

KUNGSBACKA KOMMUN

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser, upprättad i maj 2014
- Grundkarta 2015-03-20 (publiceras ej digitalt)
- Fastighetsförteckning 2015-02-26 (publiceras ej digitalt)

Övrigt framtaget material:

- Geoteknisk undersökning, PM + MUR (Norconsult, 2014-04-23)
- Illustrationsplan (Liljewalls arkitekter, 2014-04-23)
- *Översiktlig miljöteknisk undersökning inom Hede 3:122 samt del av Hede 3:19 och 1:6, Kungsbacka kommun* (Norconsult, 2014-03-14)
- *PM – miljökonsekvenser gällande naturmiljö, vattenförhållanden och naturresurser för detaljplan för Hede 3:122 i Kungsbacka kommun* (Norconsult, 2014-03-18)
- *Dagvattenutredning* (GICON Installationsledning AB, 2014-04-16)
- Dagvatten och översvämningsskydd, situationsplaner (Liljewall arkitekter AB, 2014-04-17)

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka
info@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Erica Folkesson 0300-83 45 32

Inger Gennerud Björsander 0300-83 42 64

Granskningstid 24:e mars – 16:e april 2015



Planprocessen

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget.

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 kommunfullmäktige. Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Detaljplan för Hede 3:122 i Kungsbacka stad

Sammanfattning

Planområdet är beläget väster om Göteborgsvägen och norr om Kraftvägen i Hede verksamhetsområde i Kungsbacka stad. Området är planlagt för industriändamål och innehåller i dagsläget ett antal byggnader med diverse verksamhet samt parkeringsytor för dessa och kringliggande verksamheter. Byggnadsarean idag är 34 440 m².

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig huvudbyggnad med cirka 16 500 m² genom att utöka möjlig nockhöjd inom delar av området samt reglera en maximal utnyttjandegrad av planområdet. På grund av det centrala läget och den stora byggnadsvolymen måste stor vikt läggas vid gestaltning av byggnaderna. Närheten till Kungsbackaån gör att skydd mot höga vattenstånd krävs.

Planen innebär att del av detaljplan T14 ersätts med ny plan med delvis högre byggnadshöjd än gällande plan. Andra detaljplaner som gäller inom planområdet och delvis ersätts är T35, T14A och T23.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.



1. Kontorsbyggnaden mot Göteborgsvägen inrymmer en gymnasieskola. Parkeringen är idag uthyrd till kommunens verksamheter på närliggande fastigheter men avtalet kan sägas upp för att tillgodose planområdets parkeringsbehov.

2. Lastintag mot Kungsbackaån.

3. Vy mot väster. Lokalerna till vänster är uthyrda till verksamheter med försäljning och till höger skymtar en lunchrestaurang.

Foto: Erika von Geijer

Bakgrund

Förfrågan

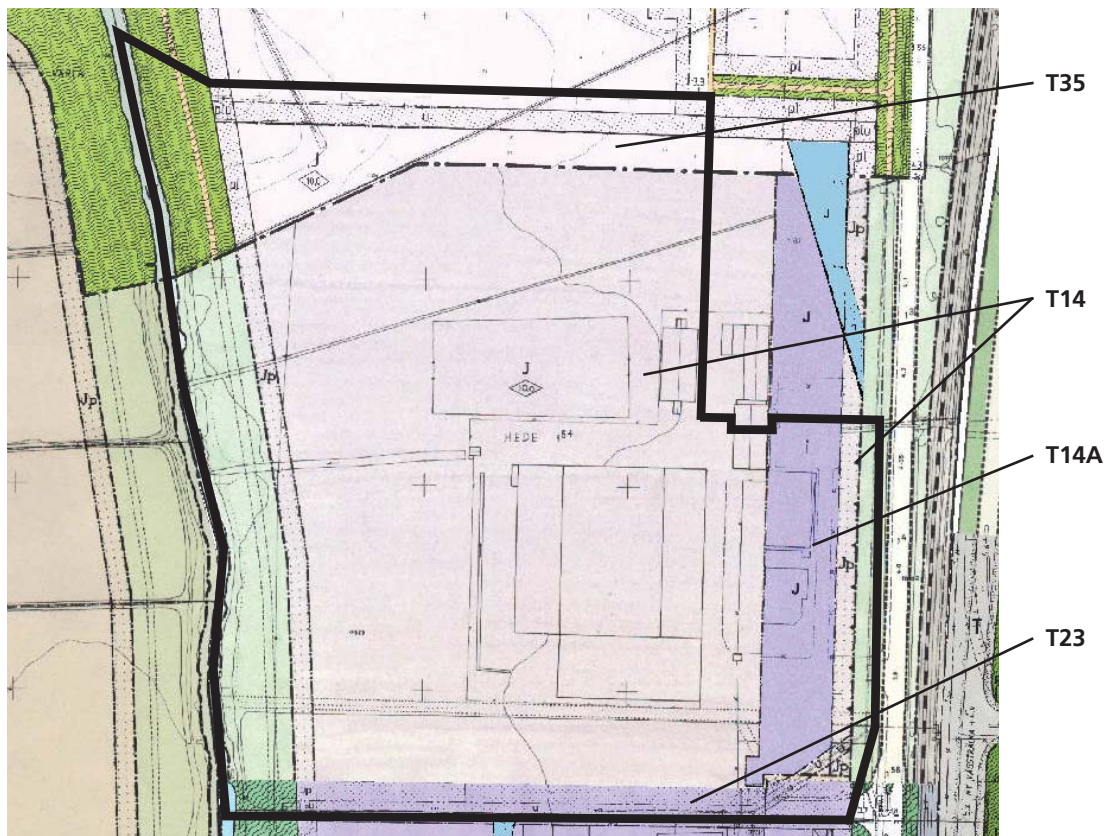
Kungsleden Stenen 08 AB har i skrivelse inkommen 2013-07-05 ställt frågan om möjligheten att ändra detaljplanen för att kunna bygga till befintlig huvudbyggnad med cirka 16 000 m² med en byggnadshöjd om 14 meter.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog 2013-08-13 § 336 åt planavdelningen att upprätta ny detaljplan med enkelt förfarande. Detaljplanen var på samråd 22 november - 12 december 2013. Under samrådet inkom yttrande från Länsstyrelsen som ifrågasatte att detaljplanen handlades med enkelt förfarande. En uppdaterad geoteknisk undersökning efterfrågades också och beslutet av den medförde att plangränsen behövde ändras. Byggnadsnämnden beslutade därför 2014-03-06 § 78 att be om uppdrag hos Kommunstyrelsen att detaljplanen ska övergå från enkelt till normalt planförfarande. Kommunstyrelsen hemställde 2014-04-15 § 95 att byggnadsnämndens arbete med detaljplanen för Hede 3:122 övergår från enkelt till normalt förfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig huvudbyggnad med cirka 16 500 m² genom att utöka möjlig nockhöjd inom delar av området samt reglera en maximal utnyttjandegrad av planområdet. På grund av det centrala läget och den stora byggnadsvolymen måste stor vikt läggas vid gestaltning av byggnaderna. Närheten till Kungsbackaån gör att skydd mot höga vattenstånd krävs.



Gällande detaljplaner i området. Svart linje anger ungefärligt planområde.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget väster om Göteborgsvägen och norr om Kraftvägen i Hede verksamhetsområde i Kungsbacka stad. Planområdesgränsen går längs med fastighetsgränsen för Hede 3:122 i norr, öster och söder. I väster följer planområdesgränsen fastighetsgränsen för Hede 3:19.

Fastigheten Hede 3:122 är 9,16 hektar stor och ägs av Kungsleden Stenen 08 AB. Andra fastigheter som omfattas av detaljplanen är Hede 3:19 samt Hede 1:6. Båda ägs av Kungsbacka kommun. Totalt är planområdet cirka 10,6 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och detaljplaner

Området är i *Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad* (2009) beläget inom område med pågående markanvändning: företag och service. I denna beskrivs att det ska vara enkelt och tryggt att röra sig till fots eller med cykel i alla områden där det finns företag. Det är också viktigt att det finns kollektivtrafik.

I väl synliga lägen ska ambitionsnivån för arkitektur och gestaltning vara hög och program för gestaltning bör tas fram. Företag som etablerar sig i centralorten bör antingen ha många anställda eller mycket kundkontakter. Sociala aspekter som tillgänglighet, trygghet och folkhälsa ska beaktas. Genom att tillåta byggnader närmare vägen kan marken utnyttjas mer effektivt och entréerna till staden får en mer attraktiv, stadslik miljö.

Detaljplaner

För området gäller till största del detaljplan T14, laga kraft 1973-06-05. Andra detaljplaner som gäller inom området är T35, laga kraft 1989-02-10; T14A, laga kraft 2005-09-29 och T23, laga kraft 1978-07-07.

Fastigheten Hede 3:122 regleras främst som industriändamål med en byggnadshöjd om 10 meter i gällande planer. En cirka 9 meter bred remsa i fastighetens östra del är planlagd som allmän plats, park. Marken på Hede 3:19 samt 1:6 regleras som vattenområde och park. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Skyltpolicy

Kungsbacka kommun har i *Skyltprogram för Kungsbacka* (BN § 153, 2011-06-09) upprättat råd och riktlinjer för utformning och placering av skyltar. Sammanfattningsvis har kommunen som målsättning att iaktta återhållsamhet för skyltar med hänsyn till stadsbilden och bebyggelsen. Skyltar i verksamhetsområden ska helst placeras på fasad. Skyltar på tak, vilket förändrar byggnadens siluett, är inte tillåtet.

Trafikledsplan

En trafikledsplan upprättades som bakgrundsmaterial till *Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad* (2009). En av strategierna för trafiken i Kungsbacka stad är att centrum ska avlastas från biltrafik och bli mer gång- och cykelvänligt. Planområdet ligger i anslutning till Göteborgsvägen som räknas som övrig genomfartsväg i staden. Dessa bör inte utformas så att de drar till sig trafik och bör allmänt sett ha gatukaraktär.

Förutsättningar och förändringar

Natur

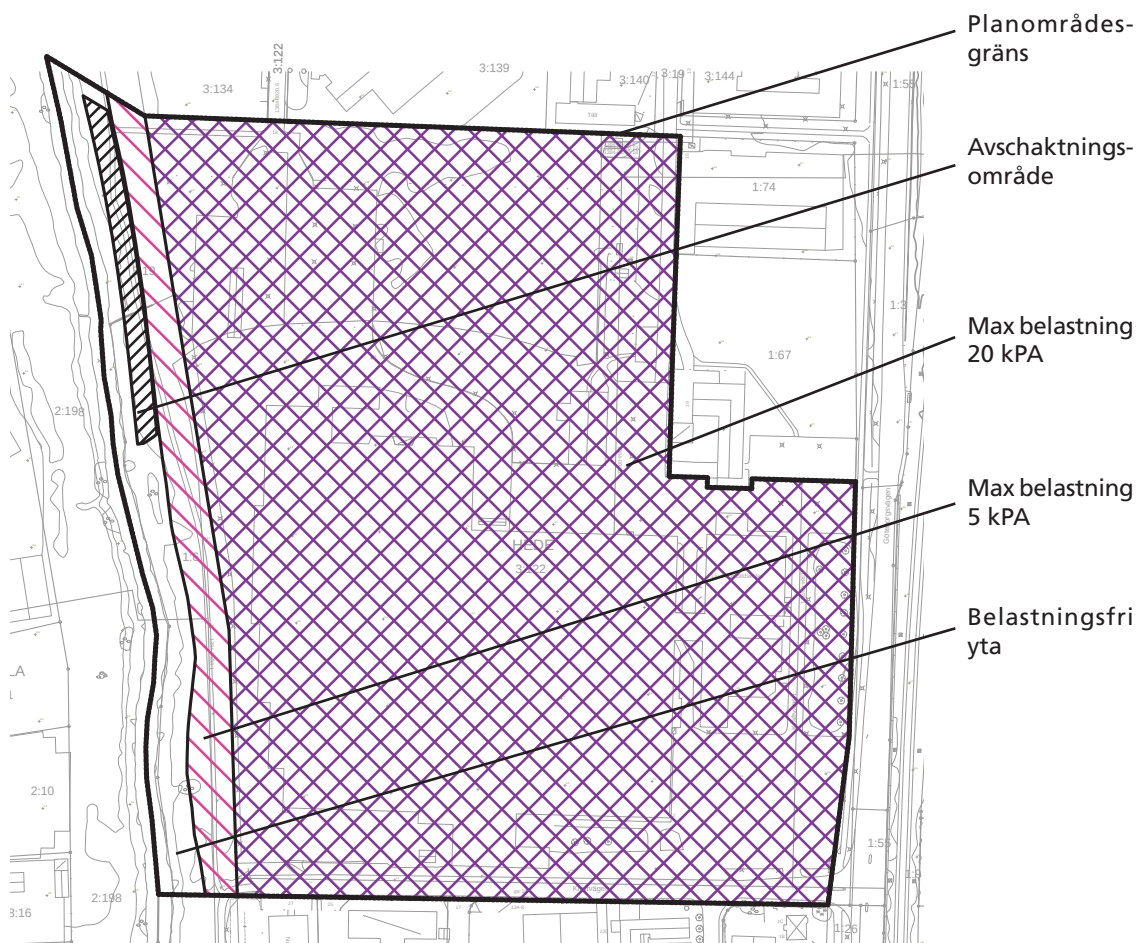
Mark och vegetation

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget med byggnader, kör- och parkeringsytor. I nordöst finns en gräsyta som tidigare använts som fotbollsplan. Intill Göteborgsvägen finns inslag av gräsytor och större träd. Kommunens mark längs med Kungsbackaån är natur med en grusad gångväg. Kungsbackaån som rinner ut i Kungsbackafjorden avlsutar planområdet i väster.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Norconsult (2014-04-17) till underlag för grundläggning avseende nybyggnad.

Jordlagren inom området utgörs av ett tunt lager av mulljord över en torrskorpelera ner till cirka 1,2-1,3 meters djup. Därunder följer sedan gyttjig lera ned till 5-10 meters djup. Jorden övergår sedan till lera med skalrester och siltig lera på större djup. Lerans mäktighet varierar från cirka 32 meter till mer än 40 meter. Leran bedöms vara mellansensitiv. Den övre grundvattenytan bedöms under stora delar av året ligga cirka 1,0 meter under befintlig markyta, strax under torrskorpelagret.



Karta över planområdet med avschaktningsområde och belastningsrestriktioner markerade.

Beräkningarna påvisar en tillfredsställande stabilitet i områdets södra delar då en avschaktning gjorts i samband med tidigare projekt. Dock visar beräkningarna att säkerheten mot skred inte är fullgod för den norra delen av området. För att uppnå tillfredsställande stabilitet här krävs avschaktning av markytan intill släntkrön, se situationsplan på föregående sida. Aktuell avschaktning ska utföras så att markytan intill släntkrön Kungsbackaån och 9 meter bakåt från släntkrön inte ligger högre än nivå +1,3 (RH2000) (se den geotekniska undersökningens bilaga 1:7-1:10). Intill släntkrön å och 10 meter från släntkrön ska marken hållas belastningsfri. Därefter gäller en lastrestriktion på 5 kPa till gränsen för kvartersmarken. I övrigt gäller en lastrestriktion på 20 kPa. Detta innebär att markbelastningar/nivåförändringar på 0,3 till 1,1 meter relativt dagens marknivå kan utföras inom området innan totalstabiliteten påverkas.

För att kontrollera hur känsligheten mot skred påverkas av en hög grundvattennivå har kompletterande beräkningar utförts efter samrådet. Undersökningarna visar att inget skred skulle utlösas även om ogynnsamma förhållanden med höga portryck i kombination med lägsta lågvatten skulle inträffa.

Den geotekniska undersökningen visar att föreslaget fördröjningsmagasin liksom föreslaget högvattenskydd inte kommer att orsaka högre grundvattentryck/portryck än de redan antagna i beräkningarna. Detta beror på bräddavlopp till Kungsbackaån för fördröjningsmagasinet och det faktum att högvattenskyddet i första hand skyddar för högvattenstånd i Kungsbackaån, det vill säga mer mothållande last.

Nivån inom området med byggrätt varierar från cirka +3,5 i öst till cirka +2,8 i väst. För att minimera belastningarna och eventuella rörelser bör höjdsättningen av marken i anslutning till byggnaderna vara sådan att befintliga nivåer följs.

Grundläggnings- och markarbeten samt kontrollåtgärder bör utföras enligt den geotekniska undersökningens rekommendationer, sidan 11-14, eller enligt en likvärdig lösning.

Radon

Kommunens kartering (Förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd, 1988) visar att området ligger inom lågriskområde för radon.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kulturhistoriskt intressanta byggnader eller miljöer inom planområdet (*Program för kulturmiljövård*, Kungsbacka kommun, 2001). Enligt Riksantikvarieämbetets kulturmiljöserver finns det inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Planområdet innehåller i dagsläget ett antal byggnader för diverse verksamhet samt parkeringsytor för dessa och kringliggande verksamheter. Byggnadsarean idag är 34 440 m².

Detaljplaneförslaget möjliggör att fastigheten främst får användas för industri. I fastighetens norra del finns ett mindre område med flera rättigheter för teleanläggningar och en byggnad för detta. Detaljplanen bekräftar att detta område får bebyggas med tekniska anläggningar.

Detaljplaneförslaget möjliggör att planområdet kan bebyggas med en maximal byggnadsarea om 51 000 m². Generellt i området gäller en nockhöjd om 10,0 meter. I det norra egenskapsområdet för industri får en byggnadsarea om maximalt 16 000 m² ha en nockhöjd om 15,0 meter. I det södra egenskapsområdet för industri får en byggnadsarea maximalt 450 m² ha en nockhöjd om 13,0 meter. Minsta avstånd till fastighetsgräns är 4 meter, där inte prickmarken reglerar något annat, som till exempel mot Faktorvägen.

Gestaltning

Den stora byggrätten gör att gestaltningen av byggnadsvolymer blir viktigt, speciellt mot Kungsbackaån och å-stråkets gångväg.

Gestaltningen av byggnaden upplevs framför allt på stort avstånd, läsbarheten av arkitekturelement och former kräver grafisk och formmässig tydlighet. Materialval, kulör och form ska gestaltas så att området i sin helhet "hänger ihop". Gestaltningen bör avspegla de olika byggnadernas funktion och verksamhet.

Planområdets olika byggnader bör delas upp i flera urskiljbara volymer. Stora volymer bör ha vertikala och/eller horisontella genomsiktliga öppningar som visar verksamheten och ger dagsljus.

För att undvika en instängd känsla och skuggning längs å-stråket får marken närmast Kungsbackaån inte bebyggas och är prickad i plankartan. Byggnader och fasader mot ån bör rytmsieras för att bryta ner det långa uttrycket. Vid materialval ska naturmiljön vid ån tas i beaktande. Byggnader och fasader mot Göteborgsvägen utgör planområdets entrésida och offentliga sida vilket ska beaktas vid gestaltningen.

Råd och riktlinjer i *Skyltprogram för Kungsbacka* (Kungsbacka kommun, 2011) ska följas.

Service

Cirka 1 kilometer söder om området ligger Kungsmässan med kommersiell service. I närområdet finns lunchrestauranger.

Trygghet och tillgänglighet

Markytan är i det närmaste horisontell. Entréer och angöring ska utformas på ett sätt som gör lokalerna tillgängliga för alla.



KappAhls lager i Mölndal är exempel på en byggnad med rytmsierad fasad som visar upp innehållet och konstruktionen och samtidigt släpper in dagsljus. Foto: Olle Jonsson

För att öka trygghetskänslan inom planområdet bör fönster finnas som överblickar gångvägen utmed Kungsbackaån. Entréer och fönster ska finnas mot parkeringarna. Eventuella träd bör ha ett lövverk som sitter högt upp och eventuella buskar bör vara lågväxande.

Friytor

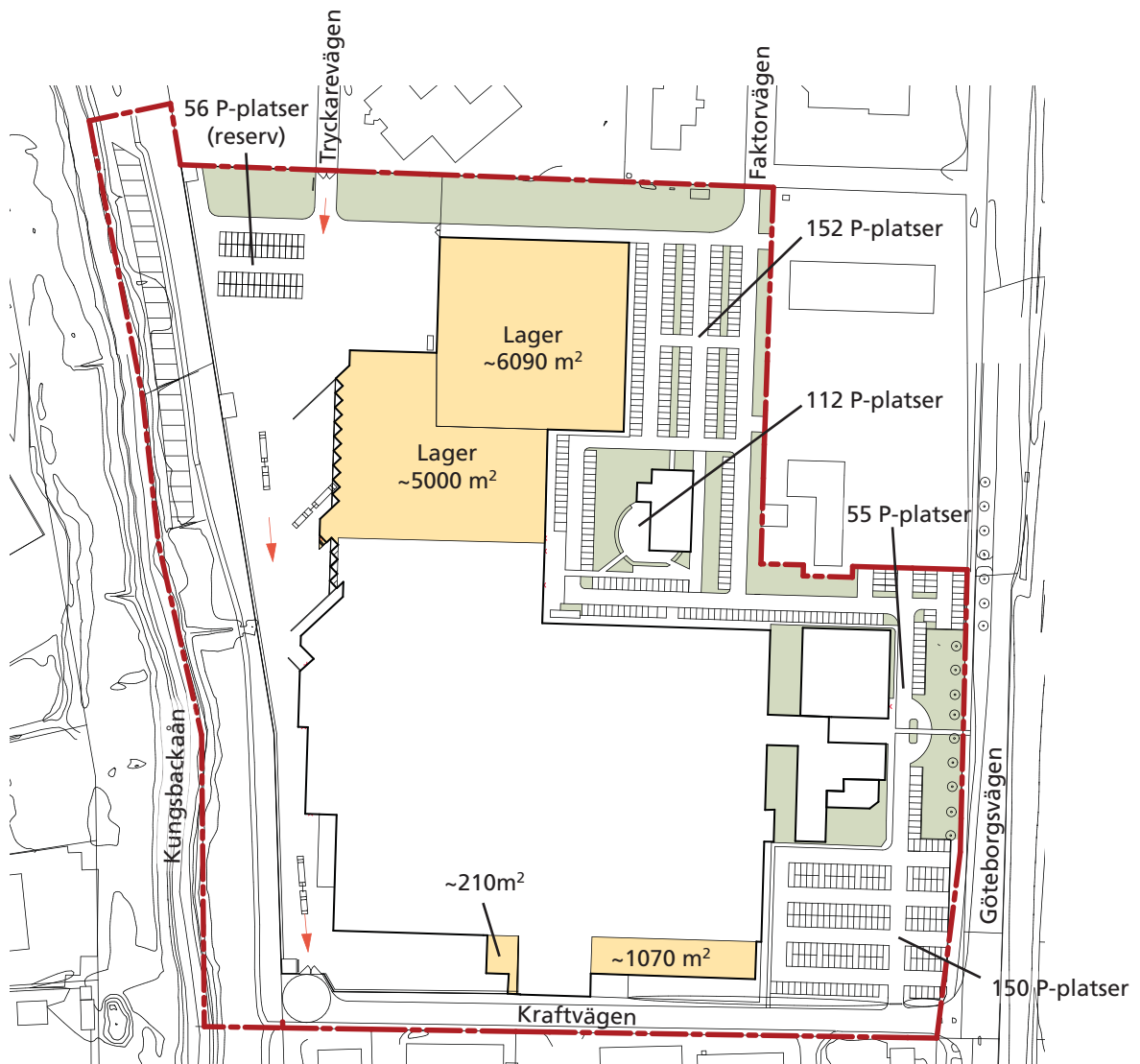
Rekreation

Planområdet gränsar till å-stråkets promenadslänga längs med Kungsbackaån. Gångstråket kan upplevas otryggt kvällstid efter kontorstid då området är obefolkat. Alternativa gång- och cykelvägar finns längs med Göteborgsvägen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kraftvägen blir allmän platsmark med en 2,5 meter bred gång- och cykelväg mot söder. I Kraftvägens västra ände anläggs en vändplats med en radie om 10 meter.



Illustrationskarta över planerad byggnation som också redovisar parkering och trafikföring. Den gula ytan är planerad nybyggnation. Illustration: Liljewall arkitekter AB

Fastighetens användning beräknas resultera i 25-50 lastbilstransporter per dag. Lastbilstrafik ska angöra området från Faktorvägen, köra runt byggnaderna längs med fastighetens västra gräns och köra ut på Kraftvägen till Göteborgsvägen. Rundkörningen minskar risken för konflikter med gång- och cykeltrafik till fastigheten. Lastbilstrafik kan i andra hand angöra planområdet från Tryckarevägen, med liknande rundkörning som ovan. För att säkerställa rundkörningsmöjligheten får planområdets västra del inte bebyggas.

Biltrafik ska angöra området dels från Faktorvägen och dels från Kraftvägen. Utfart till Göteborgsvägen sker via Kraftvägen. Längs med övrig planområdesgräns mot Göteborgsvägen råder utfartsförbud. Grannfastigheterna Hede 1:74, 1:75 och 1:67 har servitut för utfart parallellt med Göteborgsvägen till Kraftvägen.

Lastning och lossning av gods ska ske i fastighetens västra och norra del.

Parkering/cykelparkering

Fastighetens verksamhet beräknas behöva 450 parkeringsplatser som ryms inom fastigheten uppdelat på flera områden. En ny parkering med 105 parkeringsplatser uppförs i planområdets nordvästra del, runt restaurangen bildas 73+36 nya parkeringsplatser. Övriga platser ryms till stor del inom befintliga parkeringsytor. De stora parkeringsytorna kan med fördel brytas ner i mindre områden med hjälp av plantering.

Då området ligger centralt med goda gång- och cykelförbindelser ska cykelparkering finnas i erforderlig utsträckning så att alla som kan ta cykeln till sitt arbete har tillgång till en säker, attraktiv och väderskyddad cykelparkering i direkt närhet till byggnadens entréer. Till en början bör 120 platser finnas att tillgå med utrymme för utbyggnad när behov uppkommer.

Kollektivtrafik

Precis öster om området finns hållplatsen Kraftvägen som trafikeras av lokalbussar ungefär 2 ggr/timma i högtrafik. Kungsbacka station och Hede station ligger cirka 1,3 kilometer söder respektive norr om området.



Kraftvägen sedd västerut. Till vänster i bild möjliggör detaljplanen för en gång- och cykelväg. Till höger i bild möjliggörs för en tillbyggnad om 450 m² med en nockhöjd om 13 meter. Foto: Erika von Geijer

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av GICON Installationsledning AB (2014-04-16) där tekniska lösningar presenteras för hantering av dag- och spillvatten avseende avskiljning och fördröjning samt hantering av höga vattenstånd.

I utredningen dimensioneras dagvattenhantering för ett 10-årsregn under 10 minuter. Vid normala vattenstånd avleds dagvattnet via självfall till Kungsbackaån med separata system för de delar som behöver oljeavskiljning respektive övriga ytor.

Dagvatten från tak förelås avledas till nytt fördröjningsmagasin med utlopp i Kungsbackaån. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor som parkering och körbanor läggs om och ansluts till ett nytt fördröjningsmagasin. Vid magasinets utlopp ska oljeavskiljare klass 1 med slamfång installeras.

Dagvattenledningar för självfall förses med backventiler. För de fall vattennivån stiger över dagvattnets normala vattengång installeras fyra stycken dagvattenpumpar på tomten utefter ån. För dagvattenhantering under höga vattenstånd, se avsnittet *Risk för höga vattenstånd* sidan 12.

Exploatören ska göra en anmälan om dagvattenanläggning där dagvattenutredningen kan ingå som underlag till förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd, Kungsbacka kommun. Miljö & Hälsoskydd ansvarar för provning och tillsyn enligt miljöbalken och kan föreskriva villkor och försiktighetsåtgärder gällande dagvattenhantering.

Fastigheten Hede 3:122 ingår i ett dikningsföretag, *Hede dikningsföretag av år 1946 i Tölö socken*. Kommunens dagvattensystem har tagit över funktionen som dikningsföretaget hade.

Vatten och avlopp

Anslutningar för vatten och spillvatten finns. Behov av ytterligare anslutningar måste beställas från Kungsbacka kommun, Teknik. Anslutningsmöjligheter finns i Kraftvägen.

El, tele och värme

El- och teleledningar samt ledningar för fjärrvärme finns utbyggt till området. Förnyelsebar energi förordas. Statkraft har idag ledningar som går rakt över fastigheten i öst-västlig riktning. Denna föreslås flyttas till u-området i norr för att ytan ska kunna bebyggas. Statkrafts ledning i Faktorvägens förlängning regleras med ett u-område.

Avfall

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.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Västkustbanan är en transportled för farligt gods. Länsstyrelsen har i *Risikanalys av farligt gods i Hallands län* (Meddelande 2011:19) gett förslag på riktlinjer för samhällsplanering vid farligt godsled. Rapporten beskriver att inom 150 meter från västkustbanan ska risker med transport av farligt gods beaktas. Räddningstjänsten kommer ha chans att yttra sig över riskbedömningen vid granskningsskedet av detaljplanen samt vid bygglov.

Det reducerade avstånd som kan användas om skyddsåtgärder vidtas redovisas inom parentes. För västkustbanan gäller enligt rapporten ett bebyggelsefritt område på 30 (20) meter till närmsta räl och ett basavstånd på 50 (20) meter för industri och kontor.

Risk för höga vattenstånd

[illegible]

12 Planprogram

En dagvattenutredning har tagits fram av GICON Installationsledning AB (2014-04-16) där tekniska lösningar presenteras för hantering av dag- och spillvatten avseende hantering av höga vattenstånd. Norconsult har i PM om miljökonsekvenser beskrivit dagvattnets påverkan på naturmiljön och vattenförhållandena samt översvämningssrisker (2014-03-18). Liljewall arkitekter AB har redovisat dagvattenåtgärderna och översvämningsskyddet i illustrationskartor (2014-04-17).

I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (2009) ges rekommendationer avseende lägsta golvnivå för ny bebyggelse i tätorten för att minska risken för översvämningar. I denna har kommunen utgått från ett flöde och ett vattenstånd med 100-års återkomsttid (det vill säga det högsta flödet i Kungsbackaån och det högsta vattenståndet i havet som inträffar en gång på 100 år) och lagt till en buffert på 0,5 meter. För aktuellt område gäller därmed en lägsta golvnivå på +4,0 meter i RH2000. Idag ligger normal vattennivå på cirka +1,5 meter.

Den befintliga bebyggelsen har lägre golvnivå än rekommendationerna och tillbyggnaden hamnar på samma nivå. För att hantera höga vattenstånd med översvämningssrisk som följd förelås området vallas in vilket säkerställer att vattennivån tillåts stiga upp till +4 meter utan att översvämma området. Skyddet består av permanenta skyddsanordningar av träbeklädd platsspont (samma metod som används längre söderut vid Kungsbackaån), jordvall och blockstensmur samt temporära skyddsanordningar vid infarter och parkeringsytor av flyttbara betongelement respektive sandsäckar. Åtgärderna visas på illustrationskartor från Liljewall arkitekter AB (2014-04-17), se exempel på föregående sida. Åtgärderna utgör troligen vattenverksamhet som kräver tillstånd och överenskommelse med ägare till andra vattenanläggningar kan komma att behövas. I samband med detta ska eventuella konsekvenser för intilliggande fastigheter beskrivas och eventuellt åtgärdas.

Pumpsystemet för dagvatten konstrueras enligt dagvattenutredningen (GICON Installationsledning AB, 2014-04-16) för att hantera en situation med ett maximalt vattenstånd på +4,0 meter med ett samtida 10-års regn i 10 minuter. Ett 100-års regn med 10 minuters varaktighet och samtidigt hög vattennivå i ån kommer sannolikt att medföra viss översvämning av fastigheten.

Under förutsättning att en framtida höjning medför att ny vattennivå ligger inom intervallet +1,5-3,8 meter kommer hela den berörda fastigheten att vara byggbar även i framtiden. Dock kommer området vid vattenstånd på upp mot +4,0 meter ha problem med logistik och transporter då vissa vägbanor ligger kring dessa nivåer.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Norconsult (2014-04-16) med syfte att utreda föroreningsstatusen på området. Inom området har det tidigare förekommit både mekanisk industri och verksamhet med tryckeri.

Ingen omfattande förorening i jord i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) har påträffats vid undersökningen av fastigheten 3:122 eller längs med Kungsbackaån inom 3:19 och 1:6. Dock har spridda provpunkter med metallhalter över riktvärdet för KM påträffats. I en punkt mellan restaurangen och huvudbyggnaden inom fastigheten Hede 3:122 förekommer PAH i en halt som tangerar riktvärdet för MKM. Markundersökningen bedömer inte att det finns något saneringsbehov inom fastigheten Hede 3:122.

För fastigheterna Hede 3:19 och 1:6 rekommenderar undersökningen att jordmassor med halter över riktvärdet för KM tas bort inom området för avschaktningen (se avsnittet *Geotekniska förhållanden*, sidan 6) med hänsyn till att detta område kommer att översvämmas. Området planeras som allmän plats, natur och det är också ett argument till varför området bör saneras till KM.

Grundvattnet i området har konstaterats vara påverkat av arsenik. Med hänsyn till påvisade halter i jorden och aktuell markanvändning bedöms det inte föreligga något saneringsbehov med avseende på arsenikhalten i grundvattnet. Förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd önskar en förklaring till de höga halterna av arsenik när markarbeten planeras.

Påvisade halter innebär att de överskottsmassor som uppkommer vid schaktarbeten inom fastigheterna Hede 3:122, 3:19 och 1:6 ska hanteras som lätt förorenad jord och omhändertas av godkänd mottagare. Grundvatten som uppkommer vid arbeten inom fastigheten kommer att behöva renas. En anmälan om miljöfarlig verksamhet med tillhörande kontrollprogram måste upprättas innan entreprenadarbeten kan startas. När föroreningar påträffas ska förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd informeras omgående.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Ett PM om miljökonsekvenser har tagits fram av Norconsult (2014-03-18) där dagsläget och planförslagets påverkan på naturmiljö, vattenförhållanden och naturresurser beskrivs.

I utredningen beskrivs att Kungsbackaån bland annat har fiskeribiologiska värden på grund av sin funktion som vandringsled och reproduktionsområde för lax och havsöring. Aktuell sträcka av ån är dock tydligt påverkad av övergödning och det relativt stadsnära läget, har en botten av finsediment och kantas av en trivial kärlväxtflora. Utifrån detta gör utredningen bedömningen att sträckan sannolikt hyser en relativt trivial bottenfauna och -flora. Även genomförd kiselalgsundersökning nedströms tyder på detta. Vidare finns inga dokumenterat höga naturvärden i aktuell sträcka förutom vandrande fisk.

Planförslaget bedöms ge en något ökad dagvattenmängd från området. Planerad utbyggnad bedöms dock minska dagvattenpåverkan då delar av befintliga hårdgjorda ytor ersätts av byggnader, där takdagvatten räknas som rent, och befintligt dagvattensystem kompletteras med fördröjningsmagasin och oljeavskiljare till vilket kvarvarande hårdgjorda ytor leds.

Planerade stabilitetsåtgärder innebär att en avschaktning av markytan ska genomföras vid släntkrön intill Kungsbackaån vilket innebär ett ingrepp i naturmiljön i form av schaktningsarbeten och avverkning av något enstaka träd. Inga ingrepp sker i ån. Under förutsättning att arbetena genomförs i torrhet och att åtgärder för att minimera grumling genom avrinning av uppgrumlat dagvatten bedöms inte åtgärderna påverka åns naturvärden eller vattenkvalitet nämnvärt.

Enligt genomförd markmiljöundersökning har förhöjda halter av arsenik påträffats i de jordmassor som ska schaktas av, vilket kräver att dessa tas omhand. I det kontrollprogram som ska upprättas preciseras vilka skadeförebyggande åtgärder som krävs, vilket säkerställer att Kungsbackaån inte påverkas negativt av föroreningar vid avschaktningen. Vid avschaktningen kommer dock vissa temporära effekter uppstå genom en viss mindre grumling, avverkning av enstaka lövträd samt störning och omblandning av vegetationsskikt. För att undvika påverkan på vandrande fisk bör inga större grumlande arbeten genomföras i vatten under de perioder då fisken är som känsligast för störning.

Planerat översvämningsskydd bedöms medföra att risken för framtida översvämningar minimeras längs med aktuell sträcka. Detta kan i sin tur minska riskerna för skador på fastigheter, ledningar och pumpstationer etc som i sin tur kan ge utsläpp av olika föroreningar och orenat dag- och spillvatten.

Utredningens sammantagna bedömning är att de föreslagna åtgärderna ger en liten, lokal påverkan på naturmiljön och Kungsbackaån men att de negativa effekterna minimeras genom att skadeförebyggande och miljökompenserande åtgärder genomförs. På längre sikt

och sett till Kungsbackaån som helhet och slutrecipienten Kungsbackafjorden bedöms konsekvenserna bli försumbara under förutsättning att de skadeförebyggande åtgärderna som listas i PM:et utförs.

Upphävande av strandskydd

I och med att området får en ny detaljplan återinträder strandskyddet för de delar som ligger inom 100 meter från Kungsbackaån. Strandskyddet avses upphävas genom detaljplanen inom planområdets kvartersmark samt lokalgata. Strandskyddet upphävs i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Det aktuella området är idag delvis bebyggt och används delvis som köryta och uppställningsyta. Området är inhägnat längs med fastighetsgräns. Strandskyddet upphävs med motiveringen att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Dispens från strandskydd

I och med att området för naturmark närmast Kungsbackaån får en ny detaljplan återinträder strandskyddet även för de delarna. Enligt den geotekniska utredningen behöver stabilitetsåtgärder i form av avschaktning utföras inom ett område längs med Kungsbackaån, se avsnittet *Geotekniska förhållanden*, sidan 6. Detta kräver dispens från strandskyddet. Att meddela dispens för en enskild åtgärd gör att området fortsättningsvis omfattas av strandskydd vilket är eftersträfvansvärt i ett allemansrättsligt viktigt stråk längs Kungsbackaån.

Strandskyddsdispensen för åtgärden handläggs som ett separat ärende av förvaltningen för Plan & Bygg, diarienummer 2014-0468. Byggnadsnämnden beviljade dispens för schaktning 2014-06-05 § 196. Beslutet vann laga kraft 2014-06-23. Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft. Dispensen är förknippad med villkor.

För att bevara natur- och rekreationsvärdena längs med ån föreslås kompletterande lövträdsplantering, att passagemöjligheterna inte försvåras och att gångvägen återställs samt att potentialen som rekreationsstråk längs med Kungsbackaån tas tillvara.

Behovsbedömning

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Hede 3:122 berör direkt ytvattenförekomsten Kungsbackaån (mynningen-Lillån) och indirekt Inre Kungsbackafjorden. Den nuvarande statusklassningen är satt till måttlig för Kungsbackaån och otillfredsställande för Inre Kungsbackafjorden. Miljökvalitetsnormerna är satta till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Utslagsgivande bedömning som ger lägre klassificering än god är i huvudsak områdenas övergödningsproblem. Detaljplanen berör MKN främst genom påverkan från områdets dagvatten.

Planerade utbyggnader bedöms inte nämnvärt påverka miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet i Kungsbackaån. Dock medför planerad utbyggnaden och omläggning av dagvattnetsystemet i det redan exploaterade området att föroreningsbelastningen minskar från planområdet, vilket i viss mån kan bidra till att Kungsbackaån uppnår en god ekologisk status till år 2021. Vidare bidrar planerat översvämningsskydd att minimera risken för översvämningar längs aktuell sträcka och därmed även riskerna för skador på fastigheter, ledningar etc som i sin tur kan ge utsläpp av orenat dagvatten och även andra föroreningar. Även detta kan eventuellt bidra till att Kungsbackaån uppnår en god ekologisk status till år 2021.

Miljökvalitetsnormer för luft

Beräkning av kvävedioxidhalter har utförts (Göteborgs Miljöförvaltning 2009) som underlag i miljökonsekvensbeskrivningen för fördjupad översiktsplan för Kungälv stad (2009). Erfarenhetsmässigt är dygnsmedelvärde för kvävedioxidhalt dimensionerande för luftföroreningar. I utredningen kan utläsas att miljökvalitetsnormen (MKN) för dygnsmedelvärde av kvävedioxidhalt ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$) överskrids i nuläget endast mycket nära större vägar. I aktuellt område är kvävedioxidhalten mellan 20 och $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$, således långt under MKN. Om MKN klaras för kvävedioxidhalt kan erfarenhetsmässigt också slutsatsen dras att även övriga miljökvalitetsnormer klaras.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

Med stöd av framtagna utredningar om naturmiljö, vattenförhållanden och naturresurser (Norconsult, 2014) har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

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

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i PM:et om miljökonsekvenser (Norconsult, 2014-03-18) i huvudsak följas.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken (MB) utan kan ses som tätortsutveckling. Planförslaget omfattas redan av detaljplan för industri samt park och är ianspråktaget för ändamålet.

Kungälvfjärden och Kungälvån omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB samt är Natura 2000-område enligt 7 kap 28 § MB och utgör således riksintresse enligt 4 kap MB.

Som nämntes i avsnittet *Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten* på sidan 15 görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att motverka uppfyllandet av MKN för vatten.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden med mera

Fastigheten Hede 3:122 ägs av Kungsleden Stenen 08 AB.

Kommunen äger Hede 3:19 och Hede 1:6 som ingår i allmän plats.

Avtal

Innan detaljplanen kan antas ska ett Exploateringsavtal träffas mellan Fastighetsägaren och kommunen. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförande och finansiering av utredningar och åtgärder inom och i anslutning till planområdet samt villkor för marköverlåtelse. Avtalet kommer också att reglera gestaltungsfrågor för nya byggnadsdelar t.ex. utmed å-stråket.

Utbyggnad av allmänna anläggningar kan starta när fastställd detaljplan finns.

Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Kraftvägen, infarten i södra delen av planområdet, är idag upplåten för gemensamhetsanläggning, Hede ga:10, men kommunen svarar för drift och underhåll av vägområdet. Vägen föreslås övergå till allmän plats.

Åtgärder inom allmän plats för att utföra skyddsåtgärder mot höga vattenstånd utförs och bekostas av exploitören. Åtgärderna kan utgöra vattenverksamhet som kräver tillstånd, som då söks och bekostas av exploitören.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploitören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar samt flytt av befintliga ledningar mm inom kvartersmark.

Marköverlåtelse

Mark som enligt detaljplan ingår i allmän plats skall utan ersättning överlätas till kommunen. Detta regleras i det exploateringsavtal som träffas mellan parterna.

Trafik

Gemensamhetsanläggningen för Kraftvägen föreslås bli upphävd och istället bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Längs vägens södra sida föreslås att en gc-väg byggs ut för att skapa en säkrare angöring för gång- och cykeltrafik till verksamheterna. En vändplats anläggs vid slutet av vägen.

Gångvägen inom allmän plats, natur, flyttas närmare kvartersmarken i samband med schaktningsarbeten och återställs i samma skick som tidigare.

Farligt gods

Väst kustbanan är transportled för farligt gods. Fastighetsägaren svarar för åtgärder för att uppfylla Länsstyrelsens krav på mark och byggnader.

Parkering

All parkering för verksamhetens behov samt lastning och lossning ska ske inom kvartersmark.

Fjärrvärme

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärmenätet. Fastighetsägaren svarar i samråd med ledningsägaren för flytt av ledningen.

Gasledning

Om fastighetsägaren önskar ansluta fastigheten till gas-nätet, svarar fastighetsägaren för kostnader för anslutning av fastigheten genom avtal med Eon Gas. Tiden för utbyggnad av anslutningsledningen beräknas till ca 18 månader från ansökan om koncession.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Innan dagvatten från körytor och parkeringsytor avleds till Kungsbackaån skall vattnet renas med oljeavskiljare. Fördröjningsmagasin och oljeavskiljare utformas i samråd med Miljö- och Hälsoskydd i Kungsbacka kommun i bygglovskedet.

Höga vattenflöden

Fastighetsägaren svarar för och bekostar åtgärder för att byggnaderna säkras mot höga vattenflöden. Åtgärderna provas i samband med bygglovgranskningen. Åtgärderna kan utgöra vattenverksamhet som kräver tillstånd, som då söks och bekostas av exploitören.

Arkeologi

Planområdet berör inga kända fornlämningar. Området är ianspråktaget för sitt ändamål.

Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för att geotekniska utredningar utförs. Eventuellt behov av ytterligare undersökningar klargörs i byggskedet. Fastighetsägaren svarar för genomförande av åtgärder för att säkerställa stabilitet mot Kungsbackaån samt grundläggning.

Markmiljö

Fastighetsägaren ansvarar för att markmiljöundersökningar utförs. Eventuellt behov av ytterligare undersökningar klargörs i byggskedet. Fastighetsägaren svarar för genomförande och finansiering av de åtgärder som krävs för att sanera marken till nivån MKM, (utredning Norconsult 2014-04-16) såväl inom allmän platsmark som kvartersmark, där så krävs. Åtgärderna utförs i samråd med Miljö- och Hälsa.

Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning

Hede 3:122 belastas av utfartsservitut till förmån för fastigheterna Hede 1:74, 1:75 och 1:67. Till förmån för Teliasonera AB finns ledningsrätt för telestation och teleledningar. Rättigheterna bibehålls i befintligt läge.

Till förmån för Statkraft finns ledningsrätt för fjärrvärmeledning i u-område inom Hede 3:122. Ledningen föreslås bli flyttad till ett nytt läge längs fastighetens norra gräns där nytt u-område inrättas i planen. Ledningsrätten för Statkraft finns även på naturmark. Fjärrvärmeledningar finns även i Faktorvägens förlängning i öster. Nytt u-område inrättas för denna ledning. Fastighetsägaren svarar för ansökan hos lantmäteriet och bekostar flytt av ledningsrätterna samt flytt av fjärrvärmeledningarna.

Del av Hede 3:122 är upplåten för gemensamhetsanläggning för väg, Hede ga 10, Kraftvägen. Vägen föreslås övergå till kommunalt huvudmannaskap. Delägarna i gemensamhetsanläggningen kontaktas innan ansökan.

Befintliga och tillkommande allmänna ledningar inom kvartersmark skall säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Fastigheten Hede 3:122 ingår i ett dikningsföretag, Hede dikningsföretag av år 1946 i Tölö socken. Kommunens dagvattensystem har tagit över funktionen som dikningsföretaget tidigare haft.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för att bilda allmän plats för väg, Kraftvägen, samt upphäva befintlig gemensamhetsanläggning. Marken överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet för allmän plats. Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för lantmäteriförrättningarna. Fastighetsägaren ansöker om eventuell ändrat läge för ledningsrättsupplåtelse eller andra rättigheter inom kvartersmark och allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader som uppkommer vid genomförande av detaljplanen. Kommunens kostnader för iordningställande av allmän plats (t.ex. väg och gc-väg) mm finansieras genom exploateringsbidrag från fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

- Åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten
- Åtgärder längs ån för geoteknik, markmiljö och höga vattenflöden samt återställande av marknivåer och gångväg
- Finansiering av åtgärder inom allmän plats, inklusive projektering
- Kostnader för upprättande av detaljplan, kompletterande utredningar mm
- Lantmäteriatgärder
- Ersättning till ledningsrättshavare för flytt av ledningar med ledningsrätt
- Anslutningsavgifter för va, el, tele, gas, fjärrvärme och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta mm, enligt gällande taxa.

Medverkande i planarbetet

I planarbete har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, fastighetsägare samt exploatör.

Upprättad av planavdelningen i maj 2015

Erica Folkesson
Planarkitekt

Elin Johansson
Verksamhetschef Plan

För genomförandefrågor:

Inger Gennerud Björsander
Kommunstyrelsens Förvaltning

Kommunfullmäktige har 2015-10-15 KF §144 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2015-11-19

Genomförandetiden slutar 2020-11-19



Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se