



Kungsbacka



Detaljplan för bilservice, vägre Restaurang med mera
för del av fastigheten Kolla 5:6 i Kungsbacka

Upprättad i juni 2010 och reviderad i april
2011 av planavdelningen

KP 121

Antagandehandling

DETALJPLAN FÖR BILSERVICE, VÄGRESTAURANG MED MERA FÖR DEL AV FASTIGHETEN KOLLA 5:6 I KUNGSBACKA

BAKGRUND

I juni 2007 inkom Aranäs KB med ett önskemål om kommunens medverkan i en förstudie avseende framtida trafikföring och parkering vid Kungsmässan. Av förfrågan framgår att Kungsmässans expansion kräver förändringar av såväl antalet parkeringsplatser som trafikföringen runt anläggningen.

Kommunstyrelsen godkände, 2008-06-17, den trafik- och parkeringsutredning som Aranäs tillsammans med berörda förvaltningar tagit fram och som ligger till grund för fortsatt planarbete.

Trafik- och parkeringsutredningen föreslår att bensinstationen flyttas bort från parkeringen.

Aktuellt område har pekats ut som ett möjligt verksamhetsområde för exempelvis bensinstation och restaurang på grund av dess strategiska läge i anslutning till E6 och Inlagsleden.

Ett efter samråd reviderat planprogram godkändes av kommunstyrelsen 2009-10-20 § 209.

UPPDRAG

Byggnadsnämnden beslutade, 2010-05-06 § 131, att uppdra åt förvaltningen för plan och bygg att upprätta detaljplan för företag inom del av kommunens fastighet Kolla 5:6.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för omlokalisering av bensinstationen som idag ligger vid Kungsmässan. För att möjliggöra ändrad trafikföring kring Kungsmässan flyttas bensinstationen till Onsalamotet.

Planprocessen befinner sig i utställningsskedet. Synpunkter på planförslaget kan lämnas in under utställningstiden. Efter utställningen redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 4 KAP I MILJÖBALKEN (MB)

Planområdet ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan är avsett för företag och service. Därmed har kommunen i princip tagit ställning till att en exploatering på aktuell jordbruksmark är möjlig enligt 3 kap 4 § Miljöbalken. Programområdet är kraftigt igenvuxet och bedöms inte längre kunna benämnas som brukningsvärd jordbruksmark.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

PLANOMRÅDET

Läge och areal

Planområdet ligger i direkt anslutning till Onsalamotet söder om Kungsbacka stad och avgränsas av vägar i alla väderstreck; påfart till E6 i väster, Inlagsleden i norr och Kollavarvsvägen i öster och söder. Det cirka 2-3 hektar stora området är idag igenvuxen odlingsmark med sumpskog.

Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo.



Planområdet idag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad (antagen 2009-06-16) ska bensinstationer och andra företag som alstrar tung trafik eller hanterar farliga ämnen på sikt omplaceras till trafiknära men mer perifera lägen.

Hela den idag obebyggda ytan norr om E6 i anslutning till Onsalamotet är i den fördjupade översiktsplanen markerat som område där företag och service planeras. Eftersom området är en entré till Kungsbacka stad eftersträvas en hög ambitionsnivå för arkitektur och gestaltning.

Ny mark för näringsliv

I handlingsplanen "Ny mark för näringslivet" godkänd av kommunstyrelsen 2009-01-20 ingår området som ett av femton nya områden för näringslivets expansion i Kungsbacka.

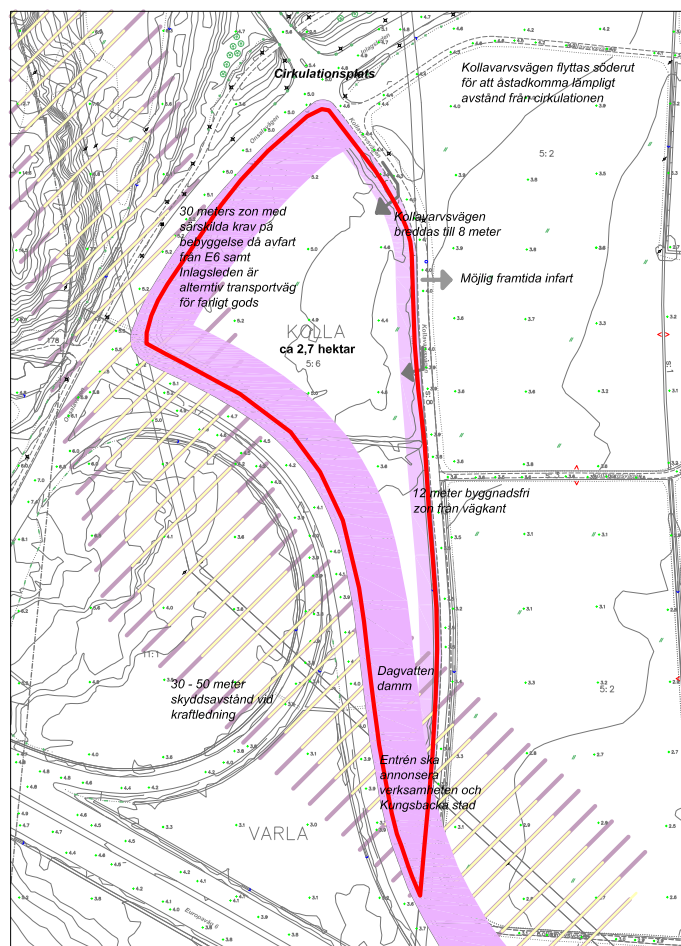
Planprogram

Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-20 att godkänna planprogram för nytt verksamhetsområde inom del av fastigheten Kolla 5:6 som underlag för fortsatt detaljplanering.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanerat.

Programkarta



Planprogram för området var föremål för samråd under tiden 23 juni till 31 augusti 2009.

MILJÖUTREDNING OCH MILJÖBEDÖMNING

Norconsult har på uppdrag av kommunstyrelsens förvaltning upprättat en översiktlig miljöutredning (2009-04-17). Miljöutredningen redovisar de konsekvenser som genomförandet av planen innebär:

- Utbyggnaden innebär inga direkta ingrepp i Kungsbackaån eller Kungsbackafjorden, men kan ge upphov till en dagvattenpåverkan. Om hänsyn tas ger denna sannolikt inte upphov till någon stor påverkan på åns och fjordens växt- och djurliv. Vid en okänslig utbyggnad hjälper den däremot till att öka på befintlig föroreningsbelastning på fjorden från vägar och dagvattenutsläpp m m, vilken sammantaget har en negativ effekt på fjordens naturvärden. Länsstyrelsen kan därför komma att kräva en ansökan om tillstånd enligt 7 kap 28 § MB.
- Inga ingrepp sker inom strandskyddat område kring ån och fjorden varför ingen dispens enligt 7 kap 18 § kommer att krävas vid en utbyggnad.
- En drivmedelsanläggning utgör en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap miljöbalken. Den betecknas som en s k C-anläggning och kräver en anmälan till kommunen enligt 9 kap 21-26 §§ MB

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult (2009-12-21) som komplement till miljöutredningen. Här redovisas förslag på åtgärder för att minska risken för negativ påverkan på Kungsbackaån och Kungsbackafjorden. Se under rubrik Dagvatten.

Områdets öppna diken kommer att påverkas vid en utbyggnad. Länsstyrelsen har 2010-11-03, medgett dispens att ta bort diket som går tvärs över planområdet.

En miljökonsekvensbeskrivning bedöms av kommunen inte behöva upprättas eftersom ändrad markanvändning enligt planförslaget inte bedöms ha betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö och rekreation

Området har ett lågt rekreativsvärde då det är mycket bullerstört från motorvägen samt utgörs av igenväxande odlingsmark med högvuxen gräsvegetation och är mycket blött.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är framtagen av Norconsult (2009-12-18)

Planområdet utgörs av flack, kraftigt igenvuxen odlingsmark som till stora delar är fuktig. Centralt i området finns ett mindre bestånd av sumpskog. Då det står vatten i vissa delar av området ligger sannolikt grundvattennivån åtminstone bitvis nära markytan. Dominerande jordarter i området är svävsediment i form av grovmo och sand. I områdets nordvästra del finns även ett mindre område med postglacial lera.

Områdets norra del består av fyllnadsmassor. Här rekommenderas att byggnader grundläggs med pålar

Områdets södra del består av mulljord. Lättare byggnader bör kunna plattgrundläggas annars rekommenderas pålar.

Vid detaljprojektering bör kompletterande geoteknisk undersökning utföras för att bedömma sättningars storlek.

Föroreningar

För att bedöma om det finns föroreningar i fyllnadsmassorna inom området har en miljöteknisk markundersökning tagits fram av Norconsult (2010-01-08).

Undersökningen visar att haltena av förorenad mark ligger under riktvärden för mindre känslig markanvändning, exempelvis verksamhetsområden och industri.

Radon

Enligt kommunens översiktsplan ligger programområdet inom ett lågriskområde för radon.

Omgivande bebyggelse

Cirka 200 meter öster om planområdet finns enstaka bostäder och verksamheter som har sina infarter via Kollavarvsvägen.

Ett större bostadsområde planeras i Kolla norr om Inlagsleden. Närmaste bostad planeras cirka 125 meter från aktuellt verksamhetsområde.

Kulturmiljö och fornlämningar

Enligt kommunens kartdatabas finns det inga kända fornlämningar inom området. Enligt miljöutredningen för området finns det inte heller några andra kulturhistoriska värden.

BEBYGGELSE

Platsen är på grund av dess läge vid en genomfartsled lämplig för drivmedelssändamål. Tillgängligheten med bil är god och verksamheten kan tillföra en service som området saknar idag. Placeringen är även bra med tanke på att levererande tankbilars färdväg ej leds genom bebyggelse.

Utöver bensinstation och vägre Restaurang finns en förfrågan om samlokalisering av ett gastankställe. I enlighet med direktiv i planprogrammet har en illustration tagits fram som visar att ytterligare två mindre verksamheter ryms inom byggbart område.

Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

Placering och gestaltning

Samtliga verksamheter nås via Kollavarvsvägen med flera in och utfarter med ett minsta mått på 30 meter mellan.

Drivmedelsanläggningarna placeras längst i nordöst och övriga verksamheter söder och väster om dessa i ett mycket exponerat läge, se planillustration.

Utformning och placering styrs av:

- *Säkerhetsavstånd på 50 meter från motorvägen varav 30 meter helt bebyggelsefritt*
- *Säkerhetsavstånd på 50 meter från elkraftledning*
- *Säkerhetsavstånd inom programområdet t ex mellan pumpar och servering.*
- *Då området är en av stadens entréer ställs högre krav på gestaltning.*
- *Dagvattenhantering.*
- *Bensinstationens givna arkitektur och inbördes uppbyggnad.*

Området ska se prydligt och tilltalande ut. Byggnadernas utformning, färgsättning och belysning ska vara tilltalande under alla tider på dygnet.

Reklamskyltar och andra reklamanordningar ska ha tydlig koppling till i byggnaden pågående verksamhet. Verksamheterna är av sådan natur att även skyltning i form av pyloner väl synligt från intilliggande bilvägar är tillåtna. Alla skyltar kräver bygglov.

Även ytor mellan verksamheterna ska skötas och bidra till att rekreationsvärdet i området höjs. De som stannar i området för att tanka, äta eller ta en paus ska uppleva området som sammanhängande och det ska vara lätt att ta sig till och mellan verksamheterna till fots.

Trafik och tillgänglighet

Fyrvägskorsningen i planområdets nordöstra del mellan Onsalavägen och Inlagsleden är kopplingen mellan Kungsbacka stad och E6 samt Onsala. Med ökad trafik på Kollavarvsvägen ökar behovet av en cirkulationsplats som ger en bättre säkerhet och ökad tillgänglighet.

Cirkulationsplatsen ingår i planområdet och provas samtidigt som övriga verksamheter.

En gång- och cykelväg norr om Onsalavägen/Inlagsleden ansluter området via cirkulationen i plan på östra sidan.

Kollavarvsvägen är en vägsamfällighet, Kolla s:8, som delvis ska ombildas till kommunal väg samt breddas. I samband med anläggande av cirkulationsplatsen måste den del av Kollavarvsvägen som leder österut, parallellt med Inlagsleden flyttas.

Anläggningarna ska ha flera infarter för att underlätta för tank- och lastbilar och undvika backrörelser inom området. Den som kör in på eller besöker området i andra syften än att fylla drivmedel ska inte behöva passera genom spillzonen.

Området är i princip helt plant. Möjligheten att ta sig fram till fots inom området och längs vägar bedöms vara god.

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska klaras inom tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

En översiktlig skiss är framtagen av Markteknik (2010-05-31) där möjliga dragningar för ledningar och dagvattenhantering redovisas.

Vatten och avlopp

Det finns vatten- och spillvattenledningar som leder längs med Kollavarvsvägen som den nya bebyggelsen kan ansluta till.

Dagvatten

Inga kommunala dagvattenledningar finns i området, men det finns dagvattendiken runt hela området. Dagvatten norr om området leds idag hit via dagvattentrumma under Kollavarsvägen längs södra sidan om Inlagsvägen. Dagvattnet leds via öppna diken och trummor ner till Kungsbackaån.

Framtida dagvattenhantering i planområdet måste säkerställa att den ursprungliga vattenbalansen inom planområdet behålls efter exploatering samtidigt som risken för översvämningar, i och nedströms planområdet, minimeras. En dagvattenutredning är framtagen (Norconsult 2009-12-21) som bilaga till detaljplanen. Utredningen föreslår olika tekniker för lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD). Eftersom befintliga diken inte ska belastas med större mängder dagvatten eller föroreningar än idag.

- Gröna öar - Varje grönyta förses med brunn som är kopplad till konventionellt ledningssystem. Brunnen fungerar som breddsystem om grönytorna överbelastas.
- Genomsläppliga beläggningar - För att minska avrinningen från hårdgjorda ytor kan markbeläggning utgöras av genomsläppligt material. Exempelvis hálsten av betong, genomtränglig asfalt och grus.
- Makadammagasin - Kan anläggas under hårdgjorda ytor och fördröjer och till viss mån renar dagvattnet.
- Dagvattenkassetter - Ett utjämningsmagasin där dagvattnet fördröjs.

Olje- och fettavskiljare är ett krav för att minska risken att föroreningar avleds via dagvattensystemet.

Kommunens bedömning är att diken mellan planområdet och Kungsbackaån ej behöver grävas om, dock rensas upp då de idag är mycket igenvuxna. Dagvattenhanteringen bör byggas ut före övrig byggnation påbörjas.

Som komplement till lösningar för LOD finns utrymme för ett bredare dagvattendike i planområdets södra spets. (se illustration)

El och teleledningar

Fortums kartering visar att elledningar finns längs Inlagsleden och Kollavarsvägen. Även Skanova har en ledningsrätt för teleledningar längs med Kollavarsvägen.

För att kunna få elförsörjning till planområdet, måste en ny transformatorstation 10/0.4 kV placeras inom området. Med hänsyn till att området innehåller brandfarliga ämnen måste avståndet mellan transformatorstationen och den planerade bensinstationen med bränsletankar vara minst 15 meter. Avståndet 15 meter bör även hållas mellan de befintliga högspänningsjordkablarna, längs Kollavarsvägen och Inlagsleden, och bensinstationens bränsletankar.

Elkraftledningar

Väster om programområdet går idag två kraftledningar på 50 kV respektive

130 kV. Enligt miljöutredningen får inga nya byggnader där människor vistas stadigvarande uppföras inom områden där de elektromagnetiska fälten överstiger 0,4 μ T. Enligt Fortums rekommendation innebär detta 50 m på ömse sida av befintliga kraftledningar. Genom beräkningar och mätningar kan dock en mer specifik skyddszon kring ledningarna tas fram eller så kan åtgärder som reducerar magnetfältet bli aktuella.

Uppvärmning

Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens energianvändning för värme, tappvatten, drifts- och hushållsel är lägre än angiven högsta energianvändning enligt Miljömål för Kungsbacka. Kommunen uppmuntrar till energieffektivt byggande.

Bredband

I samband med ledningsdragning ska tomrör för bredband läggas med.

Sophantering

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Farligt gods

E6 är primär och Inlagsleden alternativ transportled för farligt gods vilket beaktas vid utformning av planen.

E6:an ligger över 200 meter från byggbar mark vilket innebär att säkerhetsavstånd klaras med god marginal. Planområdet gränsas i väster av en avfartsramp från E6 som även den är alternativ transportled för farligt gods.

Enligt Räddningstjänstens rekommendation planeras en, 30 meter bred, bebyggelsefri zon inom vilken parkering och viss skyltning är tillåten.

Översvämning

Marknivåerna ligger mellan +3,4 m längst i söder och +5,6 m längst i norr. Det är nära en meter över de högsta beräknade vattenstånden i Kungsbackaån och fjorden som bedöms uppstå inom 100 år till följd både höga vattenstånd och klimatförändringar.

Buller

Enligt bullerberäkning i miljöutredningen ligger den ekvivalenta ljudnivån under 65dBA och den maximala ljudnivån lägre än 80 dBA inom hela programområdet. För att klara riktvärdet för ljudnivåer inomhus från vägtrafik för arbetslokaler med normala treglasfönster krävs att ekvivalenta respektive maximala ljudnivån utomhus är lägre än 65 respektive 80 dBA.

Drivmedel

Ett skyddsavstånd på 50 meter mellan bensinstationer och personintensiv verksamhet rekommenderas. En eventuell vägre Restaurang och dess entréer bör placeras 25 meter från pumpar och plats där tankbilar fyller på bränsle och uteserveringen bör placeras bortvänt från bensinstationen.

Byggnadsnämnden är tillståndsgivande myndighet för hanteringstillstånd av drivmedel. (Lagen om brandfarliga och explosiva varor)

Anmälan om miljöfarlig verksamhet (miljöbalken 9 kap 6§) görs till nämnden för Miljö och Hälsoskydd

För hantering av etanol (E85) finns strikta säkerhetskrav för pumpar och tankar, bl.a. kan man inte tanka utan att manuellt trycka in spärr på handtaget och flamskydd finns så att det inte finns risk att eld sprider sig till tanken. E85 brinner med lugnare förlopp och mindre värmeutveckling än bensin. Sammantaget är behovet av skyddsavstånd mindre än för bensin.

Risker ska kunna hanteras inom tomten.

Riskkälla: Lagring av bensin och diesel i cisterner under mark. Lagring av gasol och etanol. Transport till anläggningen samt lossning.

Riktvärde för skyddsavstånd: 100 meter mellan bensinstation och bostäder.

Miljöskydd: Läckage till dagvattenledningar och spillvattenledningar bör undvikas genom olika tekniska

skyddsåtgärder som till exempel system för oljeavskiljning.

Fakta från bättre plats för arbete Boverket Allmänna råd 1995:5

För att säkerställa etablering av alternativa drivmedel exempelvis natur- och biogas eller liknande finns en särskild bestämmelse på plankartan. Bestämmelsen gäller ett reservområde där lov för byggnad inte får lämnats förrän markanvändningen preciserats i en ny detaljplan. Området ingår i kvartersmarken och får användas för till exempel parkering.

Räddningstjänst

I området bör det finnas brandposter med maximalt 150 meter inbördes avstånd.

För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körväg på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken tåla en bärighet motsvarande ett axeltryck på minst 10 ton.

Miljöfarlig verksamhet samt förorening av mark och vatten

Förekommer risk för förorening inom tomtmarken ska åtgärder vidtas så att inga bestående föroreningar uppstår eller att föroreningar sprids.

Buller

Enligt miljöutredningen klaras riktvärdet för ljudnivåer inomhus från vägtrafik för arbetslokaler med god marginal.

Vid etablering av verksamhet inom området får denna inte vara störande för omgivningen.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöutredningen kommer miljökvalitetsnormerna för kvävedioxidhalt, dygnsmedelvärde, att underskridas med stor marginal. Erfarenhetsmässigt kan då också slutsatsen dras att även övriga miljökvalitetsnormer klaras med stor marginal.

Vattenmyndigheten för Västerhavets vattendistrikt har beslutat om detta 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). Det finns en beslutad miljökvalitetsnorm för varje vattenförekomst i vattendistriktet som gäller vid prövning och tillsyn samt för vilka hänsyn ska tas till i alla planer och program. Detta gäller ett antal vattendrag, sjöar, grundvatten och kustvatten (ut till territorialgränsen) över ett visst storlekskriterium.

Planområdet berör två ytvattenförekomster Kungsbackaån och Inre Kungsbackafjorden.

Den nuvarande statusklassningen är satt till Måttlig ekologisk status för Kungsbackaån och otillfredsställande ekologisk status för Inre Kungsbackafjorden. Miljökvalitetsnormerna är satta till God ekologisk status med tidsfrist till 2021. Utslagsgivande bedömning som ger lägre klassificering än god är områdets övergödningsproblem. I Inre Kungsbackafjorden är framför allt bottenfaunan kraftigt påverkad, troligen på grund av övergödning.

Planområdet berör MKN främst genom områdets påverkan på dagvatten. Ambitionen och målsättningen i planen är att dagvattnet ska hanteras lokalt och därför görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att motverka uppfyllandet av MKN.

Miljöbedömning

I planarbeten skall kommunen göra bedömning om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Analysen skall utgå från de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Vår bedömning är att föreslagen byggnation får marginell effekt på buller och luftkvalitet.

- 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-områden negativt.
- Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller utifrån befintliga värden och typer av påverkan (bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar).
- Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Norconsult har tagit fram en miljöutredning, 2009-04-17, som grund för denna bedömning. Miljöutredningen tillhör och bifogas planprogrammet.

GENOMFÖRANDE

Området ägs av Kungsbacka kommun. I samband med planläggningen ska hela området säljas till Aranäs KB som således blir huvudman för planens genomförande. Inför planens antagande upprättas ett exploateringsavtal som reglerar huvudmannens skyldigheter i samband med utbyggnaden.

Länsstyrelsen har gett dispens för biotopskyddade diken.

Framtaget utredningsmaterial

Översiktlig VA-utredning för planprogram, Onsalamotet, Kungsbacka kommun 2009.

Miljöutredning för verksamhetsområde vid Onsalamotet, Norconsult 2009-04-17.

Geoteknisk rapport, Norconsult 2009-12-18

Dagvattenutredning, Norconsult 2009-12-21

Översiktlig miljöteknisk utredning, Norconsult 2010-01-08

VA -Skiss, Markteknik 2010-05-31

Förvaltningen för Plan & Bygg:

Hillevi Skoog, planarkitekt.



Kungsbacka

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