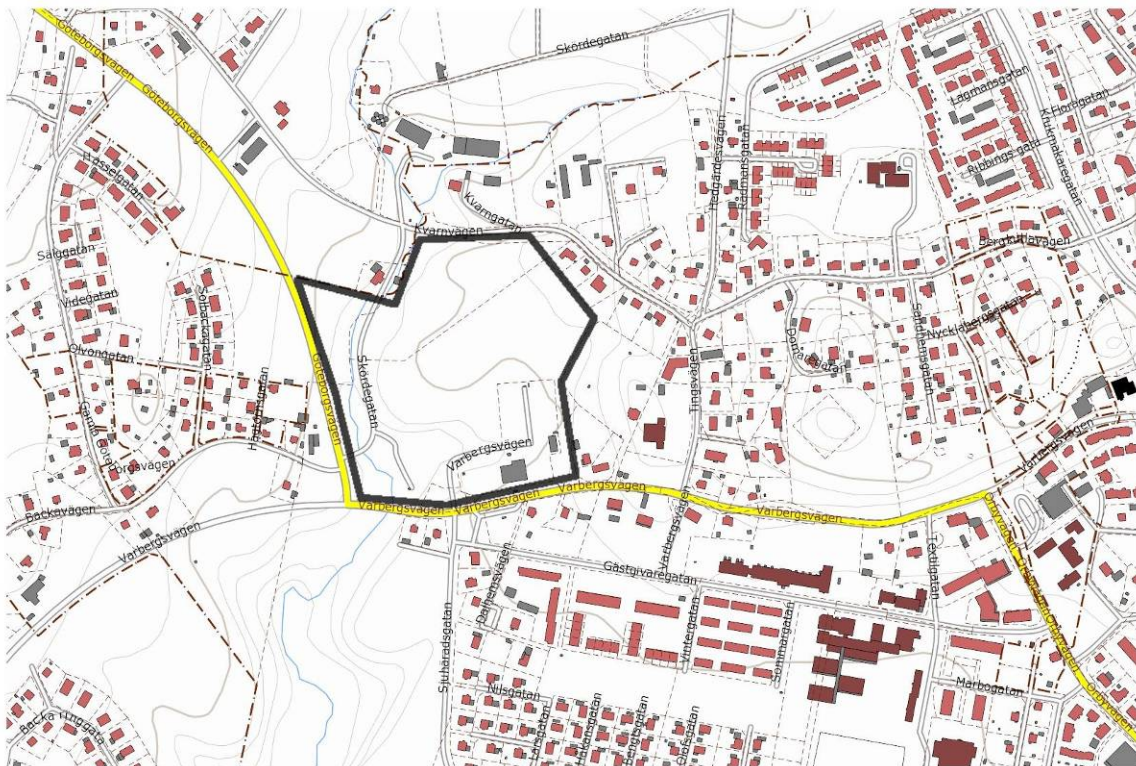


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för SKENE 2:1, 2:41 m fl

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2011-11-28 rev 2012-06-21

Elena Eckhardt
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2012-11-27

Antagna planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser

Illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2012 av Lars Kjellgren

Fastighetsförteckning upprättad av Lena Bodén.

Utredningar:

Markmiljörapport 2010-06-14, Atkins

Dagvattenplan 2010-06-14, Atkins

Obs! I senare projektering av Alp markteknik har förslag till dagvattenhantering delvis ändrats.

Geoteknisk undersökning 2011-11-22, Norconsult

Tomthöjdsättning och VA 2012-05-10, Alp Markteknik AB

Massbalansplan 2012-05-10, Alp markteknik AB

Lastrestriktioner efter höjdsättning av tomter 2012-04-18, Norconsult

Kompletterande riskbedömning för detaljplan För Skene 2:1 m fl avseende befintlig verksamhet på fastigheten Skene 2:41, 2012-04-04, Marks kommun i samråd med räddningstjänsten SÄRF

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya industritomter i Skene i anslutning till ett etablerat område för bilservice vid korsningen Varbergsvägen och väg 156. Området för bilservice tas med i planen och ges utökad byggrätt. Befintlig pendelparkering föreslås utökas.

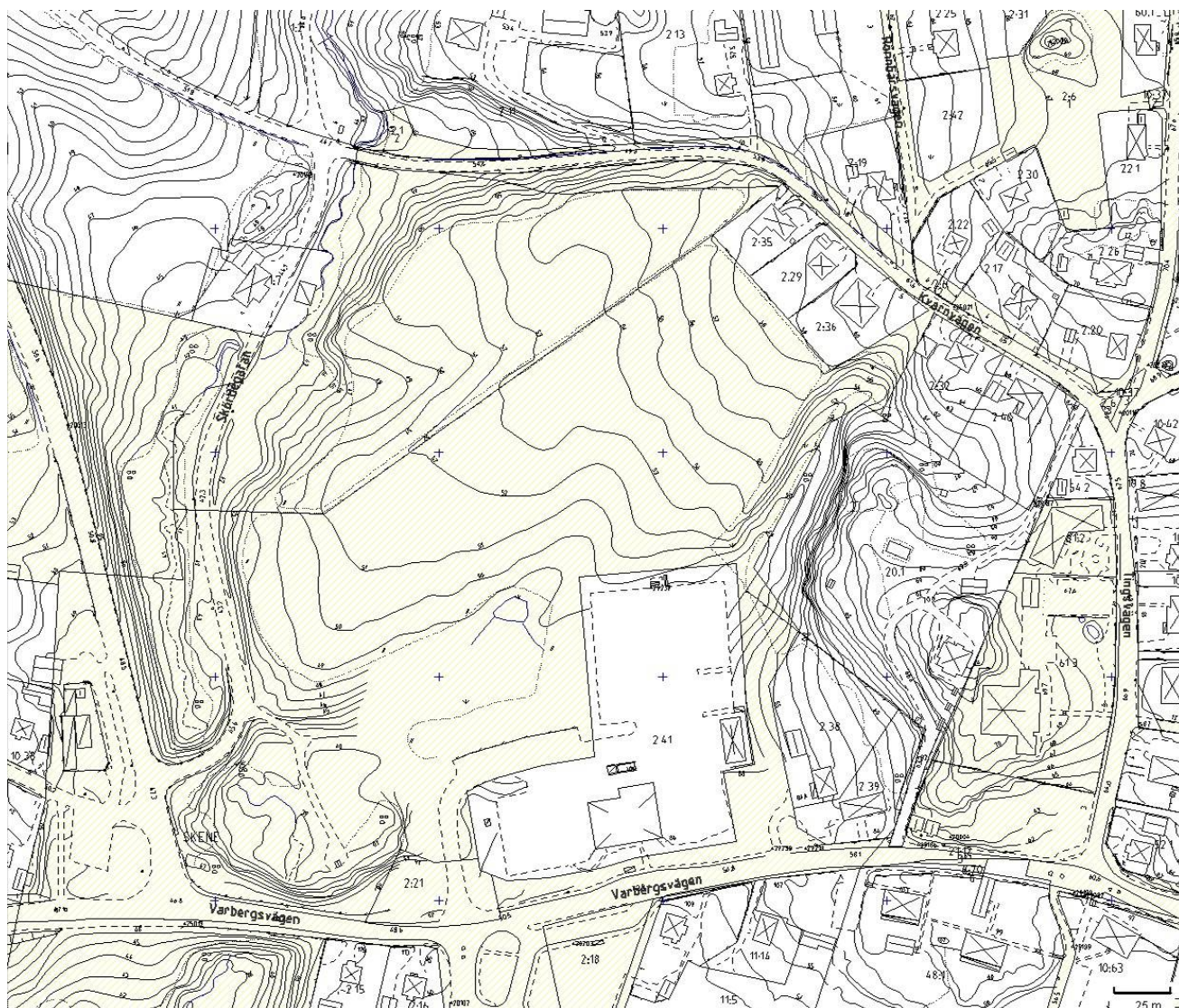
Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet angörs från Varbergsvägen och är beläget norr om bussdepån vid Varbergsvägen 86-88. I väster angränsar planområdet till väg 156, Skördegatan och Skrålabäcksravinen. I norr avgränsas planområdet av Kvarnvägen och i öster mot en ravin och villabebyggelse.

Planområdet omfattar ca 4 hektar industrimark, varav 1 hektar utgör befintlig verksamhet.

Kommunen äger Skene 2:1 och Skene 2:8. Skene 2:41 ägs av Teminal Clean 156 AB



Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplaner

I gällande fördjupad översiktsplan för tätorten är planområdet reserverat för nyetablering av serviceändamål. I det utställda förslaget till ny FÖP för Kinna-Skene-Örby anges planområdet som *verksamhetsområde vid Gästgivargården* och är reserverat för service/verksamheter med liten omgivningspåverkan. Med det avses verksamheter med ett rekommenderat skyddsavstånd på 50 meter pga utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp. Verksamheterna ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet. Verksamheterna kan ligga intill ett bostadskvarter eller kan trafikförsörjas från samma gata. Området skall matas från Varbergsvägen. Ombyggnaden av väg 156 gör att verksamhetsområdet kan bli intressant för företag som har täta transporter till och från Göteborg. Beskrivningen anger att utbyggnaden av detta område bör prioriteras framför andra verksamhetsområden eftersom det kan exploateras utan omfattande investeringar i infrastruktur.

Detaljplaner / Samlad bebyggelse

Det aktuella planområdet är till större delen inte tidigare planlagt.

Planområdet gränsar i norr till bostäder utmed Kvarnvägen som utgör område för samlad bebyggelse. Södra delen av planområdet omfattar detaljplan för bussgarage 88-09-28. Planen medger bussparkering och bussgarage.

Strandskydd

Skrålabäcken omfattas inte av strandskyddsbestämmelserna.

Övriga beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2008-01-07 att ge Plan- och byggnadsnämnden i uppdrag att detaljplanelägga fastigheten Mark Skene 2:1 i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Kinna. Kommunledningskontoret anser det vara lämpligt att bedriva detaljplaneläggningen så att området kan tas i bruk i samband med att Trafikverket börjar bygga om väg 156.

Trafikverket har tagit fram en arbetsplan för ombyggnad av väg 156 Skene-Skoghem. Arbetsplanen beräknas kunna fastställas 2011, byggstart sker tidigast 2013.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Landskapsbild

Planområdet består av öppen åkermark i en flack sydvästsluttning. Området utgör en platå och omgärdas nästan helt av branta ravinslänter mot norr, väster och öster. Ravinerna leder ner till Skrålabäcken som rinner i nord-sydlig riktning. Del av den östra ravinarmen har fyllts igen i samband med utbyggnaden av bussdepån. I ravinslänterna växer buskar och lövträd och vegetationen är frodig ner mot Skrålabäcken.



Naturmiljö, Vattenmiljö

Pykabäcken och Hedgårdesbäcken rinner ihop i Skrålabäcken. Skrålabäcken mynnar sedan i Viskan 1 km nedströms från planområdet.

Kommunens naturdatabas redovisar höga naturvärden - vatten och biotop för Skrålabäcken med omgivande ravinområde. Platsbesök har gjorts av kommunbiologen. I den lägsta delen av ravinen

norr om korsningen finns en mindre alsumpskog med ask, asp och björk. Denna utgör en viktig länk för att bilda en sammanhållen lövträdkorridor längs Skrålabäcksravinen och ska lämnas orörd. Lövskogen i ravinen är värdefull för fågellivet då hackspettar, stjärtmes och nötkråka finns i området. Söder om Varbergsvägen utgörs ravinlandskapet av en inventerad nyckelbiotop med gott om död ved och äldre träd bland annat alm och hassel. Ravinen finns också dokumenterad i länsstyrelsens lövskogsinventering som ett klass 1 –objekt.

Bäcken är lek- och uppväxtområde för öring. Äl, bäcknejonöga och elritsa finns i vattendraget. Bottenfaunan bedöms ha höga naturvärden. Skrålabäcken uppnår inte miljö kvalitetsnormen god status. Vid klassning av vattenförekomsten har Skrålabäckens ekologiska status klassats som måttlig. Påverkan som konstaterats är läckage av tungmetaller och miljögifter. Bäcken behöver en 15-30 meter bred trädbård på vardera sidan. Bestämmelse om skyddszon införs i detaljplanen. Det innebär att vegetationen är viktig bl.a. för beskuggning och att vegetationen ska lämnas för fri utveckling. Vid exploateringen är det viktigt att det inte uppstår markerosion som för ner material i bäcken.



Geotekniska förhållanden

För befintlig bussdepå finns en översiktlig geoteknisk undersökning utförd av GF 1987-06-10. Stabiliteten inom fastigheten är tillfredställande. Byggnader upp till två våningar kan sannolikt grundläggas med platta. För slutlig bestämning av grundläggningssätt erfordras kompletterande geoteknisk utredning. Stabilitetsförsämrade åtgärder tex sprängning och pålning får inte vidtagas utan fortlöpande kontroll av portrycket i samråd med geotekniker.

För de nya industritomterna har geoteknisk undersökning utförts av Norconsult 2011-11-22. Jordlagren består av mulljord 10-30 cm, sand och torrskorpelera till 1,5-2,5 meter djup och därunder lera och friktionsjord. Stabiliteten har kontrollerats i fem sektioner. Utförda beräkningar för befintliga förhållanden samt en utbredd last på 20 till 60 kPa visar att säkerheten mot skred är tillfredställande. För att minska risken för markbrott får dock marken som mest belastas med 50 kPa. En last på 20 kPa motsvarar 1 m uppfyllnad. Eventuellt kan annan belastning vara möjlig än vad som redovisas, dessa lastfall skall i så fall detaljstuderas och verifieras med beräkningar där kontroll ska utföras så att tillräcklig säkerhet erhålls för lägst detaljerad utredning enligt IEG:s (Implementeringskommission för Europastandarder inom geoteknik) anvisningar IEG 4:2010.

Höjdsättning tomter/ Massbalans

Förslag till höjdsättning av gatan och tomterna har tagits fram av Alp Markteknik AB
Tomthöjdsättning och VA 2012-05-10 samt Massbalansplan 2012-05-10.

Verksamhetsområdet har terrasserats för att uppnå funktionella tomter med flack lutning. Höjdsättningen är anpassad för en fungerande dagvattenavrinning. Höjdskillnader tas upp av slänter inne på tomtmark. Tomtköparna ansvarar för markarbeten och byggnation inom kvartersmark. Nya slänter brantare än 1:3 ska erosionssäkras. Det kan ske genom ytarmering med färdiga ängsmattor. I flackare slänter kan avbanade massor från området läggas ut.

Massbalanseringen innebär 14 500 kbm schakt och 4 300 kbm fyll totalt för de nya tomterna. Samtliga tomter utom tomt nr 3 har överskott på massor. Massbalanseringen är gjord upp till nivån -60 cm från föreslagna +höjder för att ge plats till överbyggnad. Matjord som behöver tas bort (20 cm) uppgår till 6400 kbm, ca 1000 kbm/tomt.

En plan har tagits fram av Norconsult 2012-04-18 som visar återstående lastrestriktioner efter att uppfyllnader /schakt har utförts utifrån planerad tomthöjdsättning av ALP Markteknik 2012-05-10. Tomthöjdsättningsplanen, massbalansplanen och planen för lastrestriktioner utgör bilagor till detaljplanen och är viktiga som underlag vid bygglovprövningen.

Fornlämningar

Lödöse museum har utfört en *särskild utredning 2011-06-15* varvid inga tidigare okända fornlämningar påträffades i planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Norr om planområdet ligger bostadsområdet Sandvallsäng med villabyggnad. Närmsta bostadshus utgörs av tre villor på Kvarnvägen 5-9 där avståndet mellan planerad verksamhetstomt och bostadshus är 30-40 meter. På Skördegatan 1 finns ett bostadshus nedanför ravinslätten, avståndet till verksamhetsområdet är 40 meter. På Varbergsvägen 84 (Gästgivaregården) finns två bostäder som är 30 respektive 50 meter från bussterminalen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintlig verksamhet är Terminal Clean 156 på fastigheten 2:41. Här finns uppställningsplatser för bussar i linjetrafik, fordonstvätt för tunga fordon, en dieselstation, kontor för bussbolagen och uthyrning av lokaler till andra småverksamheter. Verksamheten har behov av en byggnad för städning av bussar. I gällande detaljplan är bygggrätten mycket begränsad. Bygggrätten utökas i planförslaget.



Föreslagen detaljplan möjliggör ett 3 ha utökat *industri kvarter*, dvs arbetsområde med små risker. Typiska verksamheter som kan tillåtas är småverkstäder, grossister, sällanköpshandel och kontor etc. Planen reglerar tillåten byggnadshöjd (till takfot) 6 meter, största taklutning är 20 grader. Högst 50% av fastigheten får bebyggas.

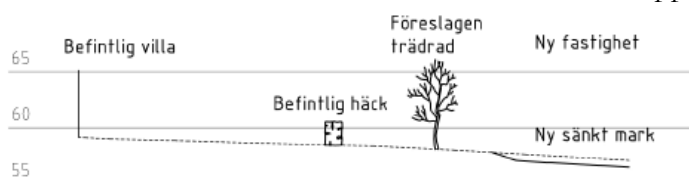
Visuell påverkan

Planområdet ligger högt och får ett skyltläge ut mot Göteborgsvägen vid infarten till Skene. Det ställer också krav på en god gestaltning av nya verksamheter. Bebyggelsen skall inte dominera utan samspela med växtligheten i landskapet. För att mjuka upp vyn över de nya etableringarna från Göteborgsvägen skall en naturlig plantering av grupper med träd och buskar, ex. al, björk och sälg, ske på kvartersmark (tomt 3) i slänten mot norr.



Planområdet sett från Väg 156.

I nordöst finns tre bostäder vilkas utsikt påverkas av exploateringen. Villatomterna ligger 2-3 meter högre än planområdet och en zon naturmark på 25-15 meter sparas emellan. Här föreslås en trädrad med rönnar planteras utmed verksamhetsområdets gräns. Växtligheten skapar en mjukare övergång och hjälper till att bryta ner de nya byggnadernas skala. En begränsning av mark som får bebyggas görs inom den nordvästra verksamhetstomten så att del av den öppna vyn kan bibehållas åt nordväst.



Vy ner mot sydväst från bost. på Kvarngatan



Vy mot nordväst från bost. på Kvarngatan

Riktlinjer för gestaltning av byggnader och skyltning

Färgsättning av byggnader ska vara med en återhållen och dämpad färgskala. Även en enkel hallbyggnad kan ges en god gestaltning med en genomtänkt placering av olika funktioner så att tex kontorsdel och konferensrum tydliggörs i fasaden och viktiga byggnadsdelar som entreér accentueras genom avvikelse i kulör och material. Skyltning bör integreras i byggnadens arkitektur eller på annat sätt samordnas med anläggningen. Skyltar inom respektive fastighet får inte placeras på byggnadens tak eller som pyloner på tomten.

Vid infarten till området finns inom parkmark byggrätt för en gemensam skyltpylon, 7 meter. Därmed ges alla företagen möjlighet till att skylta sin verksamhet ut mot Varbergsvägen.

Offentlig service

Planområdet är beläget en knapp km från Skene centrum.

Tillgänglighet

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

Vägar och trafik

Biltrafik

Tillfarten till planområdet ligger ca 100 meter öster om korsningen Varbergsvägen/Lv 156 (Göteborgsvägen). Trafikmängden på Varbergsvägen var 8140 ÅDT (2001). Trafikmängden på Göteborgsvägen var 6570 ÅDT(2005) och prognosen för 2030 är 8200 ÅDT. Korsningen Varbergsvägen/Göteborgsv. skall byggas om till cirkulationsplats och Göteborgsvägen breddas enligt arbetsplan framtagna av Trafikverket.

Befintlig tillfart till verksamheter, bussdepån och pendelparkeringen ansluter till Varbergsvägen mitt för korsningen med Sjuhäradsgatan. Tillfarten saknar vägnamn. Planförslaget innebär att den befintliga tillfarten förlängs 220 meter rakt norrut till de nya verksamheterna där den avslutas med en vändplats. Kommunen skall vara huvudman för gatan.

Planområdet gränsar till Skördegatan mot väster och Kvarngatan mot norr men saknar förbindelse med dessa vägar. Vägarna är enskilda. Kommunen äger Kvarngatan från korsningen vid Skördegatan och söderut.

Kollektivtrafik

Busshållplats *Gästgivaregården* finns vid Varbergsvägen i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av flera busslinjer från Kinna mot Göteborg, Horred och Hajom och Tostared. I området finns en pendelparkering med plats för 20 bilar. Pendelparkeringen utökas i planen till 40 parkeringsplatser. En gångväg ska anläggas öster om gatan mellan pendelparkeringen och busshållplatsen.

Gång- och cykelvägar

Planområdet och intilliggande busshållsplats är välförsett med cykelvägsförbindelser söderifrån. Ifrån Skene finns cykelväg utmed hela Sjuhäradsgratan. Utmed Gästgivargratan planeras en ny cykelväg. GC-väg västerifrån från Gamla backa finns söder om Varbergsvägen fram till korsningen vid Sjuhäradsgratan.

Planområdet förbinds norrut till Kvarnvägen med en ny gångstig. Det ger de boende kring Kvarnvägen möjlighet till en genare förbindelse genom planområdet ner till busshållsplatsen. En ny gångväg ska också anordnas mellan pendelparkeringen och busshållsplatsen.

Risker och Störningar

Buller

Detaljplanen möjliggör ett *industri kvarter*, dvs ett arbetsområde med små risker. Typiska verksamheter som kan tillåtas är småverkstäder, grossister och sällanköpshandel etc. Riktvärde för skyddsavstånd är 50 meter. I den norra delen av planområdet, som ligger närmare bostäder än 50 meter, får ej störande verksamhet som t ex lastning och lossning ske på denna del av tomten.

För hela planområdet gäller att verksamheterna inte får vara störande för omgivande bostäder. Gällande riktvärden för externt industribuller får ej överskridas. I dagsläget är dessa riktvärden:

- 50 dB(A) dagtid kl 7-18
- 45 dB(A) kväll 18-22 samt söndag och helgdag kl 7-18
- 40 dB(A) natt kl 22-7
- Momentana ljud nattetid får ej överstiga 55 dB(A).

Markföroreningar

Nordväst om pendelparkeringen finns ett område som använts som upplagsplats för tidigare verksamheter. En miljöteknisk undersökning har utförts av dessa massor, (*Markmiljörapport 2010-06-14 Atkins*). Jordprovtagning skedde i 12 provgropar ner till tre meters djup. Marken består av jord- och byggregester upp till två meter djup. Provtagningen påvisar förekomst av alifater och PAH från någon sorts petroleumprodukt. I samtliga provtagningspunkter är föroreningshalterna under riktvärden för känslig markanvändning. Föroreningarna bedöms inte kunna transporteras ned till recipienten Skrålabäcken och grundvattnet på grund av den täta leran som förekommer på 2-3 meters djup och förhindrar spridningen. Vid riskklassning graderas området till 1, vilket betyder liten risk för människa och miljö.

Under entreprenaden vid utbyggnad av planområdet skall det uppmärksammas om markmiljöföroreningar förekommer, detta kan göras med antingen mätinstrument eller okulärt. Ifall förorenad mark påträffas skall detta rapporteras till kommunens miljökontor. Om inga mer förhöjda halter påvisas kan massor ligga kvar på befintlig plats eller återanvändas inom planområdet.

Provtagning har också skett av sediment i Skrålabäcken vilket påvisar en förekomst av alifater. Sedimentet bör rensas, vilket bör utföras med spont så att inga föroreningar sprids i Skrålabäcken.

Radon

Planområdet klassificeras som normalradonmark.

Gällande gränsvärde för radongas i inomhusluften i nya byggnader är 200 Bq/kbm

Boverkets byggregler (BBR 19 2011:26, 6:23).

Farligt gods - Riskbedömning

Trafikförhållanden

Väg 156 som utgör sekundär transportled för farligt gods och är förbindelseväg mellan väg 41 och 40 som utgör primära leder för farligt gods. Årlig dygnstrafik på väg 156 är 6 750 fordon varav 6% tung trafik. Utifrån vedertaget branschindex utgör 4-5 % av den tunga trafik av farligt gods, dvs 20 transporter/dygn. Enligt räddningsverkets mätning 2006 av fördelning av ADR-klasser i södra Sverige så är klass 3 (brandfarliga vätskor) den vanligaste förekommande på väg 156. Enligt räddningstjänsten finns inga olyckor inrapporterade gällande transporter av farligt gods. Prognos 2030 – 8200 fordon/dygn varav 8% tung trafik 650 , innebär uppskattningsvis 30 farligt godstransporter /dygn. (uppgifter från Vägverkets miljökonsekvensbeskrivning till arbetsplanen för väg 156 mellan Skene och Skoghem).

Tillåten hastighet på sträckan är 70 km/h.

Beräknad insatstid till planområdet är enligt räddningstjänsten mindre än 10 minuter.

Riskbedömning

Avståndet mellan väg 156 och närmsta ny tomt är 60 meter, avståndet till byggrätten är 70 meter. Vägen och området ligger på samma höjdnivå +49 men området emellan utgörs av en 8 meter djup ravin, Skrålabäcken. Området planläggs för småindustri, sällanköpshandel och kontor.

Med hänsyn till avståndet och topografin med en avskärande ravin, bedöms inte transportleden för farligt gods utgöra någon risk som påverkar människors hälsa och säkerhet negativt.

Riskbedömningen har gjorts i samråd med Södra Älvsborgs räddningstjänst SÄRF.

En kompletterande riskbedömning har gjorts för detaljplanen avseende befintlig verksamhet på fastigheten Skene 2:41 daterad 2012-04-04. Utredningen finns som en separat bilaga till detaljplanen. Med hänsyn till risken för farligt godsolycka begränsas nytillkommande byggrätt till 30 meter från Varbergsvägen. För byggrätten gäller att utrymningsväg ska finnas på skyddad sida, mot norr.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp och dräneringsvatten

För planområdet kommer kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten att inrättas. Ledningarna kommer att dras i den nya lokalgatan och kopplas ihop med ledningssystemet i Varbergsvägen. Vatten från husgrundsdräneringar avleds till separat dränledning i gatan.

VA-ledningarna ska fortsätta rakt norrut för att även ansluta viss bostadsbebyggelse norr om Kvarnvägen. Nya ledningar ska också dras via u-området i det västra industrikvarteret för ihopkoppling med ledningssystemet och en ny pumpstation nere vid Skördegatan (E₂)

Dagvatten

Kommunen kommer inrätta verksamhetsområde för dagvatten.

Dimensionering av dagvattenhanteringen har gjorts utifrån *Dagvattenplan 2010-06-14* av Atkins. Slutligt förslag till dagvattenhantering är utformat av Alp markteknik AB ; *Tomthöjdsättning och VA 2012-05-10*.

Målsättningen är att vattnet till Skrålabäcken ska vara rent och med en flödesmängd motsvarande dagens. Reningen av vattnet sker genom hanteringen av vattnet i ett öppet system av diken och en oljeavskiljande damm. Det vatten som infiltreras renas även då det passerar genom marken. Dagvattensystemet dimensioneras för att kunna ta hand om ett 10-årsregn. Det innebär att det första regnet sk ”first flush” kommer att tas omhand i en damm och infiltrationsytor för att minimera föroreningstransport till Skrålabäcken. Vid extremregn, 100-årsregn kommer antagligen de lägre delarna vid Skrålabäcken, ett mindre våtmarksområde att översvämmas.

1. Infiltration/fördröjning på industritomter

För att uppnå en långsam avrinning ska så mycket som möjligt kunna infiltrera i marken.

I detaljplanen ställs därför krav på viss fördröjning inom kvartersmark:

- 10% av tomten ska vara genomsläpplig för infiltration. Dagvatten från stuprör skall avledas till dessa ytor alternativt till likvärdig funktion genom stenkista, dagvattenkassetter eller makadamdike (med minsta erforderliga vattenvolym 50 kbm /hektar)
- Lägsta golvnivå för varje fastighet skall vara 30 cm över lokalgatan.
- Tvättanläggningar, verkstäder etc skall ha oljeavskiljare.
- Sandfångsbrunn ska finnas innan anslutningspunkt för dagvatten.

Höjdsättningen av tomterna har gjorts med en höjdrygg/vattendelare 30-40 meter in på tomten parallellt med gatan vilket innebär att överskottsvattnet från omr B ska avledas till kommunal dagvattenservis och från omr A och C till naturmark eller dagvattendike.

2. Avrinningsområden, se illustrationplan:

- **Omr A** avvattnas till västra slänten där det infiltrerar i naturmarken och övergår i ett diffust flöde till Skrålabäcken. Överskottsdagvatten ska släppas ut jämnt fördelat längs tomtgränsen, ej i punktutsläpp.
- **Omr B** avvattnas till öppet makadamdike öster om lokalgatan. Makadamdiket ska övergå i kulvert under begränsad sträcka för att hindra vattnet från att tränga ut på tomt nr 6 där marknivån ligger lägre än gatan.
- **Omr C₁** (tomt 4) avvattnas till naturmark i östra ravinen för infiltration. **Omr C₂** (tomt 5,6 och pendelparkeringen) avvattnas till öppet dike i kvarterskanten.
- **Omr D** avvattnas via nya dagvattenledningar till dammen. Befintliga dagvattenledningar från bussdepån med direktutlopp i Skrålabäcken proppas. Terminal Clean har en oljeavskiljare men det är oklart om alla dagvattenbrunnar är kopplade till den.

Överskottsvattnet från området B, C och D leds till dagvattendammen.

3. Dagvattendammen

Dammen ska magasinera flödestoppar då den största transporten sker av partiklar och föroreningar.

Dammen är dimensionerad för;

- årsmedelnederbörd 750 mm,
- avrinningsområdet 3 ha, ytan reduceras mht till viss infiltration; medelavrinningskoefficient på 0,7
- 10-årsregn, varaktighet 4 tim , regnintensitet 21 l/s ha
- Avbördning från damm 5 l/s/ha, 15 l/s (3 ha)

Beräkningarna visar att flödet blir 58,8 l/s för område B, C och D. Överslagsmässigt innebär detta en fördröjning på ca 620 kbm i dammen. Planerad dammvolymer uppgår till 650 kbm (+ 300 kbm innan dammen svämmas över). Slam- och oljeavskiljare placeras efter dammen. Utlopp från dammen skall förses med ventiler som vid olyckor eller haverier ska kunna stängas av. Utflödet från dammen kommer under extremp perioder att vara maximalt 15 l/s. Detta flöde reduceras då ett översvåmningsområde finns innan utloppet till Skrålabäcken.

Skötsel

För skötsel av dammen inom E₁-området samt öppna diken inom kvartersmark (u₂) ansvarar TSF VA-avdelningen. Vattenprover ska tas vid utsläppet från dammen för kontroll och uppföljning av vattenkvaliteten. Vid rensning av dammen skall slammet provtas och om det är förorenat föras till lämplig mottagarstation.

För skötsel av makadamdike längs LOKALGATA och öppet dike längs P-PLATS ansvarar TSF Gata/Park-avdelningen.

Påverkan av recipienten Skrålabäcken

För Skrålabäcken har Vattenmyndigheten klassat den ekologiska statusen som måttlig och den kemiska ytvattenstatusen som god 2009. Fastställd miljö kvalitetsnorm ställer krav att god ekologisk status ska uppnås 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Med infiltration inom området och utjämning i damm kommer föroreningar att reduceras och dagvattenflöden till Skrålabäcken att hålla nivåer motsvarande dagens flöden. Planen bedöms inte bidra till att försämra vattenkvaliteten i Skrålabäcken. Planen innebär att nuvarande dagvattenavledning från 2:41 som går orenat till Skrålabäcken leds till dammen. Denna åtgärd kommer att bidra till en förbättring av vattenkvaliteten.

Energiförsörjning

Bussterminalen på Skene 2:41 är anslutet till fjärrvärmets söder om Varbergsvägen. För att möjliggöra utbyggnad av fjärrvärmenätet i planområdet reserveras ett u-område för ledningar på kvartersmark öster om lokalgatan. Där fjärrvärmeledning behöver korsa gatan ska ledning ligga 1,20 meter under gatunivå för att inte krocka med makadamdiktet och med VA-ledningarna.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning 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.

Detaljplan för

SKENE 2:1, 2:41 M FL

Skene, Marks kommun, Västra Götalands Län



Genomförandebeskrivning

Upprättad 2011-11-22, Rev 2012-06-21

Margareta Björsell och Elena Eckhardt
Bygg- och miljökontoret

Inledning

Kommunen har för avsikt att planlägga nya verksamhetstomter i Skene samt att utöka pendelparkeringen. Intill finns en bussterminal för vilken byggrätten utökas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beräknad tidplan:

Samråd	okt 2010
Godkännande av genomförandebeskrivning i KSAU	dec 2011
Beslut om utställning i PBN	dec 2011
Utställning	jan-feb 2012
Godkännande i PBN	juni 2012
Antagande i KS och KF	sept 2012
Genomförande	2013-

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Marks kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för anläggande av lokalgata, pendelparkering, naturmark med gångvägar och trädplantering samt skötsel av parkmark.

Därutöver ansvarar kommunen för kontinuerlig besiktning av Skrålabäckens bäckfåra för att upptäcka erosion och för att vegetationen runt Skrålabäcken skyddas (inom skyddszon).

Inom parkmark finns en byggrätt för en skyltpylon. Kommunen avser att ge verksamheterna rätt att anordna och underhålla en för området gemensam skyltpylon på kommunens mark.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten utökas att omfatta planområdet.

Tomtköpare ansvarar för markarbeten och byggnation inom kvartersmark för industritomter. Som underlag finns plan för höjdsättning och massbalansering som utgör en förutsättning för att dagvattenhanteringen ska fungera. Eventuella ändringar i tomtuppdelning och höjdsättning ska godkännas av Teknik- och serviceförvaltningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Skene 2:1, Skene 2:8, Skene 8:38 och Skene 2:21. Skene 2:41 ägs av Terminal Clean 156 AB.

Fastighetsbildning och ledningsrätt

Ett genomförande av planen innebär att nya industritomter kan bildas. Föreslagen tomtindelning hänger ihop med höjdsättningsplanen där tomterna terrasseras för att uppnå flacka lutningar på tomterna. Ledningar och anordningar för el, vatten, avlopp samt dagvatten inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt. Ledningsrätten ska också ge kommunen rätt att anlägga och sköta dagvattendiket.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning av industritomter hos Lantmäteriet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaden debiteras av tillträdande köpare i samband med försäljning.

Servitut

Vid eventuell utbyggnad av fjärrvärme ansöker Marks kraftvärme AB om servitut för fjärrvärm ledningar inom u-område på kvartersmark.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar utgör underlag för detaljplanen:

1. Markmiljörapport 2010-06-14, Atkins
Förekommande markföroreningar underskrider riktvärdet för känslig markanvändning och behöver inte saneras. Sediment i Skrålabäcken bör rensas från föroreningar.
2. Dagvattenplan 2010-06-14, Atkins Obs! I senare projektering av Alp markteknik har förslag till dagvattenhantering delvis ändrats.
3. Geoteknisk undersökning 2011-11-22, Norconsult
4. Kostnadsberäkning Gata och Parkering, Damm och VA Alp markteknik 2011-11-21
5. Tomthöjdsättning och VA, Alp Markteknik 2012-05-10
6. Massbalansplan , Alp Markteknik 2012-05-10
7. Lastrestriktioner efter höjdsättning av tomter Norconsult 2012-04-18

Besiktning av Skrålabäcken - erosion

Kommunen (Teknik- och serviceförvaltningen) ansvarar för att besiktiga bäckfårans slänter inom planlagd naturmark en gång om året. Slänterna ska dokumenteras och kontrollprogram tas fram. Kommunen ansvarar för att anlägga erosionsskydd ifall det skulle visa sig att erosion pågår.

Markarbeten

Under entreprenaden vid utbyggnad av planområdet skall det uppmärksammas om markmiljöföroreningar förekommer, detta kan göras med antingen mätinstrument eller okulärt. Ifall förorenad mark påträffas skall detta rapporteras till kommunens miljökontor.

Om det krävs erosionsskydd i vattenområdet är det anmälnings- eller tillståndspliktigt vattenverksamhet enligt 11 kap 2§ MB. Om några småbiotoper påverkas i samband med exploateringen måste biotopskyddsdispens sökas hos länsstyrelsen.

Dagvattenanläggningar

Miljökontorets miljöenhet ska vara delaktigt vid detaljprojektering av dagvattenhantering ur naturvårdssynpunkt för att beakta Skrålabäckens naturvärden.

Opto, el, telefon och fjärrvärme

Kommunala optoledningar ska samförläggas med VA-ledningarna.

Vattenfall önskar samförläggning av elkablar vid gatuentrepenad.

Vattenfalls kabel inom område E₁ väster om dagvattendammen behöver flyttas.

Skanova har en teleledning som passerar över den sydvästra tomten och kan behöva flyttas. För åtgärder av teleanläggningar önskar Skanova kontakt i tidigt skede för planering och kostandsfördelning.

Mark reserveras på kvartersmark (u-omr) öster om lokalgatan för att möjliggöra utbyggnad av fjärrvärme.

Ekonomiska frågor

Utgifter

Mark 3,24 ha	370 000 kr
Räntekostnad mark	30 000
Allmän plats- gata 1 325 000 Trottoar och gångväg 84 000	1 409 000
Makadammagasin inom gatumark	276 000
Allmän plats - pendelparkering	540 000
Projektering byggledning 7% Oförutsett 10%	378 000
Natur - plantering av träd (12 st)	42 000
Administration och fastighetsbildning	400 000
Flytt av Vattenfalls kabel	139 000
Utredningar	539 000 kr exkl moms
Totalt	4 116 000 kr
VA-anläggning	1 533 000
Dagvattendamm 863 000 och väg till damm 84 000 inom E1	947 000
dike på tomtmark	43 000
Projektering byggledning 7% Oförutsett 10%	429 000
Totalt	2 952 000

Inkomster

Mark och fastighetsbildning	2 710 000 kr
Planavgift	planavgift från Terminal Clean 156 AB*
VA och dagvatten, taxa 2012 för sex tomter	1 600 000 kr

*Inom Skene 2:41, tidigare planlagt område, debiteras planavgift enligt taxa i samband med ansökan om bygglov för utökad bygg rätt.