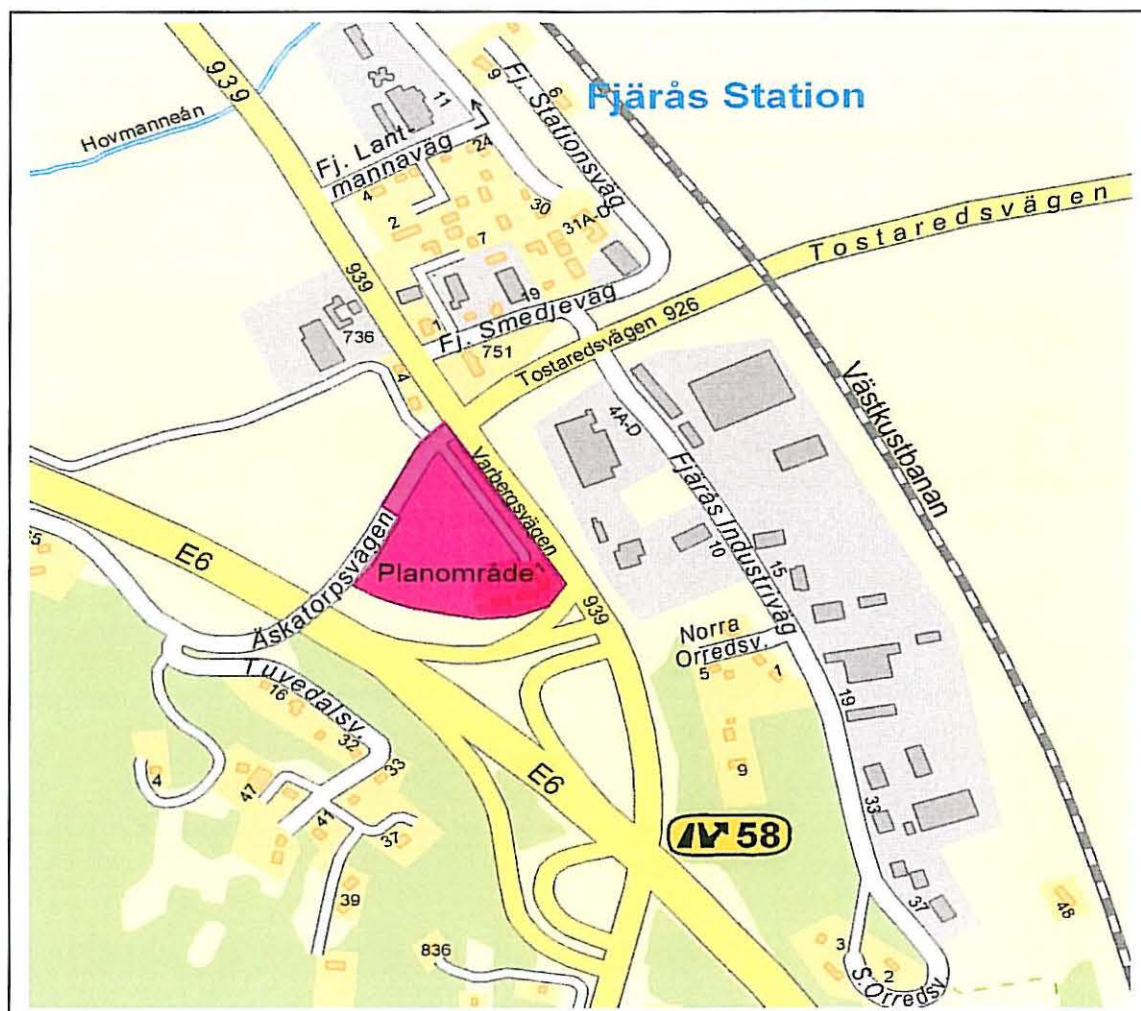




Kungsbacka



KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av fastigheten

Äskatorp 4:19 m fl

i Fjärås

Nytt verksamhetsområde i Fjärås Stationssamhälle. Etapp I

INNEHÅLL:

Beskrivning

Plankarta Bestämmelser

Genomförandebeskrivning

Upprättat i juli 2010 och reviderad i september 2010
av PLANAVDELNINGEN

Antagandehandling

Lfp 27

Innehåll	sid
SYFTE OCH BAKGRUND	1
FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAP I MILJÖBALKEN	2
PLANDATA	2
Läge; Areal; Markägförhållanden	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Översiktliga planer Detaljplaner	2
Näringslivsprogram Program	2
Kommunala beslut i övrigt	3
Miljöutredning och Miljöbedömning	3
Miljökvalitetsnormer för yt – och grundvatten	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Natur	4
Mark och vegetation	4
Geotekniska förhållanden	4
Radon,	4
Fornlämningar	5
Bebyggelse	5
Gestaltning,	5
Tillgänglighet	6
Gator och Trafik	5
Gatunät, gång- och cykeltrafik	5
Kollektivtrafik	6
Parkering, varumottagning, utfarter	6
Störningar	6
Vägrafikbuller	6
Industribuller	7
Teknisk försörjning	7
Vatten och avlopp	7
Vattenförsörjning, Spillvatten	7
Dagvatten	8
Olika tekniker som kan tillämpas vid LOD	8
Gröna öar,	8
Gröna tak	8
Genomsläppliga beläggningar,	8
Fördröjningsmagasin	8
Dagvattendamm	9
Dagvattenhantering under byggtiden	9
Värme	9
El, Tele	9
IT	9
Risker	9
Avstånd till E6 och Varbergsvägen	9
Brandvattenförsörjning och åtkomlighet	9
Oljeavskiljare	10
Administrativa frågor	10
 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER	

Fjp 27



Kungsbacka

Antagandehandling

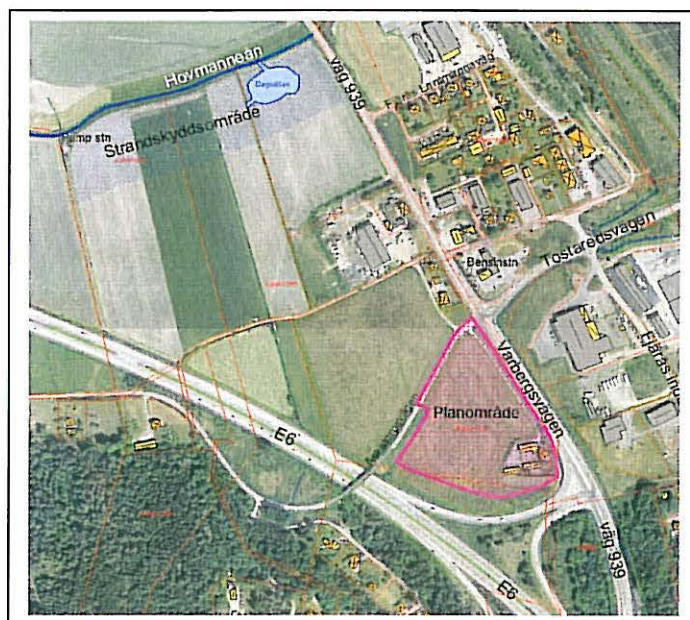
Detaljplan för del av fastigheten
ÄSKATORP 4:19 m fl
 i Fjärås

Nytt verksamhetsområde i Fjärås stationssamhälle. Etapp I**BESKRIVNING****Handlingar till detaljplanen**

Plankarta
 Bestämmelser
 Beskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljöbedömning, checklista
 Markägarförteckning

Utredningar

Program
 Miljöutredning
 Arkeologisk utredning
 Geoteknisk utredning
 VA-utredning
 Separat bullerutredning

**PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND**

Planen syftar till utbyggnad av ett nytt verksamhetsområde söder om Äskatorpsvägen mellan Varbergsvägen, väg 939, och E6. Det aktuella området är en första etapp i ett framtida större industriområde.

Detaljplaneförslaget har föregåtts av ett planprogram som grundar sig på kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i april 2006. I översiktsplanen framgår tydligt att Fjärås stationssamhälle ska utvecklas för verksamheter som alstrar ett stort transportbehov med dess strategiska läge utmed E6.

I dokumentet "Ny mark för näringslivet", godkänt av kommunstyrelsen 2009-01-20, ingår området som ett av femton nya områden för näringslivets expansion.

Fastigheten Äskatorp 4:19 hade tidigare beteckningen Äskatorp 4:7 i samband med upprättande av planprogrammet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MILJÖBALKEN

Förslaget har bedömts vara förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

(3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. 5 kap.

Miljö kvalitetsnormer.)

PLANDATA

Läge; Areal; Markägo förhållanden

Området är beläget i Fjärås stationssamhälle, cirka 7 km söder om Kungsbacka stad, mellan E6 och Varbergsvägen, väg 939, och söder om Äskatorpsvägen.

Arealen uppgår till ca 3,3 ha.

Området ägs av Kungsbacka kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige i april 2006 ingår området i Fjärås stationssamhälles utvecklingsområde för främst verksamheter.

Detaljplaner

För området finns idag ingen detaljplan. I öster gränsar området till detaljplaner för verksamhetsområden. Fj 9 från 1975-01-27 och Fj 9A från 1991-05 03.

Dessa områden är till största delen utbyggda.

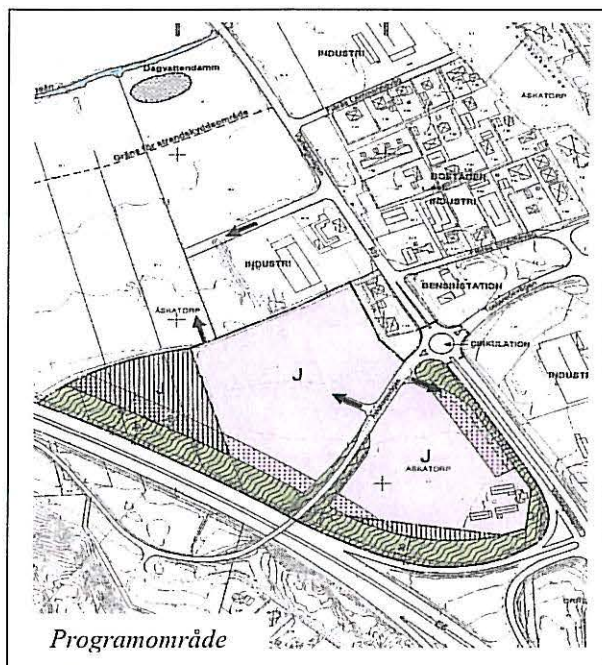
Näringslivsprogram

I handlingsplanen "Ny mark för näringslivet", daterat 2008-12-20 godkändes av kommunstyrelsen 2009-01-20, § 3, ingår området som ett av femton nya områden för näringslivets expansion i Kungsbacka kommun.

Program

Ett planprogram som redovisar ett område för företagsutveckling, upprättat i juni 2009, har under tiden 23 juni-31 augusti varit föremål för samråd.

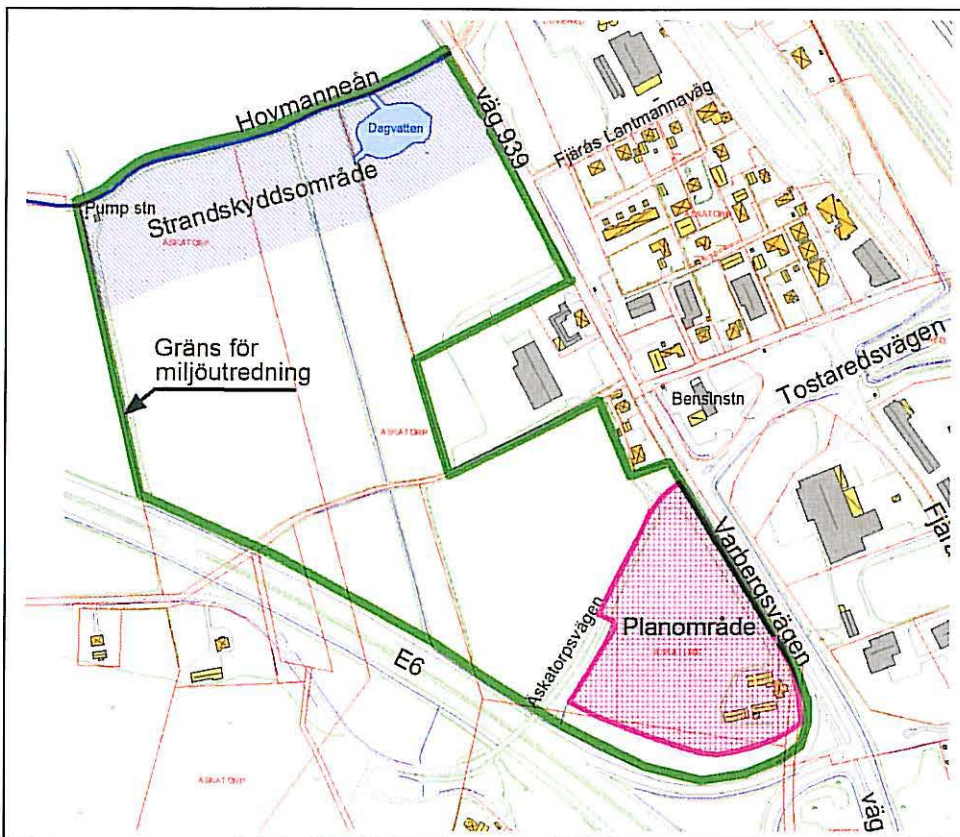
Programmet godkändes av Kommunstyrelsen 2009-10-20, § 208, som underlag för fortsatt detaljplanering, då för området nödvändiga arkeologiska-, geotekniska-, och vatten- och avloppsutredningar är genomförda.



Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden uppdrog åt Planavdelningen, 2010-03-04, § 68, att upprätta detaljplan enligt kommunstyrelsens beslut.

Miljöutredning och Miljöbedömning



En miljöutredning har upprättats, av Norconsult daterad 2009-04-17, i samband med upprättandet av planprogrammet för området.

Miljöutredning omfattar ett område på ca 22 ha som sträcker sig mellan Varbergsvägen i öster till Göteborgsvägen i väster från avfart 55 på E6 i söder fram till Hovmanneån i norr.

Denna detaljplanen omfattar endast den södra delen av området cirka 3,3 ha av hela miljöutredningen.

En miljöbedömning har gjorts med stöd av den upprättade miljöutredningen. Sammanfattningsvis har bedömningen visat att en utbyggnad av området inte medför någon betydande miljöpåverkan om rekommendationerna i miljöutredningen följs.

Planförslaget har tagit hänsyn till miljöutredningens förslag till åtgärder vid upprättande av planförslaget.

Miljöbedömningen bifogas denna beskrivning

En dagvattendamm, som krävs för en fördröjning av dagvattnet från området, kommer att anläggas 500 meter norr om planområdet söder om Hovmanneån. Dispens från strandskyddet är beviljat enligt 7 kap, §18b, miljöbalken.

Inom det aktuella planområdet finns inga biotopskyddade diken

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

I Västra Götalands läns författningssamling (2009:533) fastslås miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt. Detaljplan för Åskatorp 4:7 m fl berör direkt två ytvattenförekomster, Hovmanneån och Inre Kungsbackafjorden.

Den nuvarande statusklassningen är satt till *måttlig* för Hovmanneån 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 områdets övergödningsproblem.

Detaljplanen berör MKN främst genom påverkan från områdets dagvatten. Planen avser att minimera påverkan av exploateringen genom utbyggnad av ett dagvattensystem. Främst ska LOD-metoden (lokalt omhändertagande av dagvatten) nyttjas samt en dagvattendamm anläggas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av igenväxande åkermark, och är bevuxen med hög gräsvegetation och har troligen legat i träda något eller några år. Några fynd av skyddade eller skyddsvärda arter har inte gjorts vid fältbesök i området.

En mangårdsbyggnad och tre ekonomibyggnader som tillhört den tidigare jordbruksfastigheten ligger i områdets sydligaste del.

Området avvattnas norrut via diken till Hovmanneån som mynnar ut i Kungsbackafjorden. En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur dagvattnet ska tas om hand så att inte detta påverkar naturmiljön på ett negativt sätt.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, daterad 2009-12-09 är utförd av Norconsult. Denna har sedan kompletterats 2010-02-22 och reviderats 2010-03-12. Syftet är att ange förutsättningar för grundläggnings- och stabilitetsförhållanden, markplanering och nivåställning i området.

Ur geoteknisk synpunkt kan detaljplanens intentioner genomföras. Totalstabiliteten för området är tillfredsställande och kommer ej att försämrats efter utbyggnad. Angivna belastningsrestriktioner ska följas. (Se under rubrikerna grundläggning och markplanering i utredningen).

Vid detaljprojektering bör kompletterande geoteknisk undersökning utföras i byggnadsläge för bestämning av bergfritt djup och / eller djupet till fast botten / berg för dimensionering av grundläggning på pålar.

Radon

Jorden inom planområdet utgörs av lera med mäktigheter större än 25 meter. Jorden bedöms vara så tät att marken kan klassas som lågradonmark. För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt. I

samband med byggnation ska dock säkerställas att fyllnadsmassor i ledningsgravar under och i anslutning till planerade hus inte utgörs av material med förhöjda radonhalter.

Fornlämningar

Länsstyrelsen beslutade 2009-10-20 att en arkeologisk utredning skulle utföras inom området. Riksantikvarieämbetet UV-väst har utfört utredningen och redovisar undersökningsresultatet daterat 2009-12-15. Inga lämningar som föranleder ytterligare arkeologiska utredningar har framkommit.

Länsstyrelsen meddelar per brev daterat 2009-12-17 att inget hinder föreligger att ta område i anspråk för det planerade ändamålet.

Bebyggelse

I området södra del ligger en mangårdsbyggnad och tre ekonomibyggnader som tillhört den tidigare jordbruksfastigheten. Avsikten är att dessa ska vara kvar i området och bilda en egen fastighet för verksamheter. Byggnaderna är i gott skick.

Därutöver kommer minst två nya företag att etablera sig i området. Dessa verksamheter får inte vara störande för omgivningen.

Byggnaderna ska utföras energieffektivt.

Gestaltning

Gestaltningen av området är mycket viktig med dess exponerade läge mellan E6 och Varbergsvägen.

Verksamhetsområdet kan bli ett tillskott och en positiv anblick för de 10 000-tals passerande på motorvägen och Varbergsvägen med en noggrann gestaltning. Det är speciellt viktigt att lyfta fram detta med tanke på byggnadernas storlek och frågan lätt kan komma i skymundan i verksamhetsområden.

För att undvika att det totalt blir rörigt och splittrat ska därför generellt särskild omsorg ges åt färg, form och ljus. Ljussättning kan just här vara ett mycket effektivt sätt att framhäva byggnaden under dygnets mörkare timmar. En intressant variation av uttrycket över dygnet kan åstadkommas om ljussättningen får en framträdande plats.

Byggnader får spegla företagets verksamhet och profil inom ramen för kommunens gestaltungskrav.

Området ska ha gemensam skyltning vid entrén till området. Reklam eller ljus-anordningar får inte förekomma i skyddsområdet mot E6 eller väg 939. Reklamskyltar och andra reklamanordningar ska placeras på byggnads fasad. Skyltar ska ha en tydlig koppling till i byggnaden pågående verksamhet. Inhägnader ska vara enhetliga och genomskinliga.

Gröna tak och / eller gröna väggar förespråkas då de har många positiva effekter så som: bullerdämpning inomhus, bättre inomhusklimat, reduktion av partiklar och en dagvattenreduktion upp till 50 %. Dessutom integreras byggnader med gröna tak i den omgivande miljön vilket är positivt med tanke på att industribyggnader har förhållandevis stora takytor. Det finns inget idag som tyder på ökad risk för fuktskador på fastigheten.

Tillgänglighet

Området som i det närmaste är helt plant är mycket lättillgängligt.

Gator och Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området kommer att angöras från Varbergsvägen, väg 939, med infart på Äskatorpsvägen. Vägverket avser att bygga en cirkulationsplats i korsningen Varbergsvägen / Tostaredsvägen/ Äskatorpsvägen. En förstudie håller på att upprättas av Vägverket. Cirkulationen ingår inte i det aktuella detaljplaneområdet

Den planerade cirkulationen är inte en konsekvens av utbyggnaden i området. Det aktuella planområdet kommer heller inte att generera ytterligare åtgärder på det allmänna vägnätet.

Området kommer att ha en gemensam utfart till Äskatorpsvägen.

Äskatorpsvägen ingår i planområdet ca 115 meter in från Varbergsvägen där den avslutas med en vändplats. Denna del av Äskatorpsvägen, som idag sköts av en samfällighet, kommer att byggas ut och skötas av kommunen. Vägområdet får i denna sträckning en bredd av 12,0 meter inklusive en gångbana samt utrymme för ett vägdike på två meter utmed vägens södra sida. Någon separat cykelväg krävs inte i området.

Den gemensamma tillfartsvägen (betecknad som lokalgata inom kvartersmarken)från Äskatorpsvägen in i området och fram till respektive fastighet byggs ut och förvaltas av kommunen.

Inom respektive blivande industrifastighet bygger och förvaltar det enskilda företaget sin egen angöring, tillfart och parkering.

Kollektivtrafik

Varbergsvägen trafikeras av kollektivtrafiken mellan Kungsbacka och Frillesås. Under högttrafik, på vardagar, är turtätheten med halvtimmesintervall och i övrigt med entimmas intervall. Busshållplatser planeras i anslutning till området och ingår i förstudien med cirkulationen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Angöringen från Äskatorpsvägen in till området kommer att ske via en lokalgata som är parallell med Varbergsvägen. Denna ska anläggas och skötas av kommunen. Övriga vägar som ingår i respektive fastighet ska anläggas och skötas av respektive fastighetsägare.

All varumottagning och parkering ska ske inom den egna fastigheten

Störningar

Vägtrafikbuller

Miljöutredningen tar upp konsekvenserna av buller från vägtrafiken (prognos 2020 inklusive trafikökningen vid en full utbyggnad av industriområdet enligt planprogrammet.) För att klara riktvärdena för bullernivåer inomhus från vägtrafikbuller för arbetslokaler med normala treglasfönsterkrävs att ekvivalenta respektive maximala ljudnivån utomhus är lägre än 65 dBa respektive 80 dBa. För verksamhetslokaler som läggs närmare än 80 meter från E6 och 25 meter från

Varbergsvägen kommer fönster med bättre ljudisolering än treglasfönster krävas för att klara riktvärdena.

Vid en utbyggnad kommer trafiken på Varbergsvägen att öka. Detta innebär att den ekvivalenta ljudnivån kommer att öka med 2 dBa för de två fastigheterna Åskatorp 4:9 och 4:13 norr om planområdet. Dessa är inköpta av kommunen.

En separat trafikbullerutredning är upprättad i juli 2010 av Norconsult för beräkning av nuvarande och framtida bullervärden för bostadsfastigheterna sydost om planområdet, öster om Varbergsvägen. Beräkningarna är gjorda för hela programområdet, där nu pågående detaljplan utgör en del. Utredningen visar att ekvivalenta nivå förändras marginellt för fastigheterna vid en exploatering av hela programområdet. Detta beror på att ljudnivån från E6 är dominerande.. Maximala ljudnivån kommer inte att förändras men inträffa oftare då antalet tunga fordon kommer att öka.

Trafiken inom industriområdet kan komma att ge höga maximala ljudnivåer för arbetslokaler inom verksamhetsområdet. Riktvärden finns dock endast för inomhusnivåer och dessa klaras med fönster med god ljudisolering.

Industribuller

Vid nyetablering av verksamheter finns riktvärden för kringliggande bostäder. Vid etablering av verksamhet inom området får ljudnivåerna från dessa inte vara störande för omgivningen. Särskild bestämmelse finns om detta på detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-utredning är utförd av Norconsult daterad i januari 2010. Denna omfattar ett större område än nu aktuell detaljplan.

VA-ledningar bör uteslutande anläggas i gatumark. Det är mycket viktigt att höjdsättningen av området ägnas stor omsorg. Inga byggnader bör anläggas lägre än gatan för att få en tillfredsställande avledning av drän- och spillvatten. Lägsta golvnivå bör inte understiga 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten.

Vattenförsörjning

I området finns idag inget utbyggt vattenförsörjningssystem. Däremot finns väl utbyggda system i Fjärås stationssamhälle öster om Varbergsvägen.

För att säkra vattenförsörjningen i området föreslås att befintlig vattenledning med dimensionen 110 mm från Hovmanneån och söderut ersätts med en ledning med dimensionen 160 mm. Genomgående matarledning av dimensionen 160 mm bör anläggas längs de planerade gatorna inom verksamhetsområdet.

Brandvattenförsörjningen av området föreslås ske med konventionellt brandsystem med brandposter. Avståndet mellan brandposter får vara högst 150 meter.

Spillvatten

Spillvattenavledning föreslås avledas mot norr till den befintliga pumpstationen vid Hovmanneån och vidare till Hammargårds reningsverk. Pumpstationen har kapacitet att klara spillvattnet från planområdet. Spillvattenledningarna bör anläggas med en minsta lutning av 5 ‰.

Dagvatten

Framtida dagvattenhantering i området måste säkerställas så att den ursprungliga vattenbalansen inom området behålls efter en exploatering samtidigt som risken för översvämningar i och nedströms området minimeras.

Hovmanneån ska inte belastas med större mängder dagvatten eller föroreningar från planområdet än idag. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas.

Dagvattenhanteringen för den planerade bebyggelsen utformas så att 50 % av erhållen nederbörd magasineras och fördröjs inom kvartersmarken före vidare avledning via diken till en dagvattendamm ca 500 meter norr om planområdet. Genom detta förväntas belastningen på Hovmanneån bli begränsad och en minskad påverkan på vattenmiljön i Kungsbackafjorden.

Dräneringsvatten från fastigheterna ska anslutas direkt till anvisad anslutningspunkt för dagvatten. Ledningslägen, dimensioner och dagvattendammens storlek bestäms i projekteringsskedet.

Olika tekniker som kan tillämpas vid lokalt omhändertagande av dagvatten.

Gröna öar

Gröna öar kan användas som fördröjningsmagasin för att ta hand om dagvatten från hårdgjorda ytor. Den hårdgjorda ytan anläggs med lutning mot de gröna öarna. Varje grönyta förses med en brunn som är kopplad till ett konventionellt ledningssystem. Brunnen fungerar som breddsystem om grönytorna överbelastas

Gröna tak.

Gröna tak av sedum kan minska den totala avrinningsmängden på årsbasis med 50 %. Långtidsmätningar av vattenavrinningen från gröna tak visar att alla mindre regn i stort sett helt tas upp av vegetationstäcket. Sedum har dessutom egenskapen att klara längre torrperioder utan att torka ut.

"Gröna tak". Sedumtak under olika årstider.



Genomsläppliga beläggningar

För att minska avrinningen från parkeringsytor etc och om det finns möjlighet till infiltration kan markbeläggning utgöras av genomsläppligt material. Exempelvis hålsten av betong, genomtränglig asfalt eller grus.



Fördröjningsmagasin

Om utrymme finns kan även fördröjningsdamm anläggas inom fastigheten. Även makadammagasin kan användas för magasinering och fördröjning av dagvatten.

Dagvattendamm

Den del av dagvattnet som inte magasineras och fördröjs inom respektive fastighet avleds vidare till en dagvattendamm. Dammen ska dimensioneras för ett regn med ett återkomstregn på 10 år. Dammen utformas så att det flöde som går vidare kan stängas av om någon olycka inträffar inom området som kan medföra risker för Hovmanneån.

Dammen föreslås att anläggas ca 500 meter norr om planområdet söder om Hovmanneån och ingår inte i detaljplanen

Om inte 50 % av dagvattnet fördröjs inom kvartersmarken krävs att storleken på dagvattendammen ökas med en cirka 2,5 gång större storlek.

Dagvattenhantering under byggtiden

Dagvattensystemet ska byggas ut innan övrig byggnation startar i området.

För de åtgärder som bör vidtas se vidare VA-utredningen, kap 4.4

Värme

Hur byggnaderna i området ska uppvärmas är inte klarlagt. Dessa ska klara bestämmelserna enligt BBR. (Boverkets byggregler). Krav ställs på byggnadens energianvändning, minst godtagbar värmeisolering för byggnaden, krav på värme- kyl- och luftbehandlingsinstallationer, effektiv elanvändning och på installation av mätsystem för uppföljning av byggnadens energianvändning.

El och Tele

Inom detaljplaneområdet får transformatorstationer uppföras.

Fortum har en underjordisk ledning på 10 kV i områdets södra del som till en del berör planområdet. På plankartan redovisas området med ett så kallat **u-område**. Begäran om kabelutsättning ska ske minst tre arbetsdagar innan arbete kan påbörjas. Kabelutsättning samt bestämmelser vid arbeten i närheten av jordkabelledningar beställs hos FORTUM Distribution.

Scanova har ett betydande kabelstråk utmed södra delen av Äskatorpsvägen. Detaljplanen förses därför med bestämmelse om underjordiska ledningar, **u-område**, utmed Äskatorpsvägen.

IT

Stadsnätet behöver byggas ut till området. Den närmaste anslutningspunkten för optokabel ligger ca 3 km från området i Fjärås samhälle. Tomrör för fiberkabel läggs fram till samtliga fastighetsgränser.

Risker

Avstånd till E6 och Varbergsvägen

Planen har utformats med hänsyn till rekommenderade säkerhetsavstånd till E6 och Varbergsvägen. Ett bebyggelsefritt område på minst 30 meter från E6. Detta område får inte innehålla några element som kan skada fordon som kör av vägen så att farligt gods läcker ut, antänds eller på något annat sätt aktiveras. Verksamheter tillåts minst 50 meter från E6.

Brandvattenförsörjning och tillgänglighet

Brandvattenförsörjningen ska ske med konventionellt brandvattensystem.

Brandposter ska anläggas med ett längsta avstånd på 150 meter.

Avståndet mellan utryckningsfordon och byggnadsentréer vid utryckning får inte överstiga 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kommer fram behövs en minsta körbredd på 3,0 meter och en fri höjd på 4,0 meter. Marken ska tåla en bärighet motsvarande ett axeltryck på minst 10 ton.

Oljeavskiljare

Dagvatten från verksamhetsområden med transportintensiv verksamhet kan innehålla olja, metaller mm. För att minimera att risken av läckage till dagvattensystemet från verksamhetsområdet föreslås att oljeavskiljare anläggs inom fastigheterna. Oljeavskiljare ska tillhöra klass I och dimensioneras för 2-5 års regn.

Administrativa frågor

En separat genomförandebeskrivning bifogas detaljplanen.

Detaljplanen får en genomförandetid på **fem år** från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i planarbetet

I framtagandet av detaljplanen har deltagit tjänstemän från Mark & Bostad, Miljö & Hälsoskydd, Plan & Bygg och Teknik.

Konsulter: Utveckla staden, Norconsult, Liljewall arkitekter.

Upprättat i juli 2010

av Plan & Bygg, Planavdelningen


Elisabeth Granquist

Tillhör i september 2010 reviderad plankarta.

(Revideringen innebär att plankartan kompletterats med utfartsförbud utmed E6 och väg 939.)

Kommunfullmäktige har 2010-11-09, § 208, antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 2010-12-14.

Genomförandetiden slutar 2015-12-14.

2010-03-02

Tillhör i september 2010 reviderad plankarta.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för del av fastigheten Äskatorp 4:19 m fl i Fjärås, D 522.

1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som är av betydelse för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägare

Planförslaget berör fastigheten Kungsbacka Äskatorp 4:19, som ägs av Kungsbacka kommun. Genom fastighetsregleringar har dels samfällad mark och dels också mark från Äskatorp 5:5 överförts till Äskatorp 4:19.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall komma att antagas med beslut som vinner laga kraft i under 2010. Planen får en genomförandetid om fem år.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark för verksamhetsändamål inom planområdet ägs av kommunen. I anslutning till förhandlingar med blivande intressenter kommer lämpliga avstyckningar att ske. Då kommer också beslutas om bästa läge för utbyggnad av lokalgata, anpassad till de blivande verksamheterna. Lokalgatan skall anläggas och skötas av kommunen. Område längst i söder, längs med påfarten till motorvägen skall skötas som gemensamhetsanläggning av ägaran till de berörda verksamheterna.

Den planerade lokalgatan i planområdets norra del kommer att ansluta till blivande cirkulationsplats, som vägverket avser utföra.

Överenskommelse skall träffas mellan kommunen och Äskatorpsvägens samfällighetsförening för kommunalt övertagande av ansvar för den del av Äskatorpsvägen som kommer att utgöra lokalgata i planområdet. Förändringen skall regleras genom en förrättning enligt anläggningslagen, med kommunen som sökande. Kommunen skall betala kostnaderna för denna förrättning.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Anslutning till allmänna vägen 939 kommer att ske via cirkulationsplats som vägverket avser anlägga där Äskatorpsvägen idag ansluter till väg 939.

Verksamhetsområdet kommer att anslutas till kommunens va-nät. Kommunen, som exploatör, skall därefter, i erforderlig mån, bygga ut gator och ledningar i området.

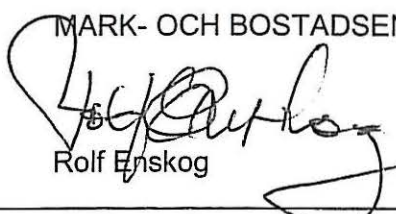
Omhändertagande av dagvatten kommer att ske dels inom respektive tomt och dels genom en dagvattendamm som kommunen avser anlägga inom fastigheten Äskatorp 12:4.

Möjlighet kommer att erbjudas för anslutning till Kungsbacka kommuns stadsnät för bredband.

Kommunen uppmuntrar till energieffektivt byggande.

5. FÖRSÄLJNINGSAVTAL

Vid försäljning av respektive verksamhetstomt kommer köparens ansvar för rätta genomförandet med avseende på trafikföring, parkeringsplatser, dagvattens omhändertagande, gemensamhetsanläggning för viss kvartersmark mm att regleras i köpekontraktet.

MARK- OCH BOSTADSENHETEN

Rolf Enskog

Kommunfullmäktige har 2010-11-09, § 208, antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2010-12-14.

Genomförandetiden slutar 2015-12-14

KUNGSBACKA KOMMUN



Kungsbacka

Detaljplan för del av fastigheten **ÄSKATORP 4:19 m fl i Fjärås**

Verksamhetsområde i Fjärås stationssamhälle. Etapp 1

Upprättad i juli och reviderad i september 2010
av PLANAVDELNINGEN


Elisabeth Granquist


Hillevi Skoog

PLANBESTÄMMELSER

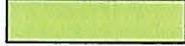
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

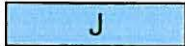
-  Detaljplanegräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDING AV MARK

Allmänna platser

-  Lokaltrafik
-  Grönområde

Kvartersmark

-  Verksamheter. Transformatorstation får uppföras

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Mark som inte får bebyggas
-  Parkering får inte finnas



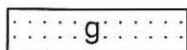
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

lokalgata Lokaltrafik

grönyta Grönyta som underhålls



Gemensamhetsanläggning för underhåll och skötsel av grönyta

n_1 Plantering med en bredd på minst 6 meter ska anläggas. Vändplats samt infart till fastighet får utföras

n_2 Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Terrasering är ej tillåten

n_3 Marken inom området ska utformas så att brandfarlig vätska vid en olycka inte kan rinna mot bebyggelsen

n_4 Upplag får inte finnas

a - b, b - c Bullerplank får uppföras. Plankhöjd mellan 2.0 - 3.5 meter

—●—●—●— Körbar utfart får inte anordnas

STÖRNINGSSKYDD

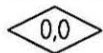
Fasader ska utföras så att inomhusnivåer i arbetslokaler inte överskrider 40 dB(A)

m Verksamheter får inte vara störande för omgivningen

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Gestaltningen av området ska utföras i enlighet med planbeskrivningens intentioner.

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnadsteknik

b_1 All last mer än 10 kPa ska totalkompenseras. Rekommenderad terraseringsnivå är +8. Maximal uppfyllnad är 0.5 meter

Belastningar inom övriga planområdet begränsas till maximalt 20 kPa under förutsättning att sättningar accepteras



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov med villkor

Verksamhetens behov av angöringsytor, parkeringsplatser, och andra funktionskrav ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

Dagvattenhantering ska fördröja 50% inom den egna kvartersmarken

Genomförandetid

Genomförandetiden är **fem år** från den dagen planen vinner laga kraft

Genomförandetiden slutar.....

----- *Illustrationslinje*



