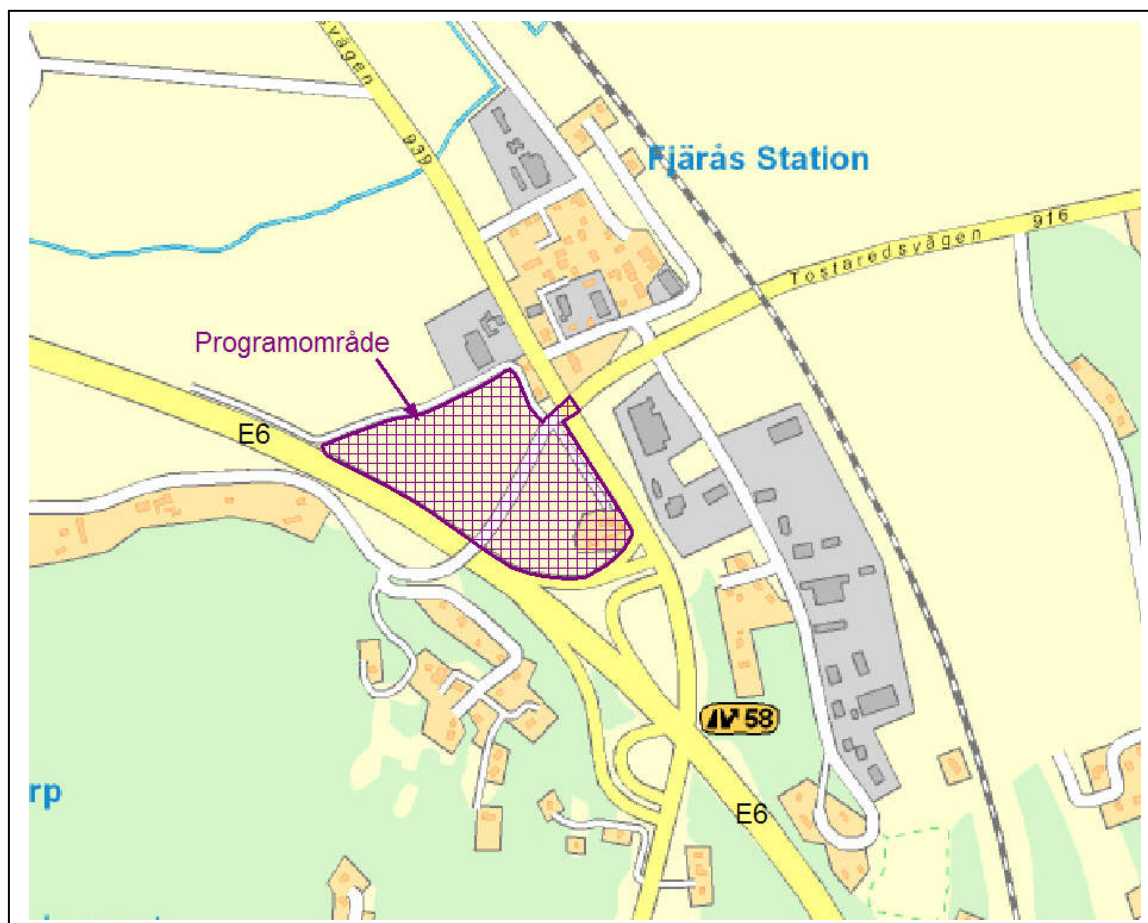




Kungsbacka



KUNGSBACKA KOMMUN

Program för del av fastigheten

Äskatorp 4:7 m fl

i Fjärås stationssamhälle

Nytt verksamhetsområde

INNEHÅLL:
Program

Upprättat i juni 2009

P5 / 09. 02

Program

Samrådstitid 23 juni – 31 augusti 2009

Innehåll	sid
INLEDNING	1
Bakgrund	1
Planeringsprocessen	2
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	3
Planområdet	3
Omgivande bebyggelse	3
Trafik, kollektivtrafik, tillgänglighet	3
Vatten, avlopp, dagvatten	3
Bredband	3
Störningar och risker	4
Mark och vattenfrågor	4
Natur, kultur och fornlämningar	5
DIREKTIV TILL DETALJPLANEN	5
Planområdet	5
Gestaltning	5
Trafik och tillgänglighet	6
Vatten. . Avloppsvatten Dagvatten	6
Uppvärmning	6
Geoteknik	6
Störningar och risker	6
Miljö kvalitetsnorm för kvävedioxidhalt	6
Miljöbedömning	6
Bredband	7
Genomförande	7
PROGRAMKARTA	

Planprogram för nytt verksamhetsområde i Fjärås stationssamhälle – Äskatorp 4:7

1 (7)

Datum
2009-06-09Dnr
P 5 / 09.02

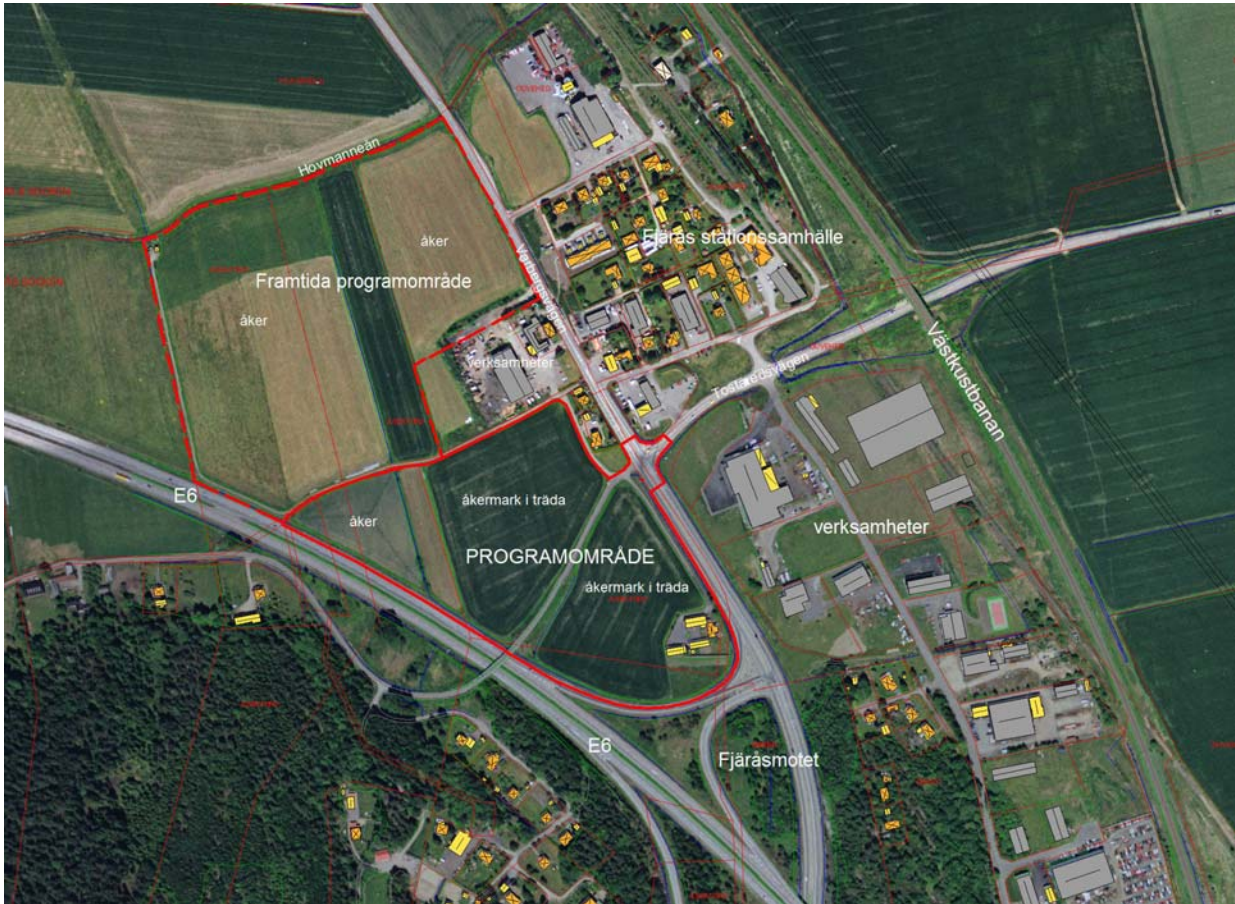
Inledning

Bakgrund

Kungsbacka kommun beslutade i slutet av år 2008 att genomföra en mycket omfattande satsning på planering för nya områden för verksamheter. I dokumentet "Ny mark för näringslivet" presenteras en bred satsning på 15 nya områden i kommunens samtliga kommundelar. Sammanlagt omfattar programmet 75 ha ny mark för näringslivet med en planeringshorisont på endast några år.

Kommunstyrelsen fattade mot denna bakgrund beslut i början av 2009 att starta operativ planering för fem av de nya områdena. Ett av dessa områden ligger i Fjärås stationssamhälle och benämns Äskatorp. Planområdet ligger omedelbart norr om motorvägsupfarten på E6:ans östra sida. Det kommunägda området uppgår till ca 4 ha och är första delen av ett betydligt större verksamhetsområde. Övriga delar är privatägda och ingår inte i detta planprogram. Kommunen önskar dock komplettera planområdet med två mindre markområden i söder och i nord-väst. Se områdeskarta nästa sida.

I kommunens översiktsplan framgår klart och tydligt att Fjärås stationssamhälle skall utvecklas för sådana verksamheter som alstrar ett stort transportbehov och har därmed har viss omgivningspåverkan. Äskatorp är således en del i en långsiktig satsning i Fjärås stationssamhälle som på sikt innebär att stationssamhället växer fram som en betydande knutpunkt för denna typ av 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. Vi bedömer att det på sikt finns förutsättningar för över 20 ha ny mark för näringslivets behov i stationsamhället.



Planeringsprocessen

Detta planprogram är första steget i en planeringsprocess som syftar till att pröva möjligheten att etablera ett nytt verksamhetsområde i Fjärås stationssamhälle intill motorvägen. Programmet skall i princip utreda samtliga planeringsförutsättningar samt ange direktiv till eventuellt kommande planläggning.

Synpunkter på denna planering kan lämnas flera gånger under planeringsprocessen – under programsamrådet samt under utarbetandet av detaljplanen. Mellan de olika skedena så redovisas framförda synpunkter för politisk prövning.

Om programsamrådet visar att projektet har bristfälliga kvaliteter så kan kommunstyrelsen besluta att avbryta planeringsarbetet. Om programmet godkänns så sker en planläggning. För Äskatorp föreslås att planen i första hand utarbetas genom ett sk enkelt förfarande. Detta innebär en väsentligt snabbare process med möjlighet till färdig detaljplan efter 4-5 månader. En planläggning enligt normalt förfarande tar ca ett år att färdigställa. Det troliga är att planläggningen sker i två etapper – först planläggs området söder om Äskatorpsvägen. Först när det finns intressenter till den norra delen sker planläggning av detta område.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet består av del av fastigheten Äskatorp 4:7 och uppgår till ca 4 ha. Kommunen har nyligen köpt fastighetsdelen i avsikt att planlägga den för verksamhetsändamål. Som framgår av programkartan önskar kommunen komplettera området med två mindre privatägda markområden dels i nordväst, dels i söder. Vår bedömning är dock att det kommunägda markområdet är tillräckligt för att utgöra ett fristående planområde.

Inom området ligger den gamla gårdsbildningen med fyra byggnader som är i mycket bra skick. Det är önskvärt att dessa blir kvar och utvecklas för en företagsetablering.

Omgivande bebyggelse

I nord-ost gränsar verksamhetsområdet till två bostadsfastigheter och ett industriområde som bedriver verksamhet med bilverkstad, biluppställning, garage mm.

I samband med samrådet över detta planprogram kommer kommunen att diskutera verksamhetsområdets utbredning mot bostadshusen med resp fastighetsägare. Norr om området nyttjas marken som jordbruksmark. Delar av detta område är intressant för en senare utvidgning av Äskatorps verksamhetsområde. Kommunen äger ca en tredjedel av området som eventuellt utgör etapp 2 av Äskatorps verksamhetsområde.

Trafik, kollektivtrafik o tillgänglighet

Vägverket har startat en förstudie för cirkulationsplats i korsningen Varbergsvägen-Tostaredsvägen-Äskatorpsvägen. Denna cirkulation kommer att utgöra en alldeles utmärkt trafikangöring till det nya verksamhetsområdet och ge en bättre säkerhet och tillgänglighet. Från Äskatorpsvägen ansluts den norra och södra delen av Äskatorps verksamhetsområde med en väg in i resp område.

För att åstadkomma god tillgänglighet för kollektivtrafiken bör busshållplatser och gångförbindelser anpassas till den nya cirkulationsplatsen samt till den pendelparkering som byggs i området öster om bensinstationen under 2009-2010. Fjärås kommer i framtiden att utgöra en allt viktigare knutpunkt för kollektivtrafiken.

Enligt väglagen § 47 skall det vara ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter till motorvägen, 30 meter till Varbergsvägen och vanligtvis 12 meter till mindre vägar, se programkartan. Däremot kan parkering, plantering etc anordnas inom det byggnadsfria området.

Vatten, avlopp och dagvatten (VA)

Teknikförvaltningen har detaljerat studerat förutsättningarna för anslutning till kommunalt vatten och avlopp och i princip utarbetat en VA-utredning. Denna studie visar att en anslutning till kommunalt VA är relativt okomplicerat och kräver inga extraordinära åtgärder. Däremot kräver omhändertagande av dagvattnet en särskild lösning via ett dagvattenmagasin som fördröjer avrinningen innan det når Hovmanneån.

Bredband

Bredband via fiber är inte utbyggt i Fjärås stationssamhälle. Det är av yttersta vikt att detta sker i samband med utbyggnad av infrastrukturen för Äskatorps verksamhetsområde. Skall den långsiktiga satsningen på nya verksamheter i Fjärås lyckas så förutsätter det ett modernt bredbandsnät.

Störningar risker

Äskatorps verksamhetsområde är bullerstört från omgivande vägnät. E6:an har idag ca 30.000 fordon per årsdygn med en förväntad ökning med 10% under kommande decennium. Varbergsvägen förbi Äskatorp har 6.700 fordon med en kraftigt prognostiserad ökning. Riktvärden för ljudnivå vad gäller arbetslokaler är ekvivalent ljudnivå inomhus 35 dBA med en maximal ljudnivå på 50 dBA.

För externt industribuller gäller följande riktvärden enl Naturvårdsverkets allmänna råd;

- Ekvivalent ljudnivå utomhus, måndag-fredag kl 07-18	50 dBA
- Ekvivalent ljudnivå utomhus, kväll, lörd, sönd	45 dBA
- Ekvivalent ljudnivå utomhus, natt	40 dBA
- Maximal ljudnivå utomhus, natt	55 dBA

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga. Luftföroreningar kan innefatta många olika ämnen. Vad avser trafikens utsläpp har följande ämnen störst betydelse: kväveoxid, kolväten, inandningsbara partiklar samt bensen. I förordningen om miljö kvalitetsnormer (MKN) finns framtagna normer för utomhusluft som omfattar kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid, bensen och ozon. De gränsvärden som är uppställda får inte överskridas.

Beräkningar har gjorts för kvävedioxidhalter i Kungsbacka tätort år 2006. För aktuellt verksamhetsområde finns inga aktuella mätningar. De mätningar som är gjorda i stadsområdet utefter motorvägen har en kvävedioxidhalt nära gränsvärdet enligt MKN (se vidare i bifogad miljöutredning).

Räddningstjänsten Storgöteborg har tagit fram riktlinjer för riskbedömningar för transport av farligt gods på väg. Dessa innebär en bebyggelsefri zon på 30 meter från motorvägen, kontorsbebyggelse bör inte ske närmare än 50 meter från vägen. Området mellan väg och verksamhet skall utformas så att brandfarlig vätska inte kan rinna mot bebyggelsen.

Mark-och vattenfrågor

Aktuellt område utgörs av flack öppen åkermark som genomkorsas av några diken och vägar. Avrinningen sker via några öppna diken ned till Hovmanån, vilken mynnar ut i Kungsbackafjorden vid Äskatorps naturreservat. Hovmanån är kraftigt påverkad av näringsämnen från omgivande odlingsmarker och utgör ett av Kungsbacka kommuns mest närsaltbelastade vattendrag. Ån hyser dock inga höga naturvärden samt troligtvis inget fiskebestånd.

Dominerande jordart inom programområdet är postglacial finlera, vilket troligtvis innebär att det krävs särskilda grundläggningsåtgärder.

Berggrunden i området består av gnejsig granodiorit med pegmatitådror.

Marknivån uppgår till knappt 10 meter över havet i området södra del och minskar till ca 6 meter i områdets norra del. Markhöjden är betryggande och området har ingen översvämningsrisk.

Med hänsyn till pågående markanvändning finns ingen anledning att misstänka markföroreningar som påverkar exploateringen.

Natur, kultur och fornlämningar

En utbyggnad av Äskatorp verksamhetsområde medför att åkermark utan några högre naturvärden tas i anspråk. Ingreppet i det bevarandevärda odlingslandskapet bedöms som litet. En utbyggnad ger således en liten påverkan på naturmiljön.

En utbyggnad av ett verksamhetsområde innebär att ytterligare en del av ett större odlingslandskap, Fjäreslätten, försvinner och ersätts med byggnader och hårdgjorda ytor. Samtidigt är området starkt påverkat av omgivande vägsystem. Fjäreslättns storslagna vyer, se ÖP 06, över öppet odlingslandskap från Fjärås Bräcka ned mot havet, bedöms inte påverkas förutsatt att byggnaderna inte blir alltför höga. Konsekvenserna för kulturmiljön är sammantaget små.

Den närmaste fornlämningen, en milsten, ligger på östra sidan av Varbergsvägen i anslutning till områdets nordöstra del.

Direktiv till detaljplan

Planområdet

Planområdets utbredning framgår av programkartan. Det är dock önskvärt med en viss utvidgning i norr och söder på den mark som idag är privatägd.

På lång sikt har kommunen som viljeinriktning att utöka Äskatorps verksamhetsområde norrut och på så sätt fördubbla området. Det är därför en viktig planeringsförutsättning att detaljplanen utformas så att en eventuell utökning möjliggörs. En sådan fråga är att säkerställa vägförbindelsen mellan områdena.

Kommunen avser att pröva möjligheten till en successiv planläggning enligt enkelt förfarande allteftersom marken säljs till nya företag.

Verksamhetsområdet har speciella förutsättningar och skall inrikta sig mot företag som kan dra nytta av transport- och exponeringsläget och som har viss omgivningspåverkan.

Gestaltning

Det är önskvärt att befintlig gårdsmiljö kan ingå i det framtida verksamhetsområdet. För att klara bullerproblematiken kommer troligtvis byggnaderna att placeras med kortsidan mot motorvägen. Den tillåtna byggnadshöjden skall anpassas till särskilda förutsättningar för landskapsbild och vy från motorvägen.

Trafik och tillgänglighet

Områdets trafikangöring skall ske via den nya cirkulationen som Vägverket planerar att bygga på Varbergsvägen 2010/2011. Vår bedömning är att cirkulationen inte är ett villkor för planområdet. Däremot är det av största vikt att de båda projekten samordnas.

Den norra delen av området skall planeras så att en intern vägförbindelse blir möjlig till en eventuellt kommande expansion norrut.

Som en konsekvens av det nya verksamhetsområdet, pendelparkeringen och cirkulationen skall planprocessen samordna så att busshållplatser och gång- och cykelvägar anpassas till de nya förutsättningarna.

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ansluts till befintligt VA-nät i Fjärås stationssamhälle. Dagvattnet skall inte infiltreras utan fördröjas genom anläggande av en dagvattendamm. Som framgår av programkartan föreslås denna på kommunens mark vid Hovmanneån. Dammens placering ligger inom strandskyddat område.

Uppvärmning

Byggnadernas uppvärmning utreds i samband med planarbetet.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar krävs i samband med planarbetet.

Störningar och risker

De skyddsavstånd från omgivande vägar som redovisas under planeringsförutsättningar skall gälla som riktlinjer för planarbetet.

Området är bullerstört, vilket medför att riktvärden för ljudnivå för arbetslokaler är en relevant fråga i planarbetet. Riktlinje 35 resp 50 dBA skall gälla i planarbetet.

Verksamheterna kan komma att generera externt industribuller, vilket medför att även denna fråga skall bevakas i planarbetet.

Miljö kvalitetsnorm för kvävedioxidhalt

Det för luftföroreningar exponerade läget vid motorvägsavfarten kräver fortsatta studier så att MKN-normen för kvävedioxid inte överskrids. Erfarenhetsmässigt kan då också slutsatsen dras att även övriga miljö kvalitetsnormer klaras med god marginal.

Miljöbedömning

I ett planprogram skall kommunen göra bedömning om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Analysen skall utgå från de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Vår bedömning är att föreslagen byggnation får marginell effekt på buller och luftkvalitet. Däremot skall frågan om områdets rådande nivå av kvävedioxidhalt utredas vidare i samband med planläggning.

- 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-områden negativt.
- Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller utifrån befintliga värden och typer av påverkan (bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar).

Kommunen bedömer att planprogrammet inte medför betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Kommunen har tagit fram en miljöutredning, 2009-03-23, som grund för denna bedömning. Miljöutredningen tillhör och bifogas planprogrammet.

Bredband

Området skall förses med modern teknik för bredbanduppkoppling.

Genomförande

Området ägs av Kungsbacka kommun. I samband med planläggning säljs successivt delar av området till resp företagsetablering. Kommunen är huvudman för utbyggnad av all infrastruktur inom området. Kommunen kommer även att kvarstå som huvudman för det interna vägnätet.

Kungsbacka juni 2009

Elisabeth Granqvist

Hasse Andersson