

Detaljplan för

KINNA 24:26 vid Kasthall utmed Fritslavägen

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



2013-01-29

WSP i samarbete med

Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

Tord Lundborg/förvaltningschef

Laga kraft 2013-12-20

HANDLINGAR

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

Fastighetsförteckning 2012-09-07

Utredningar:

Geoteknisk undersökning, Atkins Sverige AB 2011-11-11

Dagvattenutredning, Norconsult, 2012-08-15

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av småindustri inom fastigheten Kinna 24:26 och del av Kinna 24:23. Intresse om att utveckla området för småindustri med viss möjlighet till försäljning har inkommit till kommunen. Då området idag inte är planlagt erfordras det att en detaljplan upprättas för att möjliggöra verksamheter på fastigheten.

Plandata

Läge och areal

Området omfattar ca 16 000 m² öppen mark. Strax norr om området finns en fastighet som är planlagd för industriändamål, men som ännu inte är utbyggd. Planområdet avgränsas av nya och gamla Fritslavägen samt Kasthallsvägen. Öster om planområdet ligger Kasthall textilindustri och öster om den passerar Häggån.



Flygfoto över omgivningarna. Planområdet är skrafferat och strax väster om det syns Kasthalls fabriker och Häggåns dalgång

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Enligt riksantikvarieämbetets beslut 1987-11-05 utgör Häggåns dalgång ett riksintresse för kulturminnesvården.

Motivering till riksintresset är att det är ett ”odlingslandskap med en koncentration av s.k. förläggargårdar som avspeglar den protoindustriella textilproduktionens organisation”.

Detta uttrycks särskilt genom flera välbevarade förläggargårdar ”med byggnadshistoriskt värdefulla byggnader, dalgång med öppet odlingslandskap ner mot ån”. I riksintresseområdet ingår även stenåldersboplatser och lämningarna efter den medeltida befästningen Kinnaborg.

Den del av riksintresseområdet som ligger i anslutning till planområdet utgörs framförallt av jordbruksmark.

Ca 300 meter nordöst om planområdet ligger gården Kronäng vilken avskärmas visuellt från planområdet av Kasthall textilindustri. Ca 70 meter söder om området ligger Stommens gård. Gården har sin upprinnelse i den vävnadsrörelse som Lars Johan Wingqvist startade på 1860-talet. På Stommen bedrevs ett omfattande jordbruk med hästavel och här finns fortfarande ett stort antal ekonomibyggnader bevarade från den tiden. Bostadshuset, den före detta disponentbostaden, är byggt i mitten på 1800-talet men har byggts på och till under åren. Gårdens ena flygel är flyttad till platsen från Kinna vid laga skifte på 1870-talet.

Från väg och järnväg är gården idag enbart marginellt synlig främst på grund av hög vegetation och skillnader i markhöjd. Då bebyggelsen inom planområdet begränsas på den södra delen bevaras siktlinjer mot gården söderifrån. Detaljplanen bedöms därmed inte påtagligt skada riksintresset för kulturminnesvården.

Översiktsplaner

Fördjupningen av översiktsplanen för Kinna, Skene och Örby (antagen 2010) anger att god planberedskap ska eftersträvas för att kunna erbjuda mark till industri och servicenärings. Förnyelse och utökning av befintliga verksamhetsområden ska prioriteras. Planområdet är utpekad som utbyggnadsområde för industri i fördjupningen av översiktsplanen. Den aktuella detaljplanen bedöms följa intentionerna i kommunens fördjupade ÖP.



Vy från norr. Stommens gård skymtar mellan träden till höger i bilden.



Vy från väst. Stommens gård syns rakt fram.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt och gränsar inte heller till någon detaljplan. Ett område 100 meter norr om planområdet är planlagt för lager och handel med skrymmande varor, men ännu ej utbyggt. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom denna plan är 7 meter och byggarean är 50 % av fastighetsarean.

Strandskydd

En begränsad del av planområdet ligger inom strandskyddet. Mellan vattendraget, Häggån, och planområdet ligger Kasthall industriområde vilket i stora delar är otillgängligt för allmänheten. Den del av området som ligger inom strandskyddet avgränsas i sin helhet, av avskärmande bebyggelse, från vattendraget vilket betyder att ett särskilt skäl för upphävande föreligger enligt Miljöbalken 7 kap 18c § punkten 2. Området saknar betydelse för friluftslivet och det är inte lokal för några rödlistade- eller på annat sätt skyddade arter. Strandskyddet inom planområdet upphävs i detaljplanen.

Vattenskyddsområde

Marks kommun beslutade den 30 maj 2006 vattenskyddsområde för Risäng grundvattentäkt. Områdets sekundära skyddszon B gränsar till det aktuella området. Endast områden inom skyddszonerna påverkas av beslutet. Verksamheterna som föreslås i aktuell detaljplan bedöms inte påverka vattenskyddsområdet.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2011-03-09 begärt att Plan- och byggnadsnämnden upprättar detaljplan för verksamheter på del av fastigheten Kinna 24:26 samt del av Kinna 24:23. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut 2011-09-06 om att upprätta detaljplan för del av Kinna 24:26 m.fl.



Kasthalls fabriker.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Planområdet utgörs idag av obebyggd jordbruksmark och avgränsas i huvudsak av nya och gamla Fritslavägen. Området ligger strax utanför Kinna tätort som har ett naturligt avslut med järnvägen i öster. Visuellt präglas området av en blandning av verksamheter på båda sidor om järnvägen samt av äldre bostadshus avskärmade av alléer och dungar.

Häggåns dalgång, öster om området, är redan idag visuellt avskärmat från området av Kasthall industrier.

Området ligger mittemellan Kasthall industrier och Backagårdens industriområde och bebyggelse enligt planen bedöms inte påtagligt påverka landskapsbilden. Omgivningarna upplevs som relativt gröna då obebyggda områden som angränsar till bebyggelse präglas av uppvuxen grönska. För att planområdet ska anpassas till detta anges det att trädplantering ska finnas inom de stora områden som inte får bebyggas.

Nordost om planområdet ligger Kasthalls högre byggnad med en totalhöjd om 18 meter, i övrigt är byggnadsskalan betydligt lägre. Vid bedömning av lämplig byggnadshöjd på fastigheten har en något högre höjd, än vad



Vy över området söderifrån. Till vänster i bilden syns Kasthalls textilindustri.

intilliggande plan medger, bedömts rimligt. Höjden är bestämd till högst 10 meters byggnadshöjd och satt för att möjliggöra en endamålsenlig bebyggelse på fastigheten.

Naturmiljö

Planområdet utgörs av jordbruksmark och ingår i ett större område som är utpekat som regionalt värdefullt odlingslandskap (Älvsborgs län 1993). Då området är avskärmat från annan jordbruksmark av vägar och byggnader bedöms det inte påtagligt skada det värdefulla odlingslandskapet att det aktuella området omvandlas från jordbruksmark till industriområde.

Vattenmiljö

Häggån rinner ca 100 meter söder om planområdet. Vattenkvaliteten i ån är i nuläget ej tillfredsställande och risk finns att varken god ekologisk eller kemisk status kommer att uppnås till 2015. Planområdet ingår i Häggåns avrinningsområde.

Området angränsar till Risängs vattenskyddsområde. Det kan vara tillståndspliktigt att göra åtgärder i vattenskyddsområdet eller i dess påverkansområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Söder om området, i Kasthallsvägens vägren, har det funnits två vägstenar. Dessa är bortplockade.

Bebyggelseområden

Planområdet är idag obebyggt.

Föreslagen plan medger industribyggnader i en anpassad skala till omkringliggande bebyggelse.

Bostäder

I närheten av planområdet ligger tre bostadshus. Stommens gård ligger ca 100 meter söder om planområdet. Ca 100 meter norr om planområdet ligger ett bostadshus och mellan Fritslavägen och järnvägen, ca 100 meter söder om områdesgränsen, ligger ett bostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planen medger industriell verksamhet utan skyddsavstånd. Inom planen får även till verksamheten hörande kontor samt butikslokaler uppföras. För att området inte ska alstra besöks trafik i någon större omfattning är största yta för butiksändamål begränsad till 100 kvm.

Strax öster om planområdet ligger Kasthall textilindustri. På andra sidan om järnvägen ligger Backagårdens industriområde med bensinstation, biltvätt, verkstäder och en tillverkningsindustri.

Offentlig service

Söder om planområdet ligger en vårdcentral, tandläkare och en restaurang. Avståndet till Kinna centrum är ca 1,5 km. Inga nya offentliga verksamheter tillskapas i och med planförslaget.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

Kasthall textilindustri grundades 1989. Industrin är världskänd för sina mattor och en stolthet för trakten. De tre byggnaderna ses idag på långt håll av passerande från både väg och från järnväg. Den föreslagna nyetableringen inom planområdet förhåller sig till de bakomliggande byggnaderna så att Kasthall dominerande tegelbyggnad med namnskylt till stor del fortfarande är synlig från omgivande transportleder söderifrån.

Stommens gård, ca 100 meter söder om planområdet, är en del av riksintresset för kulturminnesvärden. Planområdet avskärmas från gården av Kasthallsvägen. Gården är, på grund av höjdskillnader och skymmande vegetation, enbart marginellt synlig från väg och järnväg.

Området uppfattas idag fortfarande som relativt grönt och bevuxet. Nya industribyggnader som placeras i närhet av transportleder kan uppfattas som dominerande och kan bli synliga på långt håll. För att minimera denna omgivningspåverkan bör det i bygglovet diskuterats vilka kulörer byggnadernas tak och fasader ska utföras i. Vilka kulörer som kan användas specificeras inte då det är ljusets reflektion som ska undvikas för att minimera omgivningspåverkan. Matta material reflekterar ljus sämre än blanka varför även materialets matthet bör specificeras vid bygglov.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet kommer att angöras via befintlig samfällighetsgata, S:32, vilken matas från Fritslavägen.

Kommunen är väghållare för Fritslavägen, väg 1634, i anslutning till planområdet. Detaljplanen medför att utfartsförbud införs ut mot Fritslavägen, med undantag för en kort sträcka i närheten av kostningen med Kasthallvägen. Inom en säkerhetszon från vägar utanför detaljplan gäller enligt väglagen §47 att inga byggnader eller anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten får uppföras. För att bibehålla denna säkerhetszon har marken inom 12 meter från vägen prickmarkerats och får därmed inte bebyggas. Hastigheten på vägen är begränsad till 50 km/h vilket medför en riskzon om 5 meter från vägkant. Inom denna zon ska det inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten. Planen anger att trädplantering ska finnas, dock får träden inte planteras närmre vägkant än 5 meter.

Eftersom planen är relativt flexibel och tillåter småindustri är det svårt att uppskatta framtida trafik till området. Den i nuläget planerade verksamheten genererar trafik i storleksordningen 3-5 transporter/dag. Exploateras området i framtiden av fler än en verksamhet kan transportererna bli det dubbla.

Kollektivtrafik

Från hållplats Snickaren, ca 500 meter från planområdet, tar bussen 2 minuter till Kinna Resecentrum och ca 40 minuter till Borås resecentrum. Linjen trafikerar sträckorna ca en gång i timmen under kontorstid.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet i den västra delen finns en gång- och cykelväg. Vägen utgörs av den del av gamla Fritslavägen som är avstängd för fordonstrafik. GCM-vägen finns inte med i den kommunala vägplanen men utgör en länk för cykelburen trafik framförallt till och från Kasthallfabriken.

Det finns i nuläget ingen separat cykelväg öster om järnvägen norr om Kasthallsvägen. Det är möjligt att anlägga en cykelbana på Fritslavägens västra sida som utan vägkorsning kan ansluta till cykelbana vid korsningen Fritslavägen och Kasthallsvägen söderifrån samt norr om planområdet till järnvägsövergången vid Hallonvägens förlängning. Korsningen Viskadalsbanan/Hallonvägen kommer att behöva ses över ur säkerhetssynpunkt om trafikplaneringen medför att fler människor rör sig i denna korsning.

Parkering och angöring

Parkering för anställda och besökare ordnas inom kvartersmark.

Risker och Störningar

Miljöfarlig verksamhet

Intilliggande verksamhet, Kasthall textilindustri, har ett av Boverket rekommenderat skyddsavstånd på 200 meter. Då planområdet inte tillåter bostäder eller besöksstäta verksamheter medför skyddsavståndet inget hinder för planläggningen.

Geotekniska förhållanden

Planområdets markyta varierar i höjd mellan +49 och +55 meter. Marken består överst av ett humusskikt ovan ca 2-3 meter torrskorpelera. Torrskorpeleran underlagras av siltig lera med inslag av sand. Lerans mäktighet överstiger 30 meter.

Planområdet har undersökts av Atkins Sverige AB (Atkins) i oktober 2011. PM Geoteknik (2011-11-11) anger att lerans hållfasthet är medel till hög. Vid en belastning om högst 60 kPa bedöms markytan inom exploateringsområdet som tillfredställande stabil.

60 kPa motsvarar ca 3 meters utfyllnad, vilket bedöms vara en omfattande utfyllnad. För höjning eller sänkning av mark erfordras marklov. För att säkerställa att marken inte belastas med högre laster än 60 kPa och för att säkerställa att markhöjderna inte medför negativa konsekvenser för omgivningen i form av visuell påverkan har en bestämmelse införts på plankartan om att marken högst får belastas med 60 kPa.

Radon

Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger planen inom område som klassas som normalradonmark med eventuell risk för högradon. Planområdet gränsar till område för lågradonmark. Gällande gränsvärden för radongas i inomhusluft för nya byggnader är 200 Bq/kbm. (Boverkets byggregler, BBR 19, 6 kap 23§) Vid bygglov ska det säkerställas att detta efterlevs genom kompletterande undersökningar eller radonsäkert uppförande.

Buller och vibrationer

Området ligger i nära anslutning till Fritslavägen och till Viskadalsbanan, vilka båda genererar höga ljudnivåer. För industrier finns inga allmänna råd för hur höga bullervärden de får utsättas för, även om arbetsmiljölagen anger att "Luft-, ljud- och ljusförhållanden och övriga arbetshygieniska förhållanden skall vara tillfredsställande". För arbetslokaler för tyst verksamhet finns riktvärdet 45 dBA inomhus. För kontorslokaler som lokaliseras mot väst kan detta medföra större krav vid dimensionering av väggisolering och fönster så att inomhusnivåerna klarar rimliga nivåer för inomhusbuller.

Inga störande verksamheter kommer att tillåtas inom planområdet. Vid bostäderna 100 meter söder och 100 meter norr om planområdet får gällande riktvärden för externt industribuller inte överstigas. I dagsläget är dessa riktvärden:

- 50 dB(A) kl. 07-18 (dagtid)
- 45 dB(A) kl. 18-22 (kväll) samt 07-18 (söndag och helgdag)
- 40 dB(A) kl. 22-07 (natt)
- Momentana ljud nattetid, kl. 22-07, (högsta ljudnivå i dB(A) läge "FAST") får inte överstiga 55 dB(A)

För Kasthall industrier kan den avskärmande bebyggelsen medföra minskade bullernivåer från väg och järnväg.

Vid etablering av byggnadsvolymer så nära Viskadalsbanan som medges och vid de gällande geotekniska förhållandens som planen medför bör hänsyn tas till vibrationer i marken. Det finns inga riktvärden för högsta värden för vibrationer i arbetslokaler, varför inga bestämmelser har införts på plankartan.

Riskavstånd järnväg

Viskadalsbanan som är riksintresse gränsar till planområdet. Järnvägen används för både person och godstrafik och är av betydelse för omledningstrafik. Riksintresset omfattar även ett influensområde kring järnvägen. Några generella avstånd för detta influensområde finns inte. Faktorer som påverkar avståndet är exempelvis verksamhetens känslighet för buller och vibrationer. Även transporter av farligt gods påverkar avståndet.

I "Järnvägen i samhällsplaneringen" anger Trafikverket att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. På grund av den tillståndspliktiga zonen kring Fritslavägen har det i planen införts prickmark, vilken anger att marken inte får bebyggas. Detta medför att byggrätten i planen är lokaliserad 40 meter från järnvägen.

Inom en zon om 150 meter från järnväg där farligt gods transporteras ska individ- och samhällsriskerna för olycka hanteras. Viskadalsbanan är inte huvudled för farligt gods, men används för omledningstrafik vid behov. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) genomförde en kartläggning av farligtgodstransporter i Sverige 2006. I rapporten redovisas inte någon transport med farligt gods ha gått på Viskadalsbanan förbi Kinna denna månad. Enligt Trafikverkets uppgifter om farligtgodstransporter på Viskadalsbanan i höjd med orten Tofta är transportererna i storleksordningen 100 vagnar/år.

Den enda riskkälla som identifierats i området är järnvägen. Det relativt låga antal transporter av farligt gods på banan hade vid en beräkning av individrisken sannolikt medfört ett mycket lågt ingångstal som med avståndet från järnvägen snabbt hade minskat. Det är rimligt att anta att individrisken inom planområdet är så liten att den kan accepteras.

Samhällsriskerna påverkas även av hur många människor som kan antas befinna sig inom området vid en eventuell olycka. Detta riskmått är därmed beroende av den förväntade ökningen av människor till platsen med anledning av detaljplanen. Detaljplanen medger industriverksamhet med låg besöksfrekvens. Det ökade tillskottet människor till platsen bedöms vara mellan 10-20 personer. Detta marginella tillskott av människor medför att även ökningen i samhällsrisk blir så liten att risken bör kunna accepteras.

Då riskkällor i området är få, mängden transporter med farligt gods mycket begränsade och persontätheten i området är låg bedöms individ- och samhällsriskerna vara så liten att en riskutredning inte behöver utföras.

För att ytterligare minimera riskerna inne i byggnaderna är det viktigt att se över planeringen av byggnadskropparna. Säkerhet vid utrymning ska uppfyllas när byggnaden planeras och utrymningsvägar ska placeras på sådant sätt att utrymning av byggnaden är möjlig oavsett var en olycka har skett som medfört att byggnaden måste utrymmas. På plankartan har det införts en skyddsbestämmelse om att entréer för handelsytor och ventilationsintag inte får lokaliseras på fasad vänd mot järnvägen.

Olovligt spårbeträdande

Den planerade bebyggelsen bedöms inte utgöra sådan målpunkt att olovligt spårbeträdande, så kallat spårspring, kan förväntas öka med anledning av den. Då planområdet avskärmas från järnvägen av Fritslavägen bedöms inte heller den ökade mängden hårdgjord yta i närheten av spårområdet öka framkomligheten på sådant sätt att spårspring förväntas öka.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät. Anslutningspunkt finns nordväst om planområdet. Ledningsnätet bedöms ha tillräcklig kapacitet för detta tillskott.

Dagvatten

Stora delar av planområdet kommer att hårdgöras vilket innebär en snabbare avrinning av dagvatten. Kommunala dagvattenledningar finns i Gamla Fritslavägen, och deras slutrecipient är Häggån. Häggåns kemiska och ekologiska status, enligt miljökvalitetsnormerna, riskerar att inte uppnå god status i framtiden, varför det är viktigt att undvika ytterligare belastning på denna recipient. Dagvattnet ska därför tas omhand och renas lokalt inom kvartersmark.

En dagvattenutredning har genomförts av Norconsult 2012-08-15. Utredningen visar att dagvattnet inom området kan fördröjas och renas genom att ett 730 kvm stort och 1 meter högt fördröjningsmagasin med makadamfyllning tillskapas under mark. Marken över magasinet kan hårdgöras, dock måste bärigheten säkerställas om marken ska göras körbar. Då anläggningen ska kunna besiktigas bör marken inte bebyggas. Uppställningsytor för mer än ett fåtal fordon, och andra hårdgjorda ytor där det finns risk för spill av oljeprodukter, t.ex. lastkaj, bör utrustas med oljeavskiljare. En fördel är om oljeavskiljning utförs efter fördröjning. Oljeavskiljare ska utrustas med larm och behöver tillsyn med jämna mellanrum för att avgöra tömningsbehov och för kontroll av funktion. Lastkajer kan alternativt anläggas under tak för att möjliggöra uppsamling av eventuellt spill i torr miljö.

Ofördröjt dagvatten från oljeavskiljare och dagvatten från andra hårdgjorda ytor med låg föroreningsbelastning bör avledas via rännstensbrunnar och fördelas i övre delen av makadammagasinen, t.ex. med dagvattenkassetter, och ledas ut med en dräneringsledning i botten av makadamdiket. Detta säkerställer bästa reningseffekt av dagvattnet.

Dagvatten från tak, vilket förutsätts vara oförorenat, bör avledas separat från övrigt dagvatten och kan tillåtas infiltreras i marken i möjligaste mån. Då jordlagren är täta bör grönytor inom området endast belastas med avrinning från mindre ytor, så att grönytorna inte överbelastas. Övrigt dagvatten från tak kan fördröjas i ovan nämnda fördröjningsmagasin utan att renas. Förhöjd försiktighet bör dock tillämpas vid användning av otäta markförlagda fördröjningsmagasin och annan dagvattenhantering där viss infiltration kan förekomma, eftersom planområdet angränsar till skyddsområdet för Risäng grundvattentäkt.

Vid brand inom området ska släckvattnet inte tillåtas infiltrera dagvattenmagasinen utan bör magasineras på de hårdgjorda ytorna kring byggnaderna. Fastigheten föreslås att förses med tät invallning, t.ex. kantstöd eller förhöjning så att släckvattenmängden hålls inom området. Brunnstäckningsmaterial, t.ex. täck-/skyddslock, samt saneringsutrustning ska finnas lättillgängligt för samtliga dagvattenbrunnar för såväl egen personal som räddningstjänsten. Runt dagvattenbrunnarna bör en skyddszon på 2 meter markeras.

Lokaliseringen av föreslagen dagvattenhantering föreslås bestämmas i ett senare skede då utformningen är känd.

Föreslagen dagvattenhantering bedöms inte motverka att miljökvalitetsnormerna god ekologisk status samt god kemisk status uppnås.

Energiförsörjning

Genom planområdet går en fjärrvärmeledning till Kasthallfabriken. En 6 meters zon kring ledningen är markerad vilken anger att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Verksamheter inom planområdet kan kopplas till fjärrvärmenätet.

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning miljöbedömning

Det bedöms inte att miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen 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 miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturvården som ligger längs Häggåns dalgång. Uttrycket för riksintresset är dalgång med öppet odlingslandskap ner mot ån och förläggargårdar vilka flera är välbevarade. Då området redan är avskärmat genom Kasthallfabrikerna medför planen inte någon visuell påverkan på riksintresset.

Sociala konsekvenser

Då området idag är jordbruksmark är det framförallt de människor som rör sig förbi området idag och de som i framtiden kommer att arbeta inom området som kommer att beröras av förslaget.

Området är idag tydligt präglad av större arbetsplatser och mindre lantbruksgårdar. Planen påverkar inte området att bli mer diversifierat och medför inte heller någon större variation i de tider då området kommer att kännas befolkat. Planen medför ett antal nya arbetsplatser samt en viss ökning av trafik på omkringliggande gator.

Planen bedöms påverka sociala konsekvenser i form av möjligheten att känna sig trygg i området, möjlighet till försörjning och goda resvägar i och till området.

Människors känsla av trygghet är subjektivt och kan förändras negativt av att behöva röra sig invid avskärmande industrier istället för öppna fält. För att undvika det är belysning och öppna ytor intill gång- och cykelvägar viktigt. Planen medger bebyggelse nära gång- och cykelväg i anslutning till områdets entré. Längre söderut där sannolikheten är större att bebyggelsen blir mörk och slutet dras bebyggelsen bort från gång- och cykelbanan.

Planen kan komma att medföra att fler cyklisterna rör sig till och från området. Hur detta påverkar olycksstatistiken är svårt att bedöma och bör följas upp. Eventuellt kan områdets fortsatta utveckling medföra att nya cykelvägar tas med i planeringen vilket på sikt kan medföra positiva förändringar av både säkerheten och goda resmöjligheter i och till området.

Planen medför ett antal nya arbetsplatser vilket är positivt för kommunens invånare i fråga om möjlighet till försörjning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samråd 1 kvartalet 2012

Granskning 3 kvartalet 2012

Antagande 1 kvartalet 2013

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) 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

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen; LOKALGATA och GCMVÄG.

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Det åligger fastighetsägaren att tillse att dagvatten hanteras på godkänt sätt samt att oljeavskiljare sköts så att dess funktion upprätthålls.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter: Del av Kinna 24:26, del av Kinna 24:23 vilka ägs av kommunen samt del av Kinna S:32, en samfällighet som delägs av kommunen och privata ägare. En fullständig sammanställning av ingående och närmast kringliggande fastigheter redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.

Markförvärv

Del av samfälligheten S:32 planläggs för GCMVÄG samt för LOKALGATA.

Länsstyrelsen har, efter ansökan från kommunen, meddelat ett nytt förordnande, med stöd av 6 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900), för denna mark. Förordnandet innebär att marken inom detaljplanen som ägs av samfälligheten S:32 ska avstås till huvudmannen utan ersättning när den behöver tas i anspråk för avsett ändamål. Beslutet gäller endast under förutsättning av att planförslaget vinner laga kraft.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för området.

Fastighetsbildning

I samband med försäljning av området kommer ny fastighetsbildning att ske. Fastighetsbildningen bekostas av tilltänkt köpare.

Servitut och ledningsrätt

De befintliga ledningarna för fjärrvärme som korsar området ligger kvar i sitt befintliga läge, men ska vara tillgängliga och får byggas över. Marks Kraftvärme AB bekostar att ledningens tillgänglighet säkras.

Ekonomiska frågor

Kommunen svarar för framtagande av detaljplan. Planavtal har tecknats som reglerar plankostnaden. Planavgift ska således inte tas ut vid bygglov. Planen föranleder ingen utbyggnad inom allmän platsmark.