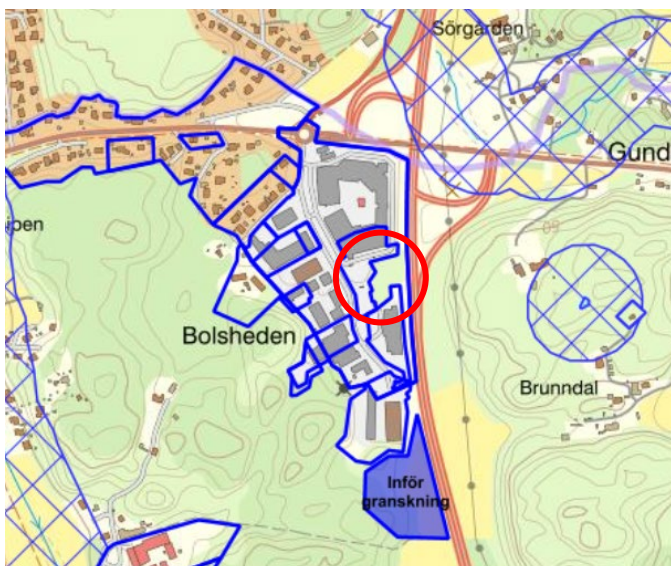
- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
|  |  |  | Fornminne |
|  | | | Strandskydd |
|  | | | Pågående planarbete |
|  | | | Gällande detaljplan |



1. Västra Bolshedens industriområde

- + Innebär en utveckling av befintligt verksamhetsområde, med befintlig infrastruktur.
- + Området ingår i utvecklingsområde för centrum enligt kommunens översiktsplan.
- + Bra tillgång till väg 158 för transporter.
- + Nära befintliga tekniska försörjningssystem.
- + Kommunen har rådighet över marken.
- + Liten risk för omgivningspåverkan av buller

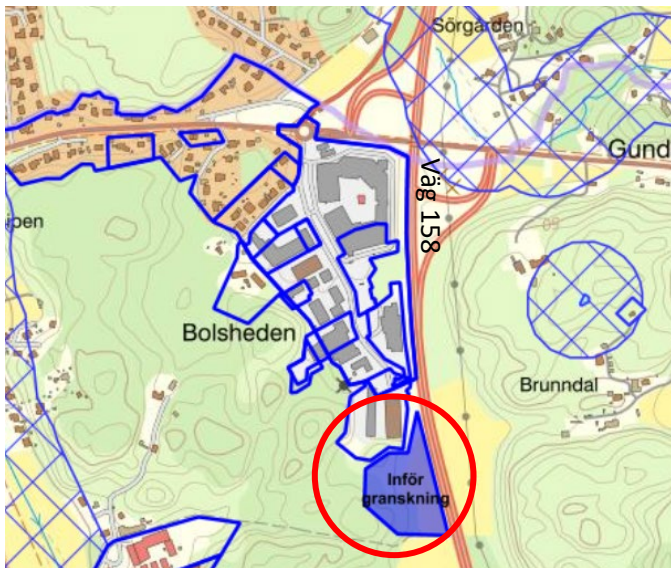
- Området ligger delvis inom naturområde enligt kommunens översiktsplan. Naturmarken är inventerad och har naturvärdesklass 2 (högt naturvärde).
- Stora höjdskillnader kan göra etablering komplicerad.
- Angöring till området är komplicerad.



2. Östra Bolshedens industriområde

- + Området ligger inom utvecklingsområde enligt kommunens översiktsplan.
- + Innebär en utveckling av befintligt verksamhetsområde
- + Nära befintliga tekniska försörjningssystem.
- + Bra tillgång till väg 158 för transporter.
- + Kommunen har delvis rådighet över marken
- + Liten risk för omgivningspåverkan från buller

- Den tillgängliga ytan kan vara för liten för ändamålet.
- Innebär ianspråktagande av parkeringsplatser.



3. Södra Bolshedens industriområde

- + Området ligger inom utvecklingsområde enligt kommunens översiktsplan.
- + Kommunen har rådighet över marken.
- + Innebär en utveckling av befintligt verksamhetsområde, med befintligt tekniskt försörjningssystem.
- + God tillgänglighet till väg 158 för transporter.
- + Liten risk för omgivningspåverkan från buller.

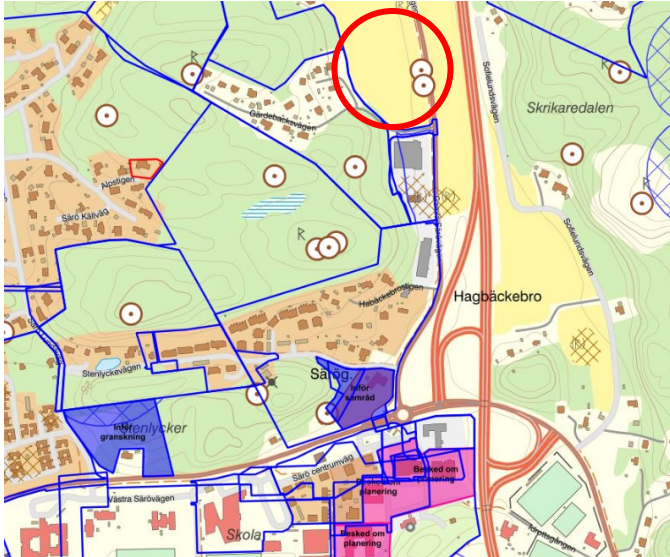
- Delar av området omfattas av naturmark med naturvärdesklass 2 (högt naturvärde).



4. Kullavikmotet

- + Området ligger inom utvecklingsområde, yttre zon, enligt kommunens översiktsplan.
- + Liten risk för omgivningspåverkan av buller
- + Bra tillgång till väg 158 för transporter.

- Kommunen har inte rådighet över marken.
- Saknar utbyggda tekniska försörjningssystem att ansluta till.



5. Särö centrum

- + Området ligger inom utvecklingsområde för centrumbebyggelse enligt kommunens översiktsplan.
- + Nära befintliga tekniska försörjningssystem.
- + Bra tillgång till väg 158 för transporter.
- Centrumområdet är främst avsett för mindre verksamheter med större besöksfrekvens.
- Störningsrisk för närliggande bostäder vid etablering av verksamheter

Slutsats

I jämförelse mellan de olika platserna bedömer kommunen att alternativ 3. Södra Bolshedens industriområde är lämplig för utveckling. Denna plats ligger i anslutning till väg 158:s trafikmot i Bolsheden/Kullavik. Området ligger i direkt anslutning till det etablerade Bolsheden industriområde, vilket innebär att där finns infrastruktur att bygga vidare på, såsom VA, el, bredband, väg vilket är rimligt att bygga vidare på då resurseffektivitet och synergieffekter kan nås. Området är lättillgängligt för transporter och kollektivtrafik eftersom det ligger i nära anslutning till väg 158.

En utveckling av Bolshedens industriområde bedöms inte heller innebära risker för negativ omgivningspåverkan så som trafik- eller verksamhetsbuller för närboende.

Jordbruksmarken är brukningsvärd men har inte arrenderats ut de senaste 15 åren. Arronderingen bedöms som dålig då jordbruksskiftet är svåråtkomligt samt långt från brukningscentra. Jordbruksmarken saknar tillfartsväg.

Nyttan av att ianspråkta jordbruksmarken till industriändamål har vägts mot nyttan i att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken, och slutsatsen är att det nya verksamhetsområdet och de positiva effekterna det har för näringslivet i kommunen väger tyngre.

I kommunens översiktsplan är området utpekad inom centrum respektive centrumnära i utvecklingsorten Kullavik. Att möjliggöra för verksamhetsutveckling inom utpekad område bedöms således utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

I den näringspolitiska program som togs av kommunfullmäktige i maj 2006 slår man fast en långsiktig strategi för kommunens insatser för en fortsatt positiv utveckling av näringslivet i Kungsbacka.

Det övergripande målet är att skapa fler arbetstillfällen i kommunen. Det innebär att skapa förutsättningar för ett mer differentierat näringsliv så invånare med olika kompetens i större grad än idag kan arbeta i företag verksamma i kommunen.

Kungsbacka kommun vill erbjuda mark för näringslivet och ha en planberedskap vid framtida förfrågningar.

Trycket på Kungsbacka kommun i fråga om nyetableringar eller behov av omlokalisering vid expansion och utveckling har varit stort under de senaste åren. I handlingsplanen Ny mark för näringslivet 2009 - 2012 pekas ett antal platser i kommunen ut som tänkbara platser att utveckla som verksamhetsmark.

Johanna Vinterhav
Planarkitekt

Anders Lund
Samhällsplanerare

Samhällsbyggnadskontoret
Kungsbacka kommun
April 2022