

Antagandehandling
2005-02-01

Detaljplan för Skene 72:2 m.fl.

KUNGSFORS

Marks kommuns, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

GF Konsult AB
Ref: 318 008 01

LAGA KRAFT 2005-09-17

FÖRORD

Textiltraditionen har en stark förankring i Marks kommun. I samband med utbyggnaden av järnvägen industrialiserades en stor del av textilverksamheten och flera fabriker anlades i anslutning till järnvägen. Vid Kungsfors i Skene startades ett stort spinneri av Sven Erikssons son Johannes och släktingarna Edvin Håkansson och Hjalmar Hallin. Borås Väveri övertog Kungsfors fabriker i Skene 1915 och byggde väveri där. I början av 1930-talet hade denna fabrik över 1000 anställda och var därmed landets största textilföretag.

Under slutet av 1990-talet har en allt större del av produktionen flyttats utomlands. I början av 2004 beslutades att verksamheten i Skene helt skulle läggas ner. Med anledning av detta har Borås Wäferier studerat förutsättningarna att utnyttja de gamla industrilokalerna för andra typer av verksamheter.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta

Övriga handlingar i ärendet är

- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande
- riskbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Befintliga lokaler utmed Industrigatan och Örbyvägen (Kungsfors gamla industrilokaler) behöver inte längre utnyttjas för textilproduktion. Borås Wäveri AB som äger fastigheterna vill härmed ha möjlighet att utnyttja lokalerna för annan typ av verksamhet än industriproduktion.

För byggnaderna i områdets nordvästra delar (fastigheten 72:5) har detaljplan upprättats för att möjliggöra alternativ användning i form av handel, kontor och lättare industri. Däremot medger gällande planer för fastigheterna inom 72:3 och 72:2

endast användningen industri. För att möjliggöra en alternativ användning även inom dessa lokaler avses en detaljplan upprättas där användningen för fastigheterna ändras. Båda fastigheterna 72:3 och 72:2 omfattas i planen. Detta gör det möjligt att ta ett helhetsgrepp över områdets utformning och reglera frågor rörande angränsning och parkering.

Planförslaget innebär även att del av gällande detaljplan som ligger inom naturreservat för Assbergs raviner upphävs.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Inga riksintressen berörs.

PLANDATA

Planområdet ligger i Skene, söder om järnvägen Varberg-Borås. Planområdet innefattar Kungsfors gamla industrilokaler och delar av Industrigatan. Borås Wärfveri AB äger större delen av marken inom planområdet (Skene 72:1, 72:2, 72:3 och 72:5). Kommunen äger vägmarken (Industrigatan). Planområdet omfattar även befintlig transformatorstation (fastigheten 72:4) som ägs av Vattenfall Västrät AB.

Markägoförhållandena framgår utförligare av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt nu gällande fördjupad översiktsplan för centralorten som vunnit laga kraft 1991-06-26 är verksamheterna inom Kungsfors avsatta för industriändamål.

Arbete med en ny fördjupad översiktsplan har påbörjats under 1999. Planen har varit utställd under 2000 men har med anledning av att Vägverket arbetat med en förstudie för alternativa sträckningar av väg 156 förbi Skene inte antagits. Kommunen räknar med att Vägverket skall förorda några av de alternativ som studerats i förstudien. Dessa skall sedan inarbetas i planen. Detta innebär att planen måste omarbetas och ställas ut på nytt.

I den nya fördjupade översiktsplanen som varit utställd har de västra delarna av Kungsfors fabriker mot Örbyvägen (Skene 72:3 och 72:5) ändrats från industriverksamhet till serviceverksamhet. Däremot har de östra delarna av Kungsfors (den nyaste delen av Kungsfors fabriker) ut mot Industrigatan avsatts för industriändamål. Detta med anledning av att Kungsfors fabriker fortfarande bedrev verksamhet inom området i samband med att planen ställdes ut. Eftersom textilverksamheten lagts ner avser kommunen emellertid i sitt fortsatta arbete med den fördjupade översiktsplanen att ändra användningen från industriverksamhet till serviceverksamhet även för de östra delarna.

Utmed Industrigatan finns redan idag flera handelsetableringar som lockar många kunder. Ändring av verksamheten innebär alltså inga inskränkningar för de närliggande verksamheterna utan samstämmer med den verksamhetsetablering som finns utmed Industrigatan idag.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för del av Kungsfors*, laga kraft 1995-05-18
- *Detaljplan för Kungsfors*, laga kraft 1992-04-01
- *Detaljplan för del av Kungsfors industriområde*, laga kraft 1961-11-08
- *Centrala delen av Skene köping*, fastställd 1954-06-11

Riksintresse m m

Planen berör inte område av riksintresse. I söder och öster gränsar området till naturreservatet Assbergs raviner. Assbergs raviner utgör också riksintresse för naturvård. Viskadalsbanan är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Sedan januari 2004 är Örbyvägen (Lv 156) rekommenderad som sekundär transportled för farligt gods. Södra delen av området ingår i skyddsområde för vattentäkt.

Program och miljökonsekvensbeskrivning

De västra delarna av Kungsfors fabriker är i den nya fördjupade översiktsplanen avsatta för service och handelsändamål. En ändring av den fördjupade översiktsplanen där även de östra delarna avsätts för serviceverksamhet kommer att göras i samband med att planen omarbetas. Med anledning av detta har det inte ansetts nödvändigt att upprätta ett särskilt program för området.

Planen innebär att nuvarande användning ändras från industri- verksamhet till kontor, handel och lättare industri. De ytor som omfattas i planen är redan idag ianspråktaga för verksamhet samt härtill hörande transportytor och parkering. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms härmed inte erfordras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Huvudfrågan

Planen syftar till att ändra nuvarande användning från industri till handel, kontor och småindustri.

Planen medger inga nya byggrätter utan fastställer endast befintliga förhållanden. Totalhöjderna har anpassats till de befintliga byggnaderna. För byggnaderna i norr fastställs en högsta byggnadshöjd på +67 meter över nollplanet. I anslutning till värmecentralen får skorsten utan begränsning av totalhöjden uppföras till en höjd av +88 meter över nollplanet. Byggnaden i planområdets sydvästra delar mot Örbyvägen ges en högsta totalhöjd på +64 meter över nollplanet.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar svagt mot sydväst. Ytorna närmast befintliga byggnader är ianspråktaga för kvartersgata, parkering och lastzoner. Den oexploaterade marken i söder och väster utgörs av ängsmark. En del större träd, huvudsak björkar, finns i områdets mellersta delar.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar har utförts för de nordöstra delarna av planområdet i samband med utbyggnad av spinneriet 1988-09-22 och anläggande av gasoltank 1996-10-14.

Av de geotekniska utredningarna framgår att marken i de nordöstra delarna består av fast lera som är varvig (skivig) och innehåller vissa nivåer av rikligt med kalciumkarbonat. Lokalt innehåller leran sandskikt. Den fasta varviga leran överlagras av ett lager av matjord och fyllningsmaterial vars tjocklek oftast är liten och mindre än 1 meter. Lokalt har påträffats fyllning av torrskorpelera, som genom bearbetning fått en grynig struktur och vars största tjocklek kan uppgå till 1 meter.

Sprickbildningar eller sättningar har inte uppstått trots att större delen av planområdet är bebyggt med tung industribebyggelse,

som genomgående grundlagts med plattor på naturlig eller uppfylld mark. På grund av nivåförhållandena och det tämligen stora avståndet till Viskans släntområde, kan områdets totalstabilitet antas vara tillfredställande.

De geotekniska utredningar som finns framtagna fastställer endast förhållandena för befintliga byggnader. För de ytor som i planen betecknats som g (kvartersgata och parkeringsytor), saknas geotekniskt underlag. Vid anläggande av kvartersgata och ytor för parkering skall därför erforderliga geotekniska utredningar utföras. Bestämmelse införs på plankartan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

De befintliga centrumfunktionerna i Skene är i huvudsak koncentrerade till Örbyvägens sträckning mellan Varbergsvägen och järnvägen.

En ändring av verksamheten från industri till handel, kontor och småindustri innebär att centrumområdet kommer att utökas till att omfatta de gamla industribyggnaderna inom Kungsfors. Kungsfors ligger i direkt anslutning till det redan etablerade centrumområdet. Området har även ett strategiskt läge med närhet till riksväg 41 och järnvägsstationen. Med hänsyn till dessa faktorer blir en förädling av verksamheterna inom Kungsfors en naturlig utveckling av Skene centrum.

Inom de västra delarna av Kungsfors fabriker finns redan idag handel och kontorsverksamhet som bl a BRA Storlivs, försäkringskassan, skattemyndigheten, fabriksförsäljning mm. Handelsverksamhet finns även strax väster om Kungsfors i form av secondhandbutiken Gruvan.

Skyddsrum

Skene är inte skyddsrumsort. Något behov av skyddsrumspplatser föreligger inte.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Håvengatan ligger idag på kvartersmark och fungerar som in och utfart till Kungsfors industrier. Vid en eventuell ombyggnad av väg 156 där planskild korsning anordnas med järnvägen kommer Industrigatan att behöva stängas av. Med anledning av

detta har kommunen studerat möjligheten att utnyttja Håvengatan för genomfartstrafik. Något behov av genomfartsgata med kommunalt huvudmannaskap föreligger inte så länge inte Vägverket tar beslut om att bygga om 156:an med planskild korsning under järnvägen.

I planförslaget ligger Håvengatan på kvartersmark. Planförslagets utformning möjliggör dock att gatan på sikt byggs om för allmän genomfartstrafik om så skulle krävas vid en eventuell ombyggnad av 156:an. Framkomligheten möjliggörs av att inga byggrätter läggs ut som hindrar framtida markanspråk. Med anledning av eventuellt kommande behov av allmän väg genom området har detaljplanens genomförandetid reglerats till 5 år. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen utan ersättningsskyldighet besluta om ändring av detaljplanen.

Planområdet angörs från Industrigatan och Örbyvägen. Ett separat vänstersvängfält anläggs från Industrigatan, med anledning av att trafiken till området beräknas öka, då användningen av byggnaderna förändras. Syftet med ett separat vänstersvängfält är att minska köbildning på Industrigatan och underlätta för trafik österifrån att ta sig in till området.

Fastighetsindelningen bestäms inte i detaljplanen, vilket innebär att kvarteret kan komma att bestå av en eller flera fastigheter. I planen går det därför inte att låsa fast läget för en eventuell gemensam gata inom området. Frågan regleras istället genom att en bestämmelse införs om att utrymme skall finnas för gemensam genomfart vid fastighetsdelning om så krävs.

Övergripande gång- och cykelstråk som förbinder Skene med Assbergs industriområde finns på den norra sidan av Industrigatan. Gångbana finns utbyggd utmed Örbyvägens västra sida.

Kollektivtrafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning. Skene järnvägsstation ligger ca 50 meter (fågelvägen) norr om planområdet. Här stannar tåg som trafikerar sträckan Varberg – Borås. I anslutning till järnvägsstationen finns även busstationen lokaliserad. Här angör både den lokala busstrafiken samt regionalbussar från bl a Borås, Svenljunga och Göteborg.

Parkering, angöring

Erforderlig parkering för verksamheter inom området skall lösas inom kvartersmark. Ytan inom kvarteret tillgänglig för

parkering medger inte ett ensidigt utnyttjande av befintliga byggnader till enbart handel eller kontor om kommunens parkeringsnorm skall klaras. Detaljplanen förutsätter därmed ett blandat innehåll av verksamheter. Då användningen idag inte går att förutsäga, får fördelningen mellan de olika verksamheter handel, kontor och småindustri regleras i samband med bygglov.

Genom det blandade innehållet och inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsytorna kan ett högt dubbelutnyttjande för de nyss nämnda anläggningarna förutsättas.

Farligt gods

Viskadalsbanan

På Viskadalsbanan förekommer transporter av farligt gods, i form av olika kemikalier. Den av Göteborgs kommun antagna "Översiktsplan för Göteborg fördjupad för sektorn TRANSPORTER AV FARLIGT GODS" (Stadsbyggnadskontoret, 1997) har kommit att användas även av andra kommuner i Göteborgsområdet.

Enligt denna översiktsplan gäller följande riktlinjer – fysisk ram:

- Ett **bebyggelsefritt område om 30 m** på ömse sidor om järnvägen.
- **Tät kontorsbebyggelse** eller andra personalintensiva verksamheter fram till 30 m från järnvägen, och **sammanhållen bostadsbebyggelse** fram till 80 m från järnvägen.
- Bebyggelse enligt ovan skall uppföras med väl sammanhållen betongstomme, därutöver erfordras inga speciella förstärkningsåtgärder.
- De bebyggelsefria områdena skall vara vackert utformade närområden kring transportlederna, få personer skall normalt vistas där, och de får inte innehålla föremål som kan skada urspårande vagnar. Viss biltrafik och parkering får förekomma, dock ej närmare järnvägen än 15 m.

För bebyggelse som anpassas till den anvisade fysiska ramen skall någon ytterligare riskanalys inte behöva utföras.

I detta fall är avståndet mellan verksamheterna och närmaste järnvägsspår omkring ca 40 m. Enligt riktlinjer i Göteborgs översiktsplan erfordras därför inga ytterligare åtgärder.

Väg 156, Örbyvägen

Väg 156 genom Skene är fr o m 2004 rekommenderad som sekundär transportväg för farligt gods. Som sådan är den enligt Räddningsverket "avsedd för lokala transporter till och från de primära transportlederna och bör inte användas för genomfartstrafik".

Väg 156 var även tidigare tillåten för farligt godstransporter. Med hänsyn till omgivande vägnäts struktur är det inte sannolikt att mängden farligt godstransporter på vägen har förändrats påtagligt som följd av rekommendationen.

Enligt senast föreliggande uppgifter från Räddningsverket (1998) om omfattningen av farligt godstransporter på aktuellt avsnitt av väg 156 är transporterna av petroleumprodukter helt dominerande. I övrigt transporteras små mängder av andra brandfarliga vätskor samt gaser.

Omfattningen av transporter av petroleumprodukter anges av Räddningsverket till mellan 10 000 och 40 000 ton per år. Till petroleumprodukter hör främst bensin, dieselolja och eldningsolja. Av dessa kan bensintransporterna medföra risker för människor vid olycka med efterföljande brand.

Kalkyler, vilka redovisas närmare i utredningen "Riskbedömning" (GF Konsult AB, 2004-09-07), visar att sannolikheten för att det på väg 156 förbi planområdet sker en fordonsolycka med utsläpp av petroleumprodukter som följd är i storleksordningen 1 olycka per 100 000 år. Av de olyckor som sker vid bensintransport kan en viss del leda till bensinbrand och därmed risker för människor som befinner sig nära vägen.

Denna, i och för sig ringa risk elimineras till allra största delen genom följande bestämmelser i planen:

- Besöksparkering lokaliseras på ett minsta avstånd av 40 m från vägen,
- Entréer i byggnaden för personintensiva verksamheter lokaliseras från vägen eller på ett minsta avstånd av 40 m.

Konsekvenserna av dessa bestämmelser blir att människor endast undantagsvis kommer att befinna sig inom ett närom-

råde vid vägen, dvs inom ett område där bensenbrand kan medföra skada på människa.

Inne i byggnaden däremot kan människor befinna sig närmare vägen, men det rör sig då om en tung byggnad som avsevärt fördröjer effekterna av brand. Människor inne i byggnaden kommer alltså – i den händelse en mycket osannolik farligt godsolycka med brand skulle inträffa – att kunna avlägsna sig i ordnade former.

Gasoltank

Uppvärmning av verksamheterna sker idag via gemensam värmeanläggning som drivs med gasol. Gasoltanken finns placerad i planområdets nordöstra del. Ledningar med anslutning till värmecentralen går från gasoltanken på utsidan av byggnadernas fasader. I nordost närmast gasoltanken är ledningarna nedgrävda.

Rekommenderat skyddsavstånd från gasoltank till byggnad är 25 meter med hänsyn till brand och explosionsrisken. Detta avstånd klaras med den placering gasoltanken har idag. För väg med trafik som överstiger 2500 axelpar/dygn rekommenderas ett skyddsavstånd på 25 meter från cistern och lossningsplats. Med trafikskyddad placering kan avståndet minskas i förhållande till skyddet. Skyddsavståndet till väg klaras mot Industriegatan. Däremot kommer områdets kvartersgata (Håvengatan), som fungerar som in och utfart till området, att hamna inom ett avstånd av 10 meter från gasoltanken. Trafiken på Håvengatan beräknas emellertid inte vara av den omfattning att trafikmängder om 2500 axelpar/dygn överskrider.

Med hänsyn till att trafiken på Håvengatan till stor del kommer att utgöras av besökande kunder bedöms emellertid en lämplig utgångspunkt vara att minska riskerna så långt det med rimliga åtgärder är möjligt. I planen föreskrivs därför att trafikskydd för gasoltanken skall anordnas i samråd med Räddningstjänsten. Ur säkerhetssynpunkt anges även i planen att besöksparkerings inte får uppföras inom ett avstånd av 25 meter från gasoltanken.

Teknisk försörjning

I de östra delarna av planområdet ligger en transformatorstation som ägs av Vattenfall Västrät AB. Läget för transformatorstationen fastställs i planen. Från transformatorstationen utgår kraftledningar på 40 kV och 10 kV åt sydost. Tillgängligheten

till befintliga kraftledningar, säkerställs med särskild bestämmelse. Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning.

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till det kommunala VA-nätet, med anslutningspunkt från Industrigatan. Planområdet tangeras i de sydvästra delarna av kommunala ledningar för vatten- och avlopp samt dagvatten. Kommunala spillvattenledningar finns även inom planområdets sydöstra delar. Tillgängligheten till ledningarna fastställs genom u-område inom kvartersmark.

En utveckling av området från industriverksamhet till mer besöksintensiva verksamheter i form av handel, kontor och småindustri förutsätter att stor del av kvarteret tas i anspråk för parkering till de nya verksamheterna. Detta innebär att en stor del av ytorna inom området hårdgörs. Dagvatten från parkeringsytor och byggnader inom planområdet skall omhändertas lokalt inom kvartersmark genom fördröjning och/eller infiltration. Med hänsyn till närheten till naturreservatet Assbergs raviner samt skyddsområde för Skene vattentäkt föreskrivs att angränsande markområden inte får utnyttjas för parkering eller upplag samt inte får hårdgöras.

Utbyggnad av fjärrvärme i området kan eventuellt ske på sikt. I ett inledande skede förutsätts emellertid att uppvärmning sker genom befintlig värmeanläggning som drivs med gasol. Då anläggningen och ledningar är gemensam för flera fastigheter har möjlighet till samutnyttjande fastställts i planen genom särskild bestämmelse.

Inom området finns utbyggt ledningar för el, tele m m. Läget för dessa säkerställs med u-område.

Utrymme för sortering av avfall skall anordnas inom planområdet.

Störningsskydd

Planen medger en blandning av olika verksamheter. Med hänsyn till detta krävs att småindustrin kan integreras med andra verksamheter. Detta innebär att verksamheterna skall vara av sådan art att de inte kräver ett större skyddsavstånd än 50 meter, enligt riktlinjer angivna i "Bättre plats för arbete" (Boverket). Verksamheter avses som genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet och inte på något betydande sätt innebär störningar för angränsande bostäder.

Området gränsar i söder mot naturreservatet Assbergs raviner samt vattentäkt. Plankartans utformning med bestämmelser syftar till att verksamhet inom området inte skall innebära att känsliga naturmiljöer eller vattentäkten kommer till skada. Om kompletterande utredningar kan påvisa att detta skydd kan tillgodoses bättre genom andra åtgärder än vad som föreskrivs i detaljplanen får detta genomföras oaktat angivna planbestämmelser.

Generellt gäller att verksamheter skall bedrivas på sådant sätt föroreningar etc inte riskerar att nå vattentäkt eller naturreservat. Vid behov skall erforderliga skyddsåtgärder vidtagas som förhindrar att t ex läggage av vätskor sker som kan skada vattentäkt eller känsliga naturmiljöer.

På plankartan har markerats del av planområdet som ligger inom skyddsområde för Skene vattentäkt samt att verksamhet inte får förorenera vattentäkten. Generellt föreskrivs att dagvatten så långt möjligt skall tas omhand lokalt samt fördröjas innan avledning sker. Vid genomförandet av planen kan även andra möjligheter att ta hand om dagvattnet prövas i syfte att minska en negativ belastning på angränsande områden. Exempel på andra åtgärder är avleda vatten för behandling där det inte riskerar att nå de skyddsvärda områdena.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att Kungsfors industrilokaler som tidigare varit en stor industriarbetsplats, ändrar karaktär och istället får funktionen som ett serviceområde med kontor, handel och småindustri. Området ligger i anslutning till Örbyvägen till vilken även övriga delar av Skene centrum är lokaliserade. Området blir härmed en naturlig förlängning av nuvarande centrum. Trafikmässigt har Kungsfors ett strategiskt läge med närhet till riksväg 41 och buss- och järnvägsstationen i Skene. Detta gör området lättillgängligt för besökare.

När området utnyttjades fullt ut för industriverksamhet, var trafiken till och från området betydligt högre än idag. Den ändrade användningen kommer att innebära att trafiken till området i form av besökande kunder och anställda åter ökar i förhållande till dagens trafikmängder. Detta påverkar belastningen på angränsande gator. De framtida trafikmängderna beror på vilken typ av verksamheter som kommer att etablera sig. Sammantaget bedöms en trafikökning inte leda till oacceptabla

störningar i Skene samhälle. Eventuella störningar är även i hög grad beroende av övrig trafikutvecklingen.

Ny genomfart och parkeringsytor uppförs för att förbättra tillgängligheten inom området och klara den ökade besöksfrekvensen. Köbildning längs med Industrigatan undviks genom att separat vänstersvängfält anläggs.

Någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser har inte bedömts uppkomma som en följd av föreslagen markanvändning. En stor del av de ytor som omfattas i planen är redan idag inanspråkta för verksamhet samt härtill hörande transportytor och parkering.

För de oexploaterade ängsmarker som tas i anspråk för genomfart och parkering finns inte registrerat några intresseområden beträffande flora, fauna eller rödlistade arter. Planområdet omfattas inte av skydd enligt naturvårdslagen och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Planförslaget medför inte betydande påverkan på naturresurser enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken och bedöms i övrigt vara tillräckligt väl utformat ur naturressynpunkt.

I söder och öster gränsar området till naturreservatet Assbergs raviner. Assbergs raviner utgör riksintresse för naturvården. Södra delen av planområdet berörs även av skyddsområde för vattentäkt. För att minska risken för att förorenat vatten når naturreservatet och vattentäkten föreskrivs att dagvatten så långt möjlig skall tas omhand lokalt samt fördröjas innan avledning sker. Kvartersmark som gränsar till naturreservatet får inte användas för parkering eller upplag och får inte hårdgöras. Marken utgör en skyddszon där eventuellt dagvatten kan översila.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 skall miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Tillåtna halter överskrids endast på ett fåtal centrala delar i göteborgsregionen och vid speciella väderleksförhållanden, enligt vad som är känt genom regionala utredningar. I de mer perifera delarna av regi-

onen, dit Skene får räknas i luftvårdssammanhang, är de kända halterna betydligt lägre än de tillåtna gränsvärdena.

På grund av den ändrade användningen från industriverksamhet till mer besöksintensiva verksamheter kommer biltrafiken och därmed utsläppsmängderna att öka i närområdet. Trafikökningen som följer då detaljplanen genomförs bedöms inte vara av den omfattningen att gränsvärdena kommer att överskridas i Skene.

Huvuddelen av dem som kommer att arbeta och besöka området beräknas vara hemmavarande i Marks kommun. Då gång- och cykelvägnätet och kollektivtrafiken är väl utbyggd i anslutning till området kommer verksamheterna inte att vara ensidigt inriktade på bilåkande. Trafikökningen bedöms inte vara av den omfattning att den medför några negativa konsekvenser avseende buller och avgaser inom planområdet eller för omkringliggande bebyggelse. Den ändrade användningen bedöms därför som lämplig i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

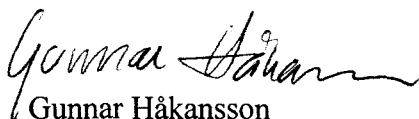
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Genomförandetiden för planen är fem år från det att planen vunnit laga kraft.
- Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE

Planen har utarbetats Carolina Grabowska - fysisk planerare och Fredrik Legeby - fysisk planerare, från GF Konsult AB. I arbetet har även arkitekt Gunnar Håkansson, GF Konsult AB medverkat. Peter Lindborg - stadsarkitekt och Josefine Carlsson - planarkitekt har varit plansamordnare på Marks kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen. Genomförandebeskrivningen har utarbetats Anders Bergquist, från GF Konsult AB.

GF Konsult


Gunnar Håkansson
Arkitekt SAR/MSA

Antagandehandling
2005-02-01

Detaljplan för Skene 72:2 m fl

KUNGSFORS

Marks kommuns, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF KONSULT AB
Uppdragsnr: 318 008

INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheterna till genomförande av förslag till detaljplan för Skene 72:2 m fl (Kungsfors gamla industrilokaler). Planen skall möjliggöra handel, kontor och lättare industri i befintliga lokaler.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Marks kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Kommunen har rätt men är också, om berörda fastighetsägare begär det, skyldig att lösa in privatägd mark som i detaljplan redovisas som allmän plats. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Marks kommun	Utbyggnad av allmän plats, vänstersvängfält på Industrigatan
Fastighetsägarna/ exploatören	Anläggningar på kvartersmark

Exploateringsavtal

Innan kommunfullmäktige godkänner slutligt förslag till detaljplan ska exploateringsavtal träffas mellan Marks kommun och fastighetsägarna/exploatören. I exploateringsavtalet ska bl a regleras marköverlåtelse, ansvar för exploateringen samt fördelning av exploateringskostnaderna. I exploateringsavtalet kan eventuellt också regleras markåtkomstfrågor vad beträffar den framtida planerade omläggningen av Industrigatan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Tidplan

Planen kommer att ställas ut under hösten 2004. Avsikten är sedan att planen skall kunna antas av kommunfullmäktige i slutet av 2004. När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

Ett vänstersvängfält för tillfart till kvartersmarken skall anläggas i Industrigatan. Med anledning av detta berörs förutom kommunal mark, Skene 72:1 av allmän plats.

Erforderlig marköverföring till kommunen, där det berör exploatörens fastigheter, regleras i exploateringsavtalet.

Kvartersmark

All kvartersmark inom området är i privat ägo.

Fastighetsbildning m m

Marköverföring från Skene 72:1 av mark som berörs av allmän plats, till lämplig kommunalägd behöver göras. Detta görs genom fastighetsreglering och regleras i exploateringsavtalet.

Gemensamhetsanläggning

För parkering på kvartersmark skall gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter bildas.

För befintlig värmecentral med tillhörande tank och ledningar skall gemensamhetsanläggning bildas för berörda fastigheter.

Ledningsrätt m m

De i planen redovisade l- och u-områdena ger utrymme för befintliga och tillkommande elluftledning och underjordiska ledningar för VA, el. Rätten att nedlägga och bibehålla ledningarna inom redovisade områden säkerställs av respektive ledningsägare, där detta inte redan är gjort, genom att hos lantmäterimyndigheten ansöka om ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

VA och fjärrvärme

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till det kommunala va-nätet

Utbyggnaden av fjärrvärme kan eventuellt ske på sikt. Tillsvidare sker uppvärmningen genom, för flera fastigheter, gemensam värmeanläggning som drivs med gasol.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator och allmän plats mm

Utbyggnaden av vänstersvängfält på Industrivägen bekostas av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Göteborg 2005-02-01
GF KONSULT AB
Mark och exploatering



Anders Bergquist