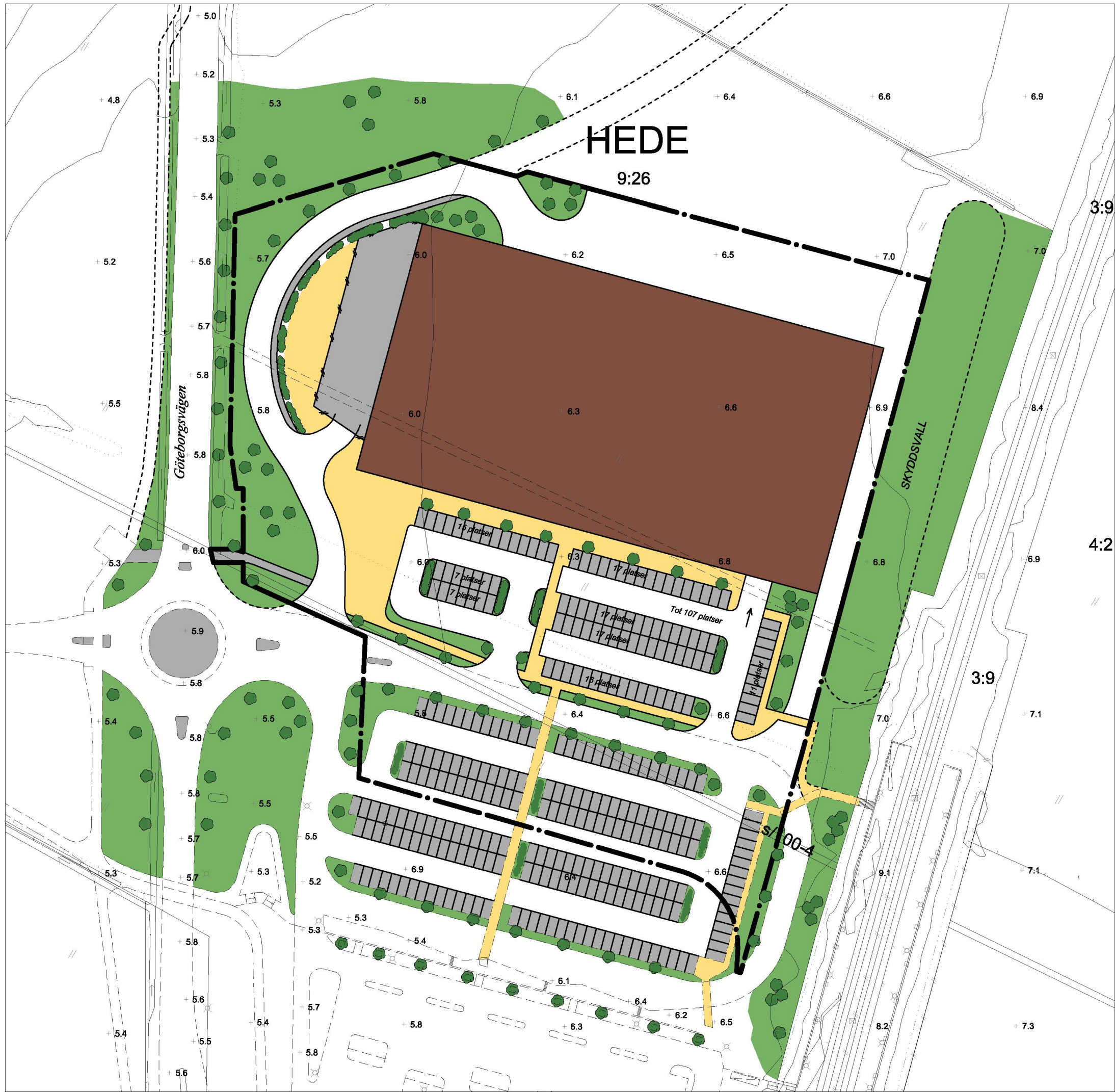




PLANBESKRIVNING

- 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 Kungsbäck 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.

FÖRENLIKT 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. Kungsbäckafjorden och Kungsbäckåen 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 Kungsbäckafjorden 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 Västkustbanan 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 Kungsbäck 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 Kungsbäck stad är större delen av området markerat som centrumområde. I den revidering som snart samråds föreslås områdena avsätts 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 Kungsbäckåen. Detta område lämnas orört. 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 Kungsbäckåen gäller generell strandskydd om 100 meter från strandlinjen, varför ett upphävande krävs från länsstyrelsen. I strandskyddsutredningen har natur- och rekreationsvärden längs aktuell del av Kungsbäckåen studerats. Denna har kommit fram till att Kungsbäckåens 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. Kungsbäckåen 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 Kungsbäckåen 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 Kungsbäck 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 ianspråk tas 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.

Risikutredning 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 risikutredning ska ta fram förslag för säkerhetshöjande åtgärder. Inför detaljplanens utformning har avståmningar 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 risikutredning 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 yttreväggar mot spårområdet skall konstrueras med avseende på olyckslast mot järnvägen. Senast vid byggsamrådet avgörs exakt utformning. Väggar 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.

KUNGSBACKA KOMMUN



Detaljplan för HEDE 9:26 i Tölö

Volymhandel och pendelparkering

Upprättad i februari 2008 , reviderad i maj 2008
av PLANAVDELNINGEN

Andrea Forsström

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde
- Kvartersmark**
 - J** Industri som avseende utformning och funktion inte försvårar angränsande spårtrafik avseende ökad olycksrisk
 - P** Parkering/bussangöring med gångstråk, skärmtak för cyklar, träd och buskar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gång Gångväg

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med bodar och flaggstänger

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- lokalgata Lokaltrafik. Staket får uppföras i tomtgräns.
- n₁ Marken får inte hårdgöras. Träd eller buskar skall finnas, se illustration. Staket får inte uppföras.
- n₂ Marken får inte asfalteras eller grusas. Asfalterad infart får dock anläggas. Staket får inte uppföras.
- n₃ Inslag av marksten skall finnas. Genomsiktligt staket och skyttar får uppföras.
- n₄ Marken får inte hårdgöras. Träd skall finnas, se illustration. Staket får uppföras.
- n₅ Vid upplag skall plank uppföras. Staket får uppföras i tomtgräns.
- n₆ Träd och buskar skall finnas i parkeringsytan.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter. Fläkrum och liknande teknikbyggnadsdelar får vara högre.
- Minsta taklutning i grader
- entreer Personentréer får inte vändas mot spårområdet. Lastöppningar och entréer för bil mot spårområdet samt runt hörn skall utformas i samråd med Räddningstjänsten.

RISK OCH STÖRNINGSSKYDD

Vibrationsnivån inomhus får inte överstiga 1,0 mm/s vågd RMS
Maximal tillåten belastning inom naturområde, utan förstärkningsåtgärder är ur stabilitetssynpunkt: 10 kPa
Maximal tillåten belastning på övrig byggbar mark, utan förstärkningsåtgärder är ur stabilitetssynpunkt: 20 kPa

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden slutar 2018-07-29.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- ICKE PERSONINTENSIV VERKSAMHET Industri, icke personintensiv. Årlig kontroll, se kontrollplan. Bygglov krävs vid ändrad verksamhet

Utrymningsstrategi skall regleras i kontrollplan.

Utformning av yttreväggar mot spårområdet skall konstrueras med avseende på olyckslast mot järnvägen enligt risikutredning. Senast vid byggsamrådet avgörs exakt utformning. Väggar skall utformas med hänsyn till:

- strålningsskydd mot järnväg
- väggkonstruktion mot kallager som klarar trycklaster, avsikten är att en eventuell kollaps blir lokal
- lämpligt brandmotstånd i vägg mot kallager

Ventilation skall utformas i samråd med Räddningstjänsten.

Samråd med Miljö & Hälsa avseende dagvattenhantering skall ske vid byggsamråd.

0 10 20 30 40 50 100 m

Byggnadsnämnden har 2008-07-03 § 261 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2008-07-29 .