

Detaljplan för handelsetablering inom KUNGSBACKA 4:62-64

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Länsstyrelsens yttrande
- Plankarta
- Bestämmelser
- Illustrationskarta
- Miljökonsekvensbeskrivning GF Konsult 2006-11-01
- Gestaltningprogram för skyltar
- Gestaltningprogram för markbehandling

Övrigt framtaget material

- Kvantitativ riskanalys avseende etablering av Coop Forum i Kungsbacka, Den Norske Veritas AB 2005-04-22
- Kompletteringar av riskanalyser för etablering av Coop Forum i Kungsbacka, Flygfältsbyrå 2005-11-21
- Yttrande inför detaljplanearbete, Räddningstjänsten 2006-01-31
- Yttrande gällande planskiss, Räddningstjänsten 2006-05-29

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra maximalt 16 000 m² detaljhandel.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

En utbyggnad bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling. Utbyggnaden bedöms heller inte påverka riksintresset för Västkustbanan negativt.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

Området är ca 6 ha stort och ligger i nära anslutning till Kungsbacka stads centrala delar. Närheten till Inlagsleden ger ett trafikmässigt bra läge. Marken ägs av NCC och Kungsbacka kommun. Hela handelsområdet avses förvärvas

av NCC. Vägmark och parkmark kommer även i fortsättningen att ägas av kommunen.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Västkustbanan. Med anledning av detta har riskanalyser upprättats samt samråd med Räddningstjänsten hållits under arbetets gång.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP06, ligger området inom utvecklingsområde för Kungsbacka stad. I fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad är området avsatt för verksamheter.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan K44 medger industriområde. I samband med att detaljplanen ändras, kommer en fastighetsreglering där mark förs över till Banverket att ske. Denna kunde inte genomföras med detaljplanebestämmelserna i K44.

PLANPROGRAM

Ett planprogram gällande etablering av detaljhandel omfattande ca 15 000 m² inom fastigheten antogs 2005-11-16 av kommunstyrelsen.

Beslutet anger även att en kompletterande riskanalys samt en miljöbedömning av trafikkonsekvenserna ska göras. Kompletteringar av riskanalyser för etablering av Coop Forum i Kungsbacka upprättades av Flygfältsbyrån 2005-11-21.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt PBL 5 kap 18§ ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap 11§. Ett av de fall som enligt PBL 5 kap 18§ kan innebära en betydande miljöpåverkan är om planområdet tas i anspråk för köpcentrum.

En MKB har upprättats av GF Konsult AB 2006-11-01.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet har tidigare varit ianspåktaget för en betongelementfabrik.

Markbeskaffenhet

Marken består av svämsediment, ler-silt. Området ligger inom lågriskområde för radon.

Markundersökning genomfördes 2000 och sanering PCB och oljespill. Det finns inga kända föroreningar i marken som förhindrar föreslagen markanvändning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Byggnader för detaljhandel

Fastigheten ligger i direkt anslutning till spårområdet varför särskild riskanalys har upprättats. Dessutom har avstämningar med skett med Räddningstjänsten i tidigt skede av detaljplanarbetet.

Inom planområdet byggs en COOP FORUM-byggnad om ca 10200 m² BYA och en byggnad för kompletterande handel om ca 5800 m² BYA.

I COOP FORUM-byggnaden beräknas ca 30-40 personer arbeta. Byggnaden för kompletterande handel har ett flexibelt upplägg och kan innehålla olika sorters butiker med varierande personaltäthet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är mycket god inom hela planområdet. I stort sett är området plant.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde som idag växt in i ett centralt läge. Avsikten är att detta verksamhetsområde på sikt ska få en "städad" karaktär.

Det som mest påverkar områdets utformning är dock närheten till Väst kustbanan.

Riskanalysen styr utformningen

Riskanalysen utgör grunden för hur fastigheten kan disponeras. En bedömning gjorts avseende anläggningens storlek samt hur nära respektive byggnad kan ligga spårområdet grundad på riskanalysen samt samråd med Räddningstjänsten. Med ett avstånd om 50 m för den kompletterande handelsbyggnaden och 30 m till COOP:s byggnad samt att nedan angivna förutsättningar uppfylls, har

anläggningen om maximalt 16 000 m² bedömts som acceptabel.

- Mot spåret, inom 50 m från spåret, får endast icke personintensiva delar av COOP ligga.
- Tätt plank som knyter an till handelsbyggnaderna och skärmar av järnvägen hindrar personer att komma ut i spårområdet.
- En vall anläggs längs järnvägen. Den teknisk utformning sker i samråd med Räddningstjänsten. Följande funktioner är viktiga att uppfylla vid teknisk utformning:
 - avsevärt försvåra för vätskeutsläpp, värmestrålning, tung gas samt explosionstryck att nå handelsområdet
 - inte medverka negativt till olycksförloppet vid urspårning, dvs ge en mjuk upptagning av urspåret ekipage samt undvika spetsiga och hårda konstruktioner
 - vara dimensionerad för de laster som kan bli aktuella vid en tågurspårning med farligt gods.
- Inga publika entréer får vändas mot spårområdet.
- Öppningar för varutransporter mot spårområdet samt runt hörn ska utformas i samråd med Räddningstjänsten.
- Ingen handelsverksamhet är tillåten inom parkeringsområdet mot spåret.
- ”Solida” fasader mot spårområdet. Utformning av yttervägg mot spårområdet ska konstrueras med avseende på olyckslast från järnvägen. Detta följs upp i samband med byggsamrådet.
- Ventilation ska utformas med avseende på risk för gasutsläpp eller brand i samband med järnvägsolycka.

Punkterna har hämtats ur Räddningstjänstens skrivelser 2006-05-19 samt 2006-01-31.

Förutom ovanstående ska vallen även utformas enligt Banverkets princip för träd och buskar intill spår.

Ovan angivna punkter finns med i detaljplanens bestämmelser. Förutom bestämmelserna avser kommunen att via exploateringsavtalet säkra en kontrollplan. Här anges vad som menas med icke personintensiv verksamhet samt denna verksamhet består. Ventilationen kommer också att ingå i kontrollplanen

Övriga utformningsfrågor

COOP forum bygger i princip enligt sitt koncept men gör vissa anpassningar. Byggnaden för kompletterande handel utförs som en systerbyggnad till COOP. Den har dock inte blått som sin huvudsakliga färg. Fasader utmed Hantverksgatan ska utformas med högre detaljeringsgrad för att bättre svara mot de gåendes och cyklandes skala.

Skyltningen av COOP inom området sker vid infarterna med 4 m höga pyloner. Övrig skyltning kommer att beskrivas i ett gestaltungsprogram för skyltar.

Det fasade hörnet på byggnaden för kompletterande handel ger möjlighet till skyltning för verksamheterna i huset.



Längs norra gränsen ska plank eller stängsel uppföras. Närmast Hantverksgatan ska stängslet utföras som en spalje med klängväxter omväxlande med täta partier. Avsikten är att skärma inlastningen samt huvudintrycket blir vårdad grönska.

Längs med gc-väg ska plantering utföras lika den mellan bilväg och gc-väg. Mellan husfasad och gc-plantering samt framför fasad hörn på byggnaden för kompletterande handel ska platt- eller stensättning utföras. Gröna inslag kommer att beskrivas i ett gestaltningprogram för grönstruktur inom området.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Korsningen Inlagsleden-Hantverksgatan byggs om till en rondell. Gc-vägen som förut gick under Inlagsleden förläggs till markplan. Enligt kommunens GC-plan ska en gc-väg byggas mellan Kollaområdet och Inlag. Planförslaget ger utrymme för denna.

Befintlig gc-väg längs Hantverksgatan behålls. Träd och buskar planteras längs gc-stråket.

Kollektivtrafik

Hållplats finns idag nära korsningen Inlagsleden-Hantverksgatan. Möjlighet ges i planen för en framtida hållplats utmed Hantverksgatan. En busslinje kommer troligen få ny sträckning via Hantverksgatan till Kungsbacka stads sydöstra delar. Läge för en ny hållplats har därför definierats vid COOP:s fasad.

Parkering och utfarter

All parkering sker inom den egna fastigheten. Parkeringsbehovet inom handelsområdet tillhörande COOP är 50 parkeringar per 1000 m² handelsyta. Det vill säga 510 platser för 10 200 m² handel.

Parkeringsbehovet inom handelsområdet tillhörande den kompletterande handeln kan variera beroende på byggnadens hyresgäster. Om hyresgästen är en byggvarufirma (lågintensiv handel) är parkeringsbehovet 40 platser per 1000 m² handelsyta, dvs 232 platser. Om hyresgästerna är av detaljhandelstyp (högintensiv handel) är parkeringsbehovet 50 platser per 1000 m² handelsyta, dvs 290 platser.

Inom området bedöms p-platser för högintensiv handel inom hela området att rymmas.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området avses anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Anslutningspunkt finns i Hantverksgatan.

Dagvattenledning finns i Hantverksgatan samt i bäck i söder. Dagvattenledningen har dålig kapacitet, dagvatten bör därför släppas söderut i diket. Dagvatten från parkeringsytorna renas med oljeavskiljare innan det når recipienten. Från fastigheten fördröjs och renas dagvatten i makadambädd under parkeringsytorna innan det når recipienten.

Behovet för COOP beräknas vara 15 l/s och behovet för byggnad för kompletterande handel uppskattas i dagsläget till ca 10 l/s.

Med befintlig vattenledning går det att få ut max 15 l/s till COOP:s byggnad. För byggnad för kompletterande handel går det med befintliga vattenledningar att få ut 10 l/s. I Inlagsleden går en huvudvattenledning. Via denna går det att öka kapaciteten för byggnad för kompletterande handel om det skulle behövas.

En bedömning av vilken områdestyp det är görs i samråd med räddningstjänsten senast innan byggsamråd.

Värme

Anläggningen avses anslutas till fjärrvärmenätet. Det kommer att undersökas om fastigheten kan anslutas till fjärrkyla. Idag är det oklart om kapacitet finns.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning.

Administrativa frågor

Detaljplanen får en genomförandetid på 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen kommer att åtföljas av ett exploateringsavtal. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

En miljökonsekvensbeskrivningen (GF Konsult 2006-11-01) är framtagen.

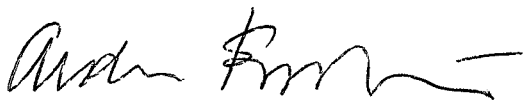
Att tidigare beskrivna direktiv ur riskanalysen följs är en förutsättning för planens genomförande. Alla punkterna har tagit upp i planbestämmelserna.

Området innehåller inga större naturvärden då handelsytan redan förut är i anspråktagen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar, NCC, Krook & Tjäder AB, Brandkonsulterna AB samt COOP. Miljökonsekvensbeskrivningen är gjord av GF Konsult AB.

Upprättad av planavdelningen i januari 2007



Andrea Forsström

Planarkitekt

**Kommunfullmäktige har 2007-06-14 § 103
antagit detta förslag.**

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-07-19.

Genomförandetiden slutar 2022-07-19.