



Detaljplan för Duvehed 2:14 i Fjärås

- Verksamheter

Upprättad i april 2016
Antagagen av KF 2016-10-11 KF § 147
Laga Kraft 2016-11-11

2013/P025
D524

Handlingar:

- Planbeskrivning, denna handling
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta (2016-01-28)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

Övriga handlingar:

- Geoteknisk utredning (Norconsult 2010-11-17)
- Geoteknisk utredning (Norconsult, 2015-06-25)
- Miljökonsekvensbedömning (Norconsult, 2016-02-11)
- Trafikutredning (Ramböll, 2015-06-08)
- Trafikutredning (Ramböll, 2013-03-01)
- Arkeologisk utredning (Riksantikvarieämbetet 2012-10-25)
- Arkeologisk utredning (Riksantikvarieämbetet 2015-05-29)
- Dagvattenutredning (Ramböll, 2016-01-18)

Handlingar finns att läsa på:

Medborgarkontoret, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka

www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Plan & Bygg
434 81 Kungsbacka
info@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Jonas Alborn 0300-83 40 33

Granskningstid 23:e februari - 21:e mars 2016



Planprocessen

Synpunkter kan lämnas under detaljplanesamrådet och vid granskningen av planförslaget.

Mellan de olika skedena red visas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige (KF). Detaljplaneprocessen tar cirka 1,5 år efter det att byggnadsnämnden (BN) tar beslut om att upprätta ny detaljplan.

Planbeskrivning för **Duvehed 2:14**

Sammanfattning

Planområdet ligger mellan Västkustbanan och Orrelundsvägen, direkt söder om Tostaredsvägen i Fjärås stationssamhälle. Fastigheten Duvehed 2:14 består idag av ett större sammanhängande åkerområde på cirka 25 hektar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av verksamheter inom större delen av fastigheten. Området är utpekad för utveckling av verksamheter i kommunens gällande Översiktsplan från 2006. Ett godkänt planprogram från 2013 finns för den norra delen av fastigheten. Planområdet innefattar dock även den södra delen av fastigheten och är alltså större än programområdet. Fastigheten korsas av en starkströmsledning vilken föreslås vara kvar och är således en planeringsförutsättning.

För planförslaget har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram (Norconsult 2016-02-11).



Bakgrund

Duvehed är en del i en långsiktig satsning i Fjärås stationssamhälle som på sikt innebär att stationssamhället växer fram som en betydande knutpunkt för verksamheter längs E6:an i norra Halland. Förutom utomordentligt bra transportläge så erbjuder stationssamhället såväl exponeringsmöjlighet mot E6:an som stora sammanhängande ytor för ytkrävande verksamheter.

Planprogram

Ett planprogram för verksamheter i Duvehed godkändes av Kommunstyrelsen 2013-10-16 §231. Kommunstyrelsen beslutade även att området för detaljplanen skulle omfatta ett större område än planprogrammet. Planprogrammet innefattade den norra delen av det nuvarande detaljplaneområdet.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-18 §58 att godkänna förslag till överenskommelse om fastighetsreglering, avseende kommunalt förvärv av del av fastigheten Duvehed 2:1 i Fjärås. Den förvärvade fastigheten slogs samman med Duvehed 2:14 och bildade det som är planområdet i dag.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2014-10-14 §385 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Duvehed 2:14, i Fjärås stationssamhälle.

Planens syfte och huvuddrag

Uppdraget innebär att utreda möjligheten till utbyggnad av verksamheter med inriktning på transportintensiva och i viss mån störande verksamheter inom området.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger mellan Västkustbanan och Orrelundsvägen, direkt söder om Tostaredsvägen i Fjärås stationssamhälle. Området innefattar hela fastigheten Duvehed 2:14. Kommunen äger all mark inom planområdet. Planområdet är på cirka 25 hektar.

Tidigare ställningstaganden

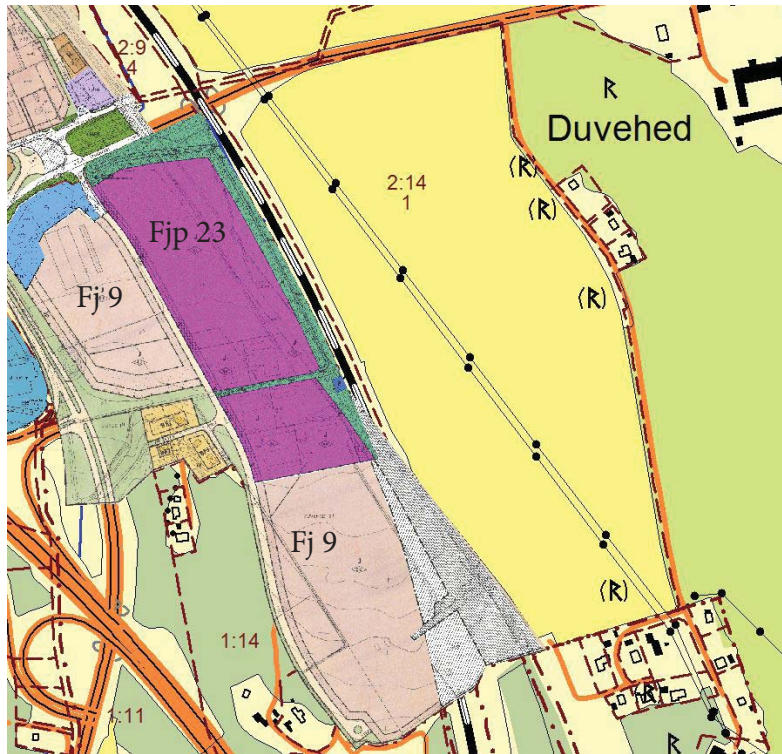
Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för Fjärås stationssamhälle i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Fjärås stationssamhälle är utifrån sitt utsatta läge vid väg och järnväg utpekat som främst lämpat för verksamheter. I kommunens översiktsplan framgår det att Fjärås stationssamhälle ska utvecklas för sådana verksamheter som alstrar ett stort transportbehov och därmed har viss omgivningspåverkan.

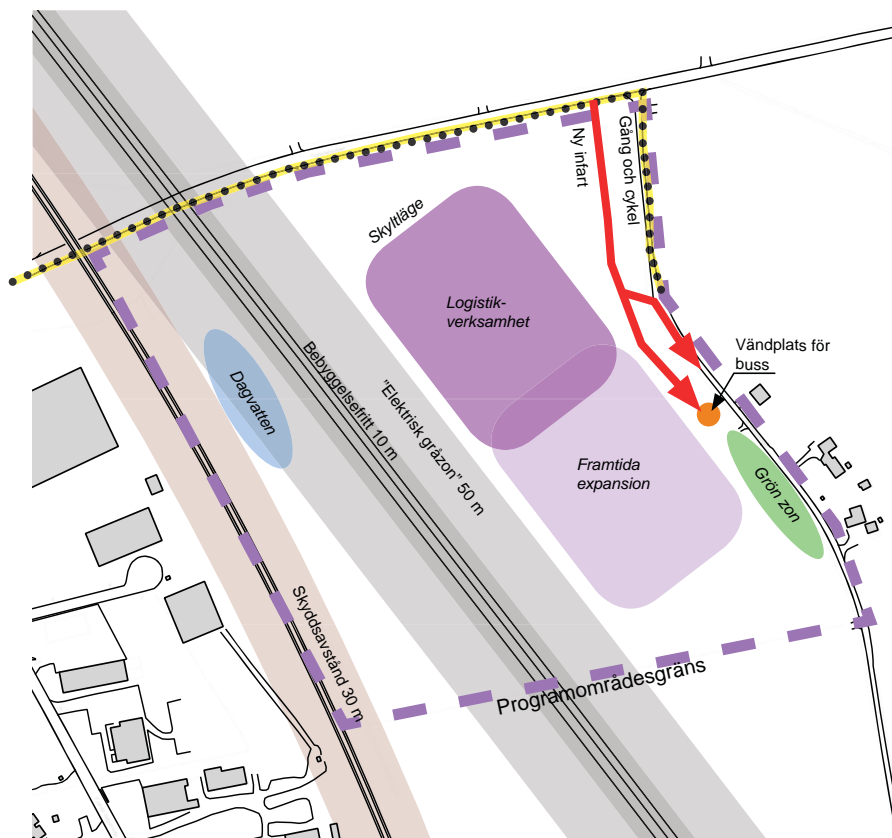
I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (antagen 2009-06-16) beskrivs hur verksamheter, som alstrar tung trafik eller hanterar farliga ämnen, på sikt ska omlokaliseras till mer perifera lägen.

Detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan för det berörda området. På andra sidan järnvägen, väster om planområdet, finns dock ett flertal detaljplaner med inriktning på verksamheter.



Gällande detaljplaner i närområdet



Programkarta godkänd av Kommunstyrelsen 2013-10-16

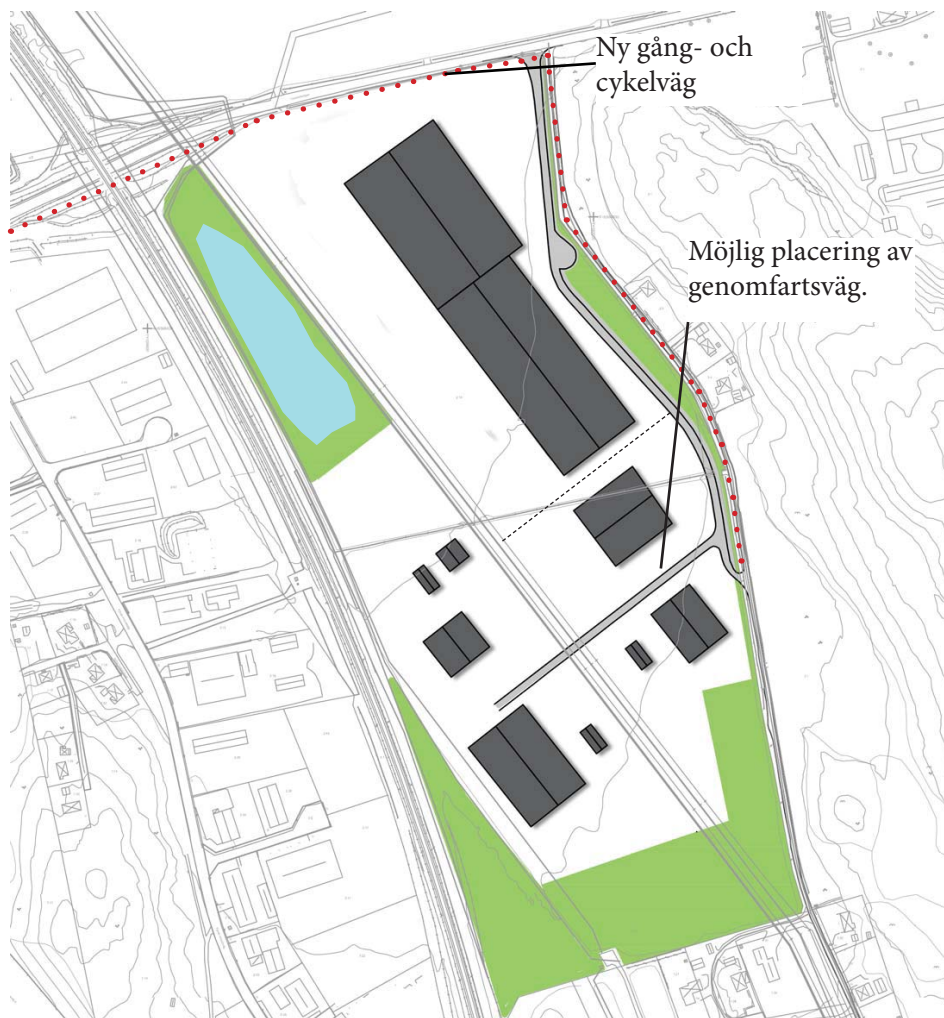


Illustration med exempel på möjlig utformning av området

Kommunala beslut i övrigt

I kommunens handlingsplan "Ny mark för näringslivet" är planområdet utpekat som ett av 15 områden för etablering av verksamheter.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av aktivt odlad åkermark delat av ett öppet dike i planområdets mitt. Diket omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Längs Orrelundsvägen i planområdets östra del löper ett dike som kantas av en trädrad bestående av mestadels medelstora ekar. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen, Norconsult 2016-02-11, utgör trädraden en allé med ett visst lokalt naturvärde och omfattas av det generella biotopskyddet. Öster om Orrelundsvägen ligger ett höjdområde med skyddsvärd ädellövsskog. I planområdets södra del, i anslutning till bostäderna, växer enstaka lövträd och buskar. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (Norconsult 2016) utgörs planområdet mestadels av odlad åkermark utan högre naturvärden.

Planförslag

Planförslaget innebär att hela åkermarken tas i anspråk. Detta innebär att det befintliga diket som delar området kulverteras. Ett fåtal träd i den östra trädradens södra del riskerar att tas bort för att möjliggöra en ny vägdragning. Dessa åtgärder kräver dispens från biotopskyddet. I övrigt lämnas ett avstånd från trädraden och den nya gatan för att skydda träden. Planförslaget innebär att tre områden avsätts till natur; i planens nordöstra del, i dess södra och i dess nordvästra, se bilagd plankartan.

Landskapsbild och rekreation

Planområdet består av öppen åkermark och bedöms inte innehålla några högre rekreativvärden. Planförslaget har dock påverkan på landskapsbilden då utblickarna över det öppna odlingslandskapet försämras för passerande på Tostaredsvägen och Orrelundsvägen. Planområdet gränsar till det bevarandevärda odlingslandskapet Fjäreslätten som sträcker sig mellan Fjärås Bräcka och Kungsbacka fjorden. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (Norconsult 2016) bedöms dock utblicken över Fjäreslätten inte påverkas nämnvärt då utbyggnaden till största del döljer sig bakom höjdområdet vid planområdets östra gräns. Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår därför att inga högre byggnader placeras närmast Tostaredsvägen för att inte påverka vyn negativt.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett område i planens norra del markeras som prickad mark, där byggnader inte får byggas och där det ska finnas en planterad zon.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar, varken i Länsstyrelsens MIFO-databas eller hos förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka. Enligt miljökonsekvensbedömningen (Norconsult, 2016) bedöms risken för föroreningar i mark och vatten som mycket liten inom området.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger den öppna åkermarken inom lågriskområde för radon. Höjdområdet öster om plangränsen är utpekad som område med lokala förekomster av högradonmark. Enligt den geotekniska utredningen, Norconsult 2015-06-25, bedöms jorden vara så tät att marken kan klassas som lågradonmark. För byggnader som planeras i anslutning till fastmark/berg samt där jordlagren utgörs av friktionsjord på berg (allra östligaste delen av planområdet) ska dock radonmätning utföras vid detaljprojektering för de aktuella byggnaderna.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fyra områden med kända fornlämningar, två i den östra delen av planområdet och två i den södra delen.

En arkeologisk utredning genomfördes för den norra delen av planområdet i samband med planprogrammet (Riksantikvarieämbetet 2012-10-25). Den visar att det inom utredningsområdet finns överlagrade lämningar från äldsta stenåldern (cirka 8000 - 6000 f.Kr.) och boplatslämningar från järnåldern (500 f.Kr. - 1050 e.Kr.). I samband med detaljplanen genomfördes en arkeologisk undersökning för planens södra del. Här upptäcktes en tidigare okänd fornlämning.

Riksantikvarieämbetet gör bedömningen att fornlämningarna är av sådan karaktär att de bör bli föremål för en arkeologisk förundersökning. Tillstånd till en eventuell arkeologisk förundersökning söks hos Länsstyrelsen.

Planförslag

Två områden där förundersökning rekommenderas kommer i planförslaget att markeras som naturmark och en förundersökning bedöms därför inte vara nödvändig.

Planerad vägdragning påverkar dock fornlämning RAÄ 521 och RAÄ 520. Kommunen har beställt en arkeologisk förundersökning för dessa områden.

Geotekniska förhållanden

I samband med planprogrammet togs en geoteknisk utredning fram för den norra delen av planområdet (Norconsult 2010-11-17). I samband med detaljplanen har en kompletterande utredning tagits fram för den södra delen av planområdet (Norconsult 2015-06-25). Jordlagren inom hela området består huvudsakligen av torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Marknivån inom den norra delen av området varierar mellan +7 och +15. I den södra delen varierar marknivån +9 och +18. Markytan sluttar svagt mot nordväst.

Enligt de geotekniska utredningarna (Norconsult 2015, Norconsult 2010) bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande för framtida exploatering av planområdet enligt antagna förutsättningar.

Resultatet av utredningarna visar att leran tål cirka 20 kPa belastning i större del av området och en belastning på cirka 40 kPa i delar av det södra området.

Lerlagren har en varierande överkonsolideringsgrad inom planområdet vilket innebär att grundläggning kan utföras på olika sätt inom området. Grundläggning av planerade byggnader och övriga anläggningar inom planområdet rekommenderas att utföras med pålar för större delen av planområdet. Lätta och mindre sättningskänsliga byggnader kan möjligen grundläggas med platta på mark.

Eftersom djupet till fast botten/berg varierar inom planområdet bör kompletterande geoteknisk undersökning utföras vid detaljprojektering. Undersökningen ska ange djupet till fast botten/berg för bestämning och dimensionering av påltyp. Byggnadstekniska åtgärder som medför permanent grundvattensänkning bör ej utföras för att minimera risken för sättningar.

Med hänsyn till lerans varierande sättningsegenskaper inom planområdet begränsas uppfyllnader till maximalt 10 kPa, dvs 0,5 m ifrån befintlig markyta för större delen av området. Inom en del av det södra området kan eventuellt högre uppfyllnader tillåtas beroende på val av grundläggningsmetod samt nivåättning av marken/byggnader. Detta ska i så fall utredas för varje enskild tomt/byggnad.

Avschaktning inom planområdet begränsas till 0,5 m från befintlig markyta med hänsyn till stabilitetsförhållanden i anslutning till fastmarksområdet. Avschaktning större än 0,5 m ska föregås av en geoteknisk stabilitetsutredning.

Anslutande ledningar till byggnader som ska pålgrundläggas ska utföras med flexibla inkopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella marksättningar.

Eftersom djupet till fast botten/berg varierar inom området ska risken för differenssättningar beaktas vid detaljprojektering och kompletterande geoteknisk undersökning behöver utföras i flertalet fall.

Planförslag

Rekommendationerna i de geotekniska utredningarna ska följas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt. På den östra sidan om Orrelundsvägen ligger tre bostadshus. Dessa är inlösta av Kungsbacka kommun. I anslutning till planområdet södra del ligger ett mindre bostadsområde, med ett tiotal hus. Bostadsområdet har i dagsläget sin tillfart via Orrelundsvägen.



Bostadsbebyggelse i den södra och östra delen av området.

Kommersiell och kommunal service

Väster om västkustbanan ligger i dag ett större verksamhetsområde med en variation av verksamheter och företag. Fjärås stationssamhälle är utpekat av kommunen, utifrån sitt goda transportläge, som lämpligt för etablering av nya verksamheter.



Verksamhetsområdet öster om järnvägen.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Området planeras med utgångspunkten att logistikverksamhet ska kunna etableras inom området. Följande förutsättningar bedöms krävas för logistikverksamhet:

- En terminalbyggnad för logistikverksamhet på 15 000 kvadratmeter som eventuellt kan byggas ut med ytterligare 15 000 kvadratmeter.
- In- och utlastning till en terminalbyggnad sker via portar med backrörelser för lastbil på upp mot 75 meter.
- Krav på en sammanhängande byggnadskropp utan nivåskillnader.
- Yta för uppställning av lastbilar och trailers.
- Byggnadshöjd på 12 meter.

Planförslag

För att skydda utblicken över Fjäråslätten markeras ett område i den norra delen av planen, där byggnader inte får uppföras och där plantering ska finnas. I de norra delarna av planen är högsta nockhöjd satt till 12 meter. För att klara framtida behov av uppställning och parkering är byggrätten i den norra delen av planen satt till 50% av fastigheten.

I planområdets södra del skymms utblickarna över Fjäråslätten av höjdpartiet i öst. Även här är högsta nockhöjd 12 meter men byggrätten regleras till 40% av fastighetsarean. I planområdets västra del sätts nockhöjden till 10 meter för att bättre stämma överens med verksamheterna på den motsatta sidan av Väst kustbanan. Området kommer troligtvis kännetecknas av verksamheter som kan vara större eller mindre tillverkningsindustrier, lager- och logistikverksamhet samt kontor.

I planområdets södra del lämnas ett skyddsavstånd på 100 meter med naturmark. Detta innebär att avståndet mellan den planerade exploateringen och befintliga bostäder uppgår till ca 150 meter. Det är viktigt att verksamheter med omgivningsstörning placeras så långt från bostäderna som möjligt. Verksamheter som etableras närmast naturområdet i söder kan med fördel placera kontorsdelar och personalutrymmen mot den södra sidan. All kvartersmark inom planområdet, cirka 20 ha får markanvändningen industri. Detta betecknas med symbolen J₁ på plankartan.

Gator och trafik

Järnväg

Planområdet gränsar i öster till Väst kustbanan vilken är utpekad som riksintresse och primärt stråk för farligt gods.

Gatunät

Planområdet har ett bra transportläge utifrån närheten till Varbergsvägen och E6:an. Planområdet ansluter i norr till Tostaredsvägen (Väg 916) som är utpekad som prioriterad för tung transport i NRL(näringslivets transportnät). Trafikmängden på Tostaredsvägen uppmättes senast 2007 och visade då på en ÅDT (årsdygnstrafik) på 5213 fordon/dygn varav 430 lastbilar. Trafikverket som är vägghållare för Tostaredsvägen uppgav i sitt samrådssvar till planprogrammet att en generellt prognostiserad ökning av trafiken på Tostaredsvägen skulle ge en ÅDT av 6300 fordon vid år 2020 och 7300 vid år 2030. I samband med detaljplanen har en trafikutredning tagits fram för att visa på trafiklösningen inom området (Romböll 2015-06-30). Trafikutredningen visar på att en utbyggnad av området kan leda till en trafikökning av 440-1400 fordon per dygn på Tostaredsvägen. Då det i dagsläget inte finns någon intressent för den södra delen av planområdet är det svårt att få en mer exakt siffra för hur stor trafikökning förslaget kan innebära.

Planförslag

Planområdet föreslås angöras via en ny infart från Tostaredsvägen i planområdets nordöstra del och vidare med en ny gata som går i planområdets östra del, parallellt med Orrelundsvägen. Orrelundsvägen bedöms vara för smal för att användas för angöring av området och har även en bevarandevärd allé. Största delen av allén föreslås skyddas genom att marken avsätts som naturområde.

Det lokala trafiknätet inom kvartersmarken kommer inte regleras i detaljplanen. På illustrationen, på sidan 6, visas hur en ny gata som beläggs på kvartersmark kan försörja fastigheter väster om kraftledningarna. Gatans slutliga placering avgörs dock av den slutliga utformningen av de nya fastigheterna i området.

Gång- och cykeltrafik

Varken inom planområdet eller i dess närområde finns några gång- eller cykelvägar.

Planförslag

I samband med utbyggnaden av området ska en ny gång- och cykelväg byggas längs Tostaredsvägen. Den nya gång och cykelvägen ligger utanför planområdet men mark har reserverats längs Tostaredsvägen för att möjliggöra att gång- och cykelvägen kan byggas.



Utdrag från skiss till ny gång- och cykelväg längs Tostaredsvägen, Romböll 2013

Gång- och cykelvägen ska ledas längs Tostaredsvägens södra sida under järnvägsbron och fram till Fjärås station.

I den norra delen av Orrelundsvägen föreslås vägen stängas av för biltrafik och göras om till gång- och cykelväg. I planområdets västra del skapas ett område med användningen gång- och cykelväg. Detta för att möjliggöra en koppling mellan orrelundsvägen och den planerade vändplatsen för skolbussen.

Parkeringen

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är "Fjärås station" som ligger vid korsningen Varbergsvägen/ Tostaredsvägen. Skolbussen vänder idag på en vändplats precis i anslutning till infarten till Orrelundsvägen.

Planförslag

Vändfickan för skolbussen föreslås flyttas längre söderut, enligt trafikutredningen (Ramböll 2015-06-08).

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via åkerdräneringar i öst-västlig riktning. Dräneringen mynnar ut i ett djupt dike som ledes längs järnvägen norrut till Hovmanneån. Hovmanneån mynnar i sin tur ut i Kungsbackafjorden vid Åskatorps naturreservat. Hovmanneån är kraftigt påverkad av näringsämnen från omgivande odlingsmarker och utgör ett av Kungsbacka kommuns mest närsaltbelastade vattendrag. Ån har generellt låga naturvärden men utgör lek- och uppväxtlokal för havsöring och stationär öring, vilket höjer naturvärdet. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Ramböll 2015-12-01). Utredningen föreslår att dagvatten tas om hand lokalt i en serie dammar i områdets nordvästra del innan det når befintligt dike i norr. Anmälan om dagvatten ska göras till Miljö & Hälsoskydd minst 6 veckor innan anläggningen installeras.

Planförslag

Dagvattendammar föreslås placeras i områdets nordvästra del, inom ett naturområde. Dagvatten ska ledas dit via dagvattenledningar som lokaliseras parallellt med högspänningsledningen. Detta område reserveras i ett u-område på plankartan. Inom kvarteretsmarken föreslås dagvattnet fördröjas i magasin inom framtida fastigheter. Befintligt dike som korsar området föreslås kulverteras och samlokaliseras med den nya lokalgatan som ska korsa området.

Förslag 2 i dagvattenutredningen ska i största mån följas. Krav på oljeavskiljare ställs i samband med exploatering av området. Dispens från biotopskyddet och anmälan om vattenverksamhet kommer att sökas innan planen antagits.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp går parallellt med Västkustbanan, i anslutning till planområdets västra del. Det är viktigt att det vid utbyggnaden inte uppstår en konflikt mellan föreslagna dagvattendammar och befintliga ledningar. Tillgängligt tryck för dricksvatten i förbindelsepunkt är normalt cirka + 40-50 meter vattenpelare. Önskas högre vattentryck får detta ordnas med privat tryckstegring på respektive fastighet.

Planförslag

Området ska anslutas till kommunalt dricks-och spillvatten.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost finns i områdets sydvästra del. En utbyggnad av området kräver att fler brandvattenposter byggs.

Planförslag

Brandvattenposter ska byggas ut för området och utformas i enlighet med VAV P83 och P76.

Värme

Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte klarlagt. Krav på byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler).

El och Tele

Planområdet korsas i nord-sydlig riktning av en luftledning. I diskussioner med ledningsägaren Ellevio (tidigare Fortum) har bedömningen gjorts att det är mycket kostsamt att gräva ner ledningen. Ledningen föreslås därför vara kvar som en planeringsförutsättning. I områdets sydöstra del går en markledning inom planområdet.

Det finns inga exakta gränser för hur nära elkraftledningar man kan bygga. Fortum rekommenderar att zoner med en bredd på 10 meter på vardera sida om ledningen ska vara helt bebyggelsefria. Inom 50 meter från ledningarna är det en "elektrisk gråzon" där visst utnyttjande av marken kan vara möjligt. Det man måste ta hänsyn till här är att ledningarna kan, vid en eventuell olycka, komma i kontakt med marken. I detta område får föremål som leder ström eller kan ta eld inte finnas, t.ex. av metall eller trä. Det är därför inte rekommenderat att ha permanent parkering här.

Förutom den direkta el- och brandfaran innebär elkraftledningar även elektromagnetiska fält. Fälten mäts i μT (microtesla). Miljökonsekvensbeskrivningen (Norconsult 2016) rekommenderar att inga nya byggnader där människor vistas stadigvarande får uppföras inom områden där de elektromagnetiska fälten överstiger $0,4 \mu\text{T}$. Efter 50 meter från ledningarna bedöms de elektromagnetiska fälten från ledningarna understiga $0,2 \mu\text{T}$. Kommunen bedömer att det är möjligt att uppföra byggnader där människor inte vistas stadigvarande närmare än 50 meter från ledningarna. Om mer personintensiva byggnader ska kunna uppföras här så behöver det i så fall säkerställas att strålningen från ledningen understiger $0,2 \mu\text{T}$ och att det totala strålningsvärdet understiger $0,4 \mu\text{T}$.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett område 10 meter från var sida av ledningarna begränsas från att bebyggas. Inom 50 meter från ledningen sätts bestämmelser som innebär att inga byggnader får uppföras i ledande eller brännbara material. Inom 50 meter från ledningarna gäller även bestämmelsen att inga byggnader där människor vistas stadigvarande får uppföras där värden från ledningarna överstiger $0,2 \mu\text{T}$. Detta gäller exempelvis kontor och personalutrymmen. Båda ledningarna i området skyddas i detaljplanen med ledningsrätt, markerat med "l" respektive "u" på plankartan. Inom hela området markerat med J_1 är det möjligt att uppföra transformatorstation.

Bredband

Anslutningspunkt för bredband finns längs järnvägen i planområdets västra del.

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).

Hälsa och säkerhet

Buller

Verksamheterna inom planområdet får inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse. Detta innebär att bullernivån vid befintliga, kringliggande bostäder inte får överstiga 50 dBA vardagar kl 06-18 och inte 45 dBA övriga dagar och tider.

För verksamheter finns endast riktlinjer för bullervärden inomhus, 35 dba ekvivalent och 50 dBA maximalt. Det innebär att ljudnivåer vid fasad inte får överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå och 80 dBA maximal ljudnivå. Högre värden än så kräver fönster med god ljudisolering för att klara riktlinjerna inomhus.

Planförslag

Planerade verksamheter inom området ska följa dessa riktvärden, men det regleras inte i detaljplanen. Reglering av bullernivåerna sker i bygglovsskedet.

Farligt gods

Planområdet gränsar i väst till Västkustbanan vilken används för transporter av farligt gods. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering av områden i närheten av farligt godsleder (Länsstyrelsen 2011). I riktlinjerna rekommenderas ett avstånd mellan Västkustbanan och industri/kontor till 50 meter. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande till planprogrammet påpekat att för att säkerheten ska kunna tillgodoses inom området behöver även följande krav framgå:

- Inom 60 meter från Västkustbanan ska man förhindra att vätska rinner in på området genom barriär eller dike.
- Inom 60 meter från Västkustbanan ska sidoområdet längs med järnvägen utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av ett urspåret tåg.
- Inom 50 meter från Västkustbanan ska luftintag placeras så långt ifrån järnvägen som möjligt.
- Entréer/ lastintag etc. placeras på lämpligt sätt så de inte vetter mot riskkällan.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett område på 50 meter från järnvägen markeras som ett område där inga byggnader får uppföras; prickad mark på plankartan. Utöver detta ska rekommendationerna i riktlinjerna följas.

Räddningstjänsten

I sitt svar till Planprogrammet informerade räddningstjänsten om att området ligger utanför det område där räddningsinsats kan förväntas ske inom 10 minuter vilket även inbegriper räddningstjänstens maskinstege. Vidare informerade räddningstjänsten om att avståndet mellan byggnaders entréer och räddningstjänstens fordon inte får överstiga 50 meter.

Planförslag

Planerade byggnader inom området ska följa dessa krav. Slutgiltig reglering av placeringen av entréerna kommer ske i bygglovet.

Överväganden och konsekvenser

Behovsbedömning

Med stöd av framtagen miljöutredning (Norconsult AB 2009) gjorde Kungsbacka kommun, i planprogrammet för aktuellt område, bedömningen att det inte går att utesluta att planförslaget medför betydande miljöpåverkan och att en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed behöver upprättas. Risk för betydande miljöpåverkan bedömdes främst kunna uppstå till följd av ökade transporter och bullernivåer genom en etablering av transportintensiva och störande verksamheter inom planområdet. I samband med planprogrammet har även avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen samrått med Länsstyrelsen.

För detaljplanen har en Miljökonsekvensbeskrivning därför tagits fram av Norconsult (Norconsult 2016-02-11)

Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar miljöfaktorerna Natur, kulturmiljö & rekreation, Landskapsbild, Markförhållanden, Vattenförhållanden, Trafik, Buller och vibrationer, Luftmiljö, Hälsa och säkerhet och Naturresurser. Vidare görs en avstämning av hur aktuell plan påverkar gällande miljö kvalitetsmål och miljö kvalitetsnormer.

Natur, kulturmiljö & rekreation

En utbyggnad av planområdet medför främst att åkermark utan några högre naturvärden tas i anspråk. Några enstaka skyddsvärda träd i allén i planområdets östra del riskerar dock att avverkas.

En utbyggnad bedöms inte påverka områdets rekreativitet i någon större utsträckning. Utbyggnaden innebär ett ingrepp i en särskilt värdefull kulturmiljö och ett bevarandevärt odlingslandskap. Planerad utbyggnad medför även att närboendes utblickar mot öppet odlingslandskap försämras. Påträffade fornlämningar i områdets södra del bevaras inom naturområde medans fornlämningarna i planens östra del föreslås dokumenteras och tas bort. Konsekvenserna för natur, kultur och rekreation bedöms sammantaget bli små till måttliga.

Landskapsbild

En del av det bevarandevärda odlingslandskapet kommer att försvinna till följd av planen. Detta gäller även för utblickarna över det öppna odlingslandskapet för passerande på Tostaredsvägen samt för boende på Orrelundsvägen och söder om området. Vyn från Fjärås Bräcka mot Kungsbackafjorden, över Fjäröslätten, bedöms dock inte påverkas då området skymms av höjdområdet vid Duvehed, förutsatt att byggnadernas höjd ej medför en störning. Trädraden längs Orrelundsvägen bör så långt som möjligt bevaras för att undvika att landskapsbilden ytterligare förändras. Konsekvenserna för landskapsbilden är stor lokalt men liten på regional nivå.

Markförhållanden

Befintlig stabilitet inom planområdet bedöms som tillfredställande. Vid en utbyggnad krävs grundförstärkningar med pålar för sättningssäkliga byggnader. Stabilitetskontroll behöver ske för avschaktningar med mer än 0,5 från markytan. Ledningsdragning bör ske med flexibel inkoppling. Risken för föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet bedöms som mycket liten, förutsatta att områden närmare befintlig och tidigare banvall ej tas i anspråk. Inga markmiljötekniska undersökningar bedöms som nödvändiga.

Vattenförhållanden

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning vilket ändrar karaktären på belastningen till Hovmanneån. Halterna av metaller och andra miljöskadliga ämnen i dagvatten är normalt högre än i dräneringsvatten från åkermark. Föreslaget dagvattensystem där dagvattnet tas omhand lokalt, med hjälp av fördröjning och rening i en dagvattendamm och genom rening av dagvatten från hårdgjorda ytor via oljeavskiljare, bedöms dock begränsa belastningen och minska föroreningsbelastningen på Hovmanneån och Kungsbackafjorden något jämfört med idag.

Strandskydd

Inom arbetet med detaljplanen har ett felaktigt underlag gällande strandskyddet upptäckts. Materialet gällande strandskyddet har visat en uträkning för ett dikes öster om området som inte varit uppdaterat. Det är kommunens bedömning att detta dike inte omfattas av strandskydd och kommer formellt tas bort av förvaltningen av miljö och hälsoskydd.



Felaktigt Strandskyddsområde

Trafikrelaterade frågor

Planerad verksamhet innebär en ökad trafikbelastning på väg 916 (Tostaredsvägen). För boende längs väg 916 (Tostaredsvägen) beräknas ekvivalenta ljudnivån i framtiden att öka med mindre än 0,5 dBA jämfört med nuläget. Maximala ljudnivån kommer inte att förändras. För verksamheter finns endast riktvärden för buller inomhus. För att klara riktvärdena för lokaler som avser kontorsarbete, enskilt arbete, samtal eller vila med normala treglasfönster krävs ett avstånd på mellan 70 och 300 meter mellan järnvägen och närmaste fasad beroende på om marken är hård eller mjuk. Från Tostaredsvägen krävs ett avstånd på 20-25 meter mellan vägmitt och fasad.

Hälsa och säkerhet

Planerad utbyggnad uppfyller rekommenderat skyddsavstånd för verksamheter mot Väst-kustbanan. Med lämpliga byggmetoder bedöms inga störande vibrationsnivåer uppstå i planerade byggnader. För att undvika risker i närheten av kraftledningarna sätts ett skyddsavstånd på 50 meter. Genom beräkningar och mätningar kan dock en mer specifik skyddszon kring ledningarna tas fram alternativt kan åtgärder som reducerar magnetfältet bli aktuella.

Planerad utbyggnad innebär att transportintensiv och i viss mån störande verksamhet kan placeras i anslutning till befintliga bostäder i söder. För att uppfylla Boverkets skyddsavstånd och undvika störningar för dessa bostäder genom t.ex. buller och trafik har ett skyddsavstånd på 150 meter planerats till närmaste bostadshus.

Naturreсурser

Programområdet 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. Detaljplanen innebär en förändrad markanvändning där jordbruksmark tas i anspråk för verksamheter. Detaljplanen bedöms vara av samhällsintresse och området har flera kvaliteter som motiverar en förändrad markanvändning. Lokaliseringen tar i anspråk jordbruksmark men etableringen är strategisk på så sätt att den samlar etableringar av verksamheter och industrier i anslutning till goda transportförbindelser. Alternativa lokaliseringar som inte innebär ianspråktagande av jordbruksmark bedöms inte finnas som motsvarar planförslagets strategiska läge. Målet är att störande verksamheter på sikt ska flyttas från kommunens mer tätbefolkade orter.

Utbyggnaden kan påverka trädraden längs Orrelundsvägen och påverkar områdets öppna dike, varför dispens från biotopskyddet krävs från länsstyrelsen enligt 7 kap 11 § MB.

Utbyggnaden ger upphov till en viss dagvattenpåverkan på Hovmanneån och den skyddsvärda slutrecipienten Kungsbackafjorden. Med föreslaget dagvattensystem bedöms inga märkbara effekter på recipienternas växt- och djurliv uppstå, medan en okänslig utbyggnad kan bidra till att öka på befintlig föroreningsbelastning på vattendraget och havet.

Miljö kvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Enligt Miljökonsekvensbeskrivningen (Norconsult, 2016) kommer miljö kvalitetsnormerna för luft även i framtiden understigas med marginal. Se bilagad miljökonsekvensbeskrivning för en utförligare beskrivning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten, 5 kap miljöbalken

Enligt Miljökonsekvensbeskrivningen (Norconsult, 2016) kommer inte miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet påverkas nämnvärt av förslaget. En förutsättning är att föreslagen dagvattenhantering efterlevs. Istället kan utbyggnaden medföra att närsaltsbelastningen minskar något från planområdet, vilket i viss mån kan bidra till att Kungsbackaån uppnår en god ekologisk status till år 2021.

Påverkan på Natura 2000

Kungsbackafjorden utgör ett natura 2000 område och påverkas av dagvatten från omgivande områden. 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.

Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller att laga kraft preliminärt beräknas till Q2 2016.

Projektering av lokalgator, gång och cykelbanor, vatten- och avloppsledningar kan eventuellt ske parallellt med detaljplanearbetet. Utbyggnad av allmänna anläggningar kan starta när fastställd detaljplan finns.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

Kungsbacka kommun äger fastigheten Duvehed 2:14 inom planområdet.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Allmänna platser i planen är gata, gång- och cykelväg och naturområde. Det innebär att kommunen svarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator, natur mm. Trafikverket är huvudman för Tostaredsvägen norr om planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Området ska bebyggas med verksamhetslokaler tex lager med tillhörande kontor. Parkering hänförlig verksamheten ska ske inom kvartersmark. Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av kommande nya fastighetsägare. Utöver byggnation av husen anlägger exploatören bl.a. körytor, parkering, ledningar och dagvattenanläggning inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Eventuella åtgärder på Tostaredsvägen utförs i samråd med Trafikverket.

Kommunen utför gång- och cykelväg längs Tostaredsvägen till Fjärås Stationssamhälle.

Avtal

Avtal om överlåtelse av kvartersmarken kommer att träffas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmarken inom planområdet kommer successivt att delas upp i mindre fastigheter genom avstyckning.

Kommunen kommer att överlåta kvartersmarken då intressenter finns. Fastighetsbildning, servitut och ledningsrätt ska vara genomförda innan bygglov beviljas.

Angöring till området sker via en ny lokalgata som byggs parallellt med Orrelundsvägen.

Orrelundsvägen norra del föreslås övergå till att bli GC-väg. Orrelundsvägen förvaltas av en vägsamfällighet.

Servitut och ledningsrätt

En högspänningsledning passerar planområdet. Ledningsrätt ska inrättas/ändras för befintliga och tillkommande ledningar inom planområdet. Ledningsrätt kan även bli aktuellt för nätstation, kraftledning mm.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker från Tostaredsvägen via en ny gata. Orrelundsvägen ansluter till den nya lokalgatan. Orrelundsvägen förvaltas av en vägförening.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg kommer att anläggas utmed Tostaredsvägen. Södra delen av Orrelundsvägen övergår till gc-väg.

Parkering

Parkeringsbehov för planerade verksamheter ska lösas inom respektive fastighet på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Befintlig hållplats för skolbussen flyttas. Nytt läge för hållplats illustreras i planförslaget.

Vatten och avlopp

Förvaltningen för Teknik anvisar förbindelsepunkt för anslutning av dricksvatten och spillvatten efter beställning från exploitören.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

Dagvatten

Dagvattendammar anläggs inom naturområdet i nordvästra delen av planområdet.

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom respektive fastighet. Innan dagvatten från körytor och parkeringsytor avleds till allmän dagvattenledning/dagvattendammarna ska vattnet renas med oljeavskiljare samt därefter fördröjas. Utformning görs i samråd med Miljö- och Hälsoskydd i Kungsbacka kommun.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet. Förvaltningen för Teknik ska äga och ha driftsansvar för allmänna dagvattenledningar.

Befintliga ledningar

Planområdet berörs av högspänningsledning för el. Ledningen säkerställs med u-område och ledningsrätt.

El- och fjärrvärmeledningar

Ledningar för el och tele finns utbyggt till området. Behov av ny transformatorstation/kopplingsstation utreds inom ramen för detaljplanarbetet.

Skyddsområden

För verksamheter och byggnader ska de riktlinjer och krav på skyddsavstånd till järnväg som Räddningstjänsten ställer uppfyllas, och som framgår av plankartan och planbeskrivningen.

Markmiljö

Exploatörerna ska genomföra mer detaljerade markmiljöundersökningar innan byggnation får påbörjas.

Luft och buller

Bullermätningar genomförs vid behov.

Geoteknik

Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts. Detaljerade geotekniska utredningar ska utföras och bekostas av exploatörerna i samband med projektering och utbyggnad av byggnader och anläggningar.

Arkeologi

En arkeologisk utredning utfördes våren 2015. Berörda fornlämningar är skyddade av kulturminneslagen. Eventuella åtgärder som utredningen förelägger, utförs och bekostas av kommunen innan utbyggnad av planområdet kan starta.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter:

Kommunen svarar för utbyggnad av allmän plats, flytt av befintliga ledningar, fastighetsbildning, arkeologiska utredningar mm.

Inkomster:

Kommunen erhåller intäkter bl.a. genom markförsäljning, gatukostnadsbidrag för del av infrastrukturen, anslutningsavgifter.

Framtida drift- och underhållskostnader

Kommunen genom förvaltningen för Teknik belastas av framtida driftskostnader för lokal-gata och dagvattenhantering. Kostnaderna har ännu inte beräknats.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Exploatören betalar ersättning för kvartermark samt gatukostnadsersättning för del av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatörens ekonomiska åtaganden gentemot kommunen regleras dels i ett principavtal och dels i kommande avtal om marköverlåtelse.

Exploatören bekostar själv anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, tele, fiberkabel mm. Anslutningsavgifter betalas enligt gällande taxa till respektive huvudman enligt vid anslutningstillfället gällande taxa. När förbindelsepunkt är upprättad inträder betalningsskyldighet.

Medverkande i planarbetet

I planarbetet har deltagit tjänstemän från berörda kommunala förvaltningar. Geoteknisk undersökning, miljökonsekvensbedömning är gjorda av Norconsult. Trafikutredning är gjord av Ramböll.

Upprättad av planavdelningen i april 2016.

Jonas Alborn
Planarkitekt

Elin Johansson
Verksamhetschef Plan

För genomförandefrågor:

Inger Gennerud
Strateg mark och exploatering
Kommunstyrelsens förvaltning



Kungsbacka

Plan & Bygg

Kungsbacka kommun • 434 81 Kungsbacka • 0300-83 40 00
info@kungsbacka.se • www.kungsbacka.se