

Detaljplan för

DEL AV ÖXABÄCKS STOM 1:42 M FL

Öxabäck, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2013-12-19, reviderad 2015-03-23

Stefan Wallner, Arkitekt SAR/MSA, JAWA samhällsbyggnad AB
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

Laga kraft 2015-07-16

Förord

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan för del av Öxabäcks Stom 1:42 m fl som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom Plan- och bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för del av Öxabäcks Stom 1:42 handläggs med normalt planförfarande. När planen är antagen av kommunfullmäktige och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom till exempel bygglov.



Figur 1. Planprocess med normalt planförfarande

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förutsättningar.....	4
Planförslag.....	11
Genomförande.....	14
Konsekvenser.....	16

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser samt planbeskrivning med genomförandebeskrivning.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET 2015-03-23

Tord Lundborg
Förvaltningschef

Lisa Östman
Stadsarkitekt

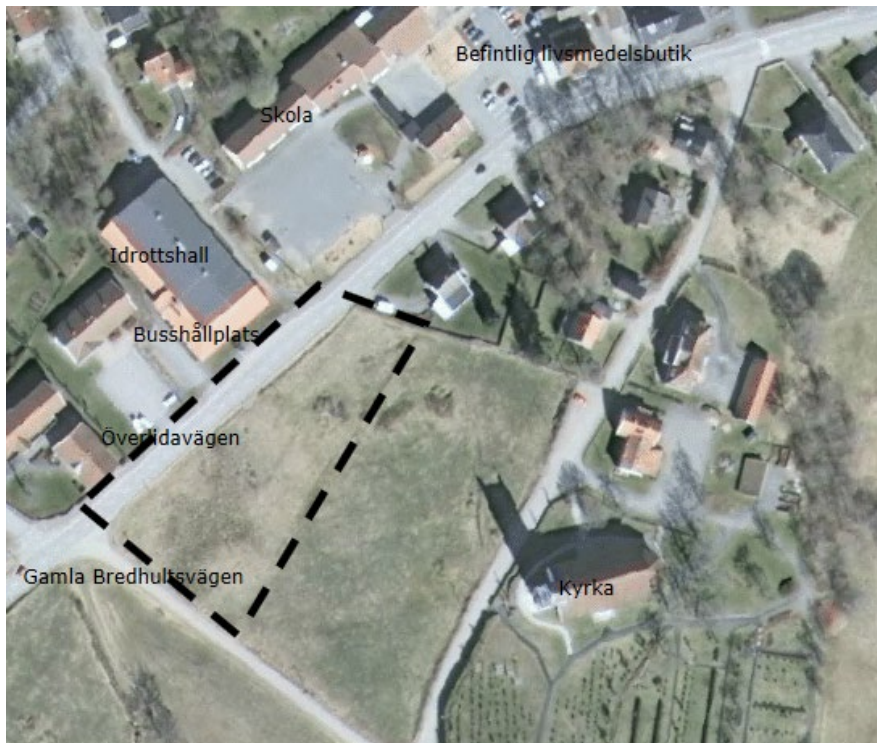
Planens syfte och huvuddrag

Syfte och bakgrund

Detaljplan för del av Öxabäcks Stom 1:42 m fl syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för handel och centrumändamål i centrala Öxabäck.

I Öxabäck finns idag en ICA-butik i lokaler som inte är ändamålsenliga för den dagligvaruhandel. Det finns ett behov att tillskapa möjlighet att komplettera Öxabäck med nya ändamålsenliga lokaler för dagligvaruhandel. Kommunen äger ett markområde i centrala Öxabäck som är lämplig för ändamålet. Det finns i dagsläget ingen extern beställare av detaljplanen eller känd intressent för att driva en ny butik i Öxabäck. Det är därför viktigt att planen får en flexibilitet för att kunna möta ett framtida behov av handel och annan verksamhet.

Kommunstyrelsen begärde 2009-11-09 att plan- och byggnadsnämnden skulle revidera gällande detaljplan så att ett läge för butik kan skapas på fastigheten Mark Öxabäcks Stom 1:42. Eftersom förslaget inte var förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Öxabäck har ett planprogram först upprättats för att utreda möjligheter och hinder till en sådan bebyggelse på den föreslagna platsen. I programmet konstaterades att den föreslagna bebyggelsen kan vara lämplig under vissa förutsättningar.



Figur 2. Avgränsning av planområdet.

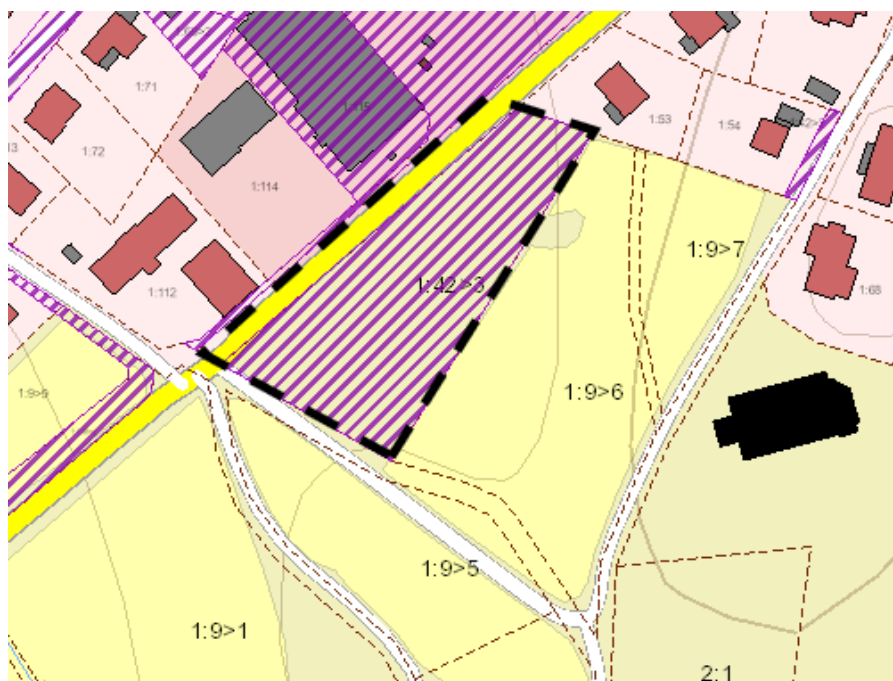
Plandata

Läge och areal

Planområdet Öxabäcks Stom 1:42 (del av) ligger söder om Överlidavägen i Öxabäck, cirka 230 meter nordost om korsningen mellan länsväg 1532 och länsväg 1530. Planområdet omfattar även en del av vägområdet vid Överlidavägen (väg 1530). Avståndet till Kinna är 1,7 mil. Fastigheten är ca 4500 kvm.

Markägoförhållanden

I planområdet finns idag två fastighetsägare. Öxabäcks Stom 1:42 ägs av Marks kommun och huvudman för vägområdena är Trafikverket.



Figur 3. Markägoförhållanden. I planområdet finns idag två fastighetsägare, Marks kommun och Trafikverket. Skrafferingen visar på kommunägd mark.

Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Planuppdrag

Kommunstyrelsen begärde 2009-11-09 (§206) att plan- och byggnadsnämnden skulle revidera gällande detaljplan. Plan- och byggnadsnämnden beslutade att upprätta planprogram och detaljplan 2009-12-16 (§212). Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände planprogrammet 2010-11-22 (§187). Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2011-05-11 (§68) att planuppdraget skulle vara

vilande i avvaktan på önskemål från sökande att påbörja planarbetet. Efter önskemål från kommunstyrelsen om planberedskap för en eventuell affärsetablering i Öxabäck beslutade plan- och byggnadsnämnden 2011-11-09 (§162) att planuppdraget skulle återupptas igen. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2013-06-12 (§98) om förnyat planuppdrag för att upprätta en detaljplan för del av Öxabäcks Stom 1:42 för att möjliggöra att handläggningen sker enligt den nya plan- och bygglagen PBL 2010:900, då detta är önskvärt. Planområdet har utökats i förhållande till planområdet i planprogrammet, för att även innefatta anslutande gator i väster och söder om Öxabäcks Stom 1:42. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

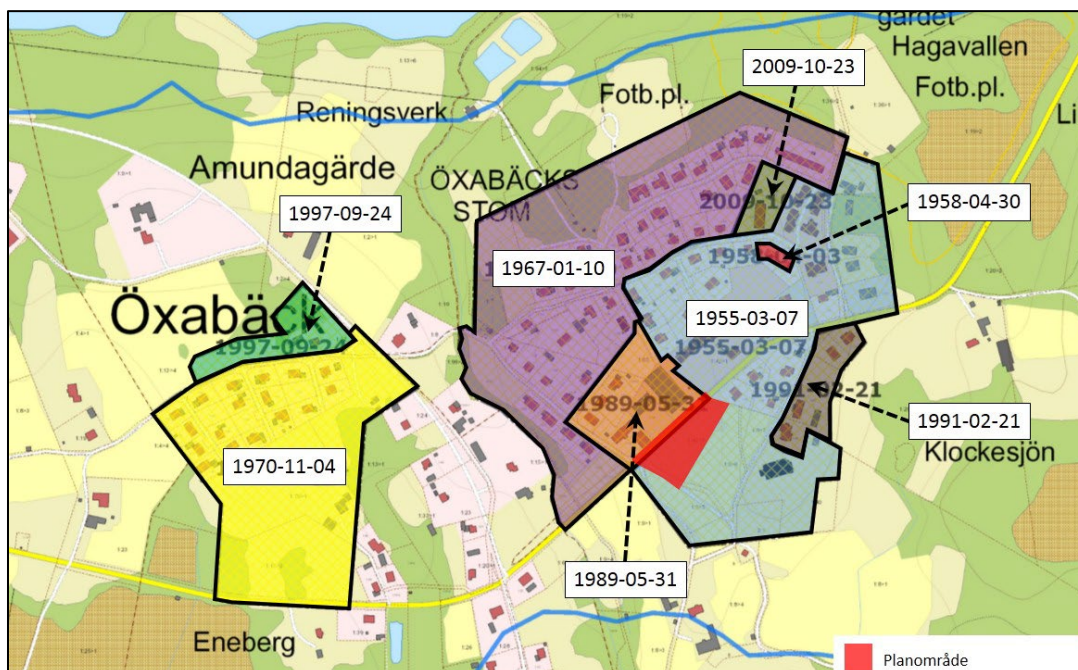
Översiktsplan

I kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Öxabäck 1990 anges området som jordbruk där särskild hänsyn ska tas till kulturvärden. FÖP anger också att detaljplanläggning krävs inom området.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan från 1955-03-07 med bestämmelser som för planområdet medger allmän plats - park eller plantering. Mot öster medger samma detaljplan fristående bostadshus i en våning med inredd vind, samt kyrko- och begravningsändamål. Mot norr vid Överlidavägen medger samma detaljplan område för allmänt ändamål (skola). Planområdet omfattas även av detaljplan från 1989-05-31 med bestämmelser som för planområdet anger allmän plats – genomfart respektive natur. I övrigt medger planen bostäder i två våningar, skola, idrott och centrumbebyggelse.

Figur 4. Planöversikt Öxabäck



Planprogram

Då föreslagen byggnation inte har stöd i FÖP påbörjades planläggningen med att utreda planens lämplighet i ett planprogram. Kommunstyrelsen beslutade 2010-12-13 att godkänna planprogrammet för del av Öxabäcks Stom 1:42.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse kan vara utpekade som områden av riksintresse enligt miljöbalken, vilka långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden. Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Natur- och kulturmiljö

Landskapsbild, mark och vegetation

Öxabäcks Stom 1:42 är en öppen åkermark som sluttar svagt nedåt mot väster, mot Överlidavägen. Fastigheten ligger i anslutning till kuperad åkermark. I norra fastighetsgränsen finns en stenmur som bör bevaras.

Bexellvägen upp mot kyrkan kantas av karaktäristiska hamlade träd i en allé. Uppe på kyrkbacken växer större lövträd och stora fina ekar finns på höjderna i odlingslandskapet kring gården söder om kyrkan.



Figur 5. Vy över planområdet, kyrkan och stenmuren i planområdets norra gräns.

Planområdet gränsar till ett stort öppet odlingslandskap (25 ha) som både är utpekad i det kommunala kulturmiljöprogrammet och som naturvårdelandskap i naturdatabasen. I kulturmiljöprogrammets riktlinjer framgår att en oförändrad markanvändning är önskevärdd och att det öppna odlingslandskapet bör hävdas och nuvarande arrondering bibehållas. Förändringar av befintlig bebyggelse inom området bör ske med varsamhet och, liksom ny bebyggelse, ansluta

till lokal byggnadstradition bland annat vad gäller skala, fasadutformning, materialval och färgsättning. De gamla vägarna bör bevaras.

Bebyggelse och service

Planområdet gränsar i nordost och nordväst till bostadsbebyggelse. Norrut utmed Överlidavägen finns bland annat mataffär, Öxabäckskolan, idrottshall och ett litet centrum med distriktssköterskemottagning. På en höjd i sydost ligger Öxabäcks kyrka, kyrkogård och församlingshem. I övrigt är området omgärdat av öppen åkermark.

Fastigheten Öxabäcks Stom 1:42 är obebyggd och centralt belägen i samhället. Bebyggelsen i planens närområde visar upp en stor variation i utformning, färgsättning och detaljer. Byggnaderna längs Överlidavägen nära fastigheten utgörs av rödaktiga tegelhus i 1- 2 våningar från 50- och 90-talet. Skolans byggnader och utformning är av hög arkitektonisk kvalitet. Sporthallen har plåt och delvis träfasad. Det finns även inslag av träpanelhus i omgivningen. Omgivningen nordost om fastigheten är av villakarakter.

Området avspeglar en bystruktur och odlingslandskap i den västgötska skogsbygden vid slutet av 1800-talet. Kyrkan i Öxabäck är ett viktigt landmärke. Dess karaktäristiska tandkantade fasad och torn syns över byn och dess omgivningar. Idag är kyrkan på toppen av kullen och resten av Öxabäck visuellt sammankopplade. Siktlinjen mot kyrkan kommer att brytas från ett avsnitt i centrum ungefär vid idrottshallens parkering. Däremot kommer siktlinjen att finnas kvar från större delen av infarten till Öxabäck. I planprogrammet har följande riktlinjer fastställts för gestaltning av ny byggnad, för att mildra negativ påverkan på kulturmiljön:

- Lägre och mer kompakt utformning i kontrast mot kyrkan (dvs. inte konkurrera med kyrkan och dess kulturmiljö).
- Gestaltning skall arkitektonisk förhålla sig till grannhusen utmed Överlidavägen.
- Nya byggnaden skall placeras parallellt till grannhusen och Överlidavägen.
- Taklutning och takutformning bör få en förankring i befintlig landskapsstruktur- och intilliggande hus.
- Fasadutformning och materialval är viktigt. Storlek och placering av fönsterpartier skall ske med stor omsorg.
- Hastighetssäkrad gångpassage med tillhörande fartdämpande åtgärder behövs för att knyta ihop nya byggnaden med centrum. Materialval i markbeläggning runt om huset och vid hastighetssäkrad gångpassage kan med fördel samspela med centrumhusets för att förstärka centrumets identitet.
- Parkeringsytan bör inte göras större än nödvändigt så att den inverkar så lite som möjligt på landskapsbilden i kyrkbacken.
- Gränsen ut mot det öppna landskapet mot öster och söder behöver också gestaltas t.ex. genom släntutformning, vegetation eller stenmurar.
- Särskilda krav på byggnadsomgivning bl.a. skyltar, flaggspel och belysning ska ställas.



Figur 6. Vy från kyrkan mot planområdet.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av Ramböll 2013-01-14. Fastigheten sluttar svagt och marken består av siltig sandig morän som överlagrar berg på 0-4 meters djup. Totalstabiliteten bedöms som tillfredställande. Områdets norra del (60 meter från norra fastighetsgränsen) är mest lämpat för placering av byggnad med tanke på det ytliga grundvattnet i områdets södra del. Södra delen kan med fördel fyllas ut för parkering eller grönytor. För grundläggning av byggnad föreslås kantförstyvad platta på mark förstärkt med plintar grundlaggda på underliggande berg.

Radon

Öxabäck klassificeras som normalradonmark i kommunens översiktliga inventering av markradon. Gränsvärden för radon får inte överskidas. För närvarande gäller 200 Bq/kbm för nya byggnader.

Buller

Befintlig affär ligger redan i dagsläget vid Överlidavägen. Flytten av affären bedöms därför inte leda till ökad trafikmängd eller ökade ljudnivåer på Överlidavägen.

Dagvatten

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis hårdgjorda ytor, vägar och hustak, och som via diken eller ledningar rinner ut i vattendrag. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler gäller för hantering av dagvatten och för verksamheter som till exempel kan förorena dagvatten. Enligt miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och tas om hand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

Idag finns inga hårdgjorda ytor inom planområdet. Dagvattnet från fastigheten och kyrkbacken (ett 2,65 ha stort avrinningsområde) samlas idag upp i ett dike söder om Överlidavägen och avleds sedan i kulvert under vägen till dagvattenssystemet och vidare ut i Sävsjön. Flödet från avrinningsområdet överstiger kulvertens kapacitet och kan förklara varför sydvästra delen av fastigheten är vattensjuk.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar registrerade inom aktuellt planområde eller dess direkta närhet. Det närmaste fornminnet (yta) ligger 170 m söder om planområdet.

Vattenskyddsområde

Enligt förslaget till vattenskyddsområde för Öxabäck vattentäkt ligger planområdet inom sekundär skyddszon. De föreslagna skyddsföreskrifterna är ännu inte antagna, men i förslaget framgår tillståndsplikt för bland annat:

- Hantering av för grund- eller ytvattnet skadliga ämnen, såsom petroleumprodukter, impregneringsmedel, lösningsmedel eller andra hälsoskadliga eller miljöfarliga produkter, för andra ändamål än hushållsbehov (sortimentet i butiken kan utgöra en sådan hantering).
- Schaktning, pålning, spontning, underjordsarbete.
- Borring i jord och berg.
- Nyetablering av anläggning för lagring och utvinning av värmeenergi i berg, mark och vatten.
- Etablering av verksamhet som enligt miljöbalken är anmälningsplikt och som innebär risk för förorening av yt- eller grundvatten.

Vägar och trafik

Biltrafik och parkering

Trafikflödet på Överlidavägen vid planområdet är $1380 \pm 10\%$ fordon per dygn (2012). Gällande hastighet vid planområdet är 30 km/h dagtid utanför skolan och 50 km/h övrig tid. Trafikverket är huvudman för Överlidavägen (länsväg 1530) samt länsväg 1533. Mitt emot planområdet, på andra sidan av Överlidavägen vid distriktssköterskemottagningen finns ett flertal centrumparkeringsplatser.

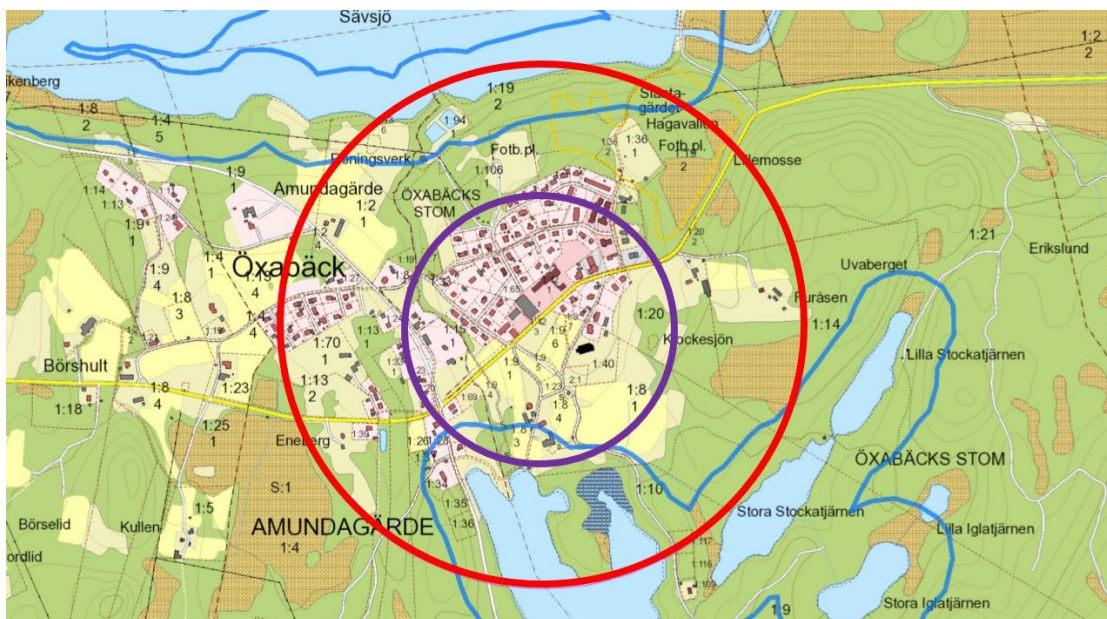
I planprogrammets samrådsredogörelse framkommer att ny bebyggelse inte får skymma sikt för intilliggande anslutningar. Siktlinjer ska mätas 5 meter in på anslutande vägar/utfarter. Det ska även finnas en säkerhetszon på minst tre meter från körbanekanten, där ska inga byggnader eller parkeringsplatser få finnas. I samband med byggnation av butik bör även en hastighetssäkrad gångpassage anordnas över väg 1530.

Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

Tillgänglighet till livsmedelsbutiker är ett grundläggande behov för alla. Därför är det viktigt att vid planläggning för livsmedelsbutiker studera hur tillgängligheten ser ut även för dem som av

olika skäl inte har tillgång till bil, och hur denna eventuellt kan förbättras. En trottoar finns utmed norra sidan av Överlidavägen mitt emot planområdet. Trottoaren växlas sedan till gång och cykelstråk på sträckan mellan Hallabrovägen och Brokvarnsvägen. För övrigt sker gång- och cykeltrafik på lokalgatorna nära planområdet.

Som ett bekvämt gångavstånd till butik räknas cirka 300 meter fågelvägen, med hänsyn till att man bär matkassar och kanske behöver vila på vägen mm, eller maximalt 600 meter när förhållandena är mer gynnsamma. Figuren nedan redovisar inom vilka delar av Öxabäck man når den planerade butiken med bekvämt respektive maximalt gångavstånd. På samma sätt kan 1100 meter användas som ett bekvämt cykelavstånd och 1600 meter som ett maximalt. Hela Öxabäck har bekvämt cykelavstånd till planområdet.



Figur 7. Tillgänglighet till planområdet för gående: Lila ring = bekvämt gångavstånd, röd ring = maximalt gångavstånd.

Från Öxabäck finns bussförbindelse dels via Kinna, Skene och vidare mot Göteborg och dels via Mjöbäck mot Älvsered. Närmsta busshållsplatser (Öxabäck) är belägna vid Överlidavägen direkt mitt emot planområdet respektive ca 200 meter nordost om planområdet. Öxabäck trafikeras av följande linjer:

- Linje 371 (Skene-Kinna-Öxabäck-Mjöbäck) har åtta turer via Öxabäck på vardagar mot Överlida-Mjöbäck. En stannar redan i Holsjunga, sju går vidare till Överlida och fem av dessa fortsätter till Mjöbäck för vidare anslutning till Älvsered. Två turer startar i Örby, medan de övriga utgår från Kinna-Skene. Inga turer på helger. Under sommarperioden går det färre turer.
- Linje 371 (Mjöbäck-Öxabäck-Kinna-Skene) har sju turer via Öxabäck på vardagar mot Kinna-Skene. En av dessa startar i Överlida, medan övriga utgår från Mjöbäck. En tur går till Örby och övriga turer fortsätter till Kinna-Skene.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA i Marks kommun. Ledningar för anslutningar finns för spillvatten och dricksvatten med anslutningar väster om Överlidavägen på fastigheten Öxabäcks Stom 1:9 (sydväst om planområdet) och i Bexellsvägen (vid kyrkan). Anslutning för dagvatten finns i planområdet utmed Överlidavägen.

Ledningar för el ligger i mark utmed Överlidavägen. Kablar korsar en del av det sydvästra hörnet av planområdet, samt ligger utmed planområdets nordöstra gräns. Vattenfall Eldistribution är huvudman för ledningarna.

Planförslag

Markanvändning och bebyggelse

Användningen av allmän platsmark föreslås utgöras av trafikområde. Planförslaget medger långväga trafik genom en tätort (GENOMFART).

För kvartermarken föreslås ändamålen handel, centrumverksamheter, kontor och hantverk (HCKJ₁). Med handel (H) avses i första hand livsmedelshandel, men bestämmelsen kan omfatta alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handelsändamålet preciseras inte ytterligare i detaljplanen då det inte finns stöd för detta i en handelsutredning eller dylikt. Användningen centrumverksamheter, kontor och hantverk (CKJ₁) syftar till att möjliggöra en flexibel användningen av bebyggelsen i framtiden, och ger planen en längre hållbarhet. Med centrumändamål avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Här kan ingå butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokal, restaurang, hotell med mera. Vid ändrad användning från handel till centrum, ska omgivningspåverkan med hänsyn till omgivande bostäder beaktas vid bygglovsprövningen. Med kontor avses kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet som inte är störande för omgivningen. Med hantverk avses hantverksverksamheter som inte är störande för omgivningen.

Bebyggelse tillåts till en högsta totalhöjd på +152 meter över nollplanet. Den sammanlagda byggrätten inom kvartermarken är 700 kvm byggnadsarea. Södra delen lämnas öppen med hänsyn till vyn mot kyrkbacken, vilket regleras genom byggnadsförbud (prickmark). Inom denna del är det trots byggnadsförbudet tillåtet att anlägga parkeringsplatser och torgyta med exempelvis anslags-tavla, bänkar, planteringar och torghandelstånd.

Natur och friytor

Ingen allmän platsmark för natur har avsatts inom planområdet. Beteckningen n₁ inom kvartermarken anger att stenmur utmed nordöstra plangränsen ska bevaras.

Gestaltning

Utformningen behöver anpassas till omgivningen och underordnas kulturmiljön vid kyrkan och dess omgivning. Egenskapsbestämmelsen f_1 anger att skyltning får ske på byggnad, men att skyltning inte får ske på tak och inte heller som fristående skyltar i form av pyloner.

Egenskapsbestämmelsen f_2 anger att byggnader ska utföras med vita eller ljusgrå fasader, som med fördel kan brytas med glasade partier.

Trafik och parkering

Inom trafikområdet behöver en hastighetssäkrad gångpassage anordnas samt en ny busshållplats på södra sidan av Överlidavägen som kompletterar den befintliga. En ny busshållplats kan även samordnas med den befintliga, samt med en hastighetssäkrad gångpassage i form av exempelvis en förhöjd timglashållplats. Utfartsförbud från kvarteretsmarken är föreslagen för hela planområdet, förutom en sträcka på 30 meter utmed Överlidavägen, där in- och utfarter anordnas för kundtrafik och varutransporter.

Kundparkering till ny verksamhet ska ske inom kvarteretsmark och ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm för Marks kommun. Eventuella lastkajer och andra angöringar för gods ska placeras så att varutransporter inte utgör en risk för oskyddade trafikanter.

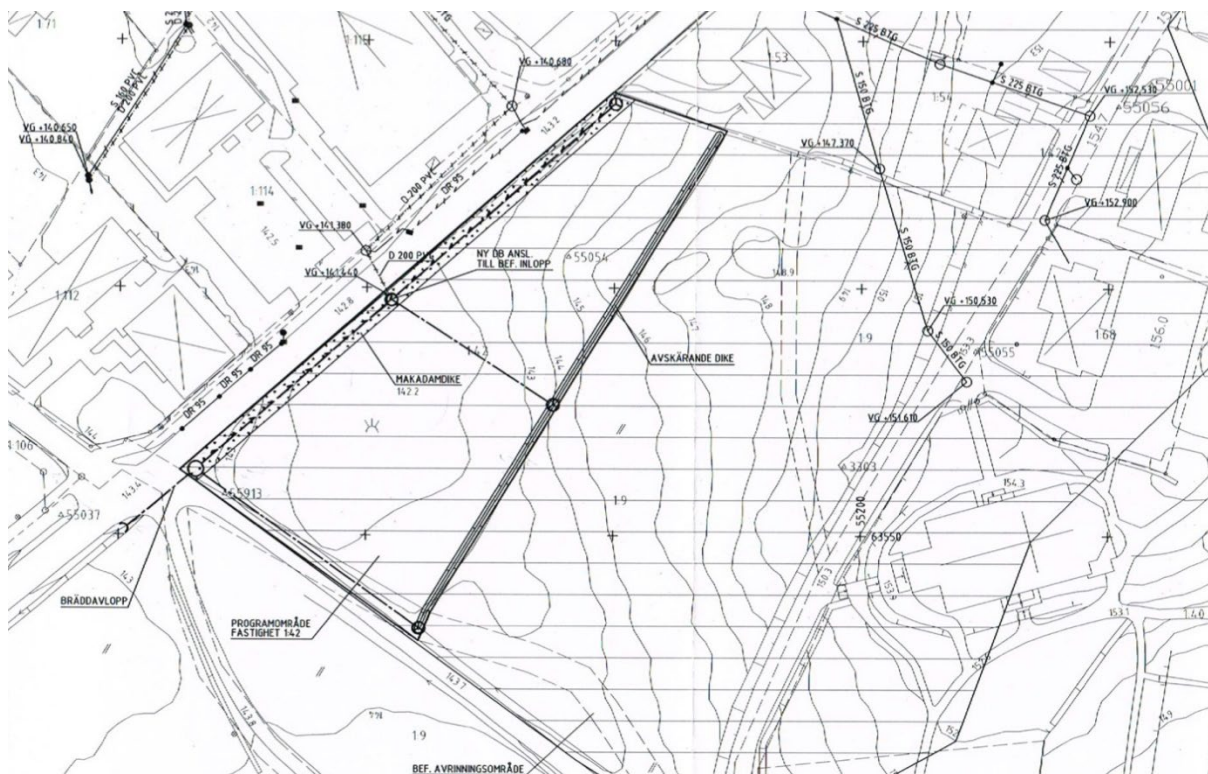
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Ledningar för anslutning finns idag väster och Överlidavägen på fastigheten Öxabäcks Stom 1:9 och i Bexellsvägen. Läge för ny anslutningspunkt i fastighetens gräns ska utredas i samband med detaljprojektering av området.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts (Ramböll 2013-01-14). För att kunna reglera flödet från avrinningsområdet efter exploateringen (3000 m³ hårdgjord yta med byggnad och parkering) krävs ett fördröjningsmagasin som rymmer 150 m³ vatten och med en avtappning begränsad till 20 l/s. Utredningen föreslår att vatten fångas upp i ett fördröjningsmagasin, förslagsvis utfört som ett underjordiskt magasin med en fyllning av 450 m³ makadam för att magasinera 150 m³ dagvatten. Magasinet kan exempelvis utformas som ett 1 meter djupt, 4 meter brett och 115 långt makadamdike längs med Överlidavägen. Magasinet ska utföras med ett bräddavlopp för att dagvattnet ska kunna bräddas ut ur magasinet vid regn som är häftigare än ett 10-års regn. Förslagsvis kan dagvatten från bräddavloppet avledas till bäcken som ligger sydost om exploateringsområdet. Det föreslås även att ett avskärande dike skall grävas mellan fastigheterna 1:42 och 1:9 utmed planområdets sydöstra gräns, för att förhindra dagvatten från att flöda in på fastigheten. Vattnet som samlas upp i diket kan därefter avledas till det föreslagna makadamdike. Egenskapsbestämmelsen magasin anger att dagvatten ska fördröjas i magasin med 150 m³ vattenvolym och att maximalt avlett dagvattenflöde får vara 20 l/s. Avvattning av kvarteretsmarken kommer inte påverka vägområdets dike.



Figur 9. Dagvattenutredningens föreslagna åtgärder.

Eftersom fastigheten Öxabäck Stom 1:42 ligger inom Öxabäcks vattenskyddsområdes sekundära skyddszon, bör dagvattnet som avleds från en framtida parkeringsplats renas från olja samt andra farliga hälsoskadliga och miljöfarliga produkter. Det kan exempelvis göras genom att installera dagvattenfilter i dagvattenbrunnarna. Egenskapsbestämmelsen yta₁ anger att dagvatten från parkering ska renas från olja.

Exakt placering och utformning av magasinet och dess brädd, samt avskiljning av hälsoskadliga och miljöfarliga produkter tas fram i en detaljprojektering i samband med byggnation.

Energiförsörjning

Mindre teknikbyggnad, exempelvis en ny transformatorstation medges inom planområdet, för att säkerställa framtida elförsörjning. Egenskapsbestämmelsen u anger att marken utmed nordvästra och sydöstra plangränsen ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samråd 1 kvartalet 2014

Granskning 4 kvartalet 2014

Antagande 1-2 kvartalet 2015

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett sker. Under förutsättning att planen vinner laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske sommaren 2015 efter beslut om bygglov.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Begreppet genomförandetid innebär att fastighetsägare vid ansökan om bygglov har en garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens slut kan planen ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för all byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Fastighetsägaren har ansvar för drift och underhåll av dagvattenanläggning och oljeavskiljare inom kvarteresmarken. Marks kommun ansvarar för de åtgärder som krävs för att uppnå fartdämpning vid gångpassage över Överlidavägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Marks kommun äger fastigheten Öxabäcks Stom 1:42. Övriga markägoförhållanden beskrivs i figur 3 på sidan 4.

Planen innebär att mark för handel, centrumverksamheter, kontor och hantverk möjliggörs. Kommunen ansöker om fastighetsbildning när köpeavtal tecknats med köpare efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Förrätningskostnaden debiteras köpare i samband med försäljning.

Rättigheter

Befintlig ledning för starkström längs Överlidavägen säkerställs genom ett U-område i planen. Övriga ledningar och anordningar för el, vatten, avlopp samt dagvatten inom kvartersmark säkerställs genom servitut/ledningsrätt.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar utgör underlag för detaljplanen:

1. Geoteknisk utredning
2. Dagvattenutredning

VA-ledningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar för anslutningar finns för spill- och dricksvatten väster och Överlidavägen på fastigheten Öxabäcks Stom 1:9 och i Bexellsvägen.

Dagvattenanläggningar

Anslutning för dagvatten finns i planområdet utmed Överlidavägen. Miljökontoret ska vara delaktigt vid detaljprojektering av dagvattenhanteringen. Dagvattenanläggning ska utformas på ett miljösäkert sätt.

Vägar

Genomförandet av detaljplanen innebär att gångpassage över Överlidavägen behöver fartdämpas.

Parkering

All parkering ska ske inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Kommunen bekostar framtagande av detaljplan. Planavtal har tecknats som reglerar plankostnaden varför planavgift inte ska tas ut vid bygglov. I plankostnaden ingår även genomförd dagvatten- och geoteknikutredning.

Kostnader för åtgärder på allmän platsmark

Planen föranleder ingen utbyggnad av allmän platsmark men ett genomförande av planen medför kostnader för Marks kommun avseende fartdämpning vid gångpassage över Överlidavägen.

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

För alla kostnader som uppstår i samband med projektering och exploatering på kvartersmark, till exempel dagvattenanläggning ansvarar berörd fastighetsägare.

Vid eventuellt behov av arkeologisk undersökning, tillstånd och samråd enligt miljöbalkens regler och/eller ytterligare markundersökningar inom aktuellt planområde, bekostas detta av fastighetsägaren.

Kostnader för fastighetsbildning och fastighetsreglering

Berörd fastighetsägare bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning etc

Kostnader som är förknippade med att skapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Kostnader för VA, dagvatten och el

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA- och dagvattenanslutningar tas ut i enlighet med Marks kommuns gällande VA-taxa.

Dagvattenanläggning och drift för dagvattenanläggning inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Konsekvenser

Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen bedöms inte som nödvändig. Förslaget anses inte utgöra en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Kommande detaljplan ger inte förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Kommande detaljplan 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. Kommunen har samrådit med länsstyrelsen 2010-02-23. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att miljöbedömning inte är nödvändig.

Konsekvenser för sakägare och andra berörda

Sakägare

Fastigheter i anslutning till planområdet och andra sakägare enligt fastighetsförteckningen, bedöms bli berörda på följande sätt av planförslaget.

Sakägare	Konsekvenser
Öxabäcks Stom 1:9	Förbättrat omhändertagande av dagvatten minskar risk för översvämningar.
Öxabäcks Stom 1:53	Eventuellt tråkigare utsikt mot sydväst. Kortare avstånd till dagligvaruhandel.
Öxabäcks Stom 1:112	Förbättrat omhändertagande av dagvatten minskar risk för översvämningar.
Öxabäcks Stom 1:114	Förbättrat omhändertagande av dagvatten minskar risk för översvämningar. Ökad trafiksäkerhet genom hastighetssäkrad gångpassage
Öxabäcks Stom 1:115	Eventuellt tråkigare utsikt mot sydost. Kortare avstånd till dagligvaruhandel. Ökad lokal koncentration av bilar och varutransporter. Risk för bländning. Ökad trafiksäkerhet genom hastighetssäkrad gångpassage.
s/84	Samfälld vägmark. Bedöms inte påverkas.
s/89	Samfälld vägmark. Bedöms inte påverkas.
s/114	Samfälld vägmark. Bedöms inte påverkas.

Andra berörda

Planförslaget bedöms ge följande konsekvenser för andra berörda grupper:

Funktionsnedsatta: Åtgärderna kan öka tillgänglighet för framför allt personer med fysiskt funktionshinder eller – nedsättning då möjlighet att anlägga generösa handikapparkeringsplatser som är lätta att angöra nära butiksentré är god. En upphöjd gångpassage medger även god tillgänglighet för övergång från busshållplats och trottoar till butik.

Gående och kollektivtrafikresenärer: En hastighetssäkrad gångpassage som föreslås på Överlidavägen bedöms höja trafiksäkerheten i närområdet.

Cyklister: Det centrala läget i anslutning till cykelbana och moderna cykelställ i direkt anslutning till entrén, bör kunna underlätta valet att ta cykel istället för bil till butiken.

Bilister: För bilister till verksamheter i Öxabäck innebär en ny kundparkering att tillgängligheten till parkering ökar.

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

Transportarbete

Det kan tyckas onödigt med ytterligare parkeringar i Öxabäck, men denna del av kommunen är relativt glest befolkad och de allra flesta är idag beroende av bil för sina inköp. En större parkeringsyta kan även samutnyttjas för andra verksamheter och behov, som exempelvis torghandel.

Det är ett stort allmänt intresse i Öxabäck att möjliggöra för en affärs- och centrumbyggnad med centralt läge.

Butikens läge och i direkt anslutning till cykelbana, medför att en satsning som gör det möjligt för en butik i Öxabäck att fortleva, underlättar betydligt mer för icke-bilburna att ta sig till en livsmedelsbutik, än om butiken läggs ner. Sett i ett större perspektiv bedöms därför planen innebära ett *minskat* transportarbete, trots att den föreslår en ny större parkeringsyta för bilar.

Planförslaget ökar inte i sig transporterna av varor eller kunder till butiken, eftersom den befintliga butiken i Öxabäck, nordost om planområdet, redan idag genererar motsvarande transporter. Den lokala ökningen av transporter till och från planområdet, bedöms ha begränsade negativa effekter på miljön.

Landskapsbild och gaturum

Byggnation enligt planförslaget kommer att förändra gatu- och landskapsbilden i området. Siktlinjen och de öppna vyerna mot kyrkan kommer att brytas från ett avsnitt i centrum ungefär vid idrottshallens parkering. Den förändrade bilden kan dock komma att begränsas genom att byggnadshöjden hålls nere och att särskilda utformningsbestämmelser medger en anpassning till omgivande bebyggelse. En butik som vänder sin entré mot Överlidavägen kan komma att skapa ett mer livfullt gaturum.

Natur och växtlighet

Den produktiva jordbruksmarken och naturvårdelandskapet kommer att minska i omfång vilket bedöms medföra en förändring för omgivningen.

Dagvatten och översvämningsrisker

Trots att planförslaget innebär att upp till 3000 kvm hårdgörs och att mängden dagvatten som ska tas om hand därmed ökar, bedöms föreslagna dagvattenlösningen där dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet och från högre liggande områden fördröjs och infiltreras inom planområdet, innebära en kraftigt förbättrad dagvattensituation i området och en minskad risk för översvämningsrisker i området.

Med föreslagen lösning för omhändertagande av dagvatten bedöms inte miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas negativt.

Buller och luftföroreningar

Utbyggnad enligt detaljplanen bedöms medföra något ökad trafikmängd lokalt i anslutning till planområdet. Den sammantagna trafikmängden i planens närområde bedöms däremot inte öka i samband med utbyggnad av en ny butik då denna ska ersätta en befintlig butik i centrum. Miljö-kvalitetsnormer för buller och för utomhusluft bör därför inte påverkas negativt av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser och riksintressen enligt miljöbalken (MB) kap 3-4

Planförslaget bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning av mark och vatten (MB 3:1). Planområdet omfattas i övrigt inte av riksintressen eller andra grundläggande bestämmelser i MB 3, eller av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4.

Konsekvenser för samhället

Kostnader för kommunen

De kostnader som planförslaget medför åt kommunen och därmed skattebetalarna, är kopplade till de åtgärder som föreslås på allmän platsmark för att hastighetssäkra en gångpassage över Överlidavägen.

Kommunen är också huvudman för VA-nätet, vilket generellt medför kostnader vid förändringar av anslutningar från allmän ledning till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Dessa kostnader regleras av VA-taxan.

Kostnader för framtagande av detaljplanen medför initialt kostnader för kommunen. Dessa kostnader tas senare ut som planavgift i samband med beviljande av bygglov.

I övrigt bedöms inte detaljplanen medföra några kostnader för kommunen.

Utvecklingen av Öxabäck

Även om det i dagsläget inte finns någon känd intressent för att exploatera och/eller driva dagligvarubutik inom planområdet, medför detaljplanen en god framförhållning för att möjliggöra en utveckling av orten med en ny attraktiv butik. Planens flexibilitet medger även en generell utbyggnad för icke störande verksamheter om sådana behov uppstår.