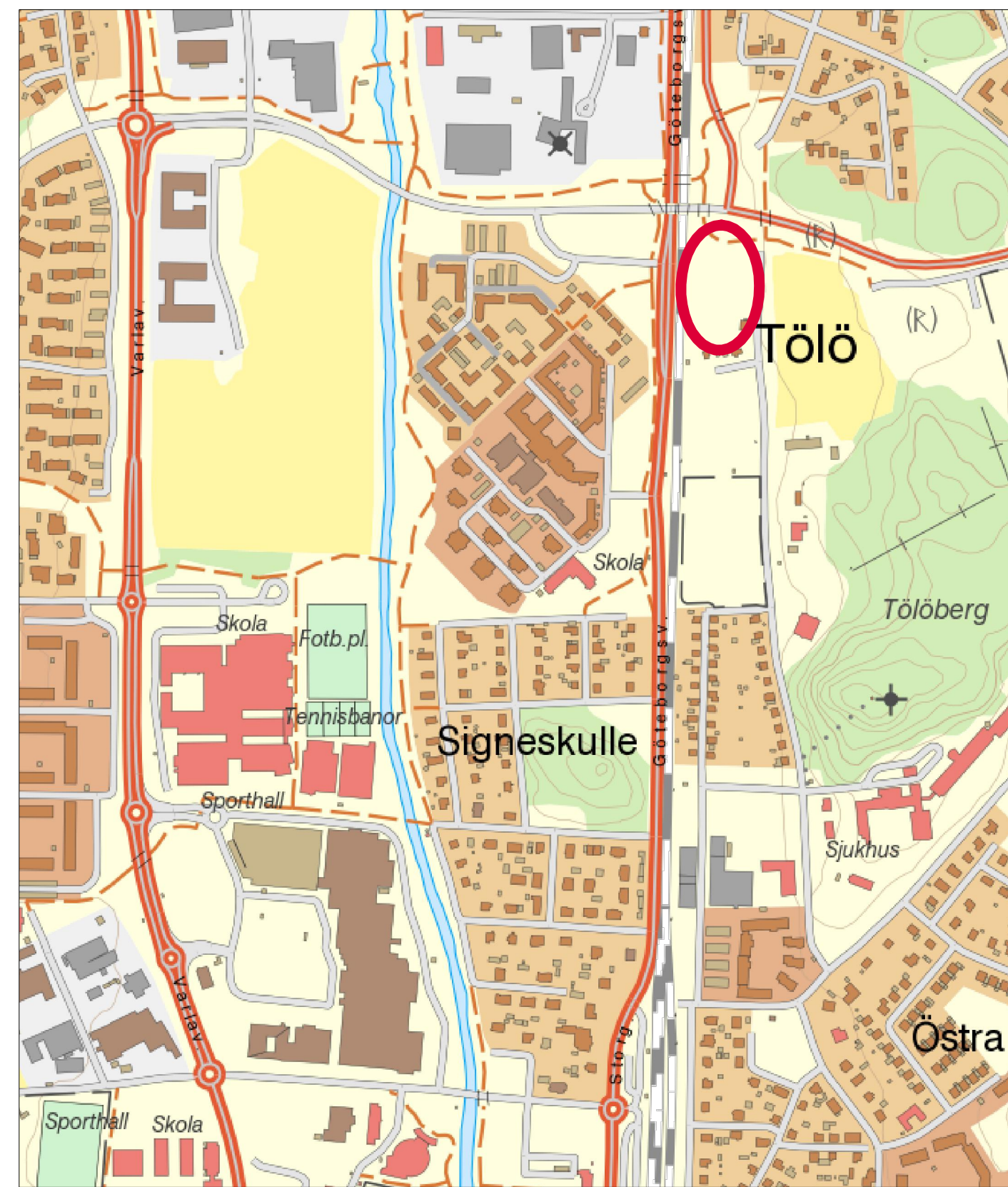
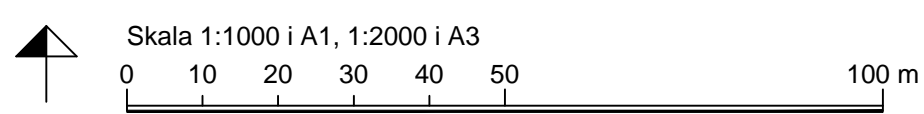


Detailplanen är baserad på koordinatsystemet SWEREF 991200 och höjdsystemet Rh 2000

**PLANKARTA**



**ORIENTERINGSKARTA**

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**  
 Denna karta med bestämmelser och beskrivning  
 Markäggarförteckning, separat handling  
 Grundkarta, separat handling

**PLANUPPDRAG**  
 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.

**PLANENS SYFTE**  
 Syftet med planändringen är att möjliggöra uppförandet av kontorsbyggnad och som en konsekvens därav, uppförandet av vändplan.

**AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN**  
 Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

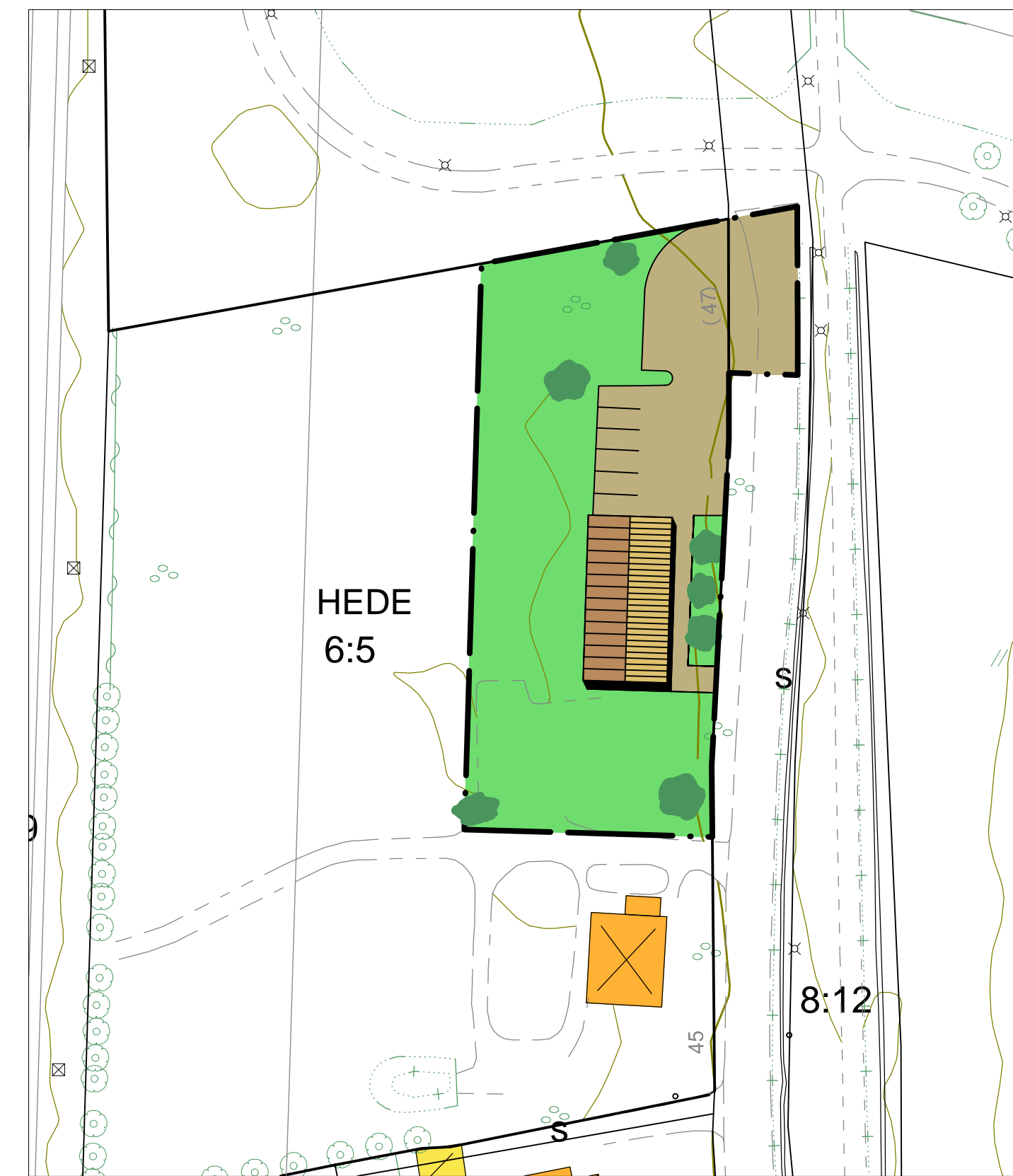
**PLANDATA**  
 Läge och markägoförhållanden  
 Planområdet ligger inom fastigheten Hede 6:5 som i sin tur ligger mellan järnvägen och gamla Göteborgsvägen strax söder om Tölövärde i stadsdelen Tölö i Kungsbacka. Planområdets areal är på ca 2200m<sup>2</sup>. Fastigheten var i planområdet ligger ägs av Jonas Zackrisson Byggnadskonsultation AB.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**  
 Översiktliga planer  
 Området är i kommunens antagna översiktplan beläget inom utvecklingsområde för bebyggelse.

**Detailplan**  
 Planområdet är inte tidigare planlagt.

**BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGEN**  
 För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.



**ILLUSTRATION**

Detailplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**  
 Planläggningen innebär att området ges en bestämmelse om området får byggas ut med kontorsverksamhet till en total byggnadsarea om 200m<sup>2</sup>. En bestämmelse om högsta nockhöjd på 9 meter har införts. En bestämmelse om att byggnader inom området får uppföras med högst till två våningar har införts. De planerade byggnaderna föreslås grundläggas på pålar då mätta lerlager förekommer. En bestämmelse om att schaktningsarbeten som utförs till ett större djup än 0,8 meter behöver studeras närmare för att försäkra att stabiliteten är fullgod med en hänvisning till utförd geoteknisk utredning (Norconsult 2017-03-23) 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.

Då fastigheten Hede 6:5 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).

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). Däremot fann man förhöjda halter av PAH med hög molekylvikt, bly, zink och PCB överstigande riktvärden. 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 miljövarken i nuläget eller i framtiden. Dock krävs restriktioner för markarbete med hänsyn till de ämnen som översteg riktvärdena. Resultatet av undersökningen har gjort att det i planen har förts in en upplysning om att massor med föroreningshalter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) som avlägsnas från området skall omhändertaras av godkänd mottagare. Enligt Miljöbalken är fastighetsägaren upplysningspliktig till tillsynsmyndighet då förhöjda halter uppmätts och all form av schaktning av förorenad jord är anmälningspliktig och måste godkännas innan arbetet kan påbörjas.

Väst kustbanan 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 godsled. 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 sidområdet 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.

Parkeringsbehovet ska klaras inom den egna fastigheten.

I enlighet med den Fördjupade översiktplanen 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.

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks- eller spillvatten, 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, och ev även dagvatten.

Området är inte inkluderat i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhantering ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Anordning av en dagvattenanläggning för omhändertagande, rening eller liknande ska anmälas till Miljö & Hälsoskydd. En upplysning görs också i planen att kommunens Dagvatten policy och riktlinjer (2012) ska följas.

**GENOMFÖRANDE**  
 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 befintlig fastighet och inlösen av allmän platsmark för vändplatsen.

Kommunen ansvarar för eventuell uppgrävning av vatten- och avloppsledningar fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns, nyasfaltering av en delsträcka av Gamla Göteborgsvägen och utbyggnad av vändplats.

Själva vändplatsens behov i nytt läge och större utformning uppstår p.g.a. byggnationen av kontorsbyggnaden och reglerna kring sophämtningen för denna. Därför bekostas anläggandet av fastighetsägaren vilket regleras i kommande genomförandeavtal mellan denne och kommunen som måste tecknas innan kommunen antar denna detaljplan. Eftersom vändplatsen blir allmän platsmark kommer denna i framtiden att underhållas av kommunen genom kommunalt huvudmannaskap.

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

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.

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

**GRÄNSER**  
 - - - - - Detaljplanegräns  
 - . - . - Användningsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
**Allmänna platser**  
 GATA Trafik mellan områden  
**Kvartersmark**  
 K Kontor

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**  
 e Största sammanlagda byggnadsarea 200m<sup>2</sup>. Om hus byggs mer energieffektivt än BBR:s krav för väggtjocklek utöver 300mm räknas bort från byggnadsarean

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
**Placering**  
 p Byggnader skall placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen

**Utformning och omfattning**  
 Högsta nockhöjd i meter

**SKYDD MOT STÖRNINGAR**  
**Skydd mot erosion**  
 m<sub>1</sub> Schaktning ska utföras i enlighet med den geotekniska undersökningen som tagits fram för fastigheten (Norconsult, 2017-03-23). I utredningen så framgår att då schaktdjup överskrider 0,8 meter behövs då utredas vidare för att försäkra att stabiliteten är fullgod

**Skydd mot farligt gods-olycka**  
 m<sub>2</sub> Område inom 60 meter från järnvägen ska utformas fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål som kan riskera att punktera avakande godsbehållare

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
**Genomförandetid**  
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

**UPPLYSNING**  
 Massor med föroreningshalter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) som avlägsnas från området skall omhändertaras av godkänd mottagare. Schaktning av sådan jord är en anmälningspliktig verksamhet och en anmälan måste därför upprättas och godkännas innan markarbete kan påbörjas.

Kommunens *Dagvatten policy och riktlinjer* (2012) ska följas.

Detailplan för kontorsbyggnad		Samrådshandling	
inom Hede 6:5	Kungsbacka stad	Kungsbacka	Samrådsbeslut
Kungsbacka kommun	Upprättad i augusti 2017	2017-09-07	BN §267
		Laga kraft	BN §XX
		åååå-mm-dd	åååå-mm-dd
Maria Malone Samordnare Plan	Matti Orjefelt Planarkitekt	Dariennr	2015-PL80
Standard planförfarande			