ANTAGANDEHANDLING

Kungsbacka

# Planbeskrivning

## Detaljplan för verksamheter inom del av östra Varla verksamhetsområde för Varla 6:18 och 6:22 i Kungsbacka

**Planbeskrivning för detaljplan för verksamheter inom del av Varla östra verksamhetsområde, fastigheterna Varla 6:18 och 6:22, Kungsbacka**

Upprättad 2024-01-19

Diarienummer 2020-00017

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

**Handläggare**

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

Jakob Lundwall, Exploateringsingenjör 0300-83 40 61, jakob.lundwall@kungsbacka.se

**Handlingar:**

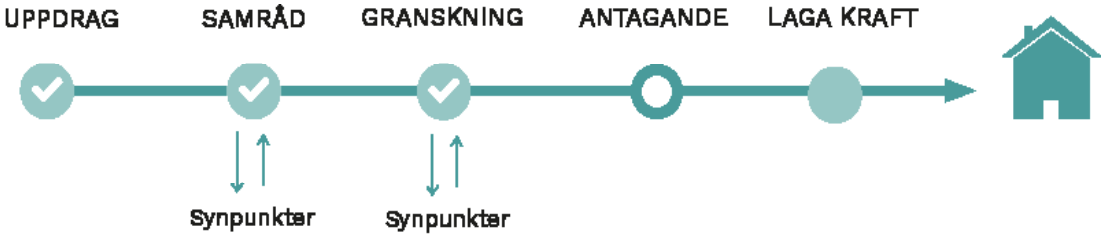
- Planbeskrivning, daterad 2024-01-19 (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser, daterad 2024-01-19
- Samrådsredogörelse, daterad 2022-11-03
- Utlåtande, daterad 2024-01-19
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (preliminär, publiceras ej digitalt)

**Bilagor:**

- Dagvattenutredning, Sweco Enviroment, daterad 2022-08-25 reviderad 2023-11-09
- Geoteknisk utredning, Norconsult, daterad 2021-09-24, reviderad 2023-03-21
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Norconsult, daterad 2021-09-24, reviderad 2023-03-21
- Miljöteknisk markundersökning, Ensucon, daterad 2022-01-25
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kungsbacka kommun, daterad 2021-05-06
- Elektromagnetisk mätning av tekniska anläggningar och luftburna ledningar, Ellevio, daterad 2021-10-18 och 2021-11-02

**Tidplan för detaljplanens framtagande**

- Samråd - 24 augusti - 30 september 2021
- Granskning - 29 november - 20 december 2022
- Antagande - februari 2024



Innehåll

Sammanfattning av planförslaget....4

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

Bakgrund....7
Uppdrag....7
Planens syfte och huvuddrag....7
Läge, areal och markägoförhållanden....7

Tidigare ställningstaganden....8

Förutsättningar....8
Mark och natur....8
Ekosystemtjänster....11
Social hållbarhet - nulägesanalys....12
Bebyggelseområden....14
Gator och trafik....15
Teknisk försörjning....16
Hälsa och säkerhet....17

Detaljplanens innebörd....19
Inledning....19
Bebyggelse....19
Trafik och parkering....23
Friytor och rekreation....25
Teknisk försörjning....25
Hälsa och säkerhet....27

Överväganden och konsekvenser....29
Nollalternativ....29
Miljökonsekvenser....29
Sociala konsekvenser....31
Ekonomiska konsekvenser....32

Genomförandebeskrivning....33
Inledning....33
Organisatoriska frågor....33
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning....33
Fastighetsrättsliga konsekvenser....34
Avtal....36
Tekniska frågor....37
Ekonomiska frågor....39

Beskrivning av planbestämmelser....41
Användning allmän plats....41
Användning av kvartersmark....41
Egenskapsbestämmelser....42
Administrativa bestämmelser....44

# Sammanfattning av planförslaget

Projektet syftar till att ge en utökad byggrätt i ett befintligt verksamhetsområde samt att skapa en mer stadsmässig utformning i en av entréerna till Kungsbacka stad.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att flera företag kan etablera sig i kommunen samtidigt som bebyggelsens uttryck mot Varlavägen blir mer stadsmässig än vad den är idag.

Planområdet ligger inom östra Varla verksamhetsområde och berörda fastigheter Varla 6:18 och 6:22 ägs av två privata aktörer. Kungsbacka kommun äger och avser att drifta Kabelgatan som skär igenom planområdet. Inom Varla 6:22 ska Henrikssons Stenhuggeri flytta sin verksamhet samt utveckla möjligheter för kontor och kommersiella verksamheter. Inom Varla 6:18 skapas möjlighet för fastighetsägaren att utveckla fastigheten med blandade verksamheter ytterligare.

Fastighetsägaren till Varla 6:17 som från start ingått i projektet har inför antagandet av detaljplanen valt att dra sig ur projektet.

Planförslaget stämmer överrens med kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för centrala Kungsbacka.

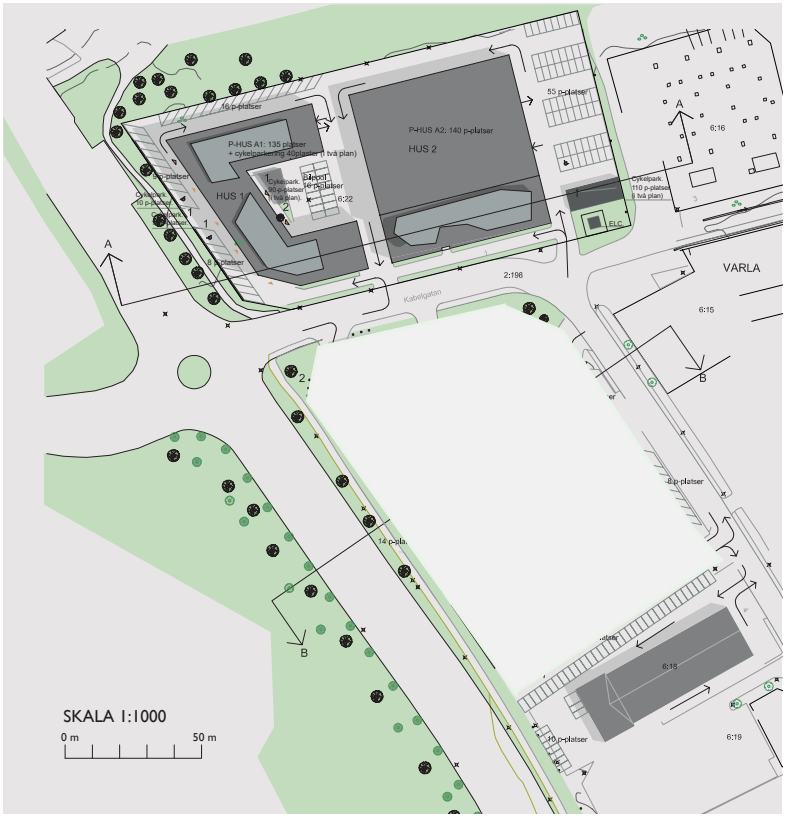



Illustration av Yngve Lundh arkitekter

**Verksamheter inom Varla 6:18 och 6:22**

- kommersiella lokaler, kontor, showroom, lager, förvaring
- cirka 20 000 kvm BTA för blandade verksamheter
- Stadsmässig utformning på bebyggelse med aktiva fasader mot gata
- ny nätstation för el
- utbyggnad av gång- och cykelbana längs del av Kabelgatan

# Planprocessen

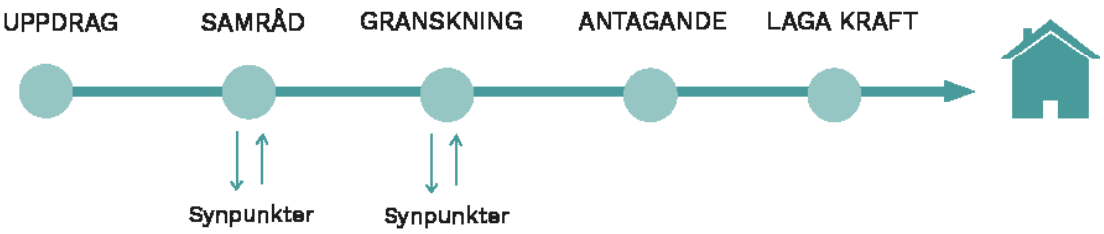
## Vad är en detaljplan?

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

Fastighetsägarna inkom under hösten 2019 respektive hösten 2020 med varsin ansökan om planbesked för att utveckla sina fastigheter med önskemål om att tillskapa ytor för kontor, kommersiella lokaler samt lager. Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked hösten 2019 respektive hösten 2020. I samband med att ett planuppdrag upprättades i november 2020 beslutades att de båda planansökningarna skulle slås samman till ett gemensamt planarbete då fastigheterna ligger i direkt angränsning till varandra samt att flera samordningseffekter kunde uppfyllas.

Fastighetsägaren till Varla 6:17 som från start ingått i projektet har inför antagandet av detaljplanen valt att dra sig ur planarbetet.

## Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav 2020-11-26 §429 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter inom del av östra Varla verksamhetsområde inom fastigheterna Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka.

Kommunstyrelsen godkände 2020-11-24 §258 en projektbeställning för upprättande av detaljplan som bland annat redovisar huvuddrag och inriktningen för projektet.

I samband med planuppdraget gavs även inriktningsbeslutet att skapa en mer stadsmässig utformning avseende bebyggelse, trafik/parkering och skyltning då området ligger i en av entréerna till Kungsbacka stad.

## Planens syfte och huvuddrag

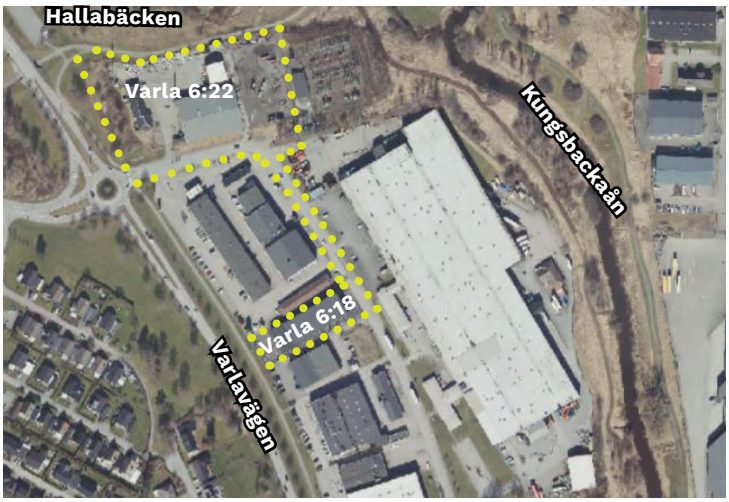
Projektet syftar till att ge en utökad byggrätt i ett befintligt verksamhetsområde samt att skapa en mer stadsmässig utformning av bebyggelse, trafik/parkering och skyltning då området ligger i en av entréerna till Kungsbacka stad.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att flera företag kan etablera sig i kommunen samtidigt som bebyggelsens uttryck mot Varlavägen blir mer stadsmässig än vad fallet är idag.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i utkanten av centrala Kungsbacka inom östra Varla verksamhetsområde.  Området består idag av verksamheter av olika slag bland annat kontor och lager. Utöver bebyggelsen består området i stort sett helt av hårdgjorda ytor i form av stora asfalterade ytor för markparkering samt vägområden.

I anslutning till planområdet ligger Varlavägen, ett stort ställverk och storskaliga verksamhetsbyggnader men även fina rekreationsmöjligheter som Hallabäcksparken och Kungsbackaån. Planområdet är cirka två hektar (20 000 kvm) stort och marken ägs av privata fastighetsägare samt av kommunen som äger Kabelgatan som skär genom planområdet.



# Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

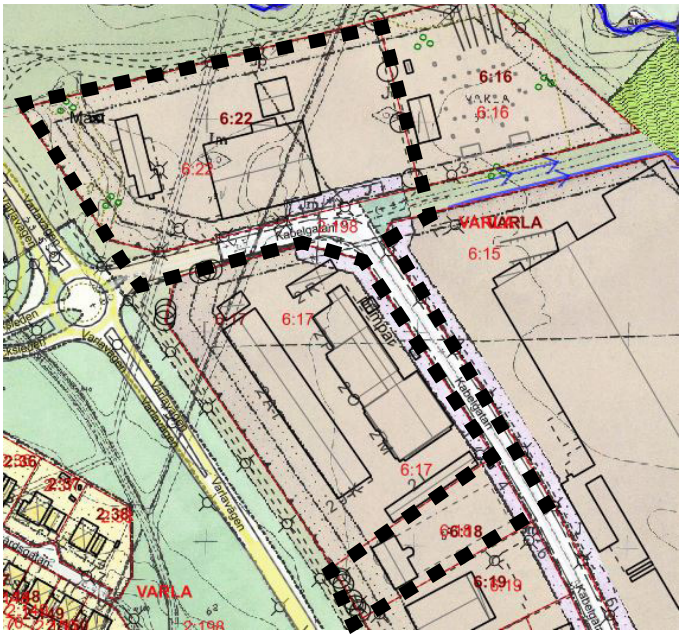
### Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för verksamheter i kommunens gällande översiktsplan ”Vårt framtida Kungsbacka” från 2022.

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka från 2009 är området utpekat som område för verksamheter.

### Detaljplaner

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner, T13 från 1973 samt T15 från 1975, som reglerar markanvändningen till område för industri- och småindustriändamål samt gatumark och Parkändamål.




**Gällande planbestämmelser:**
- industri och småindustriändamål
- byggnadshöjd maximalt 6 och 10 meter
- vägområde
- prickad mark (mark ej avsedd att bebyggas)

# Förutsättningar

## Mark och natur

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs helt av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalt, undantaget en mindre grön vall i nordvästra delen av planområdet. Enligt framtagen undersökning (tidigare behovsbedömning) saknar området naturvärden.

Området är i stort sett plant med endast mindre höjdvariationer, nivån ligger på ca +3,5 i norra delen av planområdet och ca + 5 i södra delen av planområdet.

### Strandskydd

När gällande detaljplan ersätts av en ny detaljplan återinträder det tidigare strandskydd för Hallabäcken i planområdets norra del inom del av Varla 6:22.

### Landskapsbild och rekreation

Planområdet består nästan uteslutande av hårdgjorda ytor för parkerings- och trafikytor samt flera större byggnader. Planområdet saknar grönska, frånsett en mindre gräsyta och kulle i den nordvästra delen, och bedöms därmed inte innehålla några högre rekreationsvärden.

I direkt angränsning till planområdet i norr ligger ett rekreationsområde, Hallabäcksparken, som är under utveckling för att stärka tillgången till rekreation för verksamma och boende i närområdet.

Då planområdet idag redan är bebyggt kommer inte landskapsbilden att förändras avsevärt.

Del av Hallabäcksparken som gränsar till Varla 6:22, till höger i bild.

Grönyta inom Varla 6:22

### Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning inklusive historiskt inventering har genomförts av Geosigma AB (2021-03-15). Föroreningar av främst tungmetaller påträffades i jord och grundvatten vilket föranledde en kompletterande undersökning (Ensucon, 2022-01-25). Andra föroreningar än tungmetaller har detekterats i begränsad omfattning och har inte bedömts behöva utredas närmare.

### Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

### Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Norconsult, 2021, reviderad 2023).

Inom fastigheten Varla 6:22 i planområdets norra del samt angränsande grönområden i norr har geotekniska undersökningar utförts varpå jordlagerföljden under ett tunt lager av mulljord respektive asfalt bedöms utgöras av följande indelning:

- *Fyllning*
- *Siltig torrskorpelera/siltig lera med torrskorpekaraktär*
- *Siltig lera*

Fyllningen, inom hårdgjorda ytor, består under ett tunt lager asfalt i huvudsak av grus, sand och asfaltsrester men torrskorpelera och tegel förekommer även emellanåt i fyllningen. Inom grönområden/gräsbevuxna ytor utgörs fyllningen under ett tunt lager av mulljord av torrskorpelera, mulljord och växtrester. Fyllningen innehar en uppmätt vattenkvot mellan ca. 3-41% och påträffas till mellan 1,1-1,7 meters djup.

Torrskorpeleran/leran med torrskorpekaraktär är siltig med ställvisa inslag av fyllningsrester samt silt och sandskikt. Den uppmätta vattenkvoten varierar mellan ca. 31-58%. Torrskorpeleran tillhör tjälfarlighetsklass 4 och materialklass 5A och bedöms i och med detta vara mycket tjällyftande. Torrskorpeleran påträffas generellt mellan ca. 1,5-2,3 meters djup.

Leran är siltig och något gyttjig med ställvisa inslag av sandskikt. På ytliga djup kan även skal och växtrester emellanåt påträffas. Den naturliga vattenkvoten, uppmätt på prover tagna till 3 meters djup, varierar mellan ca. 48-65%. Lerans odränerade korrigerade skjuvhållfasthet bedöms, inom fastighet Varla 6:22, till ca. 12,5 kPa vid nivå +1 med en ökning motsvarande ca. 2,1 kPa/m.

Stopp har i samband med nu utförda trycksonderingar påträffats mellan ca. 5-13m meters djup.

*Övrig del av planområdet*

Inom övriga planområdet har bedömningen av jordlagerförhållanden baserats på tidigare utförda undersökningar inom planområdet eller i dess närhet, varpå leran tidigare utförda skruvprovtagningar påvisat inslag av silt. Vid förekomst av lera har i leran de översta metrarna framkommit inslag av gyttja.

Generellt består jordlagren i huvudsak av:

- *Fyllnadsmaterial*
- *Torrskorpelera/gyttja*
- *Lera/silt*
- *Friktionsjord*
- *Berg*

Fyllnadsmaterial med varierande sammansättning har tidigare påträffats upp till ca 1 m djup. Fyllnadsmaterialet består generellt av en stenig, grusig sand. Fyllnadsmaterialets mäktighet och sammansättning varierar över planområdet.

Torrskorpelerans mäktighet varierar mellan ca 1,0–1,5 m och är rostfläckig, gyttja kan också förekomma ställvis inom området.

Lera/silt med en mäktighet på ca 5 till över 10 m. Leran har till ca 5 meters djup varit gyttjig och övergår därefter till att vara sulfidfläckig lera med enstaka skalrester. Vid ca 13 meters djup har ett sandskikt förekommit i en borrpunkt. Tidigare undersökningar inom planområdet visar att leran är siltig med förekomst av skalgrus och ställvis gyttja. Ställvis inom planområdet är silt den dominerande jordarten och jordlagren under fyllnadsmaterialet utgörs då av av lerig och sandig, lerig silt.

Ett mäktigt lager friktionsjord underlagrar leran. Sonderingar har generellt stoppat ca 1-1,5 m ner i friktionsjorden men jb-sonderingar visar att friktionsjordens mäktighet generellt är större än så.

Djup till berg varierar inom planområdet i en punkt strax väster om planområdet har bergnivån visats vid ca. 34,8 m djup.

Tidigare utförda mätningar i grundvattenrör visar på en grundvattenyta 0,9-1 m under markytan. Mätningar har även utförts genom avläsning av grundvattennivå i skruvprovtagningshål. Enligt mätningarna i skruvprovtagningshålen varierar grundvattenytan mellan ca. 0,5–1,0 meter under markytan.

**Ekosystemtjänster**

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som ”ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande”. Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Det handlar till exempel om grödorna som växer på åkrarna, dricksvattnet och vinden som ger vindkraft.

Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft och bidrar till att minska buller, träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempelvis kan en promenad runt en öppen vattenyta eller i en park vara både avstressande och bidra med upplevelser. Vår upplevelse berikas av mångfald.

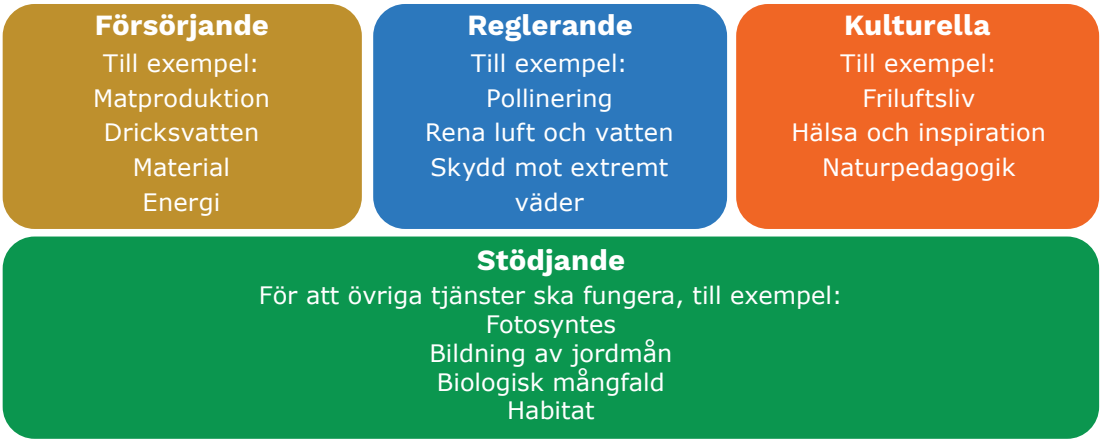
Stödjande ekosystemtjänster som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. De stödjande ekosystemtjänsterna levererar sällan direkta tjänster utan utgör istället grunden för de övriga grupperna av ekosystemtjänster. Det handlar bland annat om processen som skapar ny jord för grödor att växa i, fotosyntesen som skapar syre och biologisk mångfald som ger både ökade möjligheter för pollinering och bidrar till att öka vårt välmående.

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Ett äppelträd till exempel bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), äpplen (försörjande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande).

Exempel på olika ekosystemtjänster presenteras i figuren nedan.

Inom planområdet finns idag inga gröna inslag frånsett en mindre gräsbeklädd kulle i det nordvästra hörnet av planområdet. Ett genomförande av detaljplanen påverkar området positivt då gröna inslag på platsen kommer öka efter en utbyggnad av området med trädplanteringar med mera. De ekosystemtjänster som bedöms tillskapas är främst kulturella och reglerande (vattenfördröjning och rening samt pollinering beroende på växtval).

Parallellt med denna detaljplan pågår även en utveckling av Hallabäcksparken norr om planområdet.



## Social hållbarhet - nulägesanalys

### Mångfald

Området består idag helt av verksamheter av olika slag. Kontor och lager bidrar till en viss mångfald av olika typer av verksamheter samtidigt som det saknas andra funktioner som exempelvis bostäder och kommunala servicefunktioner. De verksamheter som finns inom området idag är främst öppna under dagtid och är till stor del av kommersiell/halv-kommersiell karaktär. Bebyggelsen i området är av en mer storskalig karaktär med långa fasader men med relativt låg byggnadshöjd, cirka åtta meter. Majoriteten av verksamheter i området är inte riktade till en yngre målgrupp vilket bidrar till en brist gällande mångfald av människor som rör sig inom området.

I angränsning till planområdet finns en större grönyta, Kungsbackaån, ett ställverk, stora verksamhetsområden samt Varlavägen som är en av infarterna till Kungsbacka stad. På andra sidan Varlavägen ligger Varlaplatån som är ett stort bostadsområde bestående av småhus.

### Vardagsliv

Det finns flera alternativa sätt att ta sig till platsen för de som är verksamma eller besöker området. Varlavägen, en av stadens infartsvägar, ligger i direkt anslutning till planområdet och här finns även ett välutvecklat gång- och cykelstråk samt busshållplats i direkt anslutning till området som möjliggör för ett mer hållbart resande. Till Hede station är det cirka 1,5 kilometer och till Kungsbacka station cirka två kilometer.

Varlavägen och Kungsbackaån kan uppfattas som barriärer, både fysiskt och mentalt, som är svåra att ta sig över och som begränsar tillgängligheten till området. Det finns en gång- och cykeltunnel under Varlavägen i anslutning till området men i övrigt saknas övergångsställen/passager över Varlavägen vilket bidrar till att barriäreffekten i öst-västlig riktning stärks, främst till bostadsområdet Varlaplatån i väster. I anslutning till området finns storskalig bebyggelse som är visuella barriärer som hindrar en smidig tillgång till Kungsbackaån och angränsande grönområden, även om avstånden till ån och grönområdet i praktiken inte är långa.

Området består i huvudsak av arbetsplatser och till viss del verksamheter med tillfälliga och kortare besök. I anslutning norrut finns ett grönområde som idag används av de som arbetar inom området för rekreation och exempelvis lunchpromenader. Naturliga mötesplatser saknas i området.

Inom gångavstånd finns bostadsområden, kommersiella verksamheter, gym och skolor, men för att ta sig till dessa funktioner behöver tidigare nämnda barriärer passeras.

### Trygghet

Området består helt av verksamheter som främst är öppna under dagtid. Detta innebär att det är få människor i rörelse under kvällstid och på helger. Planområdet upplevs ha en tydlig framsida med mer publika funktioner mot Varlavägen och en tydlig baksida mot Kabelgatan där bebyggelsen är mer sluten och därmed upplevs mer otrygg. Delar av fastigheterna är inhägnade med staket och även i några fall med taggtråd.

Statistiskt sett finns det få brottsanmälningar i området men generellt sett är den här typen av industri- och verksamhetsområden utsatta för bland annat inbrott då det är lättillgängligt med få människor i rörelse under vissa tider på dygnet. Upplevelsen med trailers som är parkerade på Kabelgatan, långa slutna fasader och få flyktvägar gör att området upplevs som otryggt för förbipasserande.

Det finns ett upptrampat stråk mellan Varla 6:22 (Henrikssons Stenhuggeris fastighet) och ställverket som används under dagtid av verksamma och förbipasserande. Under kvällstid när mörkret faller in och på helger då få människor är i rörelse i området kan stråket lätt upplevas som otryggt då det även saknas belysning på platsen. Det saknas generellt alternativa vägar/stråk inom och mellan delar av området som kan fungera som flyktvägar vid behov.

Direkt norr om området finns en gång- och cykelbana som sträcker sig mellan Varlavägen och Göteborgsvägen. Kopplingen till detta stråk bör förstärkas. Närheten till Kungsbackaån utnyttjas inte i dagsläget och kopplingar över ån saknas. Det stråk som finns längs Kungsbackaån omgärdas av en storskalig och sluten lagerbyggnad (ca 250 meter lång) som inte inbjuder till några promenader utan som istället ger en känsla av instängdhet.

**Mobilitet**

Angöring till området sker främst från Varlavägen och vidare in på Kabelgatan. Viss trafik sker även via Kabelgatans anslutning till Tölö tvärled söder om planområdet. Längs Varlavägen finns en gång- och cykelväg. Inom planområdet finns trottoarer av blandad kvalitet. Cyklister färdas i blandtrafik på Kabelgatan.

Det saknas direkta kopplingar från gång- och cykelbanan längs Varlavägen in till befintlig bebyggelse. På ett ställe finns en nedtrampad gångväg som förmodligen uppkommit som en frekvent genväg. Fotgängare och cyklister behöver i nuläget gena över gräsytor alternativt köra långa omvägar längs Varlavägen och Kabelgatan för att ta sig till verksamheterna. Överlag saknas med andra ord alternativa vägar för fotgängare och cyklister i området.

I direkt anslutning till bebyggelsen är det stora markparkeringar som tar upp plats och naturliga gångvägar saknas. De gående rör sig på bilarnas villkor.

Kontakten med Kungsbackaån och grönområdet i norr bör utvecklas och kan på sikt skapa rekreationsmöjligheter för de som är verksamma och rör sig i området.

**Samvaro**

Området saknar idag naturliga mötesplatser då det är ett småindustri och verksamhetsområde. Längs Varlavägen finns fina träd som skapar en allé. Det är viktigt att dessa får vara kvar och att grönskan utvecklas ytterligare i området för att bryta av den annars hårda miljön med bebyggelse och stora asfaltsytor.

Grönområdet i norr och närheten till Kungsbackaån används inte fullt ut idag och kopplingen till dessa bör utvecklas, framförallt för att stärka möjligheten för rekreation för de som är verksamma i området.

Rekommendationerna för planarbetet kan sammanfattas med fem punkter:

• *Området bör innehålla en stor variation av verksamheter som kan vara öppna även på kvällar och helger som är intressant för en bredare målgrupp.*

• *En hög kvalitet i utformning och omsorg om detaljer både för byggnader och utemiljöer är viktigt.*

• *Stärka stråk och kopplingar till Varlavägen, angränsande grönområde i norr samt Kungsbackaån i öster.*

• *Undvika att skapa en baksida mot Kabelgatan.*

• *Utveckla en tydligare mötesplats för verksamma och besökare.*

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är till stor del bebyggt med storkaliga verksamhets- och lagerbyggnader. Inom Varla 6:22 inryms en större lagerbyggnad, en mindre kontorsbyggnad samt några mindre byggnader. Fastigheten är inhägnad med staket och delvis taggtråd.

Inom Varla 6:18 finns en byggnad avsedd för förrådsuthyrning samt kontorshotell uppförd.

Bebyggelse mot Kabelgatan (Varla 6:22)

Bebyggelse från Hallabäcksparken (Varla 6:22)

Byggnad inom Varla 6:18.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller fornlämningar.

### Kommersiell och kommunal service

Inom planområdet finns ett visst utbud av blandade verksamheter som kontor och lager. Inom området saknas kommunala servicefunktioner.

### Trygghet och tillgänglighet

Området har hög tillgänglighet oavsett val av färdmedel då Varlavägen, med kommunens huvudcykelnät samt busshållplats, ligger i direkt anslutning till planområdet. Inom planområdet saknas det alternativa vägar att ta sig genom området då Kabelgatan är det enda alternativet på grund av att ordnade släpp/öppningar saknas i bebyggelsen.

Planområdet kan delas upp i en mer offentlig del mot Varlavägen med flera verksamheter och en mer sluten och privat del med få målpunkter mot Kabelgatan, som delvis även är inhägnad.

Belysningen längs gatorna i området är av god standard då kommunen är huvudman för både Kabelgatan och Varlavägen. Däremot upplevs Kabelgatan mindre trygg att passera, främst när mörkret faller in, då det endast finns ett fåtal målpunkter längs gatan. Under stora delar av dygnet står lastbilar och släp/trailers parkerade längs gatan vilket kan stärka känslan av otrygghet för förbipasserande.

## Gator och trafik

### Biltrafik

Planområdet har ett mycket bra transportläge för bil och övriga motorfordon med en direkt närhet till Varlavägen som är en av infartsvägarna till Kungsbacka stad. Kabelgatan, som är den uppsamlande gatan i östra Varla verksamhetsområde, ansluter till Varlavägen i norr och till Tölö tvärled i söder. Kungsbacka kommun är väghållare för samtliga gator i och i anslutning till planområdet.

Trafikmängden på Kabelgatan uppskattas till 2300 ÅDT (årsdygnstrafik), baserat på trafikräkning under maxtimme utförd 2020. Uppskattning bygger på antagandet att maxtimmens trafik utgör 10 procent av ÅDT.

Cirka en kilometer norrut går det att angöra till E6/E20, via motet Kungsbacka nord, mot Göteborg och Malmö.

Kabelgatan.

Infarten vid Varlavägen - Kabelgatan

### Gång- och cykeltrafik

Längs Varlavägen, direkt väster om planområdet, löper Kungsbackas huvudcykelnät som ger goda möjligheter att ta sig till området till fots och med cykel. En gång- och cykelväg finns även norr om planområdet, i Hallabäcksparken, med anslutning till bland annat Varlavägen i väster samt vidare mot Hede station i öster. Det finns få övergångar över Varlavägen för oskyddade trafikanter. Fotgängare samt cyklister hänvisas istället till en tunnel under Varlavägen som finns strax norr om planområdet som kopplar an till bostadsområdet Varla.

Längs Kabelgatan inne i området saknas det idag cykelbana vilket innebär att cyklister färdas i blandtrafik på Kabelgatan. Trottoar finns på båda sidor av Kabelgatan. Genom området och mellan befintlig bebyggelse finns få släpp/genvägar för oskyddade trafikanter som istället helt får röra sig längs Kabelgatan.

### Parkering

Området har idag markparkering i direkt anslutning till verksamheterna för de som besöker och är verksamma i befintliga lokaler. Viss parkering för lastbilar och avställda släp/trailers sker på Kabelgatan.

Antal parkeringsplatser inom planområdet ska utgå och beräknas utifrån Kungsbacka kommuns gällande parkeringsstrategi. Verksamheternas parkeringsbehov ska även i framtiden lösas inom den egna fastigheten. Parkering för funktionsnedsatta ska finnas inom 25 meter från entré.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Stora Bäcksleden som ligger direkt norr om planområdet vid Varlavägen. Busshållplatsen trafikeras av stadsbuss 1 med trafik mellan Fors, Kungsbacka station och Hede station. Turtätheten är två bussar i timmen under morgon och eftermiddag på vardagar samt en gång i timmen övrig tid. Till Hede och Kungsbacka station är det 1,5 respektive 2,0 kilomters färdväg till fots eller med cykel. Pendeltåg var 15 minut och regiontåg var 30 minut under högtrafik.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

För detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco, 2022 reviderad 2023) som redovisar nuläge samt förslag på åtgärder avseende dagvattenhanteringen efter exploatering. Fastigheten Varla 6:17, som fram till antagandet av detaljplanen ingick i planarbetet, ingår i framtagen dagvattenutredning.

Avvattning inom planområdena är löst med konventionella dagvattensystem med gallerförsedda dagvattenbrunnar. Inom området finns i dagsläget allmänna dagvattenledningar av BTG 1000 längs med Kabelgatan söder om fastigheten 6:22. Servisledningen från fastigheten kopplas till ledningen. Dagvatten från fastigheterna 6:18 avvattnas till en ledning av BTG 600 i områdets östra sida. Därifrån avleds dagvattnet norrut till ledningen i Kabelgatan vilken, i sin tur mynnar ut i Kungsbackaån.

Enligt ”Anvisningar för dagvatten” ska 1 $m^3$ vatten fördröjas på kvartersmark, per 100 $m^2$ hårdgjord mark om den hårdgjorda ytan överskrider 1000 m2.

Krav på rening av dagvatten på fastighet ställs när det handlar om industrifastigheter med förorenande eller trafikintensiv verksamhet, större parkeringar (>1250 m2) eller annan förorenande verksamhet (”Anvisningar för dagvatten”).

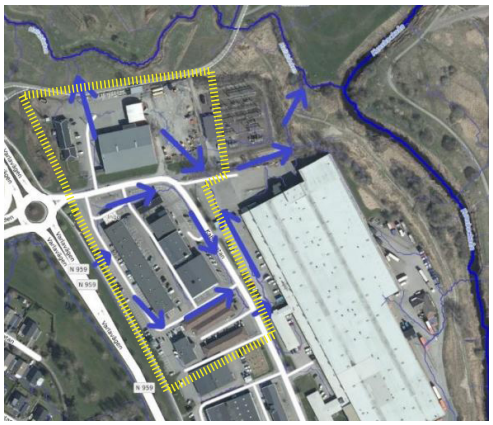
Vidare står det i Dagvattenplanens riktlinjer som gäller i Kungsbacka kommun att:

- Genom dagvattenrening minska föroreningsbelastningen och därmed förbättra vattenkvaliteten i hav, sjöar och vattendrag som tar emot dagvatten, så att det finns goda förutsättningar för biologisk mångfald, fiske, bad och rekreation samt så att miljökvalitetsnormerna för vatten kan uppfyllas.

- Krav på rening ska ställas utifrån dagvattnets förväntade föroreningsgrad och känsligheten hos mottagande recipient.

- Skapa en dagvattenhantering som berikar gestaltningen av bebyggelsemiljön och bidrar med ytterligare ekosystemtjänster utöver avledning, fördröjning och rening.

Huvudmannen har skyldighet att säkerställa fördröjning på allmän platsmark.



Flödesvägar för dagvattnet inom planområdet idag.

*Recipient*

Recipient för planområdet är Hallabäcken och Kungsbackaån. Hallabäcken mynnar i vattenförekomsten Kungsbackaån (Mynningen-Lillån) (WA82828105), vilken i sin tur mynnar i Kungsbackafjorden (WA21723833). Enligt den senaste statusklassningen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Kungsbackaån och Kungsbackafjorden en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Det finns ingen statusklassning för Hallabäcken i VISS.

### Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inom hela planområdet och nya eventuella anslutningar görs till befintligt ledningsnät. En pumpstation finns idag inom fastigheten Varla 6:18.

### Brandvattenförsörjning

Två brandposter finns inom planområdet längs Kabelgatan.

### Värme

Planområdet är idag anslutet till fjärrvärmenätet.

### El

Inom området finns ledningar under mark och direkt öster om planområdet finns ett ställverk med luftburna kraftledningar som sträcker sig genom Hallabäcksparken norr om planområdet.

### Bredband och tele

Planområdet är idag anslutet till bredbandsnätet. En telemast finns idag inom fastigheten Varla 6:22.

### Avfall

Närmsta återvinningsstation finns i Hede, cirka två kilometer bort.

## Hälsa och säkerhet

### Kraftledningar

Direkt öster om planområdet finns ett stort ställverk med luftburna kraftledningar. Det finns inga luftburna kraftledningar inom planområdet men däremot direkt norr om området, 10,5 meter från fastighetsgräns till Varla 6:22. För att säkerställa att planen inte begränsar elförsörjningen vid en framtida expansion i området rekommenderar Ellevio att detaljplanen inte tillåter stadigvarande vistelse inom 20 meter från ledningen.

Det finns forskning som pekar på att det finns en eventuell ökad risk för barnleukemi vid 0.4 µT. En beräkning av elektromagnetiska fält har därför tagits fram.

### Buller

Planområdet samt intilliggande bebyggelse på den östra sidan av Varlavägen består idag enbart av verksamheter och småindustrier. Planförslaget möjliggör för en utveckling av verksamheter och innehåller inga planerade bostäder. Av nämnd anledning har ingen bullerutredning tagits fram för projektet.

### Farligt gods

Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

### Risk för översvämning

Framtagen dagvattenutredning (Sweco, 2022 reviderad 2023) har studerat risken för översvämning och skyfallsanalysen för befintlig situation visar att detaljplaneområdet ser ut att klara sig från översvämning vid 100-årsflöde. Detaljplaneområdet ligger förhållandevis högt vilket gör att översvämningen även är begränsad om Kungsbackaån svämmar över vid 100-årsflöde. Det är dock viktigt att exploateringen inte förvärrar situationen inom och utanför planområdet.

Enligt översvämningskartering Kungsbackaån har havets nivå (Kungsbackafjorden) satts till +1,8 m vid framtida 100-årsflöde. Detta data har används som underlag för modellering i Scalgo för att se hur den stigande havsnivå kan påverka vattenstånd i Hallabäcken, Kungsbackaån och därefter planområdena. Resultat visar att området inte ligger i riskzon då översvämningsytor påträffas utanför planområdet.

### Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon ska beaktats under planarbetet och kontrolleras slutligen i bygglovskedet.

### Skyddsrum

Inom planområdet finns det idag ett skyddsrum inom Varla 6:22.

# 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

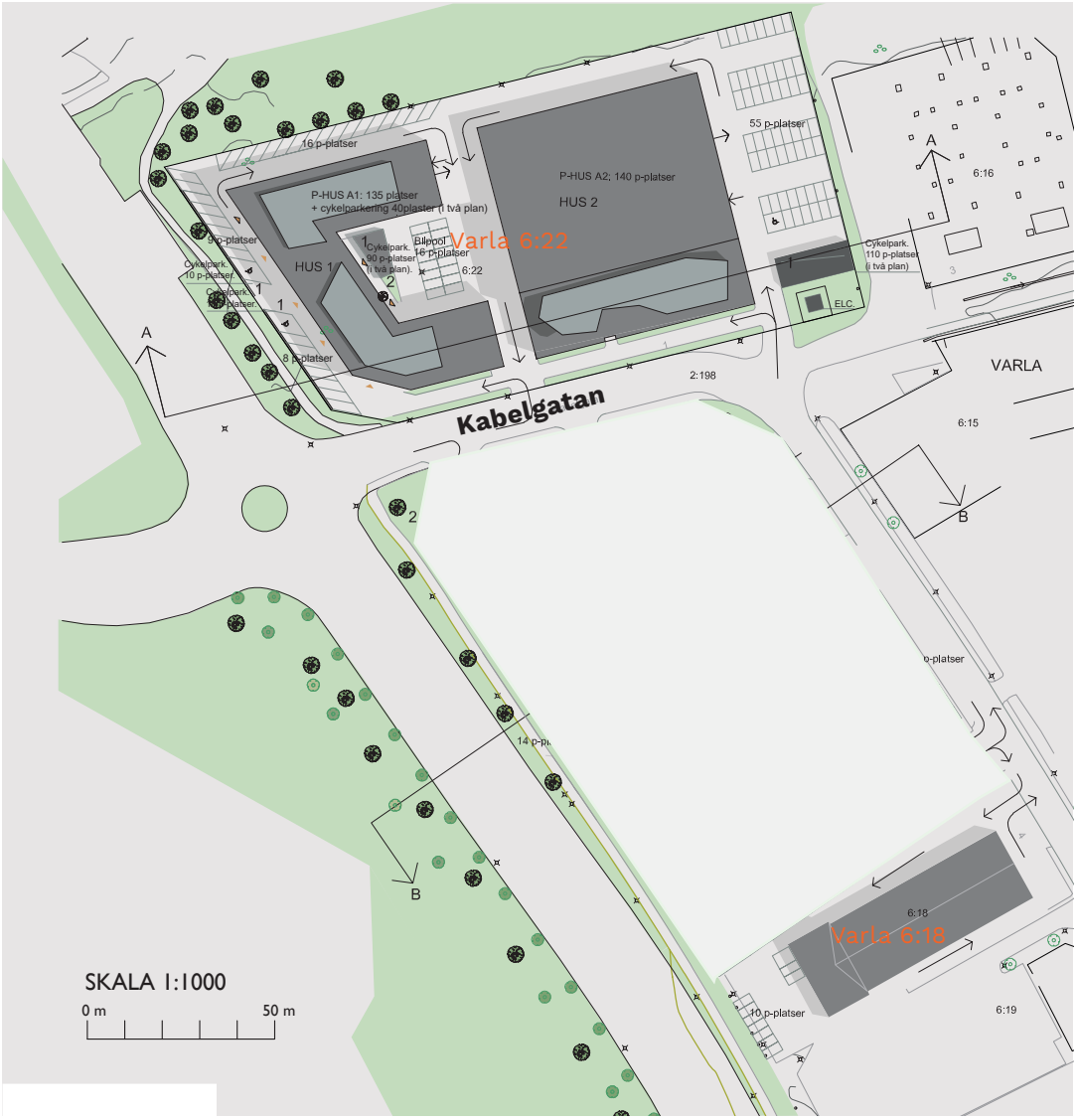
Området planeras med utgångspunkten att utveckla andelen verksamheter med höga gestaltningsambitioner i ett strategiskt läge längs en av stadens huvudentréer, Varlavägen.

Ny bebyggelse inom Varla 6:22 tillåts få en nockhöjd upp till 18 meter för att möjliggöra nya byggnader i upp till fyra våningar med diverse verksamheter. En femte våning får uppföras med förutsättning att den är indragen minst två meter från fasadliv. Ny bebyggelse kommer att utformas mer publik mot Kabelgatan innehållandes showroom, kontor, tillverkning, kontor och lager för Henrikssons Stenhuggeri. Det kommer även möjliggöras för en byggnad som vetter mot Varlavägen innehållandes kontor samt centrumfunktioner i markplan samt på översta våningen. Gestaltning av ny bebyggelse kommer bestå av hög arkitektonisk kvalitet mot angränsande gator och Hallabäcksparken i norr.

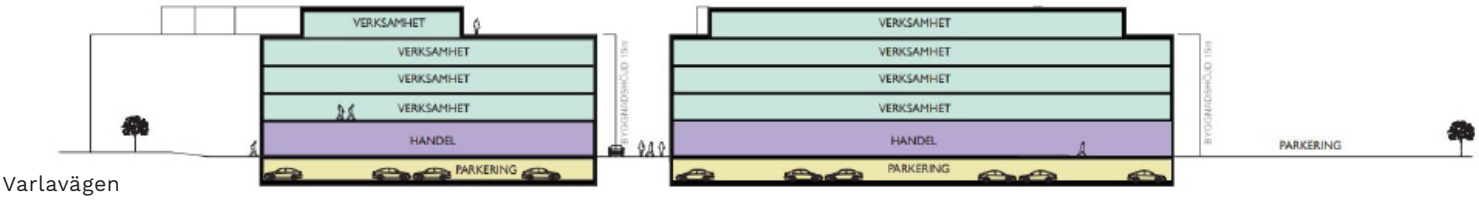
Inom fastigheten Varla 6:18 inrymmer bebyggelsen kontor samt förråd/magasinering till uthyrning för privatpersoner. Byggnaden är redan uppförd och tillåts få en högsta nockhöjd på 15 meter.

Mot Varlavägen tillåts en lägre mur att uppföras som ramar in den nya bebyggelsen. På utvalda ställen skapas öppningar i muren som möjliggör för ett naturligt flöde för fotgängare och cyklister från gång- och cykelbanan in till området.

Bilden redovisar möjlig utformning på nya byggnader sett från Varlavägen in mot Kabelgatan mot Varla 6:22. Illustration framtagen av Yngve Lundh arkitekter.



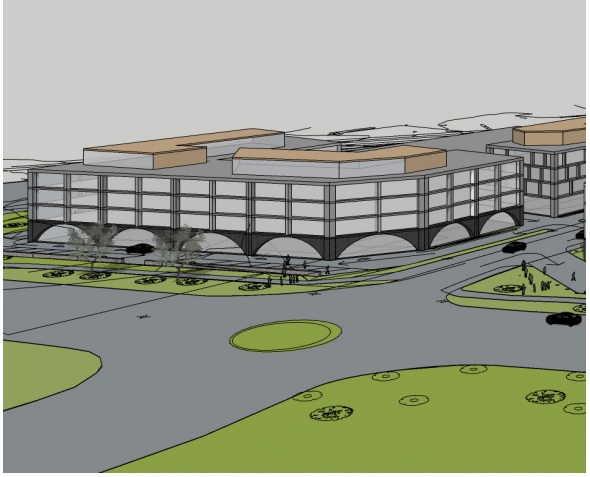

Situationsplan som redovisar en möjlig utformning av ny bebyggelse och tillhörande kringytor. Inom Varla 6:22 kommer Henrikssons Stenhuggeri, kontor samt centrumfunktioner inrymmas. Inom Varla 6:18 inryms redan idag förrådsuthyrning samt kontorshotell. Illustration framtagen av Yngve Lundh arkitekter.



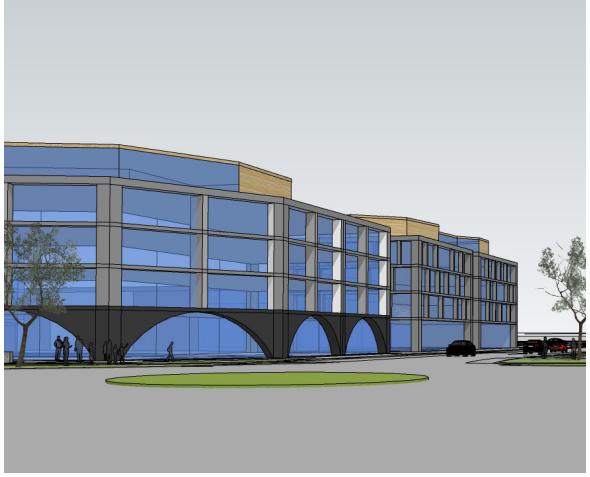

SEKTION A-A (fastigheten Varla 6:22)

**Samtliga illustrationer är framtagna av Yngve Lundh arkitekter.**

Bilden redovisar möjlig utformning på nya byggnader och mur sett från Varlavägens cykelbana med ny byggnad inom Varla 6:22 till vänster i bild. .



Bilden redovisar möjlig utformning på nya byggnader sett från  Varlaplatån med ny bebyggelse inom Varla 6:22.



Bilden redovisar möjlig utformning på nya byggnader sett från Varlavägen mot ny bebyggelse inom Varla 6:22.

Bilden redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse inom Varla 6:22.

**Geotekniska rekommendationer**

Detaljplanens intentioner bedöms ur geoteknisk säkerhetssynpunkt kunna fullföljas inom planområdet enligt framtagen geoteknisk utredning (Norconsult, 2021, reviderad 2023). Följande rekommendationer är framtagna i den geotekniska utredningen:

*Stabilitet*

Utförda stabilitetsberäkningar visar på att säkerhetsfaktorn mot brott inom och i anslutning till området som ska planläggas uppfyller stabilitetsrekommendationerna enligt IEG Rapport 6:2008 för befintliga förhållanden. Stabilitetsberäkningar har även utförts med syfte att utreda möjlig belastning inom fastighet Varla 6:22, varpå en utbredd last mellan 30–35 kPa togs i beaktning med tillfredställande resultat. Stabiliteten inom området bedöms därmed vara tillfredställande både för befintliga- och planerade förhållanden.

Kompletterande beräkningar visar att lokala upplag på upp emot 50 kPa (ca 3 m breda och oändligt långa) kan tillåtas inom planområdet med bibehållen säkerhet mot skred. Det rekommenderas dock att geotekniker ser över grundläggningsförhållandena och rådgör om lämpligaste platsen för eventuella laster i den storleksordningen.

Resultatet från utförda stabilitetsberäkningar visar på att det inte föreligger risk för initialskred för befintliga förhållanden då $F_{Komb}$ >1,4 resp. $F_c$ > 1,6 i de båda beräknade sektionerna (se sidan 14 i bilagd geoteknisk utredning, Norconsult, 2023-03-21). Därmed anses inte ytterligare utredning av kvicklereförekomst som nödvändig för att säkerhetsställa stabilitetsförhållandena inom planområdet i dagsläget.

I beräkningarna är jordlagermäktigheter etc konservativt valda för att tydligt visa på att stabiliteten är tillfredställande trots eventuell variation i mäktigheter/förhållanden.

Det rekomenderas att i möjligaste mån anpassa området till befintliga marknivåer vid höjdsättning.

*Grundläggning/sättningar*

Vid grundläggandet av byggnader skall sättningsbenägenheten i jorden tas i beaktning och hänsyn bör även tas till stabilitetsförhållandena inom planområdet. Pålning rekommenderas som grundläggningsmetod för planerade byggnader och konstruktioner vilket inte ger upphov till tillskottslaster på jorden som kan påverka stabiliteten ner mot Hallabäcken.

För övrig belastning på jorden skall upplagsmassor ställas upp på ett sådant sätt att tillskottslaster inte överskrider de beräknade för sektionerna i denna handling.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Det är viktigt inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för en sättning vid sänkning av grundvattenytan. Eventuella dräneringsnivåer skall förläggas så att risken för sättningar pga en eventuell grundvattensänkning undviks.

Det är viktigt att grundvattennivåerna inom området bibehålls då en avsänkning kan medföra att marksättningar utbildas.

För att undvika oönskade sättningar på nya vägar och vid sättningskänsliga konstruktioner inom planområdet skall kompletterande objektspecifika geotekniska undersökningar och utredningar utföras som projekteringsunderlag i samband med detaljprojektering.

I samband med all förändring av området såsom byggnation, schaktning, ändrade dräneringsförutsättningar, lastförändringar upplag etc. skall stabilitetssituationen dock beaktas och detaljprojekteras.

### Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

### Trygghet och tillgänglighet

Det är av stor vikt att ny bebyggelse utformas med aktiva bottenvåningar med exempelvis en nogrann fönstersättning och entrépunkter mot Varlavägen och Kabelgatan. Idag är bebyggelsen mer sluten mot Kabelgatan som är huvudstråket genom området som bidrar till otrygga miljöer för de som passerar området till fots eller med cykel. Ny bebyggelse behöver därför utformas mer öppen och inbjudande mot Kabelgatan och Hallabäcksparken i norr där flera människor förväntas vistas i framtiden och uppförande av höga stängsel ska undvikas. På så vis ökar tillgängligheten till verksamheterna samtidigt som området kommer upplevas tryggare att röra sig igenom.

### Kommersiell och kommunal service

Planförslaget möjliggör för en ökad tillgång av kommersiella verksamheter, kontorslokaler samt arbetsplatser i området. Det är i nuläget inte bestämt exakt vilka verksamheter som ska inrymmas i den planerade bebyggelsen då detta bestäms av fastighetsägarna. Det finns dock en gemensam målbild mellan kommunen och exploatörerna om att det ska vara en blandning av verksamheter som har en hög besöksintensitet som exempelvis butiker och restauranger med mera.

Några kommunala verksamheter ingår inte i projektet.

### Skyltning

Skyltning inom området ska överrensstämma med gällande råd och riktlinjer för skyltning. Aktuell version vid detaljplanens framtagande *Skyltning - Råd och riktlinjer för skyltning i Kungsbacka kommun*, godkändes av byggnadsnämnden 2020-11-26 § 308.

## Trafik och parkering

### Biltrafik

Planområdet föreslås fortsatt att angöras från Kabelgatan dit man tar sig från Varlavägen i norr och Tölö tvärled i söder. En beräkning med Trafikverkets trafikalstringsverktyg visar att exploateringen inom planområdet kommer innebära att ÅDT för Kabelgatan ökar med cirka 1140 motorfordon/dygn vid fullt utnyttjad byggrätt. Hälften antas belasta det statliga vägnätet vilket med antagandet om att maxtimmen utgör 10 % av dygnstrafiken innebär cirka 60 fordon totalt. Det omkringliggande vägnätets möjlighet att ta hand om trafikalstringen bedöms som god. En analys av cirkulationsplatsen Varlavägen–Kabelgatan har genomförts med hjälp av beräkningsprogrammet Capcal (Afry, 2020). Analysen visar att framkomligheten på anslutningen till Kabelgatan håller sig inom önskvärd nivå år 2040. Det bedöms gälla även med förväntad trafikalstring kopplat till aktuell detaljplan. Cirkulationsplatsen Varlavägen–Arendalsleden, strax norr om planområdet, har nyligen fått en utökad kapacitet och framkomligheten på omkringliggande vägnät bedöms vara inom önskvärd nivå även år 2040, se bifogad trafikutredning. Den visar som mest belastningsgrader på 0,9 i från Arendalsleden väst under eftermiddagen, vilket är godtagbar servicenivå enligt VGU 2020_029. Som följd av planområdets karaktär med mestadels verksamhet dagtid kan det antas att majoriteten av den trafik som planområdet genererar under eftermiddagens maxtimme är mot E6 och ökningen belastar således den södra tillfarten från Varlavägen som 2040 har beräknats till en belastningsgrad på 0,76, vilket bedöms som önskvärd servicenivå för en cirkulationsplats.

Det ökade transportbehovet till följd av den förväntade exploatering inom planområdet bedöms därmed inte påverka framkomligheten vid det statliga vägnätet vid på- och avfart till E6, Kungsbacka norr, eller det statliga vägnätet i övrigt.

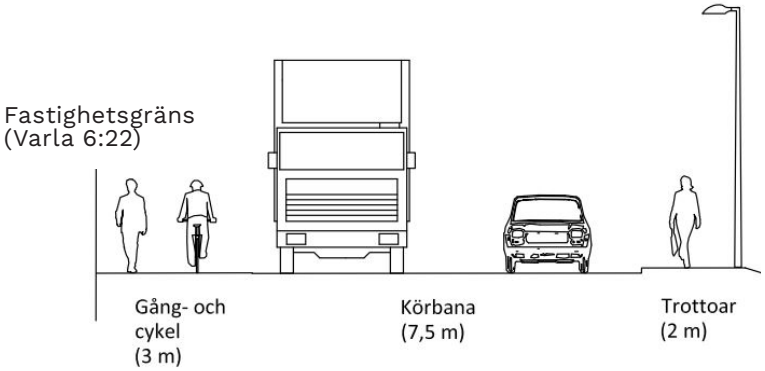
Från Kabelgatan in till fastigheterna där verksamheterna ska utvecklas föreslås ett fåtal infarter för att undvika konfliktsituationer med oskyddade trafikanter som rör sig längs Kabelgatan. Det är därför av stor vikt att infarterna till verksamheterna placeras på strategiska ställen längs Kabelgatan för att skapa bästa möjliga trafiksituation i området. Passagerna bör hastighetssäkras samt gående- och cyklister ska prioriteras. Siktlinjer ska säkerställas vid in- och utfarter.

Angöringen inne på fastigheterna kommer ske genom enkelriktade gator för att undvika onödiga trafikytor och minska antalet komplicerade korsningspunkter till Kabelgatan.

**Gång- och cykeltrafik**
Området kommer fortsatt främst att angöras via gång- och cykelvägen som löper utmed Varlavägen. För att främja oskyddade trafikanters möjlighet att färdas till och från planområdet på ett attraktivt sätt ska fler anslutningar mellan gång- och cykelvägen samt privata fastigheter anordnas.

Kabelgatans sektion utgörs i dag av en cirka nio meter bred körbana med smal trottoar på båda sidor. På den del av gatan som löper längs Varla 6:22 södra sida föreslås att trottoaren breddas för att göra plats för en cirka tre meter bred gemensam gång- och cykelbana. Ytan tas från körbanan som fortfarande uppfyller kraven för den tunga trafikens framkomlighet. Gång-och cykelbanan är viktig för att underlätta för att anställda och besöka i området ska kunna nå rekrationsstråket längs med Kungsbacka ån på ett tryggt och säkert sätt. Intentioner finns att höja standarden på gångstråket utmed Kungsbackaåns västra sida. I samband med det planeras även att anlägga en tydligare koppling för gående och cyklister till mellan Kabelgatan och Kungsbackaån.

Detaljplanen medför en ökad byggrätt för fastigheterna inom planområdet vilket även ökar trafiken och kan även leda till fler arbetstillfällen inom Kabelgatan. Därmed uppstår ett ökat behov av att en gång- och cykelbana anläggs inom Kabelgatan för att öka säkerheten för cyklister inom planområdet.




*Principsektion över Kabelgatan (Kungsbacka kommun)*

**Parkering**

Antalet parkeringsplatser inom planområdet ska baseras på Kungsbacka kommuns gällande parkeringsstrategi. Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Parkering för funktionsnedsatta ska finnas högst 25 meter från entrépunkter.

Större delen av bilparkeringsplatserna som planförslaget resulterar i vid en fullt utnyttjad exploatering kommer att anordnas i parkeringsgarage eller i parkeringshus inom fastigheten Varla 6:22. En viss mängd markparkering kommer finnas i direkt anslutning till verksamheternas entréer för att uppfylla tillgänglighetskraven och integreras med den nya bebyggelsen på ett effektivt och attraktivt sätt, gärna med inslag av grönska som bryter av.

Parkeringsplatser mot Kabelgatan som innebär backande moment för biltrafiken får inte förekomma då detta innebär en trafikfara för oskyddade trafikanter som rör sig på trottoarer eller cyklar längs gatan.

Antalet cykelparkeringsplatser bör minst motsvara antalet bilplatser vid verksamheten både inom centrumzon och i tätortszon. För att göra det attraktivt för dem som vill cykla bör det anläggas cykelparkering med väderskydd och det ska finnas möjlighet att låsa fast cykeln, gärna i anslutning till entrépunkterna.

#### Kollektivtrafik

Planförslaget ökar resandeunderlaget för stadsbussen som trafikerar i närheten samt kollektivtrafiken till och från Hede station.

## Friytor och rekreation

#### Natur

Planförslaget innehåller inga ytor för naturmark.

#### Park

Direkt norr om planområdet ligger Hallabäcksparken där ett parallellt arbete pågår med att utveckla parkområdet.

#### Mötesplatser

Planförslaget föreslår inga utpekade mötesplatser. Däremot kan det indirekt skapas nya mötesplatser beroende på vilken typ av hyresgäster och verksamheter som etableras i de nya byggnaderna.

## Teknisk försörjning

#### Dagvatten

För detaljplanen föreslås en dagvattenlösning där en allmän underjordisk dagvattenanläggning ska anläggas inom Varla 6:22 (kvartersmark) där vattnet sedan via ledningar leds till befintliga kommunala ledningar inom Kabelgatan. Anläggningen med tillhörande ledningar ska anläggas, ägas och driftas av kommunen. Ytan för dagvattenanläggningen och ledningar ska säkerställas genom att ett servitutsavtal tecknas mellan Varla 6:22 och en kommunalägd fastighet innan detaljplanen antas. På så sätt säkerställs genomförandet och driften av anläggningen, och därmed har kommunen som huvudman rådighet över den allmänna dagvattenanläggningen. Därmed säkerställs även MKN för dagvatten samtidigt som fastighetsägen kan använda sin mark för angöring samt parkering.

Erforderlig fördröjningsvolym för att rena och fördröja vattnet för Varla 6:22, inklusive Kabelgatan, har beräknats till ca 120 $m^3$. Dagvattenhanteringen i områdena behöver således kunna omhänderta dessa volymer dagvatten samtidigt som rening av dagvattnet sker. Reningen av dagvattnet bör ske inom kvartersmark i så stor utsträckning som möjligt.

Med dagvattenhantering inom servitutsområdet enligt bilden på nästa sida föreslås en underjordisk anläggning som möjliggör att kvartersmarken används på det sätt som fastighetsägaren önskar, alltså som parkeringsytor. Anläggningen ska vara tillgänglig för VA-huvudmannen vid drift och underhåll samt kunna magasinera och rena dagvattnet till en erforderlig nivå. Alternativa lösningar för underjordiska anläggningar är bland annat sedimentationsmagasin, rörmagasin, kassettmagasin och makadammagasin.

För föreslagen dagvattenhantering enligt detta alternativ behöver grundvattennivåerna i området säkerställas för att kunna anpassa dagvattenanläggningen till rådande förhål-

landen. Beroende på grundvattensituationen kan åtgärder krävas för att säkerställa anläggningens funktion och konstruktion. Bland annat kan täta magasin krävas för att undvika grundvatteninträning och förankring krävas vid risk för upptryckning. Utöver detta kan lokal grundvattensänkning genom att pumpa bort grundvattnet från anläggningen krävas. Vid behov av förankring är detta enklare med en betongkonstruktion än en plastkonstruktion som exempelvis kassettmagasin består av. Dessutom ger betongen viss motvikt mot eventuella upptryckningseffekter. Därmed kan sedimentationsmagasin eller rörmagasin vara att föredra inom delområdena. För ökad reningseffekt kan sedimentationsmagasinet fyllas med makadam. Detta medför dock stora svårigheter kring drift och underhåll samt ytterligare ekonomiska konsekvenser då makadamfyllnaden ska bytas ut.

För att möjliggöra hantering av den erforderliga fördröjningsvolymen inom delområdena krävs ett sedimentationsmagasin på 120 $m^2$, räknat med ett djup på 1 m. Om magasinet skulle fyllas med makadam (porositet på 30%) skulle istället ytanspråken uppgå till 400 $m^3$. Vid anläggning av rörmagasin krävs fyra rör med en dimension på 1 meter med en längd på 40 meter. Ytanspråken som sedimentationsmagasin skulle ta upp presenteras i bilden nedan. Avledning av ytligt vatten till de underjordiska magasinen kan ske med hjälp av brunnar och dagvattenledningar. Utloppet från de underjordiska magasinen ska ske med dagvattenledning till kommunal ledning i Kabelgatan och vidare till närmsta recipient (Hallabäcken eller Kungsbackaån). Vid dagvattenhantering av denna princip krävs vidare utredning kring grundvattennivåerna på aktuell plats för att kunna anpassa dagvattenanläggningen på bästa sätt till rådande förhållanden.

*Principlösning för reningsvolymer av dagvatten inom planområdet (Sweco, 2023).*

Enligt föroreningsberäkningarna presenterade i Bilaga – föroreningsanalys Delområde 1 kommer anläggning av sedimentationsmagasin/rörmagasin eller makadamdike reducera föroreningsnivåerna (halter och mängder) till lägre nivåer än innan exploatering. Då halter och mängder hamnar under befintliga nivåer tyder detta också på att recipientens förutsättningar att uppnå miljökvalitetsnormerna påverkats på ett positivt sätt.

**Vatten och avlopp**

Fastigheterna är redan anslutna till kommunala ledningar för dricksvatten och spillvatten och finns inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Befinlig pumpstation inom Varla 6:18 bevaras och säkerställs med planbestämmelse i plankartan.

### Brandvattenförsörjning

Dialog kommer ske med Räddningstjänsten för att utreda om ytterligare brandposter behövs i och med en utveckling av området.

### Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas. Möjligheten finns att ansluta till fjärrvärme som löper längs samt genom delar av planområdet.

### El, tele och bredband

Anslutningmöjlighet till bredband finns inom planområdet. Eventuella ledningsområden inom kvartersmark säkerställs som u-områden i detaljplanen. Befintlig telemast inom fastigheten Varla 6:22 kommer att rivas efter överrenskommelse mellan fastighetsägaren och operatören. En ny nätstation kommer behöva byggas för att klara av att försörja området med el. Stationen föreslås att placeras inom Varla 6:22 med angöring från Kabelgatan.

### Avfall

Planförslaget innebär att avfallshanteringsfordon kan ta sig fram inne i området, detta säkerställs i bygglovet. Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska ske enligt Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen 2018 samt Kungsbacka kommun lokala renhållningsföreskrifter.

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

En kompletterande undersökning är framtagen (Ensucon, 2022) för att besvara Hallands Länsstyrelses synpunkter från samrådsyttrandet samt möjliggöra en korrekt masshantering i projektets utförandeskede. För att uppnå detta var målsättningen att avgränsa föroreningsförekomsten med avseende på metallföroreningar i jord och grundvatten som påträffats i tidigare miljöteknisk markundersökning utförd av Geosigma (Geosigma, 2021), samt utreda förekomsten av oljeprodukter kopplade till verksamheter i norra delen av fastigheten Varla 6:17 (som fram tills antagandet ingick i detaljplanen).

Totalt 42 jordprover från olika djup (max 4 meter) uttagna från 30 provpunkter analyserades. I samtliga analyserade jordprover underskreds Naturvårdsverkets riktvärden för MKM med avseende på tungmetaller. Riktvärdena för KM med avseende på tungmetaller överskreds endast i elva jordprover. Riktvärdena för KM med avseende på oljeprodukter överskreds endast i ett jordprov.

Ensucon bedömer att förekomsten av metallföroreningar inom undersökningsområdet generellt underskrider åtgärdsmålet, MKM och att massorna kan behandlas såsom underskridande MKM vid framtida masshantering. Vid behov kan erhållna analysresultat behandlas statistiskt, UCLM95 beräknas etc. Ensucon bedömer inte heller att någon saneringsåtgärd, utöver den som kommer att genomföras inom ramen för planerad masshantering, behöver utföras samt att undersökningsområdet är lämpligt för planerad markanvändning, motsvararande MKM.

Baserat på analyserna som utfördes på sex grundvattenprover från sex olika grundvattenrör inom undersökningsområdet är bedömningen att påverkan på grundvatten med avseende på metaller är måttligt. Enbart arsenikhalten i ett av grundvattenrören (21E31) överskred klass 4, ”stark påverkan”. I fyra av de fem övriga proverna överskred nickel-, zink- eller arsenikhalterna klass 3 ”måttlig påverkan” (SGU, 2013).

Då halter överskridande KM har påträffats får inga schaktarbeten påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten. I anmälan ska det framgå hur massorna ska hanteras, mottagningsanläggning för massor som inte kan återanvändas, rutin för eventuell länshållning och eventuell kompletterande provtagning vid behov

**Risk för översvämning/skred**

Översvämningskarteringar visar att planområdet klarar sig från översvämning vid högvattenhändelser i Kungsbackaån och Hallabäcken. Förutsättningarna för att hantera översvämning på grund av skyfall ser tillfredställande ut men det är viktigt att höjdsättning vid genomförande av detaljplanen används för att inte skapa instängda områden och att vattnet istället kan avledas på markytan på ett bra sätt ner mot Kungsbackaån.

**Buller**

Planförslaget bedöms inte bidra till en ökad bullernivå som är störande för omgivande bebyggelse.

**Räddningstjänsten**

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

**Skyddsrum**

Befintligt skyddsrum inom Varla 6:22 bevaras och integreras in i ny bebyggelse.

**Elektromagnetisk strålning**

I planområdets närhet finns ett större ställverk samt luftburna 130 kV-högspänningsledningar. Ellevio, som är ledningsägare, har tagit fram en beräkning av magnetfält. Beräkningen är gjord på den ledning som är belägen längst västerut (närmast planområdet) och avstånden som anges i tabellen är räknade från den västligaste fasen. Avstånd mellan den närmsta högspänningsledningen och fastighetsgränsen till Varla 6:22 är ca 10 meter vilket innebär att en yta på ungefär fyra meter in på fastighetens nordöstra hörn överskrider 0,4 mikrotesla.

| Horisontellt avstånd från ytterfas (m) | Magnetfält (mikrotesla) |
|---|---|
| 0 | 1,50 |
| 1 | 1,44 |
| 2 | 1,34 |
| 3 | 1,23 |
| 4 | 1,11 |
| 5 | 0,99 |
| 6 | 0,88 |
| 7 | 0,78 |
| 8 | 0,70 |
| 9 | 0,62 |
| 10 | 0,56 |
| 11 | 0,50 |
| 12 | 0,46 |
| 13 | 0,41 |
| 14 | 0,38 |
| 15 | 0,35 |
| 16 | 0,32 |
| 17 | 0,29 |
| 18 | 0,27 |
| 19 | 0,25 |
| 20 | 0,23 |
| 21 | 0,22 |
| 22 | 0,20 |
| 23 | 0,19 |
| 24 | 0,18 |
| 25 | 0,17 |
| 26 | 0,16 |
| 27 | 0,15 |
| 28 | 0,14 |
| 29 | 0,13 |
| 30 | 0,13 |

*Mätresultat för högspänningsledningar som berör Varla 6:22.*

# Överväganden och konsekvenser

## Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer området fortsatt vara ett småskaligt verksamhets- och småindustriområde med en icke stadsmässig utformning i en av stadens entréer. Området kommer fortsatt vara i stort sätt helt hårdgjort utan gröna inslag. Inhägnader i delar av området samt slutna fasader mot Kabelgatan kommer kvarstå och området kommer fortsatt att upplevas otryggt att vistas i.

## Miljökonsekvenser

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

### Undersökning

En behovsbedömning/undersökning har tagits fram 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 den miljötekniska markundersökningen 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 hårdgjorda ytor samt byggnader. Det berörda området används inte idag för frilufts- eller rekreationssyfte.

Planförslaget innebär att träd kommer att planteras och regnträdgårdar eller liknande kommer etableras för hanteringen av dagvatten där så behövs. Sammantaget bedöms åtgärderna bidra till en positiv utveckling avseende rekreation och natur i området.

### Landskapsbild

Landskapsbilden lokalt kommer förändras något då större byggnadsvolymer i höjdled än idag kommer byggas på platsen. Utformningen av ny bebyggesle kommer ha högre gestaltningambitioner än dagens byggnader vilket leder till positiva följder för landskapsbilden och för de som blickar ut över bebyggelsen jämfört med nuläget.

### Markförhållanden

Området har idag flera markföroreningar, vilket bekräftas i den framtagna miljötekniska markundersökningen (Geosigma, 2021 samt Ensucon, 2022). Dessa kommer tas bort/åtgärdas innan byggnation av området sker vilket kommer förbättra markförhållandena i området efter exploatering.

### Vattenförhållanden

Området är idag hårdgjort i sin helhet undantaget en mindre gräsbevuxen kulle i det nordvästra hörnet. Planförslaget möjliggör för en upphöjd gård med inslag av grönska, diken och dagvattenlösningar som ska rena och fördröja dagvatten innan det når recipienten.

**Trafikrelaterade frågor**

Området kommer även efter exploatering vara ett verksamhetsområde, om än i något större utsträckning än idag. Trafiksituationen bedöms inte påverka omkringliggande vägar i någon större utsträckning men en viss ökning kan ske lokalt på Kabelgatan.

Parallellt med denna detaljplan pågår ett planarbete med Varlavägen som ska breddas och göra plats för fyra körfält. Kapaciteten väntas därför förbättras i anslutning till planområdet.

**Hälsa och säkerhet**

Buller riskerar att bli en påverkan under byggnadsfasen för närboende på andra sidan Varlavägen, men beräknas bli övergående.

**Naturresurser**

Detaljplanen bedöms inte påverka några naturresurser.

**Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken**

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetesnormer för luft.

**Miljökvalitetsnormer för yt-och grundvatten, 5 kap miljöbalken**

Det bedöms att föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten från planområdet ger en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för kvalitet. Om dessa åtgärder vidtas bedöms påverkan på vattenkvaliteten i recipienten på grund av den nya exploateringen vara försumbar.

**Miljömål**

Detaljplanen påverkar inte de regionala miljömålen.

**Påverkan på Natura 2000**

Planförslaget påverkar inte något Natura 2000-område.

**Strandskydd**

När nuvarande detaljplan ersätts inträder strandskydd från Hallabäcken. Förslag till detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Området bedöms idag vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18 c §). Planområdet hyser inga naturvärden och förslaget hindrar inte allmänhetens tillgänglighet till stranden.

## Sociala konsekvenser

### Mångfald

Mångfalden av verksamheter i området kommer att utvecklas ytterligare vid ett genomförande av detaljplanen vilket är positivt. Området bör även inrymma fler verksamheter som är tillgängliga på kvällstid och helger, som exempelvis någon form av träningsanläggning.

Ny bebyggelse ska vara inbjudande, stadsmässig, med aktiva bottenvåningar och ha flertalet entrépunkter mot Varlavägen och Kabelgatan. Samtidigt är det viktigt att motverka att bebyggelsen mot Kabelgatan och Hallabäcksparken i norr upplevs som en baksida, som fallet är idag. Ny bebyggelse bör därför få en mer publik karaktär och inte enbart fylla en funktion för parkering, lastintag och upplag mot alla väderstreck.

### Vardagsliv

Kopplingen till Kungsbackaån och grönområdet direkt norr om området kan med fördel utvecklas med fler stråk och möjligheter för verksamma och besökande till området att stärka möjligheterna för rekreation. En ny gång- och cykelväg föreslås söder om ställverket mot Kungsbackaån och parken.

Att skapa fler gång- och cykelkopplingar genom området mellan Varlavägen och Kabelgatan kan bidra till ett ökat flöde av människor.

### Trygghet

För att skapa trygghet är det viktigt att många människor kan röra sig i och genom området, främst till fots och med cykel. En viktig aspekt för att skapa trygga miljöer i området är att ha publika och aktiva bottenvåningar med större fönsterpartier och flera entrépunkter mot gång- och cykelstråket längs med Varlavägen som även är öppna under kvällstid och på helger. Men det är även av stort vikt att miljön längs Kabelgatan blir mer inbjudande än vad fallet är idag med exempelvis lokaler som även vänder sig dit. Ett exempel på trygghetsåtgärder kan vara att parkering av trailers längs Kabelgatan inte tillåts i samma utsträckning som fallet är idag framöver utan istället hänvisas till utmålade platser. Större inhägnader och taggtrådsstängsel ska undvikas då det skapar otrygga och ruffiga miljöer.

### Mobilitet

Det finns bra förutsättningar för resande med kollektivtrafik och med cykel till området. En viktig parameter är att skapa bättre förutsättningar för fotgängare och cyklister inom området. Planförslaget innebär att en cykelbana samt dubbelsidig trottoar anläggs längs delar av Kabelgatan, med möjlighet till förlängning på sikt, vilket förbättrar möjligheten för hållbart resande inom verksamhetsområdet längs Kabelgatan.

Planförslaget möjliggör för bättre kopplingar till Hallabäcksparken i norr samt Kungsbackaån i öster. Befintligt släpp mellan ställverket och stängslet inom Varla 6:22 ersätts med ett upplyst och tydligare gång- och cykelstråk söder om ställverket vidare österut mot Kungsbackaån.

Flera angöringar mellan gång- och cykelvägen längs Varlavägen och verksamheterna intill ökar genheten för gående och cyklister som har verksamheterna som målpunkt. Det bidrar till att gång och cykel blir mer attraktiva alternativ. En låg mur med strategiska öppningar föreslås delvis att uppföras mellan ny bebyggelse och Varlavägens gång- och cykelväg som bidrar till att uppfylla målsättningen.

**Samvaro**

Det är viktigt att det finns platser för samvaro i och intill området som är trygga och tillgängliga. Området saknar idag en naturlig mötesplats. Flödet av människor längs Varlavägen skapar bra förutsättningar för att utveckla en mötesplats av någon form inom området på sikt.

Inom planområdet kommer planteringar av olika slag att skapas. Det intilliggande parkområdet i norr, Hallabäcksparken, kommer att utvecklas med sittgrupper, planteringar med mera för att stärka möjligheten till rekreation i området. Det ger en möjlighet till både planerade och spontana möten.

Sammanfattning konsekvenser av planförslaget avseende sociala konsekvenser

• Området kommer framöver innehålla en större variation av verksamheter som även kan vara öppna på kvällar och helger som är intressant för en bredare målgrupp.

• Ny bebyggelse kommer att uppföras med en hög kvalitet avseende detaljer och utformning både gällande ny bebyggelse men även utemiljöer.

• Nya kopplingar kommer skapas genom öppningar i muren mot Varlavägen. En ny gång- och cykelväg föreslås att anläggas söder om ställverket mot Kungsbackaån.

• Utformningen av ny bebyggelse mot Kabelgatan kommer vara mer inbjudande och öppen än vad fallet är idag för att motverka att Kabelgatan upplevs som en otrygg baksida.

## Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av planförslaget redovisas under rubriken ”Genomförandebeskrivning” i nästa kapitel.

# Genomförandebeskrivning

## Inledning

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 av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

## Organisatoriska frågor

### Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

| | |
|---|---|
| Samråd: | 3 kvartalet 2021 |
| Granskning: | 4 kvartalet 2022 |
| Antagande: | 1 kvartalet 2024 |

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning. Planområdet omfattar följande fastigheter:

| Fastighet | Fastighetsägare |
|---|---|
| Varla 6:18 | Kommanditbolaget Mattsons Fastigheter nr 3 |
| Varla 6:22 | FHDY Fastigheter i Kungsbacka KB |
| Varla 2:198 | Kungsbacka kommun |

## 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 gatumark inklusive gång- och cykelvägar.

### Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för verksamhets-, kontors- och centrumändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel verksamhetslokaler, kontor, miljöhus, exploatörens dagvattenanläggningar, parkeringsanläggningar för bil och cykel samt grönytor. Exploatörerna ansvarar även för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom egen fastighet.

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.

Inom Varla 6:22 kommer en allmän underjordisk dagvattenanläggning att anläggas som kommer att ägas och underhållas av kommunen. Anläggningen och ytan för anläggningen kommer att säkerställas med servitut.

### Anläggningar utanför planområdet

Del av gång- och cykelvägen som ska anläggas inom del av Kabelgatan blir belägen utanför planområdet, men är nödvändig att anläggas för att koppla ihop ny gång- och cykelväg inom Kabelgatan med befintlig gång- och cykelväg längs Varlavägen.

Om fastighetsägare till Varla 6:22 vill ha en angöring mellan sin fastighet och gång- och cykelbanan längs Varlavägen, väster om planområdet, ska åtgärden utföras av kommunen men bekostas av ägare till Varla 6:22. Sådan anläggning blir belägen på kommunens mark och kommer att ägas och driftas av kommunen.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

### Fastighetsbildning

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

Genomförandet av planen kommer att innebära fastighetsbilningsåtgärder såsom ledningsrättsåtgärd och upprättande av avtalsservitut för kommunal dagvattenanläggning inom Varla 6:22.

Område för Teknisk anläggning E kan upplåtas med ledningsrätt.

Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området. All nödvändig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen bör vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

### Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal. För aktuell detaljplan kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggning för exempelvis parkeringsgarage och infart.

**Servitut**

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

I tabellen på nästa sida listas befintliga servitut inom planområdet:

| | Aktnummer | Förmån | Last | Ändamål | Påverkas |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | 13-IM2-69/1321.1 | YNGERED 1:33 (ELLEVIO) | Varla 6:18, 6:22 | Kraftledning | Bedöms inte påverkas |
| **2.** | 13-IM2-72/2565.1 | YNGERED 1:33 (ELLEVIO) | Varla 6:18, 6:22 | Kraftledning | Bedöms inte påverkas |
| **3.** | 13-IM2-73/8630.1 | YNGERED 1:33 (ELLEVIO) | Varla 6:22 | Transformatorstation m.m. | Säkerställs med E-område i plankartan |
| **4.** | 13-IM2-57/1363.1 | YNGERED 1:33 (ELLEVIO) | Varla 6:18, 6:22 | Kraftledning | Bedöms inte påverkas |

Inom Varla 6:22 ska en kommunal underjordisk dagvattenanläggning anläggas. Denna allmänna anläggning kommer att anläggas, ägas och underhållas av kommunen. Anläggningen och ytan för anläggningen kommer att säkerställas med avtalsservitut som belastar Varla 6:22 till förmån för en lämplig kommunal fastighet. Servitut ska tecknas innan detaljplanen antas. Därmed säkerställs kommunens rådighet över den allmänna dagvattenanläggningen samt genomförandet och driften av anläggningen framgent.

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-områden är att säkerställa utrymme för befintliga VA, fjärrvärme-, tele/fiber- och elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där. U-området i västra delen av Varla 6:22 syftar huvudsakligen till att möjliggöra en flytt av ledningsrätt för fjärrvärme inom fastigheten.

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

Ledningsrätt för fjärrvärme (aktnummer 1384-00/33.1) belastar fastigheterna Varla 6:22 och Varla 2:198 inom planområdet. Inom Varla 6:22 behöver ledningsrätten ändras och ledningen läggas om på annan plats inom fastigheten för att nyttja hela byggrätten som möjliggörs av detaljplanen. Ledningen och ledningsrätten kan flyttas till u-området i plankartan i västra delen av Varla 6:22, vilket ledningsrättshavaren Statkraft Värme AB har bekräftat är möjligt att genomföra.

Varla 6:22 är belastad av en ledningsrätt för kraftledning med aktnummer 1384-01/82.1. Det upplåtna utrymmet för ledningsrätten ligger enligt förrättningskartan som tillhör ledningsrättsbeslutet utanför Varla 6:22. Eftersom det vid förrättningen ändå beslutades att Varla 6:22 skulle belastas av ledningsrätten kan det tolkas som att fastigheten är berörd av en kantträdsrättighet.

### Markavvattningsföretag

Det finns ett befintligt dikningsföretag för Hallabäcken, Hallabrobäckens dikningsföretag som omfattar del av Varla 6:22 (se framtagen dagvattenutredning). Dagvatten som kommer från planområdet kommer delvis att rinna ut i Hallabäcken. De krav som finns för Hallabrobäckens dikningsföretag gällande flödesnivåer kommer att efterföljas även efter genomförd detaljplan.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Exploatören ansöker om och bekostar eventuell övrig lantmäteriförrättning, till exempel avstyckning eller bildande av gemensamhetsanläggning.

## Avtal

### Befintliga avtal som berörs

### Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med exploatörerna som bland annat reglerar kostnaden för framtagandet av detaljplanen och kostnaden för utredningar.

### Principavtal

Principavtal har tecknats med exploatörerna som reglerar de övergripande förutsättningarna och principer som ska gälla vid upprättande och genomförande av Detaljplanen, såsom utbyggnad av allmän plats, ansvars- och kostnadsfördelningar, åtaganden m.m. Avtalet kommer att ersättas av exploateringsavtal, som ska undertecknas av kommunen och exploatörerna och godkännas av behörig politisk instans innan Detaljplanen kan antas.

### Nyttjanderättsavtal

Inom Varla 6:22 finns ett nyttjanderättsavtal (anläggningsarrende, aktnummer D-2015-00553670:1) för en basradiostation inklusive ett radiotorn, Telenor Sverige AB är nyttjanderättshavare. I det fall byggnation ska ske inom Varla 6:22 där radiostationen är belägen är det upp till fastighetsägaren att säga upp avtalet.

### Avtal mellan kommunen och exploatör

Enligt Kungsbacka kommuns riktlinjer för exploateringsavtal ska sådant avtal ingås i alla projekt där det behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt.

Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas. Detaljplanen antas först efter det att kommunstyrelsen godkänt exploateringsavtalet.

I det här projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta

- Definition av exploateringsområdet.

- Tidplan för utbyggnad, inklusive eventuell etappvis utbyggnad.

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

Vid kommunalt huvudmannaskap utför kommunen utbyggnad av allmän plats på exploatörens bekostnad (exploateringsbidrag). Utbyggnaden sker till självkostnadspris och fördelas vid behov

mellan exploatörer, enligt reglerna om gatukostnader i PBL. Betalning sker löpande i takt med att området byggs ut.

Åtgärder inom kvartersmark för verksamhets-, kontors-, parkeringsgarage och centrumändamål ansvarar exploatören för.

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande och rimliga med hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden.

- Principer för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören. Vid kommunalt huvudmannaskap är utgångspunkten att exploatören överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning.

-Ansvar för kommunal allmän dagvattenanläggning inom Varla 6:22. Servitutsavtal som säkerställer ytan för anläggningen ska tecknas mellan Varla 6:22 och lämplig kommunal fastighet innan detaljplanen antas.

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

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

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

- Reglering av exploatörens skyldighet att ställa säkerhet till kommunen för att säkerställa exploatörens åtaganden.

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

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

#### Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande samt ansökan om ledningsrätt. En sådan överenskommelse bör upprättas mellan ägare till Varla 6:22 och Statkraft Värme AB angående ändring av läget för ledningsrätten för fjärrvärme inom Varla 6:22.

Telenor Sverige AB har ett arrende för basradiostation inom Varla 6:22. Avtal kan behöva tecknas om anläggningen ska flyttas.

## Tekniska frågor

#### Gator samt gång- och cykelvägar

Kabelgatans sektion utgörs i dag av en cirka 9 meter bred körbana med smal trottoar på båda sidor. På del av gatan som löper genom planområdet ska trottoaren på ena sidan breddas för att göra plats för en cirka 3 meter bred gemensam gång- och cykelväg. Ytan tas från körbanan som fortfarande uppfyller kraven för den tunga trafikens framkomlighet. Del av ny gång- och cykelväg

blir belägen utanför planområdet som behövs för att koppla ihop befintlig gång- och cykelväg längs Varlavägen med ny gång- och cykelväg inom Kabelgatan.

En anslutning mellan gång- och cykelvägen längs Varlavägen och fastigheten Varla 6:22 kan komma att anläggas, väster om planområdet.

Alla åtgärder inom allmän plats utförs av kommunen och bekostas av exploatören.

**Parkering**

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av exploatörerna inom kvartersmark inom den egna fastigheten. Parkering inom Varla 6:22 avses att lösas i parkeringsgarage i en nedsänkt våning samt genom markparkering.

**Vatten, spill och dagvatten**

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar för om- och utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen och bekostas av kommunen genom VA-kollektivet. Exploatörerna betalar anläggnings- och brukningsavgifter enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

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

All fördröjning av dagvatten från byggnader och parkeringsanläggningar ska ordnas inom kvartersmark innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet. Exploatörerna är skyldig att ordna och bekosta erforderlig fördröjning av dagvatten inom den egna fastigheten.

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram under detaljplanearbetet som föreslår en allmän underjordisk dagvattenanläggning inom Varla 6:22 (se avsnitt om dagvatten).

Från dagvattenanläggningen inom Varla 6:22 kommer vattnet via ledningar att ledas till kommunens befintliga dagvattenledningar inom Kabelgatan. Kommunen ska anlägga, äga och drifta den kommunala dagvattenanläggningen med tillhörande ledningar inom Varla 6:22. Ytan för dagvattenanläggningen och ledningar som blir belägen på kvartersmark kommer att upplåtas till kommunen genom ett avtalsservitut som ska tecknas mellan Varla 6:22 och en lämplig kommunalägd fastighet innan detaljplanen antas. Därmed säkerställs kommunens rådighet över anläggningen samt genomförandet och skötseln av dagvattenanläggningen. Därmed kommer de krav som ställs på fördröjning och rening av dagvatten från planområdet att bli uppfyllda.

Befintlig pumpstation inom Varla 6:18 ligger kvar i befintligt läge och säkerställs med planbestämmelse E (Teknisk anläggning).

**Övriga ledningar**

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.

I det fall ledning utan rättighet behöver flyttas bekostas flytten av ledningshavaren.

**El och tele**

Ellevio är el-operatör i området och det finns befintliga ledningar inom planområde. Inom Varla 6:22 möjliggörs det för en ny transformatorstation, planlagd som teknisk anläggning (E).

### Fjärrvärmeledningar

Statkraft har fjärrvärmeledningar i området som den befintliga bebyggelsen inom Varla 6:18 och 6:22 är anslutna till. Fjärrvärmeledningarna är förlagda i Kabelgatan och inom den västra delen av Varla 6:22, se även avsnitt om ledningsrätt.

Ledningarna inom Varla 6:22 påverkas av planförslaget och behöver flyttas till västra delen av fastigheten (u-området) för att hela byggrätten inom Varla 6:22 ska kunna utnyttjas. Ledningsflytt bekostas av fastighetsägare till Varla 6:22. Om fjärrvärmeledningen även behöver flyttas inom grannfastigheten Varla 2:198, som en följdåtgärd på grund av att ledningen flyttas inom Varla 6:22, bekostas även flytten av fjärrvärmeledningen inom Varla 2:198 av ägare till Varla 6:22.

### Fiber

Kungsbacka bredbandsnät har utbyggda ledningar i området. En bredbandsledning är samförlagd med fjärrvärmeledningen inom Varla 6:22 och kommer att flyttas i samband med fjärrvärmeflytt.

### Markmiljö

En markmiljöutredning har tagits fram i planarbetet som visar på riktvärden över MKM (mindre känslig markanvändning) inom både Varla 6:22 och 6:18. Åtgärder för att sanera marken kommer att behöva vidtas innan byggstart. Exploatören utreder, utför och bekostar erforderliga åtgärder.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

### Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnad inom allmän plats som behövs till följd av detaljplanen är gång- och cykelväg inom del av Kabelgatan. Del av ny gång- och cykelväg inom Kabelgatan blir belägen utanför planområdet och är nödvändig att byggas ut för att koppla ihop ny gång- och cykelväg med befintlig gång- och cykelväg längs Varlavägen. Utbyggnaden av allmän plats finansieras helt genom exploateringsbidrag från exploatörerna.

Kommunen (VA-kollektivet) får kostnader för om- och utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

### Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom förvaltningen för teknik får kostnader för drift och underhåll av allmänna dagvattenanläggningar. Ny allmän underjordisk dagvattenanläggning med tillhörande ledningar kommer att anläggas inom Varla 6:22 som ska ägas och underhållas av kommunen. Förvaltningen för teknik ansvarar sedan tidigare för skötsel av gator inom planområdet och kommer även att sköta ny gång- och cykelväg inom Kabelgatan..

### Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken (bortsett från kommunens underjordiska dagvattenanläggning inom Varla 6:22). Exploatörerna får vidare utgifter för flytt av ledningar, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar m.m.

Ägare till Varla 6:22 får kostnader för flytt av fjärrvärmeledning. Ledningen kan flyttas inom fastigheten och förläggas inom u-området i västra delen av Varla 6:22. Om det som en följdåtgärd av flytten av fjärrvärmeledningen inom Varla 6:22 även krävs att fjärrvärmeledningen behöver flyttas på grannfastigheten Varla 2:198 bekostar ägare till Varla 6:22 även flytt av fjärrvärmeledning inom Varla 2:198.

Exploatören betalar exploateringsbidrag till kommunen motsvarande faktisk kostnad för anläggningar som utförs inom allmän plats som är nödvändiga för detaljplanens genomförande, vilket innefattar anläggande av gång- och cykelbana inom del av Kabelgatan.

Om ledningar behöver flyttas inom allmän platsmark bekostas ledningsflytt genom exploateringsbidrag av exploatören.

Om fastighetsägare till Varla 6:22 vill ha angöring mellan sin fastighet och gång- och cykelbanan längs Varlavägen, väster om planområdet, bekostas åtgärden genom exploateringsbidrag av exploatören.

Exploatörerna får en inkomst i samband med uthyrning eller försäljning av verksamhetslokaler.

# 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

Gata inom allmän plats avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik samt ytor för dagvattenhantering.

## 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.

### CENTRUMVERKSAMHET - $C_1$

Centrumändamål tillåts i markplan samt på byggnadens översta våningsplan. Möjliggör för kommersiella verksamheter i bottenplan samt exempelvis en restaurang på byggnadens översta våningsplan med terrass. Planbestämmelsen omfattar byggrätten inom fastigheten Varla 6:22.

### TEKNISK ANLÄGGNING - E

Mark för teknisk anläggning. Syftet med användningen är att säkerställa befintlig pumpstation inom Varla 6:18 samt att möjliggöra för ny nätstation inom Varla 6:22.

### KONTOR - K

Mark avsedd för kontorsändamål. Syftar till att skapa möjlighet för ny kontorsverksamhet inom planområdet och därmed skapa en mer flexibel markanvändning över tid.

Inom fastigheten Varla 6:18 är kontorshotell redan utbyggt.

### PARKERINGSGARAGE - $P_1$

Möjliggör för att parkeringsgarage (helt eller delvis nedgrävt) får uppföras under byggnaderna.

### VERKSAMHETER, UNDANTAGET SÄLLANVARUHANDEL - $Z_1$

Mark avsedd för verksamhetsändamål innehållandes exempelvis tillverkning, lager, kontor, showroom och parkering avsett för Henrikssons Stenhuggeri inom fastigheten Varla 6:22.

Handel med varor som produceras inom fastigheten är tillåtet inom användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen.

Övrig sällanvaruhandel får inte etableras. Som sällanvaruhandel räknas handel med varor som inhandlas mer sällan, exempelvis kläder, möbler, byggvaror och hemelektronik.

Inom fastigheten Varla 6:18 är förrådsverksamhet redan utbyggt.

## Egenskapsbestämmelser

**Kvartersmark**

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

### UTNYTTJANDEGRAD - $e_1$

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet är 60%. Syftar till att begränsa den byggbara ytan inom respektive fastighet och säkra tillräcklig yta för komplementerande funktioner som angöring, parkering, dagvattenhantering med mera.

### UTFORMNING - $f_1$-$f_3$

**$f_1$** - *inlastning får inte placeras mot Varlavägen.*

Syftar till att lokalisera inlast av varor bort från Varlavägen som istället är den primära entrén för besökare och verksamma.

**$f_2$** - *utformning av bebyggelse*

Byggnader som vetter mot angränsande gatumark ska ägnas särskilt stor omsorg om gestaltning.

Framtaget gestaltningsunderlag ska fungera som grund för bebyggelsens utformning.

**$f_3$** - *utformning av skyltar*

Skyltar som placeras på fasad får inte överstiga taknock.

### HÖJD PÅ BYGGNADSVERK - $h_1$-$h_3$

**$h_1$**

Högsta nockhöjd på byggnad är 18 meter. Byggnader får inrymma högst fyra (4) våningar exklusive parkeringsgarage. En indragen femte (5) våning får uppföras, dock minst två (2) meter från fasadliv. Planbestämmelsen avser byggnader inom 6:22.

**$h_2$**

Högsta nockhöjd på byggnad är fyra (4) meter. Planbestämmelsen avser byggnad för cykelförvaring inom Varla 6:22.

**$h_3$**

Högsta nockhöjd på byggnad är 15 meter. Planbestämmelsen avser byggnader inom Varla 6:18.

### MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION - $n_1$-$n_2$

**$n_1$** - *marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering*

Planbestämmelsen säkerställer att ytor finns för hantering av dagvatten inom kvartersmark inom fastigheten Varla 6:22.

Dagvattenmagasin eller liknande som renar dagvattnet kommer uppföras under markparkeringen inom respektive fastighet. Magasinen kommer säkerställas genom servitut där kommunen kommer att bygga ut samt drifta anläggningarna. Ovanpå magasinen får parkering uppföras.

**$n_2$** - *parkering får uppföras*

Planbestämmelsen säkerställer att markparkering får uppföras inom egenskapsområdet på fastigheten Varla 6:22. Under delar av markparkeringen kommer dagvattenmagasin eller liknande att finnas (se planbestämmelse $n_1$).

### UTFÖRANDE - $b_1$-$b_2$

**$b_1$** - *murar upp till en meters höjd får uppföras vid fastighetsgräns som vetter mot Varlavägen*

Syftet är att tillåta uppförande av exempelvis gabionsmurar mot fastighetsgräns som gränsar till Varlavägen för att rama in fastigheterna. På lämpliga platser bör öppningar i muren skapas som stärker kopplingen/tillgängligheten till intilliggande gång- och cykelväg längs Varlavägen.

**$b_2$**- *Grundläggning ska utföras så att tillfredsställande markstabilitet bibehålls.*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att markstabiliteten i området kvarstår. För mer information, se framtagen geoteknisk utredning (Norconsult, 2023).

### PLACERING - $p_1$

Vid nybyggnation och tillbyggnad av huvudbyggnader ska byggnad placeras minst fyra (4) meter från fastighetsgräns, undantaget eventuella brandtrappor.

Syftar till att säkerställa att byggnader inte placeras i fastighetsgräns samt påverkar byggrätt för intilliggande fastigheter. Säkerställer även utrymme för angöring samt skötsel av byggnader inom den egna fastigheten.

### UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD - $a_1$-$a_2$

Strandskyddet som återinträder vid planläggningen upphävs inom del av planområdet. Avser ytor inom både kvartersmark samt allmän platsmark. Planbestämmelsen upphäver strandskyddet på nytt för att möjliggöra för en exploatering på platsen.

### MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL - $u_1$

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs inom del av planområdet.

### STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

In- och utfartsförbud läggs in på lämpliga ställen längs Kabelgatan för att få ned antalet korsningspunkter över gång- och cykelbanan längs med Kabelgatan samt för att skapa en säkrare trafikmiljö.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

*Prickad mark - Marken får inte förses med byggnad.*

Syftar till att begränsa byggrätten och exempelvis säkerställa ytor där det finns ledningar under mark. Marken får användas för markparkering, angöringsytor med mera.

*Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad.*

Syftar till att möjliggöra för att ett cykelförråd uppförs inom fastigheten Varla 6:22.

## Administrativa bestämmelser

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

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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.

### Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmän plats. Detta innebär att kommunen bygger ut samt att kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats GATA.

**Samhällsbyggnadskontoret**
Kungsbacka kommun

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

Kungsbacka