



KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för HEDE 4:14 m fl

Verksamheter - Bilhandel

Upprättad i juni 2010, rev. november 2010 av PLANAVDELNINGEN

Maria Jellén
Maria Jellén

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Gång- och cykelväg

NATUR

Kvartersmark

J

Vattenområde

W

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e, 0,0	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
--------	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
--	--------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p	Byggnader skall placeras vid förgårdsmark mot gatan
---	---

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter
--	-------------------------

Utseende

f	Skyltar som placeras på fasaden får inte överstiga taknock
---	--

Byggnadsteknik

b	Hantering av dagvatten inom planområdet ska ske på sådant sätt att dagvattnet inte orsakar några negativa konsekvenser för vattenkvaliteten i Kungsbackaån. Dagvatten skall fördröjas och infiltreras inom planområdet. Dagvatten från hårdgjorda trafikerade ytor ska förses med oljeavskiljare.
---	---

RISK OCH STÖRNINGSSKYDD

Marklov krävs för områden med bestämmelsen m1-3

m ₁	Marken får ej belastas.
m ₂	Maximal tillåten belastning ur stabilitetssynpunkt 10 kPa
m ₃	Maximal tillåten belastning ur stabilitetssynpunkt 20 kPa

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 2020-12-02.



PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta

Övrigt framtaget material:

- Miljöutredning med tillhörande Strandskyddsutredning och Översiktlig dagvattenutredning, GF Konsult 2007-03-27
- Geoteknisk undersökning, GF Konsult 2007-03-27
- Geoteknisk stabilitetsutredning för detaljplan, Norconsult 2010-09-10, rev 2010-10-26
- Omhändertagande av dagvatten, Beng Dahlgren Göteborg AB 2010-09-23

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra verksamheter som kan inrymma bilhandel om ca 4000 kvm. Syftet är även att skydda natur- och rekreationsvärde i Kungsbackaåns strandzon medan strandskyddet upphävs på kvartersmark.

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 område 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 28 § MB behövs därför inte. Eftersom ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska genomföras anses ingen konflikt med nämnda paragrafer uppstå.

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

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

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 (VVF). Det finns en beslutad miljökvalitetsnorm för varje vattenförekomst i vattendistriktet som gäller vid prövning och tillägg 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.

Detaljplan för Hede 4:14 berör direkt ytvattnetförekomsten Kungsbackaån (mynningen - Lillån) och indirekt Inre Kungsbackafjorden. Den nuvarande statusklassningen är satt till mätlig 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 områdets övergödningproblem. Detaljplanen berör MKN främst genom påverkan från områdets 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.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Området ligger mellan Freeport köpcentra och Hede station och avgränsas i söder av Arendalsleden, i öster av Göteborgsvägen, i norr av Hedebrovägen och i väster av Kungsbackaån. Området omfattar ca 2,7 ha och ligger i anslutning till befintliga verksamheter. Marken ägs till största del av Hedin bil AB samt av kommunen och en outredd samfällighet. Området är inte tidigare detaljplanlagt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och detaljplaner

Området ligger enligt ÖP 2006 inom utvecklingsområde och pekas i den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad ut som område där utbyggnad för företag och service planeras.

Planprogram

Ett planprogram antogs 2007-10-17. Programmet omfattade flera fastigheter i Norra Hede och innehöll flera detaljerade undersökningar samt vilmstudier. Syftet med planprogrammet 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. Utifrån rekommendationer i utredningarna lämnas en zon på ca 40 m orörd.

Med stöd av miljöutredningen 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. Däremot avses rekommendationerna i miljöutredningen i huvudsak följas.

Strandskydd

Längs med Kungsbackaån gäller generellt strandskydd om 100 m från strandlinjen. Längs den aktuella sträckan av Kungsbackaån finns idag inga stigar eller vandringsleder, vilket innebär att tillgängligheten som grönskråk för vandringar, promenader etc. är dålig. Naturvärdena är i första hand knutna till själva vattenmiljön och den närmaste ca 10 meter breda strandzonen.

Byggnadsnämnden har 2010-11-04 § 287 antagit detta förslag. Beslutet har vunnit laga kraft 2010-12-02.

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 40 m från åkanten. Inom denna zon kan även rekreation utvecklas och lokalt omhändertagande av dagvatten ske.

Att upphäva strandskyddet på kvartersmark och inspråkta aktuellt område för byggnation motiveras av tomtens läge i anslutning till befintliga verksamhetsområden med god tillgänglighet med både bil, cykel, till fots och med kollektivtrafik, en naturlig utveckling av Kungsbacka stad. Med skyddszonen bedöms de nuvarande naturvärdena och värdena för friluftslivet att klaras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och kultur

Området slutar svagt mot Kungsbackaån i väster. Inom den närmsta 10-meters strandzonen till ån finns de största naturvärdena. Övanför åslånten utgörs marken av ohävdad igenvuxen åker där naturvärdena bedöms som förhållandevis låga. En ca 40 m bred zon till Kungsbackaån lämnas orörd. Inom denna kan nya träd med fördel planteras och dagvatten omhändertaras.

Geotekniska förhållanden och radon

Området ligger inom lågriskområde för radon.

Med anledning av närheten till Kungsbackaån togs i samband med programskedet en geoteknisk undersökning fram av GF konsult 2007-03-27. Utöver denna har en stabilitetsutredning för detaljplan tagits fram av Norconsult 2010-09-10. Dessa handlingar baserar sig på tidigare utförda undersökningar i samband med detaljplan för Björkis, Göteborgsvägen m fl, samt projekteringsunderlag framtaget för tänkt byggnation på tomt.

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 måktighet bedöms överstiga 40 m. I närheten av Kungsbackaån, kan leran strax under torrskorpeleran klassas som gytja eller gytjig lera. Leran bedöms som mellansensitiv.

Vid Kungsbackaåns strandområde är vegetationsläcket som erosionsskydd väl etablerat. Erosionsförhållanden bedöms vara acceptabla vid åbrinkar inom planområdet. Erosionen i Kungsbackaåns åfåra bedöms vara måttlig och även vara måttlig i framtiden vid normala förhållanden.

Planen är anpassad utifrån rekommendationerna i de geotekniska undersökningarna för att undvika att stabiliserande åtgärder måste tas i bruk. En belastningsfri zon på ca 40 m närmast åkanten rekommenderas. Denna zon har beteckningen Natur, inom vilken svackdike får anläggas. Inom en 10 meter remsa öster därom samt i områdets nordöstra hörn finns belastningsrestriktioner på 10 kPa. Resterade kvartersmark har belastningsrestriktion om 20 kPa. Eventuella belastningar utöver dessa restriktioner måste kompenseras med lättflytning eller annan förstärkning.

För att anlägga parkering rekommenderas en nivå på minst + 4,45 m (se Högsta högvatten nedan), i RH2000, varpå en viss höjning av marken kan behövas i de allra västligaste delarna av kvartersmarken.

Högsta högvatten

I samband med fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad lät kommunen ta fram en riskanalys vad gäller översvämningsskartering för Kungsbackaån (SMHI 2007-04). För att undvika risk för översvämning vid högvatten rekommenderas lägsta golvnivå till + 4,7 meter och lägsta infrastrukturnivå till + 4,45 meter, i RH2000.

Fornlämningar

Vid strandzonen i områdets nordöstra hörn har tidigare legat en stenbro som numera är borttagen. Inga andra kända fornminnen finns inom området.

Bebyggelseområden

Ca 250 m norr om detaljplaneområdet ligger närmaste bostadsområde, Björkis. Angränsande områden är detaljplanerade för industriändamål. Inom planområdet planeras en bilhandel om ca 4000 kvm. Byggnadsvolymer föreslås placeras utmed Arendalsleden och Göteborgsvägen för att bilda ett stadsmässigt gaturum, se illustration.

Gator och trafik

Gator och gång- och cykelvägar samt en pendelparkering är redan utbyggt i anslutning till planområdet. En ny infart till detaljplaneområdet föreslås från Hedebrovägen. I Trafikledsplanen (2007-04) förväntas trafikförelserna på Göteborgsvägen öka från ca 6 400 (år 2005) till drygt 9 000 år 2010 och på lång sikt drygt 10 000 år 2020. Det finns långsiktiga tankar om att bygga ut Arendalsleden till 4-fältsväg, varpå den närmsta zonen utmed Arendalsleden reserveras som framtida vägområde.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten ska ske på sådant sätt att vattenkvalitén i Kungsbackaån inte försämras. En översiktlig dagvattenhantering finns framtagen i programskedet, GF Konsult 2007-03-27. Därutöver finns framtagna principer för dagvattenhantering och mer detaljerade beräkningar av vattenflöden för den aktuella fastigheten, Bengt Dahlgren Göteborg AB 2010-09-23. Dagvattnet ska så långt som möjligt omhändertaras lokalt och fördröjning ske på kvartersmark. Dagvatten som avinner från parkeringsytorna ska passera en oljeavskiljare. Ett svackdike kan anläggas inom strandzonen närmast parkeringen, se illustration. Samråd med Miljö- och hälsa ska ske i samband med byggsamråd.

Teknisk försörjning

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

Detaljplanen får en genomförandetid på 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande i planarbetet

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar.