



Kungsbacka



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Hede 4:15 m fl
Verksamheter/volymhandel i Tölö

Normalt planförfarande

Upprättad i mars 2014
av PLANAVDELNINGEN

D116

Antagandehandling

Diariennr: 2012-P021

Handlingar:

Planbeskrivning (denna handling)

Genomförandebeskrivning

Plankarta (med bestämmelser och illustrationskarta)

Samrådsredogörelse

Övrigt framtaget material:

Miljöutredning med tillhörande Strandskyddsutredning och Översiktlig dagvattenutredning, GF Konsult 2007-03-27

Geoteknisk undersökning, GF Konsult 2007-03-27

Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, GeoVerkstan 2013-05-30

Stabilitetsutredning, Geoverkstan rev. 2013-12-15

Samrådsyttranden om stabilitetsfrågor, Geoverkstan 2013-12-15

Dagvattenutredning till detaljplan, Norconsult 2013-06-10

Yttrande beträffande översvämningsskydd och nivåer, Norconsult 2013-12-12

Handlingar finns att läsa på:

www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen

Plan & Bygg

434 81 Kungsbacka

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Siri Himmelman, planarkitekt, telefon 0300-83 40 90

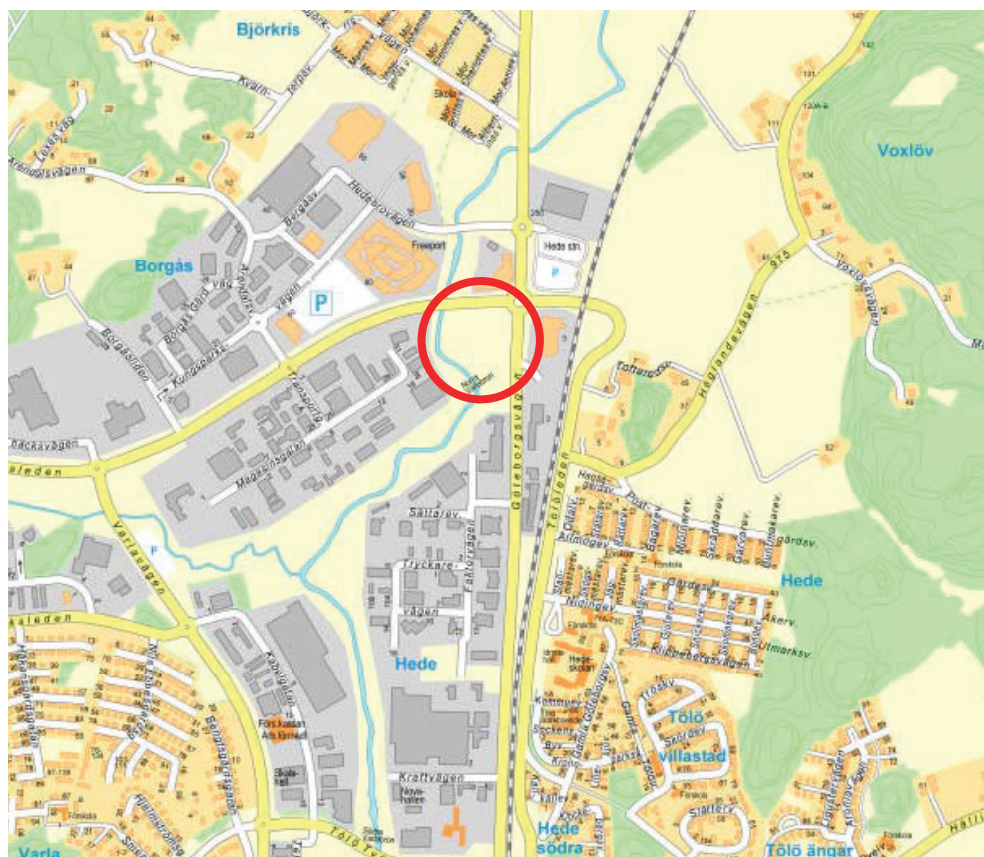
Inger Gennerud, markstrateg, telefon 0300-83 42 64

Planprocessen

Synpunkter har lämnats under programsamrådet, under detaljplanens samrådsskede samt under detaljplanens utställningsskede.

De framförda synpunkterna har sammanfattats efter respektive planskede och politiska beslut har tagits om ändringar. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Planprocessen för Hede 4:15 m fl följde den gamla lagstiftningen, Plan- och bygglagen, PBL 1987, eftersom processen med planprogrammet påbörjades innan maj 2011, då den nya plan- och bygglagen trädde i kraft.



Översiktskarta över detaljplaneområdet

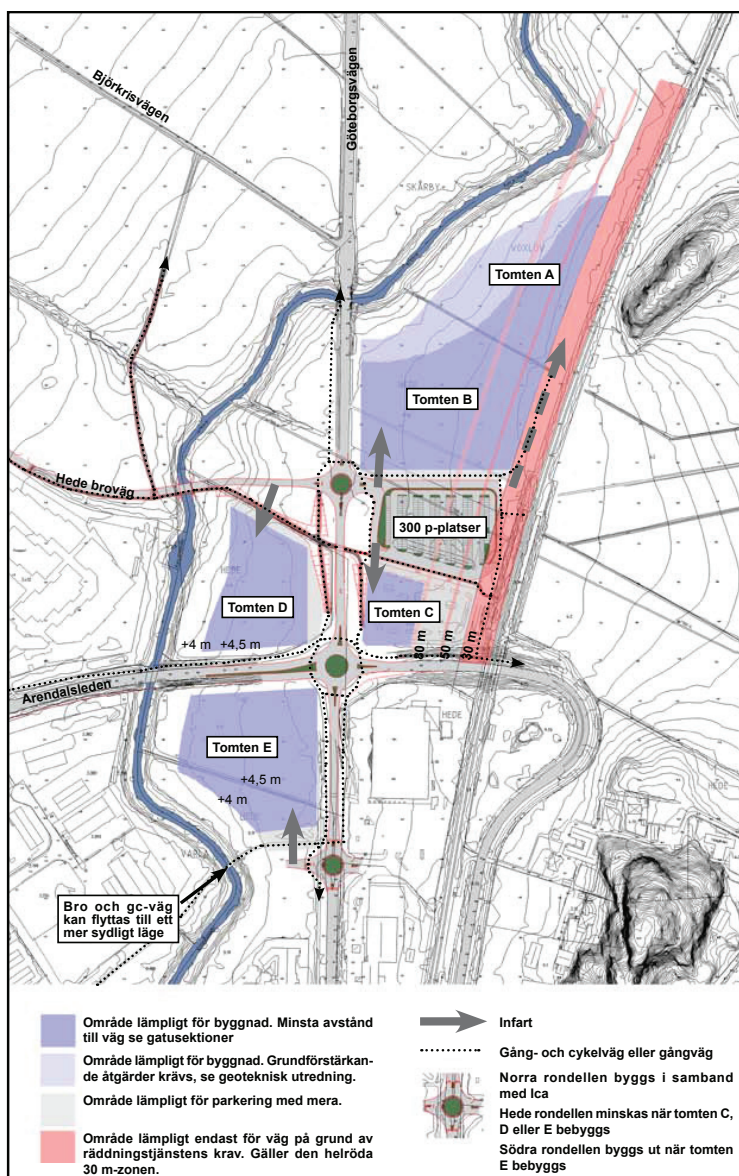
BAKGRUND

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

KS godkände 2007-10-17 planprogram för Norra Hede, vilket innefattade fastigheten Hede 4:15 (tomt E i programkartan). Avsikten med planprogrammet var att när det fanns en intressent för en tomt kunna genomföra ett enkelt planförfarande.

Kommunen fick 2011-09-21 en förfrågan från ARJPA Fastigheter AB gällande planläggning av Hede 4:15 för volymhandel med sällanköpsvaror.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra verksamheter som kan inrymma volymhandel för sällanköpsvaror om totalt ca 7500 kvm. En mindre restauranglokal planeras kunna inrymmas i en av byggnaderna. Uppdraget innebär också att skydda natur- och rekreationsvärde i Kungsbackaåns strandzon medan strandskyddet upphävs på kvartersmark.



Programkarta godkänd av Kommunstyrelsen 17:e oktober 2007.

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

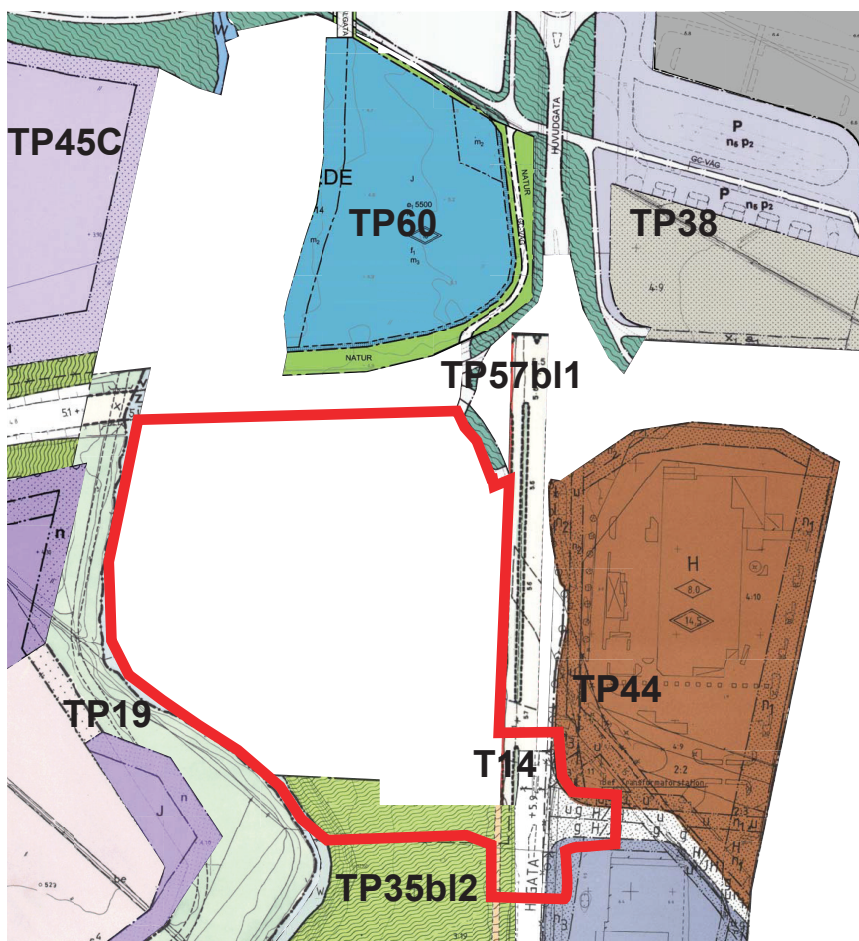
Planområdet är beläget i Kungsbackas nordöstra del med drygt 200 meter till Hede pendelstation. Området är cirka 3,4 ha stort och avgränsas i väster av Kungsbackaån, i norr av Arendsalsleden och i öster av Göteborgsvägen. Drygt hälften av marken är i privat ägo. Övriga delar ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och detaljplaner

Planområdet ligger enligt kommunens översiktsplan, 2006-04-27, inom utvecklingsområdet för Kungsbacka stad och pekas i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad, 2008-11-18, ut som område där utbyggnad för företag och service planeras. Det finns även långsiktiga tankar om att bygga ut Arendsalsleden till 4-fältsväg.

De delar av Göteborgsvägen samt öster om Göteborgsvägen som berörs är planlagda som Huvudgata, Handel och Småindustri (prickmark/u-område/gemensamhetsanläggning gata) i TP44 (1994-12-09). Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Även en liten del av detaljplanen TP35b12 (1989-02-10) berörs av den nya detaljplanen. Området är planlagt som park med anlagd plantering. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Angränsande gällande detaljplaner. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-27 att hemställa åt Byggnadsnämnden att utarbeta förslag till detaljplan för Hede 4:15 m.fl.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2012-04-17 § 179 att ge planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området med enkelt planförfarande.

2013-12-05 beslutade byggnadsnämnden att planen skulle övergå från enkelt planförfarande till normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området sluttar svagt mot Kungsbackaån i väster. I miljöutredningen (GF Konsult, 2007-03-27) gjordes bedömningen att de största naturvärdena finns inom den närmsta 10-meters strandzonen till ån. Ovanför åslänten utgörs marken av ohävdad igenvuxen åker där naturvärdena bedöms som förhållandevis låga.

Befintlig bebyggelse

Angränsande områden är detaljplanelagda för industriändamål och handel. Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon.

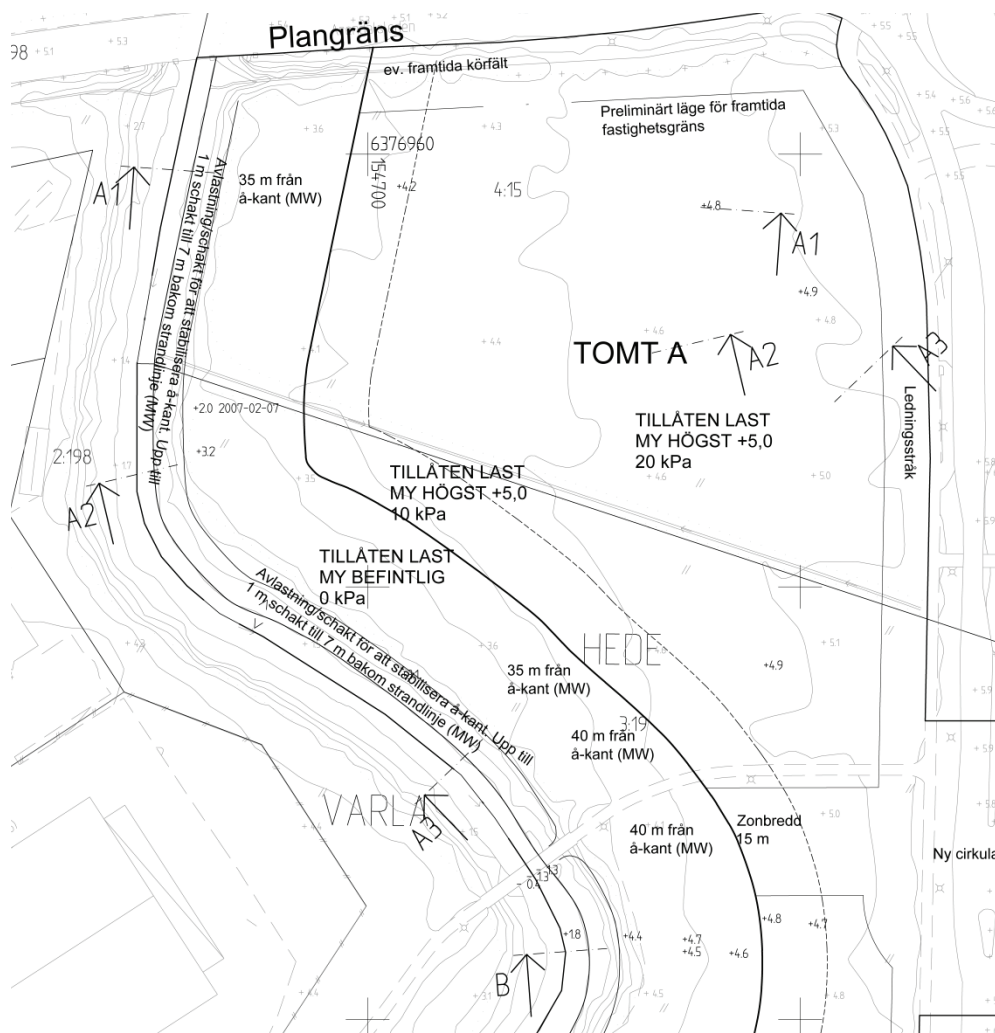
Geotekniska förhållanden

Med anledning av närheten till Kungsbackaån togs i samband med programskedet en geoteknisk undersökning fram 2007-03-27 av GF konsult. En stabilitetsutredning för detaljplan gjordes av GeoVerkstan 2013-05-30. Dessa handlingar baseras på tidigare utförda undersökningar som tagits fram i samband med detaljplan för Björkris, Göteborgsvägen m fl.

Jordlagren inom området utgörs av ett tunt lager av mulljord över en torrskorpelera ner till ca 1-1,3 m djup. Därunder följer sedan lös lera till stora djup. Lerans mäktighet bedöms överstiga 40 m. I närheten av Kungsbackaån kan leran strax under torrskorpeleran klassas som gyttja eller gyttjig lera. Leran bedöms som mellansensitiv.

Vid Kungsbackaåns strandområde fungerar vegetationstäcket som erosionsskydd.





Rekommenderade belastningsrestriktioner enligt stabilitetsutredning.

I stabilitetsutredningen rekommenderas en belastningsfri zon på ca 35 m närmast åkanten. Inom en 10 meter remsa öster därom rekommenderas belastningsrestriktioner på 10 kPa. Inom resterande kvartersmark rekommenderas belastningsrestriktion om 20 kPa. Eventuella belastningar utöver dessa restriktioner måste enligt utredningen kompenseras med lättfyllning eller annan förstärkning.

Utmed ån har en avlastnings-/schaktningszon illustrerats. Om avlastningen/schaktningen genomförs i enlighet med stabilitetsutredningen (Geoverkstan, 2013-12-15) så kommer ett primärskred att förebyggas och GC-vägen kan flyttas utan att ytterligare stabilitetsåtgärder behöver utföras för denna.

Strandskydd

Längs med Kungsbackaån gäller generellt strandskydd om 100 m från strandlinjen. Inom området som blir aktuellt för upphävande av strandskyddet finns idag inga stigar eller vandringsleder, vilket innebär att tillgängligheten är dålig. Naturvärdena är i första hand knutna till själva vattenmiljön och den ca 10 meter breda strandzonen.

En strandskyddsutredning (GF konsult 2007-03-27) togs fram i samband med planprogrammet och ligger som underlag för upphävande av delar av strandskyddet. Utifrån rekommendationer i denna föreslås en bebyggelsefri skyddszon om ca 35 m från åkanten.

Högsta högvatten

I samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad lät kommunen ta fram en riskanalys vad gäller översvämning för Kungsbackaån (SMHI 2007-04). För att undvika risk för översvämning vid högvatten rekommenderas lägsta golvnivå till + 4,5 meter i RH2000.

Störningar

Verksamheter så som handel och restaurang omfattas inte av Boverkets riktlinjer för buller. Regler om buller ges ut av Arbetsmiljöverket, Socialstyrelsen och Naturvårdsverket.

Friytor och rekreation

Området används idag delvis för rekreation då det ansluter till gång- och cykelbro över Kungsbackaån. Gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning kan upplevas otrygg kvällstid efter kontorstid då området är obefolkat. Alternativa vägar finns dock längs med Göteborgsvägen.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Gator och gång- och cykelvägar samt en pendelparkering vid Hede station är redan utbyggt i anslutning till planområdet.

I Trafikledsplanen (2007-04) förväntas trafiktätheterna på Göteborgsvägen på lång sikt öka från ca 6 400 (år 2005) till drygt 10000 år 2020.



Kollektivtrafik

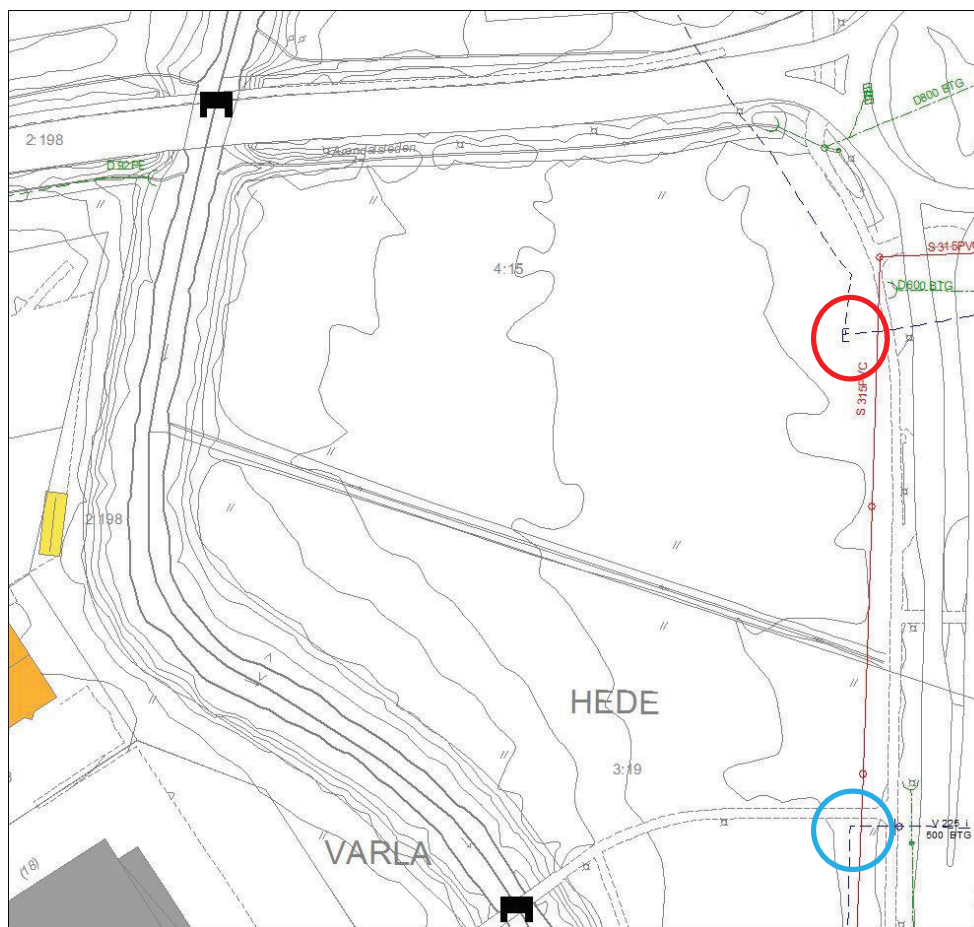
Området ligger i direkt anslutning till Hede pendelstation, med flera avgångar per timme till Göteborg och Kungsbacka. Vid Göteborgsvägen finns en busshållplats med avgångar ungefär 2ggr/h i högtrafik.

Vatten och avlopp

Möjlighet finns att ansluta området till kommunens vatten- och avloppssystem. Anslutningspunkter för vatten- och spillvatten kan placeras i planområdets nordöstra del (rött inringat område i kartan nedan). Spillvattenanslutningen kan förskjutas parallellt med spillvattenledningen enligt önskemål.

Brandvattenförsörjning

Brandposter kan anläggas i sydöstra delen av planområdet intill den föreslagna cirkulationsplatsen samt intill de möjliga VA-anslutningarna i nordost (rött inringat område i kartan nedan). Kapaciteten uppgår vardera till 10l/s.



Karta för redovisning av anslutningspunkter till brandvatten - samt VA-system.

Dagvatten

Enligt en översiktlig dagvattenutredning, GF Konsult 2007-03-27, ska hantering av dagvatten ske på sådant sätt att vattenkvaliteten i Kungsbackaån inte försämras. Därutöver finns framtaget principer för dagvattenhantering och mer detaljerade beräkningar av vattenflöden för den aktuella fastigheten, Norconsult 2013-06-10.

Värme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Möjlig anslutningspunkt finns intill fastighetsgränsen.

El, tele och bredband

Området föreslås anslutas till el-, tele- och bredbandsnätet. Anslutningspunkter finns intill fastighetsgränsen.

Farligt gods

Arendalsleden är enligt Fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad (2009) alternativ transportväg för farligt gods när E6:an är avstängd. Arendalsleden tillhör dock inte i de kategorier av farligt-gods-leder som Länsstyrelsen har listat i sin rapport Riskanalyser för farligt gods i Hallands län (2011). Länsstyrelsen ställer därmed inte heller några krav på att en riskanalys ska göras eller att riktlinjerna ska följas när det gäller nybyggnation utmed Arendalsleden.

Skredrisk

Enligt den översiktliga geotekniska utredningen bedöms det ej finnas kvicklera inom området. Leran bedöms enligt utförda ostörda provtagningar vara mellansensitiv. Därmed är risken för att ett skred skall fortplanta sig bakåt relativt liten. Man kan dock inte frånse risken för bakåtgripande skred. I stabilitetsutredningen (Geoverkstan, 2013-12-15) föreslår därför avlastande eller förstärkande åtgärder. Omfattningen av föreslagna åtgärder presenteras i stabilitetsutredningen. Där anges att en detaljerad omfattning av avlastning/förstärkning måste detaljprojekteras innan byggnation och anpassas så att den ej reducerar tillåtna belastningar för parkering och byggnation.

FÖRÄNDRINGAR

Friytor och rekreation

Inom planområdet planeras ingen lek, rekreation eller större grönstruktur, bortsett från strandzonen längs Kungsbackaån som föreslås skyddas med markanvändningsbestämmelsen NATUR.

Mark och vegetation

I planförslaget anges en ca 40 m bred zon till Kungsbackaån som NATUR för att bevara de högsta naturvärdena och för att bebyggelse inte ska tillåtas inom området med sämst stabilitet. Inom denna zon kan nya träd med fördel planteras och dagvatten omhändertas. Bestämmelse om att svackdike får anläggas har införts i planen.

Geotekniska förhållanden

Planen är anpassad utifrån rekommendationerna i de geotekniska undersökningarna för att undvika att ytterligare stabiliserande åtgärder måste genomföras. Därmed föreslås en belastningsfri zon på ca 35 m närmast åkanten. Inom en 10 meter remsa öster därom föreslås belastningsrestriktioner på 10 kPa. Inom resterande kvartersmark föreslås belastningsrestriktion om 20 kPa.

För att förebygga primärskred i strandzonen finns planbestämmelser som möjliggör för att schaktning genomförs i enlighet med stabilitetsutredningen (Geoverkstan, 2013-12-15).

En högsta marknivåhöjd på +5 har införts i plankartan för att säkerställa att inga markhöjningar genomförs som kan äventyra stabiliteten.

Översvämningsrisk

För att rekommenderad lägsta golvnivå ska följas kan en viss höjning av marken krävas i de allra västligaste delarna av kvartersmarken. Lägsta golvhöjd regleras i planen och ett minimum har angetts inom kvartersmarken: + 4,5 meter (RH2000). Under 2013 har översvämningskarteringar utförts för Kungsbackaån, baserat på bl.a. prognostiserade klimatförändringar. Karteringen har visat att en lägsta golvnivå inom planområdet ligger med god marginal över de framtida, klimatförändrade flödena i Kungsbackaån och inga ytterligare översvämningsåtgärder har bedömts vara nödvändiga (Yttrande beträffande översvämningskydd och nivåer, Norconsult, 2013-12-12).

Störningar

Detaljplanen avser etablering av icke störande verksamhet.

Dagvatten

Dagvattnet ska så långt som möjligt omhändertas lokalt och fördröjning ska ske på kvartersmark. Dagvatten som avrinner från parkeringsytorna ska passera en oljeavskiljare. Ett svackdike kan anläggas inom strandzonen närmast

parkeringen. Anmälan om dagvattenanläggning ska göras till förvaltningen för Miljö- och Hälsoskydd.

Skredrisk

Avlastande och förstärkande åtgärder föreslagna i stabilitetsutredningen möjliggörs genom bestämmelser i plankartan. Detta innebär att en ca 7 m bred zon utmed Kungsbackaån får schaktas ur i en begränsad omfattning.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

En ny infart till detaljplaneområdet föreslås från Göteborgsvägen genom en ny cirkulation. Befintlig gång- och cykelväg över Kungsbackaån föreslås rätas upp. Det bör vara möjligt för utryckningsfordon att vända på den föreslagna parkeringen, om ingen annan lösning tas fram.

Den närmsta zonen utmed Arendalsleden reserveras som framtida vägområde.

För att tillgängligheten till planområdet för gång- och cykeltrafikanter ska säkerställas har x-bestämmelser infogats i plankartan. X:en markerar två punkter mellan vilka marken ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik. Det är viktigt att säkerställa genomfarten för att koppla planområdet till Hede station.

Parkering / cykelparkering

Varje fastighet ska klara sitt eget parkeringsbehov om ca 40 parkeringsplatser/1000 kvm verksamhet. Parkering föreslås främst i planområdets centrala del. Cykelparkering anordnas med fördel vid entréerna.

Angöring/utfarter/varumottagning

Varumottagningar föreslås placeras mot Arendalsvägen och mot Göteborgsvägen. Butikernas entréer föreslås placeras mot ån.

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.

Gestaltning

Enligt planprogrammet är byggnadsvolymer med en höjd om cirka 9 meter lämpligt i aktuellt område. Området bedöms inte ha någon självklar baksida då ån ska användas för rekreation. Inlastning på den byggnadsbara tomten kan därför behöva byggas in för att fungera visuellt.

Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät eftersträvas. Dubbelsidiga alléer längs bilvägar är en viktig del i detta. Den nya bebyggelsen ska skapa ett tätare och mer stadslikt gaturum än de som idag finns längs Göteborgsvägen och Arendalsleden.

Fasader mot väg, gång- och cykelväg eller ån bör ha hög detaljeringsgrad. Dessa fasader bör varieras i höjd eller material för att förhindra att det blir en monoton ”vägg”. Minst ett parti bör vara glasat. Stängsel i fastighetsgräns bör undvikas för att skapa en trevlig miljö. En exploatering av området bör ta tillvara det goda annonsläget. Skyltar bör placeras på en enhetlig nivå och i enlighet med kommunens skyltprogram.

Trygghet och tillgänglighet

För att öka trygghetskänslan inom planområdet bör fönster finnas som överblickar GC-vägen utmed Göteborgsvägen. Släppet mellan planområdets byggnader bör vara brett för att undvika mörka hörn och ge mer överblick. Entréer och fönster ska finnas mot parkeringen. Gång- och cykelstråken inom planområdet måste vara tydliga och upplysta för att gående och cyklister ska kunna uppleva området som tryggt och tillgängligt. Eventuella träd bör ha ett lövverk som sitter högt upp och eventuella buskar bör vara lågväxande.

EI, tele och bredband

Vid behov får transformatorstation uppföras inom kvartersmark.



Illustration från planprogrammet. Vy Arendalsvägen österut.

KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt har beslutat om Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten den 15 december 2009, enligt 5 kap. 5 § miljöbalken och 6 kap. 1 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (VFF).

Detaljplan för Hede 4:15 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. Ambitionen och målsättningen i detaljplanen är att dagvattnet ska hanteras lokalt och därför görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att motverka uppfyllandet av MKN.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

Med stöd av framtagna miljöutredningar 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.

- Förslaget bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön (PBL 5 kap 18 §).
- Förslaget bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka Natura 2000-området negativt.
- Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan (bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar).

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Rekommendationerna i miljöutredningen avses dock i huvudsak följas.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

En utbyggnad bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling. Också rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

Kungsbackafjorden och Kungsbackaån 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. Kungsbackafjorden bedöms inte påverkas på ett betydande sätt och tillståndsprövning enligt 7 kap 28 § MB behövs därför inte.

Som nämndes i avsnittet ”Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvattnet” görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att motverka uppfyllandet av MKN för vatten.

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas. I samband med detaljplanen för Ica Maxi gjordes en miljökonsekvensbeskrivning (2006-06-08), då konstaterades att marginal till gränsvärdena fanns. Trafikintensiteten har endast ökat marginellt sedan 2006 och bedömningen är att planens genomförande inte riskerar gränsvärdena.

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen har godkänt ansökan om upphävande av strandskyddet inom planområdets kvartersmark, lokalgata samt huvudgata.

- Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap 18 d §; Angeläget allmänt intresse

Genomförande av detaljplanen skulle bidra till att kommunens behov av tätortsutveckling kan tillgodoses. Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad utpekad som lämpligt för företag och service. Utbyggnad av verksamheter inom fastigheten Hede 4:15 är en naturlig utveckling inom det befintliga verksamhetsområdet och har stora fördelar i och med närheten till Kungsbacka innerstad och Hede station. Genomförande av planen skulle innebära att planområdet blir mer tillgängligt för gående och cyklister i och med bl.a. den i planen säkerställda passagen.

- Motivering för upphävande av strandskyddet

I samband med att planprogrammet upprättades, har en miljöutredning med tillhörande strandskyddsutredning tagits fram, 2007-03-20. I miljöutredningen ingår en utredning som bedömer natur- och rekreationsvärden längs Kungsbackaån i aktuell del. Bedömningen är att en sträcka på ca 40 m från åkanten ska bevaras som skyddszon.

Detaljplanen har utformats enligt de förslag till åtgärder som miljöutredningen föreslår för att förhöja naturvärdena i form av möjlighet att kompletterande lövtradsplantering, passagemöjligheten inte försvåras, skyddszonen kan användas för omhändertagande av dagvatten och potentialen som rekreationsstråk längs med Kungsbackaån tas tillvara. Skyddszonen är även i enlighet med den framtagna stabilitetsutredningen, Tekniskt PM –

Stabilitetsutredning, GeoVerkstan 2013-05-30 samt de intentioner som finns i Gestalttningsprogram för Kungsbackaån (2007-2008).

Området har ett gynnsamt läge med anslutning till befintliga verksamhetsområden samt god tillgänglighet med både bil, cykel, till fots och med kollektivtrafik.

Dispens från strandskydd

Enligt stabilitetsutredningen behövs stabilitetsåtgärder utföras inom området närmast Kungsbackaån. Ansökan om dispens från strandskyddet för att utföra de nödvändiga stabilitetsåtgärderna har godkänts av Byggnadsnämnden.

Eventuella svackdiken kan kräva dispens från strandskyddet. Byggnadsnämnden beslutar om dispens från strandskyddet även i det fallet.

Förvaltningen för Plan & Bygg

Siri Himmelman

Planarkitekt

Elin Johansson

Verksamhetschef Plan

Kommunfullmäktige har 2014-08-12 §97 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-09-15.



Kungsbacka

Kungsbacka kommun · Förvaltningen för Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka · tel: 0300-83 40 00
plan.bygg@kungsbacka.se · www.kungsbacka.se