



Detaljplan för verksamheter inom Äskatorp 4:19 m fl i Fjärås stationssamhälle

Upprättad 18 november 2019
Antagen i BN 2019-12-12
Laga kraft 2020-01-10

PL/2016:14

FJP32

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuella projekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Samhällsbyggnadskontoret

Planavdelningen

434 81 Kungsbacka

samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Anna-Karin Ljungman, Planarkitekt 0300-83 45 23

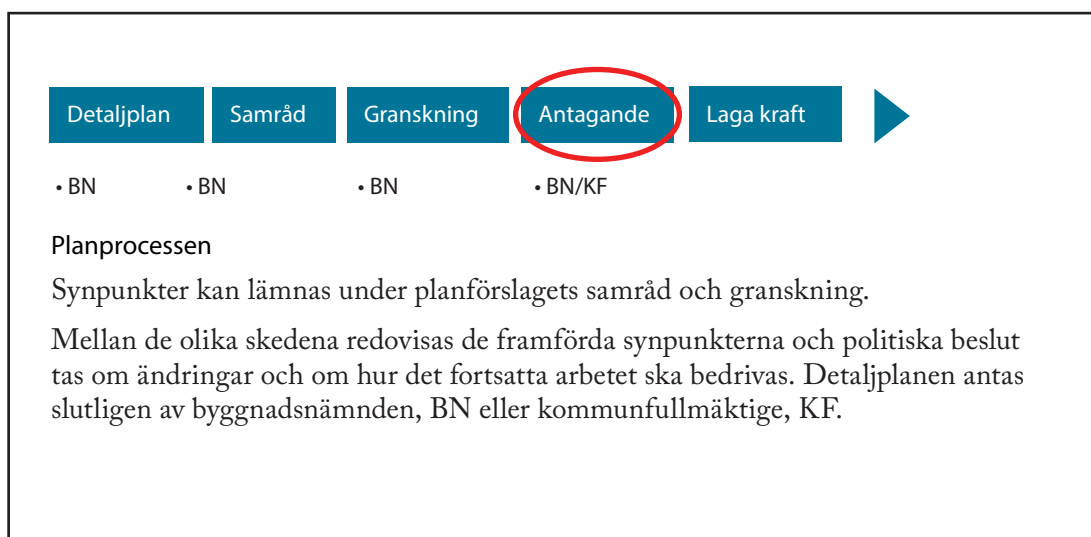
Lisa Carlsson, Exploateringsingenjör 0300-83 54 32

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

Övriga handlingar:

- Miljöutredning (Norconsult, 2009-04-17)
- VA-utredning (Norconsult, 2010-02-02) samt kompletterande VA-utredning (Norconsult, koncept 2018-11-13)
- Geoteknisk utredning (Norconsult 2009-12-09) samt kompletterande geoteknisk utredning (Norconsult, 2010-02-22, rev 2010-03-12)
- Arkeologisk utredning (Riksantikvarieämbetet 2009-12-16)
- Trafikbullerutredning (Norconsult, 2010-07-07)
- Luftmiljöutredning (Norconsult, 2010-08-25)



Bakgrund

Detaljplaneförslaget har föregåtts av ett program som syftar till utbyggnad av ett verksamhetsområde mellan Varbergsvägen och E6 i Fjärås stationssamhälle. Planförslaget är en andra etapp i utbyggnaden av industriområdet.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-04-14 § 91 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Åskatorp 4:19 m fl i Fjärås stationssamhälle.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att möjliggöra en utveckling av verksamhetsområdet utmed motorvägen i Fjärås stationssamhälle. En god gestaltning av bebyggelsen är viktig för intrycket av området som helhet, för kommunen i stort och för området längs E6:an.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger mellan E6:an och Varbergsvägen i Fjärås stationssamhälle precis norr om de verksamheter som nyligen byggts intill motorvägsavfarten. Området består av tre fastigheter, Åskatorp 4:19, Åskatorp 4:9 och Åskatorp 4:13. All mark inom planområdet ägs av Kungsbacka kommun. Övriga fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av detaljplanen framgår av fastighetsförteckningen som hör till planen.



Bilder från planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Av översiktsplanen framgår att Fjärås stationssamhälle ska utvecklas för verksamheter med stort transportbehov.

Planprogram

Ett planprogram för området Äskatorp 4:7 godkändes av kommunstyrelsen 2009.

Detaljplaner

Det finns ingen detaljplan för det berörda området. För halva det område som behandlades i planprogrammet har upprättats en detaljplan. Det området ligger strax söder om det som den här detaljplanen berör och är idag delvis utbyggt.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs främst av åkermark som håller på att växa igen men också två mindre bostadsfastigheter i nordost. Enligt den miljöutredning som togs fram till planprogrammet (Norconsult 2009-04-17) har området inga höga naturvärden.

Planförslag

En utbyggnad av verksamheter bedöms ge liten påverkan på naturmiljön. Ett verksamhetsområde medför dock ökat dagvattenutsläpp vilket i viss mån kan påverka Hovmanneån negativt. Planförslaget innebär även att jordbruksmark tas i anspråk. På plankartan har det förts in att en område närmst E6, med en bredd på cirka 24 meter, ska utgöra grönområde samt en remsa på 6 meter utmed Varbergsvägen och Äskatorpsvägen har planlagts för plantering. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av jordbruksmark belägen intill motorvägen och bedöms inte innehålla några större rekreativvärden. Området ligger strax intill det öppna landskapet mellan Fjärås Bräcka och havet men bedöms inte störa landskapsbilden.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte påverka områdets rekreativsmöjligheter då det idag består av åkermark med begränsad tillgänglighet. Utbyggnaden bedöms inte heller påverka de storslagna vyerna över öppet odlingslandskap från Fjärås Bräcka ned mot havet i någon större utsträckning, då verksamhetsområdet ligger bortom Fjärås stationssamhälle som redan bryter dessa vyer. Se bild på nästa sida. Enligt planförslaget finns en maximal byggnadshöjd som syftar till att hålla ned skalan med hänsyn till landskapsbilden.



Siktlinje mot havet från Fjärås Bräcka. Planområdet är utmärkt med röd pil.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Planförslag

För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt. Frågan tas upp i bygglovprocessen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. En arkeologisk undersökning gjordes i samband med planprogrammet (Riksantikvarieämbetet 2009-12-15) Det framkom då inga lämningar som föranleder krav på ytterligare arkeologiska utredningar.

Planförslag

Enligt den arkeologiska utredningen finns det inga hinder ur arkeologisk synvinkel att genomföra planförslaget.

Geotekniska förhållanden

I samband med planprogrammet togs en geoteknisk utredning fram. (Norconsult 2010-02-22, rev. 2010-03-12).

Jordlagren inom hela området består av lera. Enligt utförda stabilitetsberäkningar bör det vara ett byggnadsfritt område 6 meter från Äskatorpsvägen. Detta innebär att ingen byggnation eller förändring av befintlig markgeometri får utföras inom 6 meters avstånd från Äskatorpsvägens släntfot. Inom det byggnadsfria området kan plantering och parkering anordnas under förutsättning att ingen avschaktning eller uppfyllnad sker och att all tillskottslast totalkompenseras.

I direkt anslutning till det byggnadsfria området bör uppfyllnaderna ej överstiga 0,5 meter

vilket motsvarar ca 10 kPa. Grundläggning av byggnader och anläggningar skall utföras med kohesionspålning alternativt genom totalkompensation av byggnadslasten.

Inom övriga planområdet rekommenderas byggnader och övriga anläggningar med en byggnadslast på mer än 10 kPa grundläggas med kohesionspålar. Lätta och sättningståliga byggnader kan möjligen grundläggas med platta på mark, eventuellt i kombination med lättfyllnad.

Planförslag

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas och bestämmelser har förts in i plankartan som visar områden där byggnation inte får förekomma på grund av de geotekniska förhållandena. Kompletterande geotekniska utredningar ska utföras och bekostas av framtida fastighetsägare i samband med projektering och utbyggnad av byggnader och anläggningar.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde men angränsar i söder till E6 som är av riksintresse för kommunikationer. Läs vidare under *Gator och trafik - Gatunät* om hur E6 påverkas av planförslaget. Planområdet angränsar också i söder till område som är utmärkt som högexploaterad kust och område för rörligt friluftsliv.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är till största delen obebyggt. Intill Varbergsvägen ligger en mindre fastighet som är bebyggd med ett enbostadshus vilket planeras att rivas.

Planförslag

Planförslaget tillåter verksamhetsbyggnader på sammanlagt cirka 14 000 m² i byggnadsarea (BYA) samt sammanlagt cirka 27000 m² i bruttoarea (BTA). Nya bebyggelsens placering och utformning är mycket viktig med tanke på det exponerade läget vid E6 och Varbergsvägen. Gestaltningen av fasader och ytor som vetter mot motorvägen är viktig inte bara för den enskilda verksamhetens möjlighet till exponering utan också för intrycket av området som helhet. Med en noggrann gestaltning kan området bli ett tillskott för Fjärås stationssamhälle, kommunen och alla de som passerar förbi på motorvägen.

Utformning av byggnader, friytor och fasader mot motorvägen bör präglas av enkla och storskaliga volymer för att fungera i motorvägslandskapet. Byggnader som ligger mot Varbergsvägen kan istället ha en uppbruten skala i form av flera byggnader eller variation i exempelvis höjd och material. Tillåten byggnadshöjd mot Varbergsvägen är lägre än inom resten av planområdet.

Byggnader får spegla företagets verksamhet och profil inom ramen för kommunens gestaltungs krav. Färgsättningen ska harmoniera med omgivningen. Området ska ha en gemensam skyltning vid entrén till området. Reklam- eller ljusanordningar får inte förekomma i skyddsområdet mot E6 eller Varbergsvägen. Skyltar och andra reklamanordningar ska placeras på byggnads fasad och ha en tydlig koppling till pågående verksamhet i byggnaden.

Gröna tak och/eller gröna väggar förespråkas då de ha många positiva egenskaper som ljudisolering, bättre inomhusklimat, reduktion av partiklar och dagvattenreduktion.

Kommersiell och kommunal service

I närheten av planområdet finns en bensinmack. I Fjärås, drygt tre kilometer bort, finns ett större utbud av kommersiell och kommunal service.

Planförslag

Planförslaget påverkar inte varken den kommersiella eller kommunala servicen då det planeras för en verksamhet som ej är handel eller service.

Trygghet och tillgänglighet

Området ska kännas tryggt och säkert att ta sig till och vistas i. Området ligger i anslutning till befintliga verksamheter. Genom verksamhetsområdet går Äskatorpsvägen som leder till bostäder och gårdar väster om motorvägen. Vägen är inte belyst.

Planförslag

I planområdet finns ingen allmän plats. Gångvägen längs Äskatorpsvägen som föreslogs i första etappen är vid denna handlings framtagande ännu inte utbyggd.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet har ett mycket bra transportläge utifrån närheten till motorvägsavfarten. Infart till planområdet sker från Varbergsvägen (väg 939) in på Äskatorpsvägen och vidare in på en grusväg som går norrut från Äskatorpsvägen och som sedan följer kanten på åkrarna fram till en pumpstation. Förutom att göra pumpstationen tillgänglig används grusvägen av lantbrukare som behöver komma till åkrarna med sina jordbruksmaskiner.

Trafikverket är väghållare för Varbergsvägen och kommunen är väghållare för Äskatorpsvägen, de första 100 metrarna från cirkulationen, fram till och med vändplatsen.

Planförslag

Planområdet föreslås angöras via Äskatorpsvägen med infart där befintlig grusväg ligger idag, mitt emot infarten till första etappen som ligger söder om planområdet. Kommunen kommer att bygga ut en kvartersgata inom planområdet till de framtida avstyckade fastigheterna. Lokaliseringen av kvartersgatan bestäms först efter att man vet hur fastighetsbildningen kommer att bli. Siffrorna på trafikstringen från planområdet beräknas ligga inom spannet 268-938 fordonrörelser/dygn. Det är ett stort spann och även den högre delen av spannet bedöms ha marginell påverkan på omkringliggande vägnät, inklusive Varbergsvägen samt på- och avfart till E6.

Beräkningsmetod:

Denna siffra har tagits fram med hjälp av trafikstringsverktyg från rapporten "SNE-RPD framtagning av trafikstringstal" (Ramböll och WSP åt Vägverket 2009) som anger talen 30-40 fordonrörelser/1000 m² BTA eller 2-7 fordonrörelser/sysselsatt.

Planområdets totala BTA på 26800 skulle då ge $26,8 \times 35$ (35 som medelvärde) = 938 fordonrörelser/dygn.

Om man utgår från beräkningen fordonrörelser per sysselsatt och sätter lika med tecken mellan sysselsatt och parkeringsplats, så blir resultatet ett spann mellan 268 och 938 fordonrörelser/dygn (antal parkeringsplatser är framtaget genom Kungs-

backa kommuns parkeringsstrategi som ger 5 parkeringsplatser/1000 m² BTA (Bruttoarea) industri, vilket här ger 134 parkeringsplatser genom beräkningen $26,8 (1000 \text{ BTA}) \times 5 (\text{parkeringsplatser}) = 134$ och beräknat på fordonrörelser ger detta $134 \times 2 (\text{fordonrörelser}) = 268$ och $134 \times 7 (\text{fordonrörelser}) = 938$.

Vägen som idag leder bort till pumpstationen behöver vara kvar i något läge över planområdet för att möjliggöra underhåll av pumpstationen och den ledningsknutpunkt som kommunen har där, samt för att lantbrukare ska kunna komma till åkrarna norr och öster om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns inga gång- eller cykelvägar, men strax utanför planområdet längs Varbergsvägen finns en gång- och cykelväg. En gångväg är även sedan tidigare planlagd längs den norra delen av Åskatorpsvägen mot Varbergsvägen till, även denna utanför detta planområdet.

Planförslag

Det kommer ej att finnas gång- och cykelvägar inom planområdet.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Kungsbacka kommuns parkeringsstrategi säger att det bör finnas 5 parkeringsplatser/1000 m² BTA (Bruttoarea) industri vilket innebär 134 parkeringsplatser vid ett maximalt nyttjande av bygggrätten.

Planförslag

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas av de framtida fastighetsägarna inom kvartersmark. Om möjligt kan fastighetsägare inom planområdet samordna parkeringsplatser gemensamt med en gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Strax söder om infarten till planområdet finns en busshållplats. Flera linjer trafikerar hållplatsen och bussar går bland annat till Kungsbacka, Fjärås och Åsa.

Planförslag

Det är positivt med kollektivtrafik nära planområdet då det är ett verksamhetsområde med ett antal arbetsplatser.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via dagvattenledning som mynnar ut i ett dike som rinner ned till en dagvattendamm som i sin tur fördröjer dagvattnet innan det rinner vidare till Hovmanneån. Hovmanneån mynnar så småningom i Kungsbackafjorden vilket är Natura 2000-område.

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram (Norconsult 2018-11-13). I den rekommenderas att 50 % av nederbörden ska tas omhand enligt principen om LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, det vill säga att vattnet fördröjs inom kvartersmark för vidare avledning till anslutningspunkt för dagvatten. Resterande del föreslås avledas via det öppna diket till dagvattendammen norr om planområdet. På så vis skulle belastningen på

recipienten bli begränsad. Åtgärderna skulle även leda till minskad påverkan på vattenmiljön i Kungsbackafjorden. Första delen av programområdet är utbyggt på detta vis och dagvattendammen som byggdes är dimensionerad för att klara av även nästa etapp, detta planområde.

Utredningen visar att utloppet från dagvattendammen inte är utformat enligt tidigare dimensionering. Om åtgärder görs avseende detta bedöms ett framtida 10-årsflöde kunna fördröjas utan bräddning i befintlig dagvattendamm och utan att kringliggande åkrar fylls med vatten. Vid ett 100-årsregn kommer dock området kring dammen och diket sannolikt att svämmas över till närliggande fastighet som idag består av jordbruksmark. Marken inom planområdet lutar inte mot varken E6:an eller Varbergsvägen utan ned mot Hovmanneån och en exploatering av planområdet bedöms inte ur dagvattensynpunkt påverka statliga vägar.



Höjkurvor och rinnvägar visar att dagvatten från planområdet rinner norrut, utan att påverka statliga vägar.

Planförslag

Intentionerna i dagvattenutredningen ska följas. Innan dagvatten från körytor och parkeringsytor avleds till allmän dagvattenledning samt öppet dike ska vattnet renas med oljeavskiljare samt därefter fördröjas. Utformning görs i samråd med Miljö- och Hälsoskydd i Kungsbacka kommun. 50% av nederbörden ska tas omhand genom fördröjning på den egna fastigheten. Resterande del föreslås avledas i dike till befintlig dagvattendamm norr om området.

Avvattning av Äskatorpsvägen ska kunna ske till dike längs vägen. Planen föreslår en 6 meter bred remsa med möjlighet till infiltration av dagvatten.

Förvaltningen för Teknik ska äga och ha driftansvar för allmänna dagvattenledningar.

Dagvattenhantering under byggtiden

Dagvattensystem ska byggas ut först så att området under byggtiden kan vara anslutet till det.

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området och går att ansluta till.

Planförslag

Området kan anslutas till kommunalt dricks- och spillvatten i planområdets norra och östra delar. Kapaciteten bedöms vara god. Avloppsnätet inom kvartersmark

skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Förvaltningen för Teknik anvisar förbindelsepunkt för anslutning av dricksvatten och spillvatten efter beställning från fastighetsägaren.

Fastighetsägarna bekostar påkoppling på det kommunala va-nätet enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger strax öster om infarten till området. Brandvattenposter ska byggas ut för området och utformas i enlighet med VAV P83 och P76.

Kapaciteten på dricksvatten medger också uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån cirka +54 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Planförslag

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. Avståndet mellan brandposterna ska vara som längst 150 meter och placeras i samråd med räddningstjänst. Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovsskedet.

Värme

Hur byggnaderna ska värmas upp är inte klarlagt. Fjärrvärme är inte utbyggt i Fjärås stationsområde. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Energieffektivt byggande förespråkas.

El och Tele

Skanova har en teleledning som går genom planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att det finns en byggrätt över Skanovas ledning. Ledningen är inte säkerställd och kommer behöva flyttas för att kunna utnyttja byggrätten i enlighet med detaljplanen. Skanova får bekosta flytt samt rättighet för ledningen i nytt läge.

Beroende elbehov för den nya verksamheten kan en ny nätstation behöva placeras inom området. Minsta avstånd mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter och den nya nätstationen måste kunna nås med lastbil. Anläggande av nätstation ryms inom bestämmelsen ”J” i området.

Bredband

Bredband är utbyggt till området och går att ansluta till. Det finns en ledning med ledningsrätt som går över fastigheten. Läget sammanfaller ganska väl med infarten till området. Om den behöver flyttas bekostar exploatören det.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Soporhanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Utformningen ska se enligt *Handbok för avfallsutrymmen* (Avfall Sverige, 2009).

Planen medger anläggandet av en återvinningsstation inom östra delen av planområdet, mot Varbergsvägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning upprättades för hela programområdet (Norconsult, 2010-07-01) för beräkning av framtida bullervärden för bostadsfastigheterna sydost om planområdet, Fjärås 1:17, 1:18, 1:19, 1:22, 1:29 och 1:30.

I utredningen har man räknat med en etablering av en mycket transportintensiv verksamhet som skulle kunna alstra 8 000 fordon/dygn. Ekvivalenta ljudnivån förändras dock marginellt för bostadsfastigheterna. Detta beror på att ljudnivån från E6 är dominerande. Maximala ljudnivån kommer inte förändras enligt denna beräkning men inträffa oftare då antalet tunga fordon kommer att öka. Kommunens beräkningar för det aktuella planområdets trafikallsträng visar på en markant mindre ökning av fordon, någonstans mellan 274-959 fordonsrörelser/dygn. Denna beräkning visar då på att bullernivåerna skulle ligga på lägre siffror än vad bullerutredningen visar.

Miljöutredningen (Norconsult 2009-04-17) tar upp konsekvenserna av buller för nybyggda arbetslokaler inom planområdet. För arbetslokaler finns endast riktvärden för inomhusmiljön, vilka ger följande värden:

- Ekvivalent nivå om 40 dBA.

För att klara den krävs att ekvivalenta respektive maximala ljudnivån utomhus är 65 respektive 80 dBA. Denna ljudnivå klaras då med normala treglasfönster om byggnader placeras minst 80 meter från vägmitt på E6:an. Vid placering närmare än 80 meter krävs bättre ljudisolering än treglasfönster för att klara riktvärdena. Trafiken inom planområdet kan komma att ge höga maximala ljudnivåer för arbetslokaler men riktvärdena kan klaras med fönster med god ljudisolering.

För externt industribuller gäller följande riktvärden enligt "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller" (Naturvårdsverket 2015). Vägledningen för ljudnivåer från industriverksamhet ger följande riktvärden för kringliggande bostäder:

- Ekvivalent ljudnivå utomhus, måndag-fredag kl 06-18 50 dBA
- Ekvivalent ljudnivå utomhus, kväll kl 18-22 samt lördag, söndag, helgdag och helgdagsaftnar kl 6-18 45 dBA
- Ekvivalent ljudnivå utomhus, natt kl 22-06 40 dBA
- Maximal ljudnivå utomhus, natt kl 22-06 55 dBA

Planförslag

Planen reglerar att fasaden ska utformas så att riktvärden för bullernivåer i arbetslokaler inte överskrider 40 dBA.

En upplysning förs in i planen att verksamheten inte får vara störande för omgivande bostadsbebyggelse i hänseende buller och lukt så som omnämns i miljöbalken kap. 2 och 9 (SFS 1998:808) samt i vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (2015:21).

Eventuella åtgärder för att minimera störning ska ske inom det aktuella planområdet.

Luftkvalitet

I samband med detaljplanen för första etappen har en luftkvalitetsutredning tagits fram för att utreda konsekvenserna av en exploatering ur lufthänseende för de bostadsfastigheter som ligger sydost om planområdet, Fjärås 1:17, 1:18, 1:19, 1:22, 1:29 och 1:30. Sammanfattningsvis kan konstateras att ingen risk föreligger att gränsvärdena i miljökvalitetsnormer överskridas för bostäderna.

Planförslag

Ingen reglering behövs vad gäller luftkvalitet.

Farligt gods

I detaljplaneringen använder Kungsbacka kommun de skyddsåtgärder som anges i "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (Länsstyrelsen Hallands län) Enligt den ska vissa baskrav uppfyllas om bebyggelse ska placeras inom 150 meter från motorvägen. Om baskraven uppfylls kan industri och kontor placeras 50 meter från motorvägen.

Baskraven innebär att om man bygger närmare än 60 meter från vägen ska man förhindra att brandfarlig vätska vid en olycka rinner mot bebyggelsen. Exempel på hinder är barriär, dike eller naturliga höjdskillnader. Sidoområdet längs E6 ska även vara fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål för att minska konsekvenserna av ett avåkande fordon. Friskluftsintag ska placeras så högt upp som möjligt på den sida av byggnaden som vetter bort från motorvägen för att minska konsekvenserna vid utsläpp av giftig gas. Detta ska beaktas för all byggnation inom 150 meter från motorvägen.

Planförslag

Detaljplanen har utformats med hänsyn till rekommenderade säkerhetsavstånd och skyddsåtgärder. Planbestämmelser reglerar byggnads avstånd till E6, markens utformning mellan E6 och byggnad, att upplag ej får finnas nära E6 samt placering av friskluftsintag.

Risk för översvämning/skred

Inget tyder på att planområdet är utsatt för översvämningsrisk. Området ligger på ca +6 till +8 meter över havet och har en jämn lutning mot norr, se bild under rubriken Dagvatten. I geotekniska utredningen (Norconsult, 2010-02-22, rev 2010-03-12) anges att stabiliteten är tillfredställande om man följer rekommendationerna i den geotekniska undersökningen.

Planförslag

Planförslaget följer rekommendationerna i den geotekniska utredningen.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten ställer krav på tillgänglighet inom bebyggda områden.

Planförslag

Körbarhet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovsskedet. Det är en fördel om räddningstjänstens fordon kan köra runt byggnaderna.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer området inte att bebyggas med verksamheter. Området, som består av gammal åkermark men som inte brukas längre kommer efterhand att växa igen. Det finns ett stort behov av mark för verksamheter inom kommunen och det är därför sannolikt att verksamheter kommer att placeras på andra platser i kommunen som eventuellt har ett sämre transportläge.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Med stöd av miljöutredningen (Norconsult 2009-04-17) har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot avses rekommendationerna i dagvattenutredningen och miljöutredningen i huvudsak följas.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan kan ses som tätortsutveckling. Även rörande aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP06, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

Natur, kulturmiljö & rekreation

En utbyggnad av planområdet medför främst att åkermark utan några högre naturvärden tas i anspråk. Åkermarken brukas inte idag utan håller på att växa igen. En utbyggnad bedöms inte påverka områdets rekreativsmöjligheter.

Landskapsbild

Utbyggnaden bedöms inte påverka de storslagna vyerna över öppet odlingslandskap från Fjärås Bräcka ned mot havet i någon större utsträckning, då verksamhetsområdet ligger bortom Fjärås stationssamhälle som redan bryter dessa vyer. Om planförslaget följs avseende maximalnockhöjd begränsas så även påverkan på landskapsbilden.

Markförhållanden

En utbyggnad av planområdet medför att åkermark tas i anspråk.

Vattenförhållanden

I samband med planprogrammet gjordes en VA-utredning inklusive dagvattenutredning (Norconsult 2010-02-02). Den rekommenderade att 50 % av nederbörden skulle tas omhand enligt principen om LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, det vill säga att vattnet fördröjs inom kvarteretsmark för vidare avledning till anslutningspunkt för dagvatten. Restande del föreslogs avledas via öppet dike till en dagvattendamm norr om planområdet. På så vis ska belastningen på recipienten bli begränsad. Åtgärderna kan även leda till minskad påverkan på vattenmiljön i Kungsbackafjorden.

Första delen av programområdet är utbyggt på detta vis och dagvattendammen som byggdes är dimensionerad för att klara av även nästa etapp, detta planområde. En kompletterande

dagvattenutredning har tagits fram (Norconsult 2018-11-13) som bland annat visar att utloppet från dagvattendammen dock inte är utformat enligt tidigare dimensionering. Om åtgärder görs avseende detta bedöms ett framtida 10-årsflöde kunna fördröjas utan bräddning i befintlig dagvattendamm eller i diken som leder till dammen.

Hälsa och säkerhet

Planen är utformad så att bullernivåer för arbetslokaler inomhus inte ska överstiga riktvärdena. Ekvivalenta ljudnivån för bostadsfastigheterna sydost om planområdet förändras marginellt även då man räknar med en mycket transportintensiv verksamhet i området.

Väg E6 är klassad som primär transportväg för farligt gods. Detaljplanen utformas så att säkerhetsavstånd enligt gällande regler följs.

Naturresurser

Detaljplanen innebär en förändrad markanvändning där jordbruksmark tas i anspråk för verksamheter. Planområdet ligger inom utvecklingsområdet för Fjärås enligt kommunens översiktsplan, varför kommunen i princip tagit ställning till att en exploatering på aktuell jordbruksmark är möjlig enligt 3 kap 4 § MB. Lokaliseringen är strategisk på så sätt att den samlar etableringar av verksamheter och industrier i anslutning till goda transportförbindelser.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken Naturresurser

Ingen påverkan på miljökvalitetsnormerna (mkn) för luftkvalitet.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Området har Hovmanneån som första recipient för dagvattnet. Hovmanneån har klassats till måttlig ekologisk status med miljökvalitetsnormen god ekologisk status till 2021. Slutrecipienten för planområdets dagvatten är vattenförekomsten inre Kungsbackafjorden som har klassats till otillfredsställande ekologisk status med miljökvalitetsnormen god ekologisk status till 2027. Data från provtagning av bottenfauna visar på otillfredsställande status vilket är utslagsgivande för klassningen. Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att nå beslutad miljökvalitetsnorm för berörda vattenförekomster. En öppen dagvattendamm är utbyggd för att fördröja och rena detaljplanens dagvatten. Kommunen är huvudman för anläggningen och har en egenkontroll som säkerställer kontinuerligt underhåll och skötsel av dagvattendammen, vilket är viktigt för att erhålla god reningseffekt över tid.

Miljömål

Exploatering av området bedöms inte påverka miljömålen negativt förutsatt att planen och dagvattenutredningen följs gällande byggnadshöjd samt fördröjning och rening av dagvatten.

Påverkan på Natura 2000

Dagvattenrecipienten för planområdet är Hovmanneån som rinner ut i Kungsbackafjorden vilken är ett Natura 2000-område. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms natura 2000 området inte påverkas negativt. Eventuellt skulle en fördröjning och rening av dagvattnet kunna ge positiva effekter på näringsämnestillförsel på grund av minskat läckage.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser finns beskrivna under genomförandefrågor.

Sociala konsekvenser

I detaljplanen finns ingen allmän plats och området kommer troligen inte vara tillgängligt för allmänheten. Genom verksamhetsområdet, förbi planområdet, går Äskatorpsvägen som leder till bostäder och gårdar väster om motorvägen. Vägen är inte belyst och det finns ingen gång- eller cykelväg längs med den. Verksamhetsområdet och vägen genom området kan upplevas otrygg om det är tomt och ödsligt på kvällar och nätter. Belysning av byggnader inom kvartersmark kan öka trygghetskänslan för de som rör sig förbi området.

Genomförandefrågor

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanens tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd:	4 kv. 2016
Granskning:	1 kv. 2019
Godkännande byggnadsnämnden:	2 kv. 2019
Antagande kommunfullmäktige:	3 kv. 2019
Laga kraft:	3 kv. 2019 (förutsatt att planen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Det finns ingen allmän plats inom detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän plats angränsande planområdet

Anläggningar inom kvartersmark

Kommunen kommer att stycka av och sälja fastigheter inom planområdet. De som köper en fastighet ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för industriändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark såsom till exempel industribyggnad miljöhus/förråd, gemensamma gårdar, dagvattenanläggningar, parkeringar för bil och cykel samt grönytor.

Kommunen kommer att bygga ut och ansvara för en kvartersgata inom planområdet. Dess specifika läge avgörs först efter att kommunen har bestämt hur fastighetsindelningen kommer att bli. Kvartersgatan ska serva samtliga fastighetsägare inom planområdet samt de fastighetsägare som behöver ta sig igenom planområdet för att nå sina fastigheter.

Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov utöver kvartersgatan bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Ytterligare reglering genom så kallad fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändig.

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom avstyckning, fastighetsreglering, ledningsrättsåtgärd och eventuellt anläggningsåtgärd.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner och anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

De nybildade fastigheterna inom planområdet kan bilda en gemensamhetsanläggning för parkering för att samutnyttja parkeringsplatser inom området.

Ytterligare gemensamhetsanläggningar kan komma att behövas/kunna inrättas beroende på kommande fastighetsbildning och vad de fastighetsägarna får för gemensamma behov med sina verksamheter.

Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än inom den egna fastigheten. Servitut kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Detaljplanen kan ge upphov till nya servitutsupplåtelser för de fastighetsägare som behöver åka igenom planområdet för att nå sina fastigheter. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga va- och fiberledningar samt nya elledningar inom planområdet.

Befintliga allmänna va- och fiberledningarna är redan säkerställda med ledningsrätt inom planområdet. Vid tillkommande va- och fiberledning kan de att säkerställas med ledningsrätt.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Omprövning av Hovmanneåns dikningsföretag genomfördes under 2018. Genom omprövningen har kommunen fått ett ökat andelstal för dagvatten där man har tagit höjd för bland annat detta planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansvar för ansökan och kostnader för lantmäteriförrättning regleras i kommande köpeavtal med de som vill etablera sig inom planområdet.

Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för utbyggnad av kvartersgata inom planområdet. När kommunen säljer fastigheter inom planområdet ingår kostnaden för utbyggnad av kvartersgata.

Kommunen får en intäkt vid försäljning av fastigheter inom planområdet.

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för utbyggnad av nya va- och fiberledningar samt nya anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom kommunstyrelsens förvaltning får kostnader för drift och underhåll av kvartersgatan inom planområdet.

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för drift och underhåll av va-ledningar samt dagvattenanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsköpare inom planområdet

Fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Fastighetsägare får vidare utgifter för markförvärv, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, bredband- och va-ledningar samt andra kostnader kopplade till etablering av den egna verksamheten.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Vid inrättande av servitut för de fastigheter som behöver väg genom planområdet och som idag inte har någon rättighet kan frågan om inträngsersättning bli aktuell.



Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00

FjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsalaFrillesåsÅsaFjäråsKullavikAnnebergValldaSäröKungsbackaOnsala
backaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnebergKungsbackaSäröFjäråsÅsaFrillesåsOnsalaKullavikValldaAnnel