

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta
- Illustration
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övrigt framtaget material

- Miljöutredning med strandskyddsutredning och översiktlig dagvattenhantering, GF Konsult 2007-03-20
- Geoteknisk undersökning, GF Konsult 2007-03-27

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra verksamheter som kan inrymma volymhandel om cirka 8000 kvm samt utöka kommunens pendelparkering. Del av den utbyggda pendelparkeringen planeras samutnyttjas med verksamheten.

Bakgrunden är att när plankorsningen i centrala Kungsbacka stad stängs kommer Beijer byggmaterial att hamna i ett dåligt läge ur transportsynpunkt. Genom denna plan får Beijer byggmaterial en ny tomt i ett bättre läge.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET 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 enligt 7 kap 28 § MB och utgör således riksintresse enligt 4 kap MB. Miljön i

Kungsbackafjorden bedöms inte påverkas på ett betydande sätt.

Tillståndsprövning enligt 7 kap 28a § MB behövs därför inte. Eftersom ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska genomföras anses ingen konflikt med nämnda paragrafer uppstå.

Utbyggnaden bedöms heller inte påverka riksintresset för Väst kustbanan negativt.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas. I samband med detaljplanen för Ica Maxi gjordes en miljökonsekvensbeskrivning, 2006-06-08 konstaterades att marginal till gränsvärdena fanns.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Området ligger direkt väster om Hede station. Området för industri är cirka 1,3 hektar stort och den utökade parkeringen cirka 0,9 hektar stor. Marken ägs av Kungsbacka kommun. Kvartersmarken kommer att säljas till verksamhetsutövaren. Del av den utbyggda pendelparkeringen samutnyttjas med verksamheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och detaljplaner

Området ligger enligt kommunens översiktsplan inom område för tätortsutveckling.

I fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad är större delen av området markerat som centrumområde. I den revidering som snart samrådsföreslås områdena avsättas som områden för företag och service. Området är inte tidigare detaljplanerat.

Planprogram

Ett planprogram antaget 2007-10-17 för flera tomter flertalet avsedda för volymhandel samt en avsedd för att utveckla funktioner positiva för pendelstationen. I samband med planprogrammet gjordes flera detaljerade undersökningar och programmet i sig innehöll volymstudier. Syftet var att när det finns en intressent för en tomt kunna genomföra ett enkelt planförfarande.

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen

En miljöutredning (GF konsult 2007-03-20) togs fram inför arbetet med planprogrammet. Utredningen visade på att de viktiga naturvärdena finns närmast Kungsbackaån. Detta område lämnas orört.

Med stöd av miljöutredningen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets 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. Däremot avses rekommendationerna i miljöutredningen i huvudsak följas.

Strandskydd

Längs Kungsbackaån gäller generellt strandskydd om 100 meter från strandlinjen, varför ett upphävande krävs från länsstyrelsen. I strandskyddsutredningen har natur- och rekreationsvärden längs aktuell del av Kungsbackaån studerats. Denna har kommit fram till att Kungsbackaåns naturvärden kan bevaras och utvecklas om en strandskyddszon om 40 meter behålls. Inom denna zon kan även rekreationen utvecklas samt lokalt omhändertagande av dagvattnet ske. En separat miljöutredning med strandskyddsutredning har tagits fram som underlag för ansökan om upphävande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och kultur

Åkermark och igenväxande före detta åkermark dominerar området. Kungsbackaån med cirka tio meter breda strandzoner är miljö som innehåller naturvärden.

Geotekniska förhållanden och radon

Området ligger till större delen inom lågriskområde för radon. En mindre del närmast järnvägen i norr ligger inom högriskområde för radon. En geoteknisk undersökning har tagits fram av GF konsult 2007-03-27. Närmast Kungsbackaån har en anpassning gjorts i planen för att undvika att stabiliserande åtgärder måste tas i bruk.

Högsta högvattennivå

Kommunen har låtit SMHI ta fram en utredning om översvämningsrisk i Kungsbacka stad. I denna del behöver inga särskilda anpassningar göras.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom området.

Bebyggelseområden

Som närmsta granne i väster ligger Björkris stadsdel som snart börjar bebyggas. I söder ligger parkering för pendlare. Del av parkeringen kommer på sikt att ianspråktagas av verksamhet med offentlig karaktär. Inom planområdet planeras en byggvaruhandel om cirka 8000 m² som utformas så att man kan köra in i kallagret med bil. Denna del ligger närmast spårområdet. Butiksdelen ligger längst från spårområdet.

Gator och trafik

Pendelparkering och byggvaruhandel får infart via den nybyggda rondellen på Göteborgsvägen.

Norr om byggvaruhandeln kan ytterligare ett eller två företag komma att etablera sig. Därför får den västliga lokalgatan kommunalt huvudmannaskap. En smal trottoar anläggs som gångförbindelse längs gatan. Inom pendelparkeringen anläggs tydliga gångstråk till stationen. Byggvaruhandelns godstrafik leds motsols runt byggnaden.

Pendelparkering och parkering till byggvaruhandeln samordnas inom planområdet.

Pendeltåg och bussar finns i direkt anslutning till området.

Riskutredning avseende avstånd till spår

Banverket har i planprogrammet önskat möjlighet att utöka spårområdet med 15 m för att kunna bygga två nya spår. Detta område ligger därför fortsatt utanför planlagt område.

Avståndet till spår styr hur fastigheten kan disponeras. I kommunens översiktsplan, ÖP06, finns riktlinjer om avstånd till spårkant. Zonen 30 m från spårkant ska vara bebyggelsefritt och fritt från parkeringar. För att kunna tillgodose Räddningstjänstens krav även om utbyggnad av spår sker västerut är det bebyggelsefria området i denna plan cirka 40 m från spårkant.

Byggnaden har delats in i två zoner. I zonen som ligger 60 m från spårkant får endast icke personintensiv verksamhet så som lager finnas.

En riskutredning ska ta fram förslag för säkerhetshöjande åtgärder. Inför detaljplanens utformning har avstämningar gjorts med Räddningstjänsten för att säkra att lämpliga säkerhetshöjande åtgärder kan utföras.

- En skyddsvall kan anläggas inom på laga kartan illustrerat område. Om detta behövs avgörs i den riskutredning som tas fram och redovisas senast vid byggsamråd. I kontrollplanen säkras att en eventuell vall utformas i samråd med Räddningstjänsten och enligt Banverkets princip för träd och buskar intill spår.
- Utrymningsstrategi utformas i samråd med Räddningstjänsten och regleras i kontrollplanen.
- Publika entréer får inte vändas mot spårområdet. Lastöppningar mot spårområdet samt runt hörn skall utformas i samråd med Räddningstjänsten.
- Utformning av ytterväggar mot spårområdet skall konstrueras med avseende på olyckslast mot järnvägen. Senast vid byggsamrådet avgörs exakt utformning. Väggarna skall utformas med hänsyn till strålningsskydd mot järnväg samt att väggkonstruktion mot kallager klarar trycklaster så att en eventuell kollaps blir lokal och att väggen mot kallagret har lämpligt brandmotstånd.
- Ventilation skall utformas i samråd med Räddningstjänsten och regleras i kontrollplan.

Ovanstående punkter säkras i bestämmelserna och kontrollplanen som säkras via köpekontraktet. I kontrollplanen anges vad som menas med icke personintensiv verksamhet samt i vad denna verksamhet består samt utformning av ventilation.

Teknisk försörjning

Området avses anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem och till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Detaljplanen får en genomförandetid på 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen kommer att åtföljas av ett köpekontrakt.

Medverkande i planarbetet

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar.