

Detaljplan för

SVANSJÖ 1:92 MFL

Torestorp, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Upprättat datum 2010-11-23, reviderad 2011-01-24 och 2011-05-02

Planarkitekt Åsa Svensson och Elin Berg
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2011-06-10

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000

Illustrationskarta i skala 1:1 000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1 000, upprättad 2010 av Lars Kjellgren

Fastighetsförteckning upprättad 2010-11-06 av Lena Bodén

Bullerberäkning Svansjö 1:92, Atkins, daterad 2011-04-19

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ge Svanefors Textil AB möjlighet att utöka sin verksamhet genom att öka tomten söderut och därmed öka byggrätten. Del av parkmark tas i anspråk.

Plandata

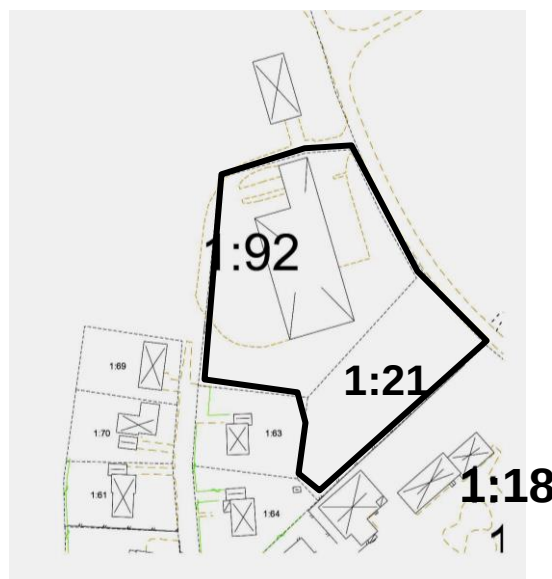
Läge och areal

Svanefors Textil AB ligger i norra delen av Torestorp, i utkanten av samhället intill länsväg 1526.

Svanefors Textil AB ligger idag på fastighet Svansjö 1:92, utökningen söderut berör även fastighet Svansjö 1:21 och ett hörn av Svansjö 1:63. Fastighet Svansjö 1:92 är ca 6250 kvm. Den del av fastighet Svansjö 1:21 som berörs av expansionen är ca 3000 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Svansjö 1:92 och Svansjö 1:21 har olika privata ägare.



Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för Torestorp, antagen 1991, anger på *plankartan* att planområdet ingår i Svansjö gård som ämnas för jordbruk. Planområdet ingår även i R1, område där detaljplaneläggning krävs. På karta för ”*dagens markanvändning och problem*” pekas området ut som befintlig verksamhet och jordbruksmarken intill Svansjö gård som jordbruksmark som bör bestå. Planändringen bedöms vara i enlighet med översiktsplanen då verksamhetsområdet är befintligt.

Detaljplaner

Detaljplan daterad 61-02-21 berör fastigheten, planen pekar ut fastighet Svansjö 1:92 som område för industriändamål med en byggnadshöjd på högst 4.4 meter. Den del av Svansjö 1:21 som berörs av utökningen är markerad som ”allmän plats, park eller plantering” i gällande plan. Planändring behövs för att möjliggöra utökningen.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden tog 2010-09-08 beslut om att upprätta detaljplan för Svansjö 1:92 m.fl. Planändringen prövas med enkelt planförfarande. Planförslaget har varit på samråd under

tiden från 10 februari till och med 18 mars 2011. Ett samrådsmöte har hållits den 21 Februari 2011.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Den befintliga byggnaden ligger på plan mark i ett öppet landskapsrum som domineras av jordbruksmarken i norr. Mellan byggnaden och Torestorpskolan i söder ligger en mindre skogsklädd kulle. Nivåskillnaderna inom planområdet är +73 i norr till +77 i söder (på toppen av kullen. Det är fin utsikt mot det öppna jordbrukslandskapet.



Illustration landskapsbild

Naturmark

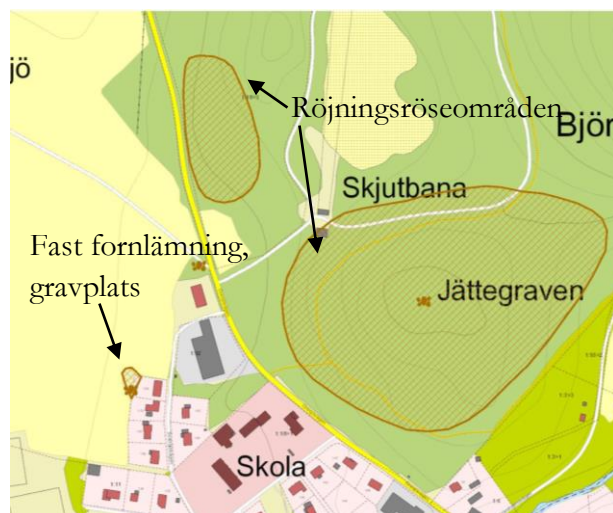
Naturmarken i södra delen av området är i detaljplan från 1961 planlagt som allmän platsmark. Det innebär att marken skall vara tillgänglig för allmänheten och inte får stängslas in. Den utgörs av blandade träd, främst tall och björk, och lövsly. Området har två viktiga funktioner. Dels används naturmarken som en del i ett gångstråk från idrottsplanerna västerut till skogen öster om planområdet. Dels fungerar vegetationen som en barriär mellan Svanefors textilindustri och skolan. Naturmarken föreslås övergå till kvartersmark. Dess funktioner bevaras med planbestämmelse om att skyddsplantering skall finnas samt att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Rekreation

I skogen öster om planområdet finns ortens motionsspår med elljusspår. På promenadavstånd västerut ligger sjön Tolken, med möjlighet till fågelskådning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar registrerade inom det aktuella planområdet. Däremot omges planområdet av flertalet fornlämningar, se karta. Samråd med kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen har skett, Länsstyrelsen har inget att erinra och arkeologin behöver inte utredas vidare.



Karta över befintliga fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Det finns inga geotekniska undersökningar gjorda i området. Vid tidigare bygglov har man bedömt att grundläggningen ska utföras enligt geoteknisk klass 1, detta då risk för ras och skred inte förekommer och man förutsätter att det är sand på platsen. Grundläggning för befintliga byggnader är betongplatta på mark. Geoteknisk utredning bedöms inte behövas, grundläggningssätt för tillbyggnaden fastställs i bygglovet.

Bebyggelseområden

Fastighet Svansjö 1:92 är idag bebyggd med en mindre textilindustri. Väster om planområdet finns ett bostadsområde utbyggt under 60-talet, med friliggande villor uppförda i 1- 1 ½ plan. Söderut angränsar planområdet till Torestorpsskolan, en tegelbyggnad uppförd i två våningsplan.

Planen föreslås möjliggöra en utbyggnad av textilindustrin mot söder. Naturmarken omvandlas till kvartersmark, byggrätten utökas och möjliggör för en tillbyggnad på 34 meter.

Byggnadshöjden ändras från 4.4 m till 6.8 m och planen tillförs planbestämmelse som reglerar totalhöjden till 9 m. Byggnadshöjden på den befintliga byggnaden är 5.2 m. Det är viktigt att utformningen av gaveln på tillbyggnaden anpassas så att byggnaden inte upplevs så hög då den angränsar till skolgården.

Byggrätten begränsas i väst och norr med 4.5 till 20 meter mot angränsande fastighet, här får inga byggnader tillkomma (prickad mark i plankartan). Detta för att inte tillkommande byggnader ska hamna för nära befintliga bostäder. Byggrätten begränsas med 8 meter mot länsvägen, detta för att inte förhindra en eventuell framtida utbyggnad av gång och cykelväg. Byggrätten begränsas med mellan 12 och 25 meter söderut, för att utgöra en buffert mot skolan. Naturmarkens två viktiga funktioner (stråk och barriär mot skolan) kan därmed bevaras. Planbestämmelse tillförs som reglerar att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik samt att skyddsplantering skall finnas.

Offentlig service

På orten finns ingen mataffär men viss annan service som frisör samt två textil- och inredningsbutiker. Orten har en F- 6 skola, förskola och ett äldreboende.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att utnyttja anläggningen underlättas.

Vägar och trafik

Biltrafik

Länsväg 1526 som passerar fastigheten har ett trafikflöde på 1200 +/- 17% bilar per dag (1999). Viss tung trafik förekommer. Hastigheten förbi planområdet är 50 km/h och sänks till 30 km/h innan skolområdet nås. Trafikverket är väghållare.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållsplatser nås med en kort promenad. Här trafikerar bussar mot Skene- Kinna eller mot Öxabäck- Älekulla.

Gång- och cykelvägar

I planområdet eller i dess direkta närhet finns inga gång- eller cykelbanor utbyggda. Lokalgatorna i området är så lågt trafikerade att både gångtrafik och cykling bedöms kunna ske på dessa.

Parkering och angöring

Parkering ska ske på den egna fastigheten. Befintlig parkering kan utökas vid behov.

Risker och Störningar

Skyddsavstånd

Förslaget innebär att markanvändningen småindustri kvarstår. Gällande skyddsavstånd är 50 meter (grossistverksamhet räknas till "industri kvarter" enligt Boverkets *Bättre plats för arbete*). Verksamheten i sig innebär ingen störning, däremot tillkommer transporter vilket kan ge upphov till buller. Föreslagen byggrätt innebär att fyra befintliga bostäder samt skolan befinner sig inom skyddsavståndet.

Buller

Transporter till och från verksamheten kan medföra buller för omgivande bebyggelse. Bullerutredning har utförts av Atkins, daterad 2011-04-19. Utredningen behandlar den utökning av verksamheten som föreslås samt de transporter som finns till och från verksamheten. Transporterna sker på verksamhetens norra och västra sida och utgörs av ca 3 lastbilar per dygn. Parkering finns på verksamhetens östra sida, det är ca 25 personbilar som kör till och från denna varje dygn.

De riktvärden för buller som verksamheten måste förhålla sig till är:

- Undervisningslokaler, inomhusvärde på max 40 dBA *ekvivalent ljudnivå*.
- Skolgård, utomhusvärde på max 50 dBA *ekvivalent ljudnivå* och max 70 dBA *maximal ljudnivå* (riktvärde för maximal ljudnivå är hämtat för *uteplats i anslutning till bostad*).
- Utomhusriktvärden för externt industribuller (vid nyetablering):

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	-
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor (om planlagda).	40	35	35	50

Ekvivalenta ljudnivåer

Resultatet visar att trafiken längs Öresjövägen är den helt dominerande bullerkällan och ger förhöjda värden längs de fasader på Svansjö textilindustri samt skolbyggnader som vetter ut mot vägen (55-60 dBA). Vid de fasader av skolbyggnaderna samt intilliggande bostäderna som vetter mot industrin är den *ekvivalenta ljudnivån* 35-45, riktvärdena klaras. En bullerskärm skall finnas i den sydvästra delen (se placering plan- och illustrationskarta), vilket sänker den ekvivalenta ljudnivån med 5 dBA.

Maximala ljudnivåer

Vid fasader på skolbyggnaderna som vetter mot industrin klaras riktvärdet för maximalt buller vid alla utom på den östligaste byggnaden, vilket bedöms bero på buller från trafik på Öresjövägen. Den närmsta bostaden berörs av maximala bullernivåer på upp till 80 dBA, för att minska dessa

skall en bullerskärm anläggas. Vid en bullerskärm på 2 meter sänks den maximala bullernivån till 60-70 dBA och riktvärdena klaras. Bullerplank regleras med planbestämmelse.

För att säkerställa att framtida småindustri på platsen anpassar sig till de riktvärden som gäller införs planbestämmelse som reglerar detta.

Radon

Torestorp klassificeras som normalradonmark i kommunens översiktliga inventering av markradon. Radonhalten i industribyggnader får inte överstiga 400 Bq/m².

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns.

Dagvatten

Det finns ingen kommunal dagvattenledning till fastigheten. Dagvattnet omhändertas lokalt på tomten där vattnet leds till 4 olika stenistor. Dagvattenhanteringen är befintlig och fungerar.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning av 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 2000 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 kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljömålen

Efter en genomgång av de nationella miljömålen bedöms följande miljömål påverkas av förslaget:

Begränsad klimatpåverkan & Frisk luft

- fortsatta transporter till verksamheten, därmed alstras utsläpp

Säker strålmiljö

+ planbestämmelse gällande radonhalt

God bebyggd miljö

0 naturmark tas i anspråk, däremot finns de två funktionerna som parkmarken utgör kvar (stråk och barriär)

”-” negativt för miljömålet

”+” positivt för miljömålet

”0” varken positivt eller negativt för miljömålet

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för

SVANSJÖ 1:92 M FL.

Torestorp, Marks kommun, Västra Götalands Län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättat datum 2010-11-23, reviderad 2011-01-24 och 2011-05-02

Exploateringsingenjör Denis Nähring och Jan Eurenus

Kommunledningskontoret, Marks kommun

Inledning

Syftet med planen är att ge fastighetsägaren till Svansjö 1:92 möjlighet att utöka sin verksamhet genom att öka tomten söderut och därmed utöka byggrätten för småindustri.

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen kommer uppföras med enkelt planförfarande.

PBN- Plan- och byggnadsnämnden, KSAU- Kommunstyrelsens arbetsutskott

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| • Beslut om samråd PBN – | februari 2011 |
| • Samrådstid – | februari till mars 2011 |
| • Antagande PBN – | maj 2011 |
| • Genomförande – | 2011 |

Genomförandetid

Genomförandetid för planen är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en ekonomisk garanti att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen föranleder att allmän platsmark i området byter användning till kvartersmark. För kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Fastigheterna Svansjö 1:92, Svansjö 1:21 och Svansjö 1:63 är privatägda.

Fastighetsbildning

Planen innebär att kvartersmarken för småindustri kommer att utökas och omfatta dels befintlig allmän platsmark, dels hörnet på bostadsfastigheten Svansjö 1:63 .

Servitut och ledningsrätt

Planområdet föranleder inte någon ändring eller tillkomst av rättighet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Den blivande tomten är ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar. Några åtgärder i ledningssystemet bedöms inte vara nödvändiga.

Parkeringar

Parkering sker på kvartersmark.

Plank

Bullerplank ska uppföras på kvartersmark och prövas i samband med bygglovsansökan för den utökade byggrätten.

Ekonomiska frågor

Ägaren till fastigheten Svansjö 1:92 svarar för genomförandet av planen. Några kostnader för kommunen på grund av genomförandet av planförslaget uppkommer således inte.