

Detaljplan för kontorsbyggnad inom Hede 6:7 (avstyckning från Hede 6:5) i Kungsbacka

Upprättad i maj 2018

2015/PL80

Handlingar finns att läsa på:

Stadshusets entré, Stadshuset, Storgatan 37, Kungsbacka
www.kungsbacka.se/aktuellaprojekt

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret
434 81 Kungsbacka
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

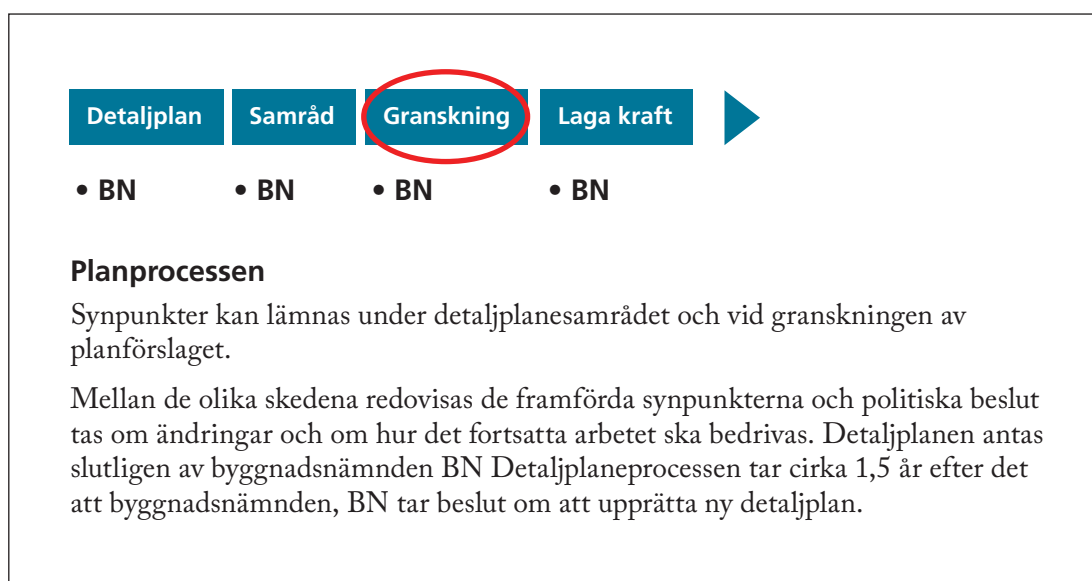
Matti Örjefelt, Planarkitekt 0300-83 40 90

Handlingar:

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

Övriga handlingar:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Norconsult, 2017-05-05)
- Geoteknisk undersökning (Norconsult, 2017-03-23, rev 2018-02-23)



Bakgrund

Under planarbetet har en fastighetsreglering gjorts så att planområdets fastighet har bytt namn från Hede 6:5 till Hede 6:7, där även detaljplanen har bytt namn.

Detaljplanen hette tidigare:
Detaljplan för kontorsbyggnad inom Hede 6:5.

Uppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2016-02-23 §41 att uppdraga åt förvaltningen att upprätta detaljplan för kontorsbyggnad inom fastigheten Hede 6:5 inom stadsdelen Tölö i Kungsbacka.

Planförslaget var på samråd mellan den 25 september - 16 oktober.

Därefter har planförslaget reviderats och enligt beslut om utökad planuppdrag 2018-02-08 § 35 gått på nytt samråd.

Under planarbetet har en fastighetsreglering gjorts så att planområdets fastighet har bytt namn från Hede 6:5 till Hede 6:7, där även detaljplanen har bytt namn.
Detaljplanen hette tidigare: Detaljplan för kontorsbyggnad inom Hede 6:5.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av kontorsbyggnad/byggnader och som en konsekvens därav, uppförandet av vändplan.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Hede 6:7 som i sin tur ligger mellan järnvägen och gamla Göteborgsvägen strax söder om Tölövärdet i stadsdelen Tölö i Kungsbacka. Planområdets areal är på ca 2100m². Fastigheten som ligger inom området är i privatägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området är i kommunens antagna översiktplan beläget inom utvecklingsområde för bebyggelse.

Detaljplan

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram för planområdet (Norconsult 2017-05-05). Enligt utredningen finns ingen tidigare historik över föroreningar inom planområdet. Jordprover från tio punkter togs i samband med utredningen och analys av dessa visade inga föroreningshalter som överstiger riktvärden för MKM (Mindre Känslig Markanvändning) vilka generellt är tillämpbara för kontorsmiljö. Däremot fann man förhöjda halter av PAH med hög molekylvikt, bly, zink och PCB överstigande riktvärden för KM (Känslig markanvändning) vilka generellt är tillämpbara för permanentboende. Även förhöjda halter av arsenik påträffades i ett av grundvattenproverna men tros härröra från den naturligt förhöjda nivån av arsenik i området. Sammanfattningsvis bedöms det inte föreligga någon risk för hälsa eller miljö varken i nuläget eller i framtiden så länge marken ska användas för kontorsverksamhet eller annan industriell aktivitet. Dock krävs restriktioner för markarbete med hänsyn till de ämnen som översteg riktvärdena för KM (Känslig markanvändning). Resultatet av undersökningen har gjort att det i planen har förts in en upplysning om att all form av grävarbete, schaktning och sanering på ett förorenat område är förbjuden före tillsynsmyndigheten för Miljö & Hälsoskydd har fått in en anmälan och fattat ett beslut med försiktighetsmått. Det är verksamhetsutövaren, i det här fallet fastighetsägaren, som enligt Miljöbalken ska inkomma med en anmälan om efterbehandlingsåtgärder (sanering). De massor som efter beslut grävs upp och är förorenade över KM ska transporteras till för ändamålet godkänd deponi/mottagare.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet till mesta dels inom lågriskområde för radon. Den nordligaste delen av planområdet ligger dock inom normalriskområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen/fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

De planerade byggnaderna föreslås grundläggas på pålar till berg då mäktiga lerlager förekommer. Eventuellt kan lättare byggnader grundläggas med platta på mark (tex kompensationsgrundläggning med lättfyllning). Enligt den geotekniska utredningen (Norconsult 17-03-23, rev 18-02-23) så består jordlagerföljden från markytan i huvudsak av: Fyllning och /eller mulljord till ca 0,3-1m djup, Torrskorpelera till ca 1-2m djup, Lera till mellan ca 13-27m djup, Friktionsjord. Djup till fast botten varierar mellan ca 15-30m och är som minst i planområdets östra del och som störst i områdets sydvästra del. Utförd stabilitetsberäkning för aktuellt område visar att stabiliteten är tillfredsställande för både befintliga och beräknade framtida förhållanden. En bestämmelse om att schaktningsarbeten som utförs till ett större djup än 0,5 meter behöver studeras närmare för att försäkra att stabiliteten är fullgod med en hänvisning till utförd geoteknisk utredning har förts in i planen. I samband med bygglovsfasen så rekommenderas det att ytterligare belastningsförsök (CRS-försök) utförs på lerprover för att få mer underlag om lerans sättningsegenskaper inom aktuellt område.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i sin helhet obebyggt.

Nya bebyggelsens placering och utformning

Planläggningen innebär att området ges en bestämmelse att området får byggas ut med kontorsverksamhet till en total byggnadsarea (BYA) om 400m². En bestämmelse om högsta nockhöjd på 9 meter samt minsta taklutning på 17 grader har förts in.

En bestämmelse om att byggnader inom området får uppföras med högst till två våningar har införts.

I enlighet med den Förddjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (2008) så ska området, i likhet med andra områden i närheten av järnvägen, ses som visuellt exponerade områden och på så sätt marknadsförare av staden. Det är därför av stor vikt att gestaltningen av byggnad visas extra stor hänsyn här.

Gator och trafik

Biltrafik och avfallshantering

Angöring till planområdet görs via gamla Göteborgsvägen för vilken Kungsbacka kommun står som väghållare för.

Utifrån Kungsbacka kommuns parkeringsstrategi (2017-09-11) så ska det inom detta planområde, beräknat utifrån byggrätten, finnas plats för 8-10 bilar. Detta skulle i sin tur motsvara cirka 40 bilrörelser per dag.

I och med det utökade planuppdraget vilket inneburit att byggrätten ökat från tidigare 200m² BTA (som presenterats vid tidigare samråd 25 sep - 16 okt 2017) till nu 400m² BTA så beräknas bilrörelserna i sin tur öka från 20 bilrörelser per dag till nu 40 bilrörelser per dag. Denna trafikökning anser kommunen att området klarar.

Då fastigheten Hede 6:7 ligger intill en återvändsgata så behövs ett vändplan för motorfordon här, inte minst för sophantering. Därav så har en gatumarks bestämmelse förts in i planen som möjliggör en vändzon på 18 meter. Där utöver bör en hinderfrizon ligga på 1,5 meter, för överhäng på fordon, detta utifrån rekommendationer ur Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen (2009).

På plankartan har det också förts in en upplysning att erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophantering ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material.

I Plankartan har en utfartsförbuds-linje förts in längs med Gamla Göteborgsvägen upp till där vändplatsen ligger som då blir infarten till planområdet. Dock har ett släpp gjorts även mitt på linjen för att på så sätt ge möjlighet för ytterligare en infart vid en eventuell avstyckning av fastigheten.

En avstyckning kan även göra att den del av Hede 6:7 som ligger i väster, utanför planområdet plötsligt saknar väganslutning till gamla Göteborgsvägen, vilket är den ända infartsgatan. Detta kan i så fall lösas med servitut över planområdet. Möjlighet att placera väganslutning över planområdet finns.

Parkering

Parkeringsbehovet ska klaras inom den egna fastigheten. Utifrån Kungsbackas parkeringsstrategi (2017-09-11) och det parkeringstal som kommunen satt för kontor på 20-25 bilar per 1000m² kontorsyta. Detta innebär för planens byggrätt som är på 400m² BTA (200m² BYA i två våningar) att här ska finnas plats för 8-10 bilar.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- eller dagvatten, men är anslutet till kommunalt VA söder om fastigheten via privata ledningar. Vid en exploatering ska området inkluderas i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten, men inte för dagvatten nu med detaljplanens framtagande, detta kräver att man tar ett större grepp för hela området. Detaljplanens behov vad gäller dagvattenhanteringen kan ändå lösas då dagvattnet kan kopplas på söder ut.

Dagvattenhantering ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och en upplysning om detta står inskrivet i detaljplanens plankarta.

Dag- och dränvatten som uppkommer inom planområdet ska samlas upp och fördröjas innan det avleds till befintligt dagvattennät, för att inte öka vattenflöden från området vid en exploatering. Vid höjdsättning av området ska hänsyn tas till hur ytavrinning sker för att avleda vattnet på ett kontrollerat sätt, förslagsvis till befintligt kommunalt dagvattensystem söder om planområdet, alternativt till diken i Gamla Göteborgsvägen öster om planområdet. Dagvattnet ska ledas i andra ledningar än de som går till trafikverkets. Dimensionering och placering av exempelvis ett dagvattenmagasin eller dylikt på fastigheten, samt anslutning till kommunalt dagvattensystem ska utarbetas i samråd med Kungsbacka kommun. Anordning av en dagvattenanläggning för omhändertagande, rening eller liknande ska anmälas till Miljö & Hälsoskydd.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning finns inom 150 meter. Området ligger inom 10 minuters insatstid för räddningstjänsten. Vid en utbyggnad av brandvattenförsörjningen placeras brandposter ut i samråd med Räddningstjänsten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det finns inga riktvärden som reglerar nivån på utomhus buller vid verksamhetslokaler så som kontor. Det finns däremot krav på ljudnivåer inomhus, vilka preciseras i Boverkets byggregler, BBR, avsnitt 7. Ljudnivåerna inomhus i en byggnad måste alltid klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. Tekniska krav på byggnadernas utförande för att klara BBR:s nivåer inomhus ska inte ställas i detaljplanen utan hanteras i byggprocessen med tekniskt samråd, startbesked och slutbesked. Det är byggherren som är ytterst ansvarig för att den slutliga utformningen av byggnaden innebär att BBR:s krav klaras. Vad gäller parkering så tillgodoser planen parkeringsyta för det egna

planområdet.

Farligt gods

Västkustbanan är en transportled för farligt gods. Länsstyrelsen har i Riskanalys av farligt gods i Hallands län (Meddelande 2011:19) gett förslag på riktlinjer för samhällsplanering vid farligt gods led. För västkustbanan gäller enligt rapporten ett basavstånd på 50 meter från järnvägen för kontor. I rapporten står också skrivet att vid all byggnation inom 60 meter från led ska sidoområdet längs med leden utformas så att det är fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål. En bestämmelse har därmed förts in i planen som påvisar ett område fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål inom 60 meter ifrån järnvägen. Vad gäller risken för utläckande brandfarliga vätskor så motverkas detta genom att på ett stort byggnadsfritt område (54 meter) så finns en naturlig höjdskillnad då marken sluttar ner mot järnvägen från planområdet (> 0,5 meters höjdskillnad). För att motverka risker med gasutsläpp så har en bestämmelse förts in som säger att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida Västkustbanan.

Överväganden och konsekvenser

Miljökonsekvenser

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för uppförande av kontorsbyggnad och därtill hörande anläggningar såsom parkering, VA-ledningar, samt sop- och dagvattenhantering inom kvartersmark och erforderlig fastighetsbildning gällande exempelvis avstyckning av området för kontorsändamål från och inrättande av servitut till förmån för befintlig fastighet.

Vidare bekostar fastighetsägaren också fastighetsbildningen gällande inlösen av allmän platsmark för vändplatsen vilket ska sökas av kommunen. Fastighetsägaren kommer därmed att avstå mark till kommunen vilket enligt praxis sker utan ersättning. Gamla Göteborgsvägen är en f.d. statlig väg som kommunen har tagit över väghållningen för och kan likställas med kommunal allmän platsmark såsom den tillkommande vändplatsen som de facto blir allmän platsmark genom denna detaljplan. Några fastighetsrättsliga konsekvenser för fler fastighetsägare än berörd exploatör och kommunen är således inte aktuella.

Själva vändplatsens behov i nytt läge och större utformning uppstår p.g.a. byggnationen av kontorsbyggnaden och reglerna kring sophämtningen för denna. Även behovet att genom väganslutningar koppla ihop planområdet med gamla Göteborgsvägen uppstår vid etablering inom planområdet. Därför bekostas anläggandet av vändplan och väganslutningar av fastighetsägaren vilket, tillsammans med fastighetsbildningsåtgärderna ovan, regleras i kommande genomförandeval mellan denne och kommunen som måste tecknas innan kommunen anta denna detaljplan. Eftersom vändplatsen blir allmän platsmark kommer denna i framtiden att underhållas av kommunen genom kommunalt huvudmannaskap.

Övriga anslutningar från planområdet till Gamla Göteborgsvägen, t.ex. mellan husen, ansvaras för och bekostas av exploatören.

Kommunen ansvarar för eventuell upprustning av vatten- och avloppsledningar för förbindelsepunkt i fastighetsgräns, nyasfaltering av en delsträcka av Gamla Götel och utbyggnad av vändplats.

Fastighetsägaren erlägger också anläggningsavgift för VA-anslutning i förbindels enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

I ett led i den av kommunen utpekade strategin för att åstadkomma tilltalande er till Kungsbacka centralort utgör området en strategiskt viktig lokalisering, framför tågresenärers upplevelser. Därför är både exploatörens och kommunens ambition en lösning kring de ytorna närmast spåret som föreslås tas över av kommunen, för genom en fastighetsreglering, vilket bland några andra punkter kommer hanteras exploateringsavtal.

Vid en utbyggnad av brandvattenförsörjningen placeras brandposter ut i samråd med Räddningstjänsten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



Kungsbacka

Samhällsbyggnadskontoret

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