

Detaljplan för
NÄSET, Etapp 2
Kinna 24:169
Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

P L A N B E S K R I V N I N G

UPPRÄTTAD 2006-05-04
reviderad 2006-11-30, 2007-05-07
Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 2007-10-24

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 2006-05-04, reviderad 2006-11-30 och 2007-05-07

Planbeskrivning, upprättad 2006-05-04, reviderad 2007-05-07

Genomförandebeskrivning, upprättad 2006-05-04, reviderad 2007-05-07

Övriga planhandlingar:

Karta innehållande:

Illustrationskarta i skala 1:2000, upprättad 2006-05-04, reviderad 2006-11-30 och 2007-05-07

Grundkarta i skala 1:2000, upprättad 2006-05-04

Utställningsutlåtande daterat 2007-05-07

Fastighetsförteckning daterad 2007-01-08

Samrådsredogörelse daterad 2006-11-30

Planprogram, antaget 1997-12-16

Geoteknisk utredning, daterad 1999-07-02

Geoteknisk utredning daterad 2000-01-31

Geoteknisk utredning daterad 2000-02-17

Geoteknisk utredning, upprättad 2006-11-15 (WSP Halmstad)

Arkeologisk utredning UV VÄST 1998:10

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att bygga ut industriområdet Näset i enlighet med Kommunstyrelsens planprogram från 1997.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett ca 7,5 ha stort markområde. Planområdet begränsas i norr av Industrigatan, i väster av Viskan, i söder av Häggån och i öster av industriområdet kring Ehns gata - Näset etapp1. Planförslaget omfattar också en kort sträcka av Industrigatan som redan är utbyggd.

Markägoförhållanden

Planområdet, Kinna 24:169 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. I pågående revidering av "Fördjupad översiktsplan för Kinna" skall området redovisas som verksamhetsområde.

Gällande detaljplaner

Planområdet saknar gällande detaljplan.

Program för planområdet

Program har upprättats för planområdet (Kommunfullmäktige 1997-12-16) och anger att området ska användas för industriändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och geotekniska förhållanden

Planområdet består av en platt platå med fotbollsplaner och naturmark. Den begränsas av Viskans dalgång i väster och i öster industriområdet Näset med en del stora byggnader och hårdgjorda ytor. En väg från Industrigatan avslutas med en vändplats. Utmed ån i dalgången finns bestånd av gran, ädellövskog och al. Marken sluttar från platån brant ner mot åkanterna. En mindre del av den redan byggda Industrigatan har också tagits med i detaljplanen.

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.

En kompletterande geoteknisk utredning (WSP 2006-11-15) har gjorts i enlighet med "Anvisningar för släntstabilitetsutredningar" (Statens geotekniska institut Rapport 3:95). Rapporten visar att med undantag av lokala områden i det direkta strandområdet mot Viskan är stabiliteten på både kort och lång sikt, tillfredsställande under förutsättning att ett erosionsskydd läggs ut och att tillåten markbelastning begränsas enligt införda planbestämmelser. För att tydliggöra de olika belastningsområdena har plankartan kompletterats med två egenskapsområden som tillåter högst 50 kPa respektive högst 100 kPa.

Erosionsskydd

För att på sikt säkerställa att Viskan inte gräver sig in i slänten föreslås att erosionsskydd läggs ut på Viskans östra sida. Skyddet bör läggas ut med början ca 90 meter nedströms bron på en sträcka om ca 50 meter. Vattendom kommer att sökas för de åtgärder i vattnet som kräver det. Kommunen bedömer att åtgärderna kommer att bli tillståndspliktiga enligt Miljöbalken. I samband med detta görs också en studie över åns bottengeometri och erosionsskyddets utformning. Dispens från strandskyddet för att utföra erosionsskyddet kommer att sökas. Åtgärderna utmed ån och strandlinjen bör återställas innan bygglov kan ges om detta beräknas påverka stabiliteten i området.

Ytterligare geoteknisk utredning bör göras vid nyexploatering för grundläggningsbeslut.

Fornlämningar

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

Naturvärden

De centrala delarna upp mot Industrigatan i norr utgörs till större delen av fotbollsplaner. Viskans och Häggåns dalgångar sätter sin prägel på naturen i planområdets utkanter. Dalgångarna har ett stort värde som närmiljö till åarna och betydelse för fågellivet. Området finns med i "Natur i Ålvsborgs län, karta över redovisade områden", som "vackert landskap där vetenskapligt kulturella eller sociala naturvärden ej redovisats". Speciellt skyddsvärd är Viskan, som har skyddsklass I i naturvårdsplanen.

Strandskydd

Strandskydden på 100 meter täcker en ca hälften av planområdets areal och hänsyn har tagits till de båda åarnas dalgångar vid detaljplanens utformning. Större delen av strandskyddet ingår i detaljplanens "Natur". Bebyggelse tillåts endast uppe på platån och inkräktar inte på slänterna. Upphävande av strandskydd kommer att sökas för kvartermarken och lokalgatan i planområdet. Strandskydd kommer att omfatta naturmarken även i fortsättningen.

I samband med framtagande av detaljplanen för etapp 1 upphävdes strandskyddet. Bedömningen var då att eftersom området idag är beläget så att det inte är tillgängligt för allmänheten så finns det inget strandskydd att upphäva. Planförslaget anses få samma bedömning i den fortsatta etappen.

Fotbollsplanerna

Inom området finns två fotbollsplaner som idag används av Kinna IF och IFK Örby, dessa kommer att behöva flyttas.

FÖRSLAG

Bebyggelseområden, arbetsplatser

Området planläggs för handel, småindustri och kontor.

Utformning

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 försäljning av tomtmark och bygglovgivningen för de olika etableringarna.

Gator och trafik, parkeringar

Området ansluter till Ehns gata och cirkulationsplatsen vid Industrigatan. En del tomter kan komma att avstyckas med skift från lokalgatan.

All parkering ska ske inom tomtmark.

I norra kanten har en bit av den redan utbyggda Industrigatan tagits med i detaljplanen eftersom den sträckan idag inte omfattas av någon detaljplan.

Natur

Området närmast åarna sparas som natur med utpekade våtmarker. Ett släpp mellan tomterna längst i söder gör naturområdet och åarna tillgängliga för rekreation och skötsel.

Tekniska anordningar och försörjning

Planområdets verksamheter ansluts till kommunens fjärrvärmenät som finns utbyggt till området. Även optokablar finns i området. Tomrör läggs ner som förberedelse av utbyggnad av telefoni, bredband m.m. Befintliga elkablar säkerställs genom att dessa hamnar inom allmän platsmark eller inom kvartersmark som har benämningen u-område. Mindre kablar kan komma att flyttas. Detta bekostas då av fastighetsägaren/exploatören.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunalt VA-nät. VA och spillvatten samlas och pumpas upp till Industrigatan. Byggrätt för pumpstation blir nödvändig i nordvästra delen av

området. Tillfart till denna anläggning kommer att bli nödvändig att säkerställa i servitut eller annat avtal med kommande exploatör.

Ledningar läggs i områdets västra del på allmänplatsmark eller som U-områden inom kvartersmark. Ledningsrätt för VA-ledningar kommer att krävas för de fastigheter som ligger närmast gatan och inte har direkt anslutning till naturområdet.

Gällande detaljplan för intilliggande Näset etapp 1 utredde dag- och spillvattenfrågan inom området (VBB VIAK 1998-04-17). Spill- och dagvatten skulle då tas omhand lokalt. I första hand en lösning där spillvattnet samlades upp, slamavskiljades och därefter leddes till en samlingsdamm för att användas till bevattning av energiskog. Anläggningen har inte byggts ut och kommunen är idag tveksam till en sådan lösning av flera skäl; det finns risk att spillvattenmängderna under vissa perioder blir för låga för att anläggningen ska fungera som det är tänkt, frågeställningar kring skötseln och driftskostnaderna kring en anläggning av det här slaget samt nyttan av att odla så små mängder energiskog. Istället föreslås att spillvattnet ansluts till det kommunala VA-nätet och pumpas upp till Industrigatan och befintligt ledningsnät.

Dagvatten bör tas omhand lokalt. Särskild hänsyn bör tas till Viskan och dess slänter som är recipient av dagvattnet. Inga föroreningar från området får nå Viskan. För att förhindra detta kan det bli nödvändigt med exempelvis oljeavskiljare, fördröjningsmagasin, sedimentationsbassänger eller sandfång. Kraven på reningen kommer att bli beroende av vilken verksamhet som etablerar sig på platsen. Frågan om vilken reningsgrad som blir nödvändig får avgöras i bygglovsskedet. Miljökontoret ska då beredas möjlighet att yttra isig i denna fråga.

KONSEKVENSER

- Nya centralt belägna verksamhetsområden skapas vilket kan öka ortens attraktionskraft och ge fler arbetstillfällen.
- Utbyggnaden tar mark i anspråk som idag används som fotbollsplaner, dessa är inte säkerställda i detaljplan och kommer att behöva flyttas.
- Eftersom intilliggande marker redan används för industriändamål kommer stadsbilden inte att påverkas nämnvärt av denna utbyggnad.
- Viskans dalgång ligger kvar som natur. De branta slänterna gör att bebyggelsen uppe på platån inte inverkar på upplevelsen av å-rummet nere vid vattnet.
- Trafiken på Industrigatan ökar något.
- Erosionsskydd uppförs utmed en sträcka av Viskan.

Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen,

som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000områden inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.
- Verksamheter som enligt planförslaget tillåts bedöms inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Lokala miljömål

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

+ Mål nr 3 ”Levande sjöar och vattendrag”

0 Viskans vattenkvalité påverkas inte av exploateringen. Risken för erosion i strandbanken reduceras.

+ Mål nr 4 ”Myllrande våtmarker”

+ Våtmarker vid Viskans strand säkerställs.

+ Mål nr 7 ”God bebyggd miljö”

+ Tillgången till Viskans strandområde ökar med väg som leder fram till området. Naturområdet kommer att ställas i ordning och säkerställs eftersom den planläggs som natur.

- Trafiken till området ökar. Dock endast på större genomfartsgator.

+ Mål nr 15 ”Säker strålmiljö”

Enligt den översiktliga inventeringen av markradon samt mätningar i anslutning till planområdet kan konstateras värden överensstämmande med normalradon, varför bestämelse har införts om att radonskyddat utförande vid byggnation ska ske.

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Charlotta Tornvall
Planarkitekt

Diarienummer 2006/0082 214

Detaljplan för
NÄSET, Etapp 2
Kinna 24:169
Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2006-05-04 Reviderad 2006-11-
30, 2007-05-07
Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun

1 INLEDNING

Planförslaget har tillkommit för att i enlighet med antaget planprogram ge möjlighet till en fortsatt planläggning med verksamheter inom Näsetområdet, här kallad etapp 2. 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

Kommunen är huvudman för allmänna platser, här Lokalgatan och Naturen. För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare/exploatör.

För befintliga kraftledningar svarar Vattenfall AB, Region Väst.

För elförsörjningen och ev. ny transformatorstation svarar Vattenfall Västrät AB medan TeliaSonera 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 2007.

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 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

”Allmän plats, LOKALGATA, HUVUDGATA resp. NATUR” i detaljplanen bibehålls inom kommunal fastighet, Kinna 24:169. Kommunen styckar successivt av tomter efter hand som efterfrågan uppstår. En del tomter kan komma avstyckas med skift från lokalgatan. Ansökan om förrättningar görs av kommunen.

Ev. ny transformatorstation tryggas genom servitut. Flyttning av befintliga elledningar ska bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Ansökan om servitutsavtal görs av Vattenfall Västrät AB.

Ledningsrätt kommer att bli nödvändiga för VA-ledningar på kvartersmark.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Den nya lokalgatan med vändplats byggs ut med anslutning till Ehns gata. I gatan läggs tomrör för optokablar och telefoni.

Ledningar för vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vattenledningsnät.

Dagvattnet ska omhändertas lokalt och utformas med hänsyn till att Viskan är recipient och av riksintresse för naturvård.

Beträffande spillvattnet så redovisar planförslaget en konventionell anslutning till det kommunala ledningsnätet med det finns också möjlighet till ett lokalt omhändertagande med samlingsdamm och bevattning av energiskog i gällande detaljplan intill.

Parkeringar

All parkering ska ske inom kvartersmark.

Erosionsskydd

En geoteknisk utredning som utförts för området (WSP 2006-11-15) visar att ett erosionsskydd krävs för att på sikt säkerställa att inte Viskan genom erosion gräver sig in i slänten utmed ån östra sida. Skyddet bör läggas ut med början ca 90 meter nedströms bron på en sträcka om ca 50 meter. Tillstånd och vattendom kommer att sökas för de åtgärder i vattnet som kräver det. Åtgärderna ska färdigställas inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnaderna för erosionsskyddet har förts in i den reviderade kalkylen (se nedan).

5 EKONOMI

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

De kommunalekonomiska kostnaderna har kalkylerats och utfallet är redovisat nedan. Kostnader för erosionsskydd och geoteknisk utredning har tillkommit. I övrigt har siffrorna justerats efter ett mer detaljerat underlag.

FÖRDELNING:

Exploatering	Yta	Totalt
<u>Kostnader</u>		
Mark*	80000 kvm	800 000
Gator	1620 kvm	1 800 000
Grönytor		50 000
Erosionsskydd inkl vattendom		425 000
Administration:		
Planläggning		200 000
Arkeologisk utredning*		0
Geoteknisk utredning		45 000
Förrättningskostnader		100 000
<u>Summa kostnader:</u>		<u>3 420 000</u>

Intäkter

Mark	55 000 kvm	3 300 000 – 6 600 000
(som industri = 60 kr eller handel = 120)		
<u>Summa intäkter:</u>		<u>3 300 000 – 6 600 000</u>

NETTO PLANOMRÅDET -120 000 – 3 180 000

Vatten och avlopp

Utbyggn.kostnader

Lokalt omhänd.tagande	0
VA utbyggnad med konventionell anslutn. spillv.	2 000 000

Intäkter va (2007 års taxa, 8st anslutningar, småindustri) 2 136 000

NETTO VA-KOLLEKTIVET 136 000

*) = tidigare finansierade kostnader

Anm.: Kostnader för nya bollplaner i annat läge ingår inte i plankostnaderna som redovisas ovan.

Planarkitekt