

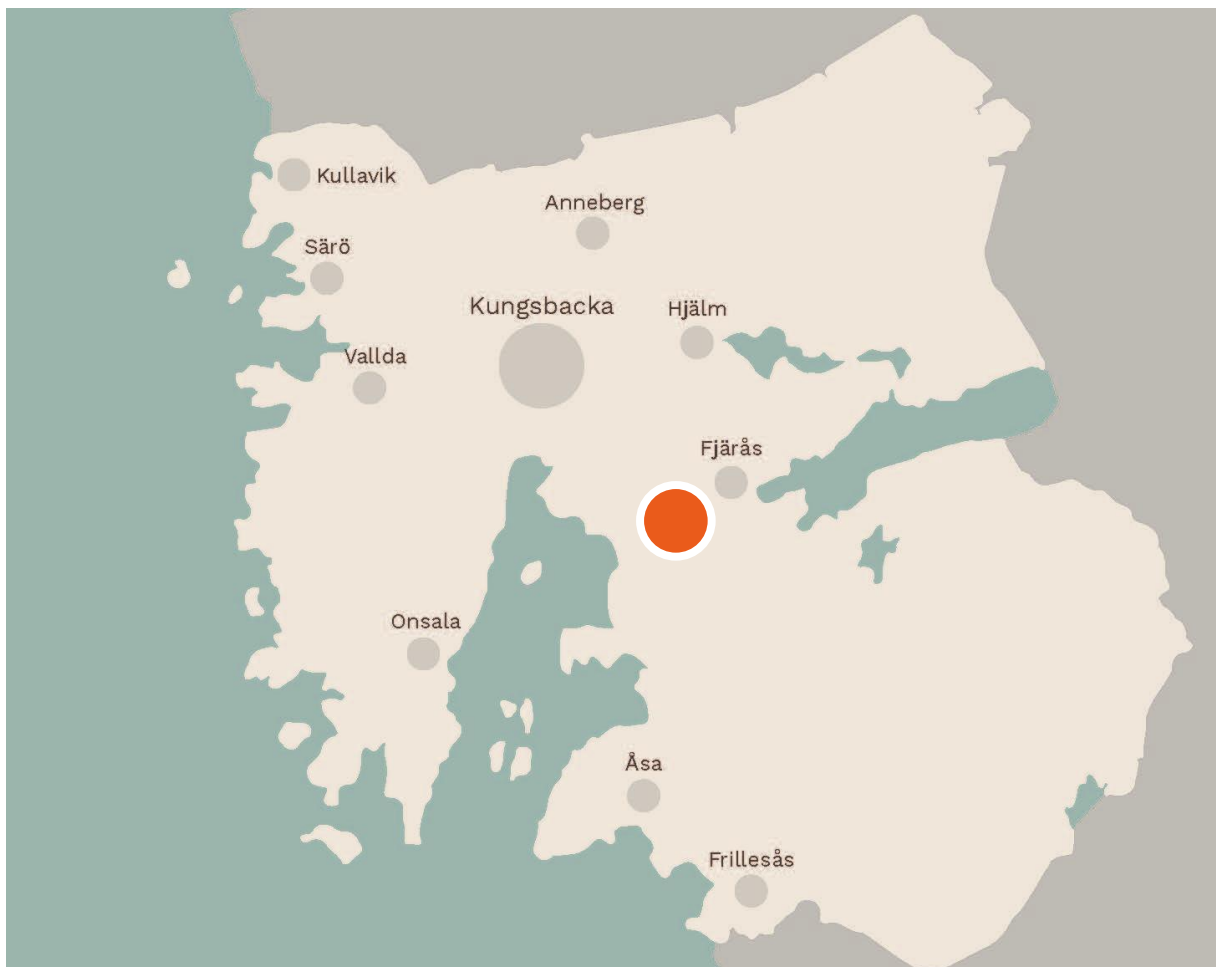


Kungsbacka



## Planbeskrivning

Ändring av detaljplan FJP29 för verksamheter inom Duvehed 2:14 m.fl. i Fjärås



## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att digitalisera gällande detaljplan samt att öka tillåten byggnadsarea inom del av detaljplaneområdet. Syftet är också att justera användningen GATA utifrån utbyggda gator i planområdet.

Ida Lennartsson  
Planchef

Björn Vikström  
Planarkitekt

## Ärendesinformation

Kungsbacka kommun

Namn på detaljplan: Ändring av detaljplan FJP29 för verksamheter inom Duvehed 2:14

Diarienummer: 2023-00034

Påbörjad 2023-02-13

Upprättad 2023-06-09

Antagande 2023-12-14 (preliminärt)

Laga kraft 2024-01-11 (preliminärt)

Handläggare: Björn Vikström, planarkitekt, bjorn.vikstrom@kungsbacka.se, 0300 83 50 13

Handläggare: Stina Wikström, planarkitekt, stina.wikstrom@kungsbacka.se, 0300 83 40 24

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Tidplan	Samråd	Kvartal två 2023
	Granskning	Kvartal tre 2023
	Antagande	Kvartal fyra 2023

## Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2023-06-09
- Plankarta med bestämmelser, 2023-06-09
- Planbeskrivning FJP 29 (bifogad handling), laga kraft 2016-11-11
- Fastighetsförteckning (publiceras ej)

## Planeringsunderlag

Alla planeringsunderlag finns lagrade på kommunens hemsida och i samhällsbyggnadskontorets diariesystem.

### Kommunala

- Detaljplan FJP 29, laga kraft 2016-11-11
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022
- Undersökning, Kungsbacka kommun 2023-06-01
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2023-05-29

# Planprocessen

## Vad är en detaljplan?

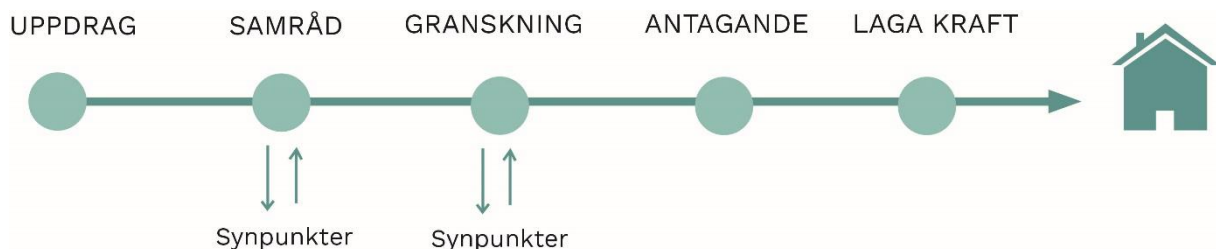
En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri eller 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.

På Kungsbacka kommuns hemsida finns mer information om hur en detaljplan tas fram.



---

## Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte .....	2
Ärendeinformation.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag .....	3
Kommunala .....	3
Planprocessen .....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Detaljplanens innebörd.....	7
Nuläge.....	7
Hela detaljplanen .....	7
Varför ändring av detaljplan valts .....	7
Genomförandetid .....	7
Planbestämmelser.....	8
Användning av mark och vatten.....	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	8
Genomförandefrågor .....	12
Organisatoriska frågor .....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	12
Ekonomiska frågor .....	13
Planeringsförutsättningar .....	13
Kommunala .....	13
Riksintressen.....	13
Mark och natur.....	13
Hälsa och säkerhet .....	14
Bebyggelseområden.....	14
Teknisk försörjning.....	14
Konsekvenser .....	14
Natur .....	14
Miljö .....	14
Miljökvalitetsnormer .....	15
Hälsa och säkerhet .....	15

---

---

Riksintresse.....	15
Nollalternativ .....	15

---

# Detaljplanens innebörd

## Nuläge

Planområdet består av tidigare brukad jordbruksmark som idag är planlagd för industriändamål enligt gällande detaljplan FJP 29. Hittills har området bebyggt med tre verksamhetsbyggnader. Inom området har även infrastruktur byggts ut likt gator och dagvattenhantering i form av en dagvattendamm med tillhörande dike.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Fjärås stationssamhälle och består i dagsläget av ett fåtal verksamhetsbyggnader. Totalt omfattar planområdet 24 hektar varav Kungsbacka kommun äger merparten. Tre fastigheter är i privat ägo.

## Hela detaljplanen

Planändringen innebär att planområdet i sin helhet får samma utnyttjandegrad och därmed blir mer ändamålsenlig och konsekvent. Planändringen innebär även att användningen GATA utökas till följd av utbyggda gator.

## Varför ändring av detaljplan valts

Avsikten med ändringen är att möjliggöra för en högre byggrätt i form av byggnadsarea inom del av planområdet och på så sätt göra detaljplanen mer enhetlig samt att justera användningen GATA utifrån utbyggda gator i området. Detaljplanen ändras då ändringen anses inrymmas i det ursprungliga syftet. Det ursprungliga syftet var att möjliggöra för verksamheter inom del av fastigheten Duvehed 2:14.

Ändringen innebär att byggrätten i form av byggnadsarea utökas inom del av planområdet för att överensstämja med byggrätten i övriga delar av planområdet. Användningen GATA utökas för att även omfatta utbyggda gator. Vidare ändras tre planbestämmelser kopplat till luftledningen för att ta bort begränsningen de innebär om luftledningen skulle flyttas.

Konsekvenserna till följd av ändringen är att planområdet kan bebyggas i högre grad och att kommunens ansvar vad gäller gator tydliggörs. En annan konsekvens av ändringen är att delar av planområdet kan bebyggas utan begränsningar kopplat till luftledningen om denna i framtiden skulle komma att flyttas.

Kungsbacka kommun har gjort bedömningen att ändringen av detaljplanen är positiv då den bidrar till bättre nyttjande av ett sedan tidigare planlagt industriområde. Delar av befintligt planområde är ianspråktaget för industri medan övriga delar är planlagda för industri. Det är således motiverat att utöka byggrätten då en sådan förändringen inte får någon större påverkan på omgivning med mera med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

## Genomförandetid

För ändringen av detaljplanen är genomförandetiden 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Tidigare genomförandetid gäller för delar av planområdet som inte ändras.

---

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

## Planbestämmelser

### Användning av mark och vatten

#### Industri

**J** – Industriändamål. Syftet med användningen är att möjliggöra för industrier. Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheterna inom industriområden inryms inom användningen industri.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Utförande

**b1** - fasad och övrigt material inom 50 meter från luftledningarna får inte utformas i brännbart eller ledande material. Vid flytt av luftledning upphör bestämmelsen att gälla. Syftet med bestämmelsen är att minimera risken för olyckor kopplat till luftledningen samt möjliggöra för framtida bebyggelse om luftledningen skulle komma att tas bort.

#### Utnyttjandegrad

**e1** - största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean för att säkerställa friyta för parkering, lastning med mera. Bestämmelsen säkerställer även att eventuella fastighetsägare inte kan bygga mer än fastighetsarean som ryms inom användningsområdet.

#### Skydd mot störningar

**m1** – Åtgärder krävs, från fastighetsägarna, där byggnader uppförs som människor stadigvarande vistas i och de elektromagnetiska fälten från ledningarna överstiger 0,2  $\mu$ T. Bestämmelsen ska inte tillämpas om luftledningen inte finns kvar. Syftet med bestämmelsen är att begränsa konsekvenserna av elektromagnetiska fält från luftledning samt möjliggöra för framtida bebyggelse om luftledning skulle komma att tas bort.

**m3** – Området inom 60 meter från Väst kustbanan ska utformas för att minska konsekvenser av en olycka. Syftet med bestämmelsen är att begränsa konsekvenserna av en olycka på Väst kustbanan.

**m4** – Inom 60 meter från Väst kustbanan ska man förhindra att vätska rinner in på området genom barriär eller dike. Syftet med bestämmelsen är att begränsa konsekvenserna av en olycka på Väst kustbanan.

**m5** – Inom 60 meter från Väst kustbanan ska sidoområdet längs järnvägen utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett urspårat tåg. Syftet med bestämmelsen är att begränsa konsekvenserna av en olycka på Väst kustbanan.



**Markens anordnande och vegetation**

**n<sub>2</sub>** - Parkering får inte uppföras förrän flytt av luftledning kommit till stånd. Syftar till att minimera risken för olyckor kopplat till luftledningen.

**Genomförandetid (4 kap. 21 §)**

Genomförandetiden för ändringen är **15** år räknat från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

**Upplysningar**

I samband med ändring av detaljplan har tidigare detaljplan FJP 29 digitaliserats och planbestämmelserna har tolkats om till nuvarande planbestämmelsekatalog. Generella bestämmelser har tagits bort och ersatts med planbestämmelserna *m<sub>2</sub>-m<sub>5</sub>* på plankartan. Vilka bestämmelser som tolkats, ändrats, lagts till och tagits bort framgår av tabellerna 1 – 3 nedan.

Tabell 1 Användning av mark

<b>FJP 29</b>	<b>Ändring av detaljplan</b>	<b>Förändring</b>	<b>Förklaring</b>
GATA – lokaltrafik	GATA <sub>1</sub> – lokalgata	Tolkad	-
GCVÄG – gång och cykelväg	GCVÄG – gång- och cykelväg	Tolkad	-
NATUR – naturområde	NATUR – natur	Tolkad	-
J – industri. Transformatorstation får uppföras.	J – Industri	Ändrad	Användningen industri tillåter att transformatorstation uppförs. Preciseringen av bestämmelsen saknar därför syfte.

Tabell 2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

<b>FJP 29</b>	<b>Ändring av detaljplan</b>	<b>Förändring</b>	<b>Förklaring</b>
Dagvattendamm – dagvattendammar ska finnas	Dagvattendamm <sub>1</sub> – dagvattendammar ska finnas	Tolkad	-

Tabell 3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<b>FJP 29</b>	<b>Ändring av detaljplan</b>	<b>Förändring</b>	<b>Förklaring</b>
Symbol – Byggnad får inte uppföras	Symbol – Marken får inte förses med byggnad	Tolkad	-
Symbol – högsta nockhöjd i meter	$h_1$ – högsta nockhöjd är <angivet> meter	Tolkad	-
$n_1$ – plantering ska utföras	$n_1$ – plantering ska utföras	Tolkad	-
$u$ – marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.	$u_1$ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Tolkad	-
$m_1$ – Åtgärder krävs, från fastighetsägarna, där byggnader uppförs som människor stadigvarande vistas i och de elektromagnetiska fälten från ledningarna överstiger 0,2 $\mu$ T	$m_1$ - Åtgärder krävs, från fastighetsägarna, där byggnader uppförs som människor stadigvarande vistas i och de elektromagnetiska fälten från ledningarna överstiger 0,2 $\mu$ T. Bestämmelsen ska inte tillämpas om luftledningen inte finns kvar.	Ändrad	Bestämmelsen ändras för att den inte är aktuell om luftledning tas bort.
Generell bestämmelse - luftintag och entréer ska placeras så långt från västkustbanan som möjligt	$m_2$ - luftintag och entréer ska placeras så långt från västkustbanan som möjligt	Tolkad	-

<p>Generell bestämmelse - Området 60 meter från Väst kustbanan ska utformas för att minska konsekvenserna av en olycka. Inom 60 meter från Väst kustbanan ska man förhindra att vätska rinner in på området genom barriär eller dike. Inom 60 meter från Väst kustbanan ska sidoområdet längs järnvägen utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett urspårat tåg.</p>	<p>m<sub>3</sub> - Området 60 meter från Väst kustbanan ska utformas för att minska konsekvenserna av en olycka.</p> <p>m<sub>4</sub> - Inom 60 meter från Väst kustbanan ska man förhindra att vätska rinner in på området genom barriär eller dike.</p> <p>m<sub>5</sub>- Inom 60 meter från Väst kustbanan ska sidoområdet längs järnvägen utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett urspårat tåg.</p>	Tolkad	-
<p>Symbol – utfartsförbud med användningsgräns</p>	<p>Symbol – utfartsförbud</p>	Tolkad	-
<p>b<sub>1</sub> – fasad och övrigt material inom 50 meter från luftledning får inte utformas i brännbart eller ledande material.</p>	<p>b<sub>1</sub> - fasad och övrigt material inom 50 meter från luftledning får inte utformas i brännbart eller ledande material. Bestämningen ska inte tillämpas om luftledningen inte finns kvar.</p>	Ändrad	Bestämningen ändras för att den inte är aktuell om luftledning tas bort.
<p>e<sub>1</sub> – största byggnadsarea i % av fastighetsarea</p>	<p>e<sub>1</sub> – största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet</p>	Ändring	Planbestämningen ändras för att säkerställa att det endast är fastighetsarean inom användningsområdet som är beräkningsgrundande.

Ej parkering – parkeringsplats får inte finnas	n <sub>2</sub> – parkering får inte uppföras förrän flytt av luftledning kommit till stånd	Ändring	Bestämmelsen ändras för att möjliggöra framtida parkering inom egenskapsområdet om luftledning skulle flyttas.
l – marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning	l <sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttig luftledning.	Tolkad	-

Bestämmelserna *m<sub>3</sub>-m<sub>5</sub>* har endast satts ut inom del av planområdet med anledning av att bestämmelserna berör ett avstånd på 60 meter från Västkustbanan vilket gör att de endast är nödvändiga inom del av planområdet som ligger inom 60 meter från Västkustbanan.

Användningen GATA har utökats för att tydliggöra att det är kommunens som är väghållare för gator.

Vidare har en egenskapsgräns tagits bort som tidigare skiljde två egenskapsområden åt då dessa hade olika exploateringsgrad. Eftersom ändringen innebär att exploateringsgraden är samma inom hela planområdet tjänar gränsen inte längre något syfte.

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### Markägförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

#### Avtal

Detaljplanens syfte är att öka tillåten byggnadsarea inom delar av befintlig detaljplan. Detaljplanen föranleder inte att några nya avtal behöver tecknas. Befintliga avtal påverkas inte av detaljplanen.

#### Ansvar för allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats. Den allmänna platsen är gata, gång- och cykelväg och naturområde och består av samma områden som i detaljplan FJP 29. Ingen utbyggnad av allmän platsmark kommer att ske till följd av ny detaljplan då dessa områden redan är utbyggda.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Rättigheter

I detaljplanen FJP 29 finns reservat för allmänna luftledningar (l<sub>1</sub>-område), reservatet för luftledningarna behålls i ny detaljplan. Ledningsrätt för luftledning och övriga ledningsrätter inom planområdet påverkas inte av ny detaljplan.

Inga servitut eller andra rättigheter påverkas till följd av ny detaljplan.

---

## Ekonomiska frågor

### Drift allmän plats

Kommunen är fortsatt huvudman för allmän platsmark. Kommunen genom förvaltningen för teknik ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Inga förändringar sker inom allmän platsmark i ny detaljplan jämfört med befintlig detaljplan FJP 29. Kommunen får därmed inte högre driftskostnader än tidigare till följd av ny detaljplan.

### Drift vatten och avlopp

Kommunen genom förvaltningen för teknik (VA-kollektivet) ansvarar fortsatt för drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Inom området finns en gällande detaljplan (FJP29) som reglerar att planområdet får bebyggas för industriändamål. Detaljplanen reglerar att planområdet får bebyggas till en höjd av mellan 10 och 12 meter. Största byggnadsarea är mellan 40 – 50% av fastighetsarean. I detaljplanen regleras även att delar av marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning. Genomförandetiden för detaljplanen löper ut 2023-11-11.

#### Översiktlig planering

Fastigheten ligger inom kommunens översiktsplan, laga kraft 2022. Enligt översiktsplanen är området lämpligt för verksamheter som är transportintensiva, störande eller med annan omgivningspåverkan. Att samla verksamheter till områden likt detta är både resurseffektivt då det kan dra nytta av den utbyggda infrastrukturen samtidigt som avstånd till bostäder kan hållas. Det ger också möjlighet för företag att växa och expandera sin verksamhet.

### Riksintressen

#### Trafik kommunikation

Västkustbanan har två spår genom Kungsbacka kommun. Västkustbanan bedöms i Region Hallands Regionalt trafikförsörjningsprogram för Halland 2016–2019 som mycket starkt då pendlingen mellan kommunhuvudorterna längs med Västkustbanan i Halland samt till och från Göteborg är mycket stor. Vidare säger den att resbehoven är mycket stora och stråket som inkluderar Västkustbanan är viktigt ur ett tillväxtperspektiv.

### Mark och natur

#### Landskap och rekreation

I närheten av planförslaget ligger Fjärås Bräcka med utsikt över landskapet och bort mot Kungsbackafjorden. Planförslaget bedöms inte påverka denna vy då den ligger bakom en mindre skog och i utkanten av vyn.

#### Dagvatten

---

Dagvattenfrågan är omhändertagen i gällande detaljplan FJP 29 i form av att dagvattendamm och tillhörande diken byggts ut.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Risk för olyckor**

Risken för olyckor inom planområdet är främst kopplad till Västkustbanan och luftledningen som går igenom planområdet. I FJP 29 finns sedan tidigare planbestämmelser kopplat till Västkustbanan och luftledningen vilka ska minska risken för olyckor och konsekvenser av en potentiell olycka på Västkustbanan.

## **Bebyggelseområden**

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är i till delar utbyggt med verksamhetsbyggnader. Större delen av planområdet är dock fortfarande outbyggt. Utöver befintliga verksamhetsbyggnader har även en lokalgata och dagvattendamm med tillhörande dike byggts ut.

## **Teknisk försörjning**

### **El och tele**

Genom planområdet går luftledningar för el.

## **Konsekvenser**

### **Natur**

#### **Landskapsbild**

Landskapsbilden bedöms inte påverkas nämnvärt av planändringen med anledning av att byggrätten redan idag kan bebyggas med cirka tre hektar. En tillökning på cirka 7000 kvadratmeter byggnad bedöms inte få någon större påverkan på landskapsbilden.

### **Miljö**

#### **Undersökning**

Som underlag till ändring av detaljplan har en undersökning tagits fram. Med stöd av undersökningen har en behovsbedömning gjorts (Kungsbacka kommun 2023-04-08) 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. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella ändringen av detaljplan inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Andelen hårdgjord yta inom planområdet påverkas inte av planändringen. Bedömning är därför att yt- och dagvatten från planområdet till följd av detaljplanens genomförande inte påverkar beslutade miljökvalitetsnormer för vatten. Frågor som rör rening av yt- och dagvatten är väl utredda i detaljplan FJP29 och anläggning för rening och fördröjning är utbyggd och i drift.

### Hälsa och säkerhet

#### Risker och störningar för människor och miljö

Risken för olyckor inom planområdet är främst kopplad till Västkustbanan, där transporter med farligt gods förekommer, och luftledningen som går igenom planområdet. Förslag till ändring leder inte till någon ökad risk vad gäller närheten till farligt gods eller luftledningen. I gällande detaljplan FJP 29 finns sedan tidigare planbestämmelser för att minimera eventuella konsekvenser vid en olycka. Dessa bestämmelser finns fortsatt kvar i samband med ändring av detaljplanen och risken för olyckor bedöms därför inte öka till följd av ändringen.

### Riksintresse

#### Trafikkommunikation

En utökning av byggrätten bedöms inte påverka riksintresset Västkustbanan. I förslag till ändring finns ett flertal bestämmelser som reglerar säkerhetshöjande krav kopplat till Västkustbanan. Dessa är formulerade på ett sådant sätt att avståndet är beroende av Västkustbanans placering.

### Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att delar av planområdet fortsatt endast kommer kunna exploateras till 40% och att bebyggelse närmast luftledningen fortsatt kommer ha begränsningar vad gäller utformning även om luftledningen flyttas.