

## PM Lokaliseringsprövning för nytt verksamhetsområde i Kungsbacka kommun

2020-08-25, Kungsbacka kommun

*Detta är ett komplement till handlingsplanen Ny mark för näringslivet 2009-2012 (kommunstyrelsen januari 2009) som inriktar sig på utpekade platser i anslutning till E6.*

Jordbruksmark är en viktig resurs i dagens samhälle och flera områden har prövats innan planområdet valdes. Enligt MB 3 kap 4 § ska kommunen utreda om en lokalisering av det väsentliga samhällsintresset kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark. I det sammanhanget menas med uttrycket "tillfredsställande" att lokaliseringen av exploateringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.





I en lokaliseringsutredning har fyra platser prövats. Alla har gemensamt att de ligger i nära anslutning till ett trafikmot längs europaväg E6 och erbjuder en sammanhängande yta om ca 20-30 hektar.



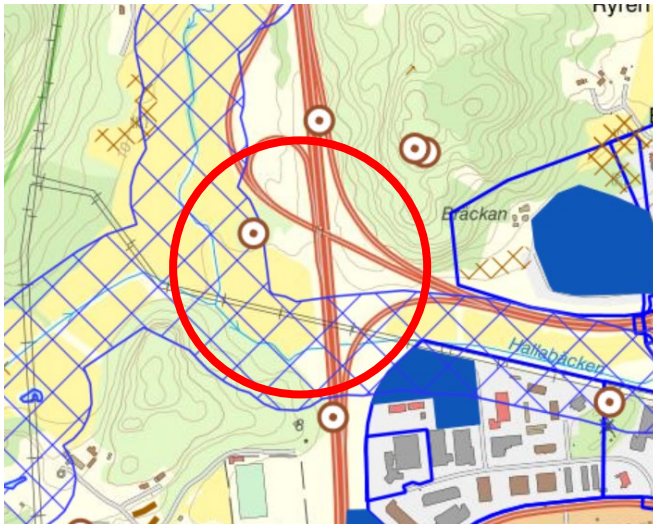
*Kommunöversikt, studerade platser. 1. Kungsbacka norra trafikmot, 2. Klovsten trafikmot, 3. Onsalamotet, 4. Fjäråsmotet, 5. Frillesåsmotet.*

Nedan följer beskrivningar av de 5 prövade platserna.

Teckenförklaring:

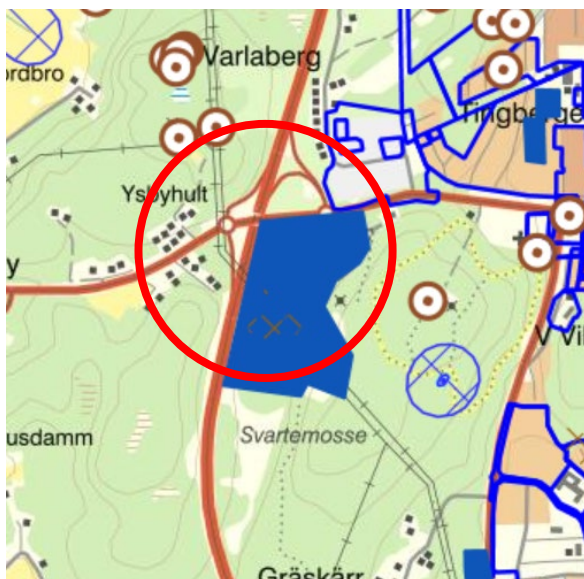
-  Fornminne
-  Strandskydd
-  Pågående planarbete
-  Gällande detaljplan

### 1. Kungsbacka norra trafikmot:



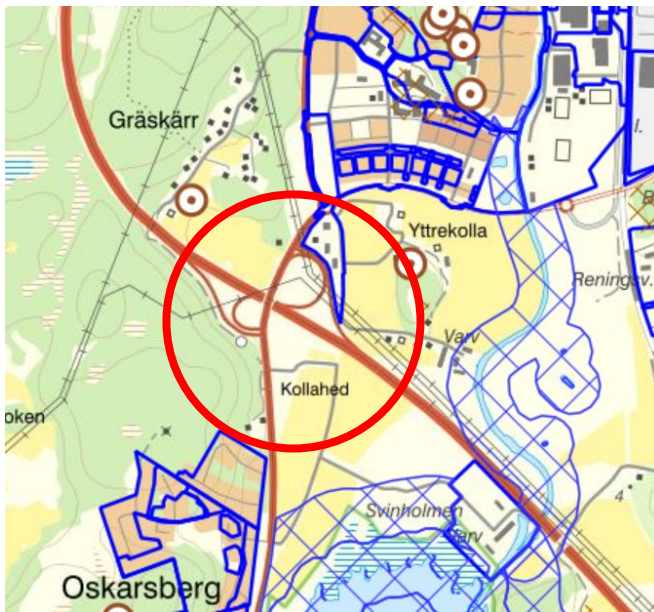
- Området ligger utanför den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad.
- Marken är i privat ägo.
- Inom den större sammanhängande ytan väster om E6 saknas infrastruktur att koppla in på. Utbyggnad av infrastruktur här anses i nuläget inte ekonomiskt försvarbart.
- Öster om motet saknas större sammanhängande ytor för en större exploatering.
- Stora ytor omfattas av strandskydd från Hallabäcken.
- Nordost om motet finns Bräckaberget som har höga naturvärden (naturvärdesklass 2)
- Området väster om motet består även av brukningsvärd jordbruksmark.

### 2. Motet vid Klovsten:



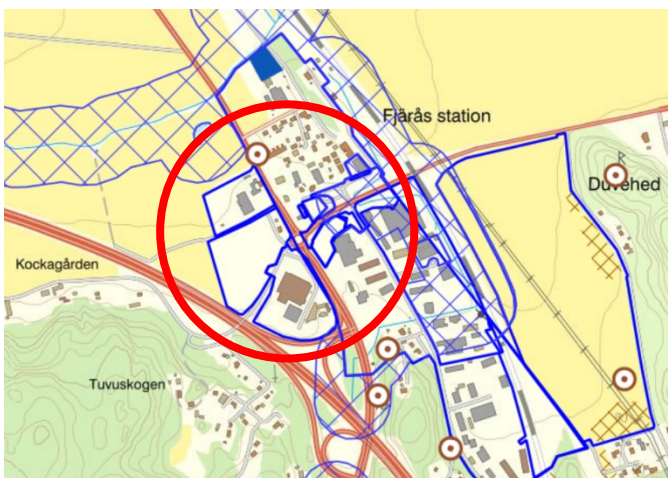
- Stora delar marken kring Onsalamotet och omkring Klovsten är redan planerad för verksamheter.
- Fastigheterna närmast E6 är i privat ägo.
- Områdena utgörs till stor del av bergig terräng.
- Nordväst om motet finns en äldre varierad lövdominerad skog som har höga naturvärden (naturvärdesklass 2)

### 3. Onsalamotet



- Det är i nuläget inte aktuellt att planera området för verksamheter, men i samband med att den fördjupade översiktsplanen för Kungälv kommun aktualiseras kan läget komma att förändras.
- I området söder om motet är de geotekniska förutsättningarna försvårade. Här finns också planer på att uppföra ett översvämningsskydd.
- Förutsättningarna att koppla på en väganslutning från motet och norrut är dåliga.
- Området i sydost ligger i direkt anslutning till Kungälvfjordens Natura 2000-område.
- Det finns brukningsvärd jordbruksmark runtom motet.

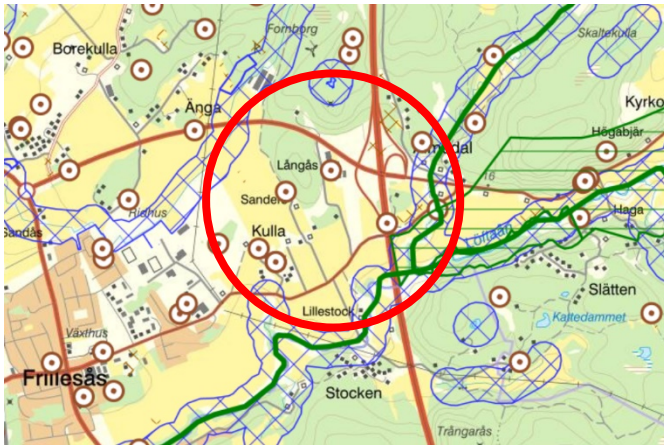
### 4. Fjäråsmotet:



- Marken kring motet är redan planerad och utvecklad med verksamheter.
- Området närmast Hovmannaån omfattas av strandskydd.
- Den aktuella marken är till största delen jordbruksmark.
- I den bergiga naturmarken finns en hel del fornminnesfyndigheter.



## 5. Frillesåsmotet



- Området ligger utanför för utvecklingsområde för Frillesås tätort, enligt kommunens översiktsplan.
- Kommunen äger ett större sammanhängande område.
- Strandskydd finns, som sträcker sig längs det dikningsföretag som kantar kommunens fastighet.
- Fynd av fornlämningar har gjorts
- Större delen av området utgörs av jordbruksmark, övrig mark är bergig och svårtillgänglig skogsmark.
- Löftaån har i sin helhet höga naturvärden
- Området består av brukningsvärd jordbruksmark

### Slutsats av lokaliseringsprövningen:

Vi bedömer att den bäst lämpade platsen för ett nytt verksamhetsområde är nummer 5, i anslutning till E6:ans trafikmot i Frillesås. Platsen erbjuder ett större sammanhängande markområde som är kommunägt och ligger nära E6-motet vilket skapar bra möjligheter för verksamheter inom transport och logistik. Förutsättningarna att planlägga underlättas av att området är det med minst yta strandskydd och fornlämningar. Ytorna strax nordväst om motet utgörs av skogsbeklätt berg och anses alltför kostsamma och oländiga att bebygga.

### Väsentligt samhällsintresse

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

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

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

### Sammanfattning

Kungsbacka kommun vill erbjuda mark för näringslivet och ha en planberedskap vid framtida förfrågningar. Idag saknas ett större sammanhängande område med möjlighet att uppföra större, till yta och höjd, lokaler.

En jämförelse mellan de översiktligt utredda platserna ovan visar att Rya verksamhetsområde är det mest lämpliga och ekonomiskt försvarbara alternativet för utveckling av ett större verksamhetsområde. Alla fyra alternativ berör jordbruksmark, varför andra aspekter har fått ligga till grund för valet av Frillesås som bästa alternativ.

Ett verksamhetsområde i Frillesås skulle gynna Frillesås tätort, skapa arbetstillfällen och underlag till Frillesås centrum och kollektivtrafik. Området har goda kommunikationsmöjligheter på grund av läget i närheten av Frillesåsmotet på europaväg E6. Det finns i anslutning till platsen ett befintligt verksamhetsområde - Rya industriområde – vilket är rimligt att bygga vidare på.

Jordbruksmarken är brukningsvärd och delar av marken används idag för odling, resterande mark för bete.

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

Johanna Vinterhav

Planarkitekt Kungsbacka kommun 2020-08-25