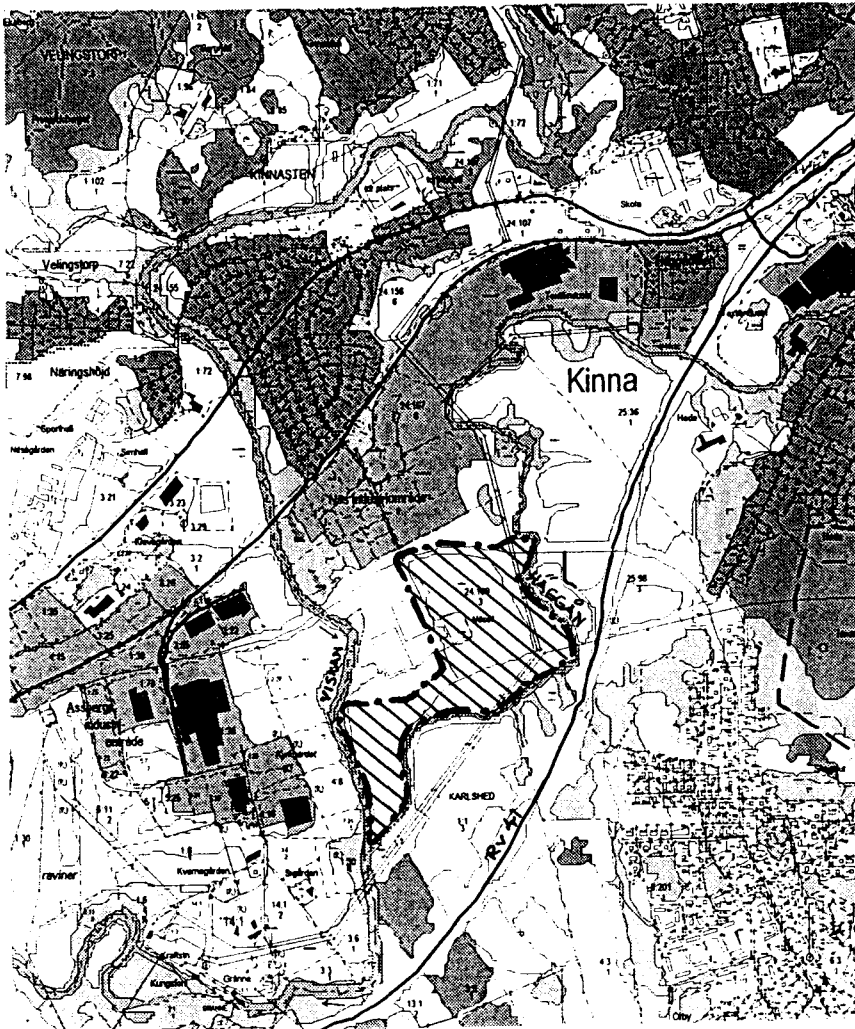




Detaljplan för

NÄSET, Etapp I

Kinna 24:169

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1999-11-24

REVIDERAD 2000-02-11

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

LAGA KRAFT 2000-03-23

ANTAGNA HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000, upprättad 1999-11-24, reviderad 2000-02-11

Illustrationskarta i skala 1:2000, upprättad 1999-11-24, reviderad 2000-02-11

Planbeskrivning, upprättad 1999-11-24, reviderad 2000-02-11

Genomförandebeskrivning, upprättad 1999-11-24, reviderad 2000-02-11

Övriga planhandlingar:

Utlåtande daterat 2000-01-25

Grundkarta i skala 1:2000, upprättad 1999-11-24, reviderad 2000-02-11

Samrådsredogörelse daterad 1999-11-15

Fastighetsförteckning, daterad 1999-09-27

Planprogram, antaget 1997-12-16

Geoteknisk utredning, daterad 1999-07-02

Geoteknisk utredning daterad 2000-01-31

Geoteknisk utredning daterad 2000-02-17

Arkeologisk utredning UV VÄST 1998:10

Förslag till lokal avloppslösning, VBB VIAK 1998-04-17

98/428

Detaljplan för

NÄSET, Etapp I

Kinna 24:169 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

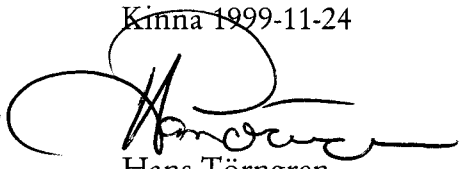
PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1999-11-24

Reviderad 2000-02-11



Hans Törngren
planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sedan den nya sträckningen av Rv 41 och dess kontakt med Industrigatan vid Hede-motet tillkom har området vid Näset genom sitt strategiska läge blivit attraktivt för verksamheter. Därför lät kommunstyrelsen upprätta ett planprogram för Näset i sin helhet 1997 och den här aktuella detaljplanen omfattar en första etapp av detta område.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett c:a 20 ha stort markområde och utgör c:a 80 % av Näset-områdets totala areal. Planområdet begränsas i norr av Industrigatan, i öster och söder av Häggån och i väster av Viskan.

Markägoförhållanden

Planområdet är obebyggt och ägs av kommunen

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna", antagen av Kommunfullmäktige 1990-06-26, redovisas området som "Reservmark för park- och fritidsområden", men genom antagandet av planprogrammet har kommunen godkänt att området används för olika verksamheter.

Gällande detaljplaner

Planområdet saknar gällanden detaljplan.

Program för planområdet

Som tidigare nämnts har ett program upprättats för planområdet. Detta har 1997-12-16 antagits av Kommunfullmäktige som underlag för detaljplanarbetet.

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild

Nuläge och nollalternativ

Idag är planområdet till större en relativt platt platå med åkermark, begränsad av Häggåns dalgång i öster och söder. I väster når planområdet Viskan.

En asfalterad väg från Industrigatan avslutas med en vändplats.

Utmed åarna i dalgångarna finns bestånd av gran, ädellövskog och al. Marken sluttar från platån brant ner mot åkanterna, särskilt mot Häggån och höjdskillnaden är 10 meter eller mer. I denna brant finns också tre kraftledningar en på 40 och två på 130 kV.

Konsekvenser och åtgärder

Vid en utbyggnad enligt planförslaget förändras i första hand platåns siluett, vilket ger en kraftig påverkan på den delen av landskapsbilden, inte minst från Häggåns rastplats vid Rv 41. Å andra sidan har man från detta håll, Näs Industriområde och Kinna i bakgrunden samt tre stora kraftledningar i förgrunden. Någon förändring av åarnas dalgång avses inte ske och eftersom strandområdet till större delen är mycket brant påverkar förändringen av åkerplatån knappast hur dalgångarna visuellt upplevs. För att inte "tränga sig på" släntbranterna har dessutom en skyddszon på mellan 10 och 30 meter inarbetats mellan bebyggelse och överkant slänt.

Naturmiljö

Nuläge och nollalternativ

Den centrala platån i sig bedöms inte hysa några direkta naturvärden. Däremot har dalgångarna ett stort värde som närmiljö till åarna och betydelse för fågellivet. Även åkermarken har en viss betydelse för näringsfångst och även marginellt för slättbyggande arter som vipa, lärka etc.

Konsekvenser och åtgärder

Precis som när det gäller landskapsbilden är det viktigt med en väl avpassad gräns för kvartersmarken mot den övre släntkanten i öster och söder. En sådan har därför noga studerats i detaljplaneförslaget. Mot väster kan avvägningen bli mera flexibel, här finns ingen skarpt markerad släntkant.

Friluftsliv

Nuläge och nollalternativ

Den nu aktuella detaljplaneetappen är med sin åkermark ingen tillgång för friluftslivet och utnyttjande av dalgångarna är begränsat.

Konsekvenser och åtgärder

En exploatering enligt planförslaget medför ingen större förändring av dalgångarnas tillgänglighet.

Hälsa och säkerhet samt naturresurshushållning

En exploatering enligt planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan när det gäller hälsa och säkerhet. Planområdet är beläget relativt långt från etablerade eller planerade bostäder och ligger nära lämpliga trafikleder. Vidare har enligt beslut i länsstyrelsen 1998-03-26 föreskrivits att genomfartstrafik med fordon med last av farligt gods inte får föras på Industrigatan.

Den verksamhet som detaljplanen tillåter kommer normalt inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Verksamheter och trafik i området bedöms inte bli av större omfattning än att gränserna för luftkvalitet, som omfattas av miljökvalitetsnormerna (1998:887), klaras. De luftkvalitetshalter som idag finns inom centralorten och utmed trafikleder ligger långt under de angivna gränsvärdena. Emellertid kommer varje verksamhet som etableras i området att prövas när det gäller utsläpp enligt dessa och kommande normer. Åkerarealen utarrenderas av kommunen till en brukare. Ytan (ca 6 ha) får anses vara relativt begränsad och endast marginellt påverka kommunens naturresurshushållning.

Sammanfattning av berörda miljöintressen

Med utgångspunkt från miljöbalken blir en sammanvägd bedömning av påverkan vid en ändrad användning till småindustri- och handelsverksamhet i området följande:

Landskapsbilden kan påverkas kraftigt när det gäller den visuella upplevelsen av området från långa avstånd.

Naturmiljön påverkas endast marginellt med den föreslagna anpassade gränsen för kvartersmarken mot dalgångens övre släntkant.

Friluftslivet påverkas inte av den nu aktuella etappen.

Hälsa och säkerhet försämras inte av planerad exploatering.

Naturresurshushållningen påverkas endast marginellt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och geotekniska förhållanden

Markytan består av en relativt plan plåtå i som i väster sluttar mot Viskan. Mot Häggån i öster och söder förekommer branta sluttningar.

Grundundersökning för hela Näset har utförts 1966-05-24 av Sjuhäradsbygdens ingenjörskontor.

Scandiaconsult har 1997-03-21 på grundval av denna undersökning gjort en geoteknisk utredning där bedömningen är att inga stabilitetsproblem föreligger och att området är lämpligt som småindustriområde.

Som del i detaljplanearbetet har Scandiaconsult dessutom 1999-07-02 utfört en stabilitetsutredning för den branta slänten mot Häggån och bestämmelse om tillåten markbelastning har införts i detaljplanen.

Kompletterande mera detaljerad geoteknisk utredning har därefter utförts av Scandiaconsult, 2000-01-31. Med anledning av resultat av denna har bestämmelse om erosionsskydd införts i planen för en sträcka utmed Häggån, söder om bron (Industrigatan). Ytterligare preciserad utredning bör efter hand utföras för varje objekt för grundläggningsbeslut.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har under 1998 utförts i området (UV VÄST 1998:10) varvid konstaterades förhistoriska bopplatsindikationer i fyra av 66 sökschakt. Anläggningarna var hårt sönderplöjda och inga fortsatta antikvariska åtgärder motiveras.

Naturvärden

Viskans och Häggåns dalgångar sätter sin prägel på naturen i planområdet. De centrala delarna upp mot Industrigatan i norr utgörs till större delen av jordbruksmark.

Strandskydden (100 meter) för de båda vattendragen täcker en betydande del av planområdets areal och stor hänsyn har tagits till de båda åarnas dalgångar vid detaljplanens utformning. Större delen av strandskydden ingår i detaljplanens "Natur", men för den del som berör åkerplatån har ansökan om upphävande ingetts till länsstyrelsen 2000-02-03.

Området finns inte med i kommunens naturvårdsplan, antagen 1992-04-28, men finns med i *"Natur i Älvsborgs län, karta över redovisade områden"*, som "vackert landskap där vetenskapligt kulturella eller sociala naturvärden ej redovisats".

Speciellt skyddsvärd är dock Viskan, som har skyddsklass I i naturvårdsplanen.

Bebyggelseområden, arbetsplatser

Endast området inom den centrala platån har föreslagits för bebyggelse. Då Näset är det område inom centralorten som kanske bäst annonserar sig mot den nya riksvägssträckningen bör området vara attraktivt för verksamheter som har behov av läget med en nära kontakt med riksvägen.

Planförslaget har utformats för att medge etablering av företag av varierande storlek och med olika krav på tomtstorlek.

Områdets goda annonsläge invid Industrigatan och med nära kontakt med riksvägen ställer särskilda krav på en representativ utformning och välordnad annonsering. Detta ska beaktas vid bygglovgivningen för de olika etableringarna. Särskild bestämmelse har också inlagts beträffande skylthöjder och dessutom har särskild plats för ett gemensamt skyltställ anvisats.

Etableringar föreslås medges för handel, småindustri och kontor för kvartersmarken i stort. Dessutom görs tillägg för en ev bensinstation närmast Industrigatan.

Ett område för transformatorstation har inarbetats i detaljplanen.

Gator och trafik, parkeringar

Trafiken till och från området avses ske med infart från Industrigatan mitt utför Näsgatan. Här finns redan idag en anslutning som föreslås breddas upp och byggas ut till en rondell för att öka smidigheten och trafiksäkerheten.

Befintliga träningsplaner för fotboll väster om tillfartsvägen bedöms inte påverkas av den nu aktuella exploateringsetappen men den pågående trafiksäkerhetsutbildningen för körskoleelever kan inte bibehållas i området. Innan ett genomförande av detaljplanen måste här diskuteras och tas fram alternativ för denna verksamhet.

All parkering avses ske inom tomtmark.

Störningar

För att minska risken för störningar från området på biltrafiken på i första hand Rv 41 och Industrigatan har en speciell planbestämmelse införts om att störande reklam eller starka ljusanordningar ej får finnas inom området.

Några särskilda skyddszoner runt ev. bensinstation har ej lagts in. Rekommenderade riskavstånd enligt Sprängämnesinspektionens författningssamling förväntas inte understigas.

Tekniska anordningar och försörjning

El

Planområdet berörs i östra och södra delen av tre kraftledningar, en på 40 och två på 130 kV. Ledningarna avses bibehållas i oförändrad sträckning och hänsyn till detta har tagits i detaljplanen. Vid etableringar ska observeras att datastörningar kan uppkomma för verksamheter inom föreskriftsenliga 10 meters avstånd från ledningarna. Önskvärt är c:a 50 meter.

En transformatorstation har inarbetats i planförslaget.

Vatten och avlopp

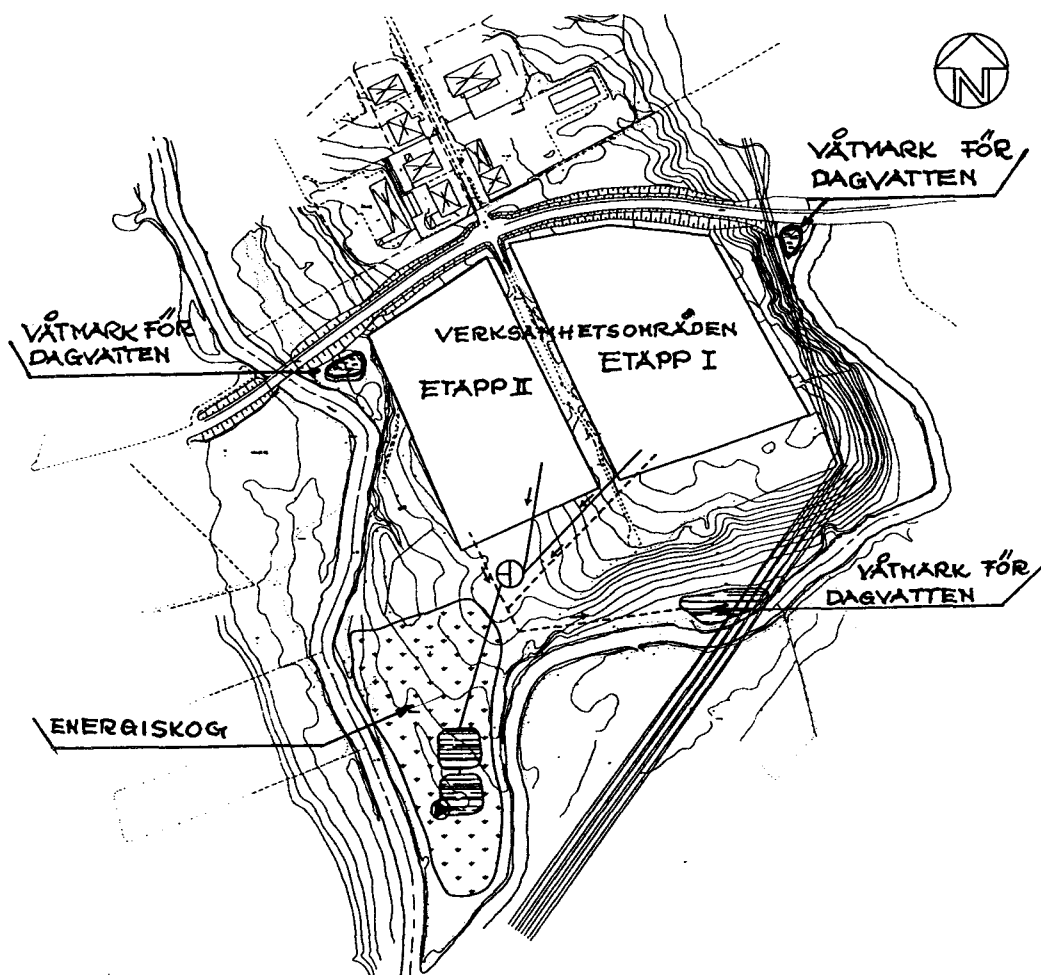
Planområdet avses anslutas till kommunalt vattenledningsnät.

Dagvattnet avses omhändertas lokalt och detta har, liksom systemet för spillvattenlösningar, behandlats i en utredning av VBB VIAK 1998-04-17. För att minska alstringen av dagvatten bör onödig hårdgöring av markytor undvikas. Detta har beaktats i detaljplanen som runt hela verksamhetskvarteret har infört bestämmelser om skyddsplantering samt att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Enligt geoteknisk undersökning är förhållandena så pass dåliga att naturlig infiltration inte helt räcker. Detta medför enligt va-utredningen att mycket av dagvattnet måste tas om hand och ledas bort för att t.ex. behandlas i en våtmark innan det släpps ut i recipienten (Häggån-Viskan).

I den ovan nämnda utredningen har föreslagits olika alternativ för omhändertagande av spillvatten. Dels kan en konventionell anslutning ske till det kommunala ledningsnätet, dels kan man tänka sig en lokal lösning.

I detaljplanen föreslås i första hand en lokal lösning där man tar sikte på att använda näringsämnen för att göda t.ex. energiskog som kan användas i kommunens biobränsleanläggning i Skene. I detta fall skulle spillvattnet uppsamlas och slamavskiljas och därefter ledas till en samlingsdamm för att användas till bevattning av energiskog (Salix, al eller likvärdigt) under växtsäsongen. (Se ex. på principlösning nedan).

Som trafikanslutning till området för den lokala avloppsanläggningen avses den bef. vägen mellan de båda etappernas kvartersmark användas. Senare i samband med planläggning av etapp II avses anordnas ny väganlutning via denna etapps lokalgata.



Värme

Planområdets verksamheter föreslås i första hand anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Nyutbyggda matarledningar i detta nät ligger nära till hands utmed Industrigatan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats enligt följande:

Bestämmelse om erosionsskydd vid del av Häggån har införts.

Bestämmelse om skyddsåtgärder i dagvattenhanteringen har skärpts.

Bestämmelser om belastningar (kPa) har skärpts.

Område för skyltuppställning har flyttats längre mot söder.

Dnr 98/428

● Detaljplan för

NÄSET, Etapp I

● Kinna 24:169

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

● Kinna 1999-11-24

Reviderad 2000-02-11

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom planarkitekt Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Kommunkansliet

Miljökontoret

1 INLEDNING

Planförslaget har tillkommit för att i enlighet med antaget planprogram ge möjlighet till en första etapp för verksamheter inom Näsetområdet.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänplatsmark (HUVUDGATA, LOKALGATA och NATUR) ska kommunen vara.

För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive presumtiv tomtägare.

För befintliga kraftledningar svarar Vattenfall AB, Region Väst.

För elförsörjningen och ev. ny transformatorstation svarar Vattenfall Västrät AB medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Planområdet avses tas in i kommunens verksamhetsområde för *vatten- och avlopp*.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2:a kvartalet 2000.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid har satts till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras av att efterfrågan på tomter för verksamheter är svår att förutse.

3 FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning

"Allmän plats, LOKALGATA, HUVUDGATA resp. NATUR" i detaljplanen bibehålls inom kommunal fastighet, Kinna 24:169.

Kommunen styckar succesivt av tomter efter hand som efterfrågan uppstår.

Ansökan om förrättningar görs av kommunen.

Ev. ny transformatorstation tryggas genom servitut.

Ansökan om servitutsavtal görs av Vattenfall Västrät AB.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Den nya lokalgatan med vändplats byggs ut med anslutning till Industrigatan. Anslutningen erfordrar ombyggnad av Industrigatan.

Som trafikanslutning till området för den lokala avloppsanläggningen används bef. väg mellan de båda etappernas kvartersmark, varifrån dras en enkel anslutning ner till området med energiskog och dammar. I samband med planläggning av etapp II anordnas ny väganslutning via denna etapps lokalgata.

Ledningar för vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vattenledningsnät.

Dagvattnet omhändertas lokalt och ev. erforderliga ledningar och våtmark anläggs av kommunen som upprättar anslutningspunkter.

Beträffande spillvattnet så redovisar planförslaget två alternativ, dels en konventionell anslutning till det kommunala ledningsnätet, dels ett lokalt omhändertagande med samlingsdamm och bevattning av energiskog. Detaljplanen föreslår i första hand en lokal lösning och kommunen ska anordna anslutningspunkter vid tomtgräns.

Parkeringar

All erforderlig parkering ska ske inom resp. tomt och anordnas av fastighetsägaren för verksamheter inom den egna tomten.

Skydd

På grund av resultat av den geotekniska utredningen har planförslaget kompletterats med en bestämmelse om erosionsskydd utmed en 80 meter lång sträcka av Häggån söder om bron för Industrigatan. Skyddet ska vara anordnat senast två år efter det att detaljplanen vunnit laga-kraft.

5 AVTAL

Avtal mellan kommunen och Trafiksäkerhetsverket beträffande användande av bef. väg in i området för körutbildning har sagts upp till 2000-03-31.

Avtal mellan kommunen och Karl Johan Thanell angående arrende av marken i området har sagts upp till 2000-03-31.

Ramavtal har tecknats mellan kommunen och Toveks Bil AB ang. försäljning av industritomt i området.

6 EKONOMI

För detaljplanen och fastighetsregleringar svarar kommunen. För åtgärder inom tomtmark svarar presumtiva tomtägare.

De kommunalekonomiska kostnaderna har kalkylerats och utfallet är redovisat nedan (tusental kronor):

FÖRDELNING:

Exploatering	Etapp I	Etapp II	Totalt
<u>Kostnader</u>			
Mark*	445	250	695
Gator	2.700	1.100	3.800
Grönytor och erosionsskydd	320	00	320
Administration:			
Planläggning	90	55	145
Arkeologisk utredning*	35	20	55
Geoteknisk utredning	106	4	110
Förrättningskostnader	150	150	300
Övrigt	0	30	30
Räntor	25	15	40
Summa kostnader:	3.871	1.624	5.495

Intäkter

Mark	4.200	2.500	6.700
Summa intäkter:	4.200	2.500	6.700

NETTO PLANOMRÅDET	329	876	1.205
--------------------------	------------	------------	--------------

Vatten och avlopp

Utbyggn.kostnader

Lokalt omhänd.tagande	2.300	100	2.400
(Konventionell anslutn. spillv.)	(1.900)	(100)	(2.000)
VA-utredn.*	22	13	35

<u>Intäkter va</u>	1.850	1.320	3.170
--------------------	-------	-------	-------

NETTO VA-KOLLEKTIVET	-472	1.207	735
-----------------------------	-------------	--------------	------------

*) = tidigare finansierade kostnader

Anm.: Del av ev. kostnader för avveckling av bef. övningsbana för körskolorna kan komma att belasta etapp I samt kan kostnader för nya bollplaner i annat läge komma att belasta etapp II.

REVIDERING

På grund av revideringen har kalkylen i genomförandebeskrivningen kompletterats med utförandet och kostnaden för erosionsskydd i Häggån.