

Detaljplan för

Del av Assberg 1:30, Ängahagen

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Upprättad datum 2018-02-25

Reviderad 2018-08-01

Bygg och miljökontoret, Marks kommun

Laga kraft 2018-09-12

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta med bestämmelser i skala 1:1000.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning. (Detta dokument)

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2016 av Lars Kjellgren, Marks kommun.

VA- och dagvattenutredning, upprättad 2016-05-09 av Per Norberg och Elisabeth Nejdmo, WSP

Fastighetsförteckning upprättad 2016-01-26 av Johan Friman, uppdaterad 2017-02-07 av Joel Evonson, Lantmäteriet.

Markanvisningsavtal daterat den 2015-10-27

Geoteknisk utredning senast reviderad den 2017-12-22

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
Tillhörande handlingar	1
Planhandlingar:	2
Övriga handlingar:.....	2
Inledning	4
Detaljplaneprocessen	4
Information	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
.....	5
Tidigare ställningstaganden	5
Lagskyddade intressen	5
Översiktsplaner	5
Kommunala program m.m.	5
Detaljplaner	6
Planbesked	6
Förutsättningar	6
Bebyggelseområden.....	6
Service.....	6
Mark och vegetation	7
Fornlämningar	7
Vägar och trafik.....	8
Risker och störningar	9
Förslag	10
Bebyggelseområden.....	10
Lek och rekreation	11
Vägar och trafik.....	11
Gång- och cykelvägar	12
Parkering och angöring	12
Teknisk försörjning.....	13
Risker och störningar	15
Miljökonsekvenser	15
Behovsbedömning Miljöbedömning	15
 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	 16
Inledning	16
Organisatoriska frågor.....	16
Markägoförhållanden	16
Ansvarsfördelning	16
Avtal.....	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Fastighetsbildning	17
Tekniska frågor.....	17

Ekonomiska frågor	18
Medverkande tjänstemän:	18

Inledning

Skene ligger i Viskadalen, cirka fem kilometer sydväst om centrala Kinna. Ängahagen ligger i sin tur cirka 1,5 km nordost om Skene centrum och erbjuder ett vackert och trivsamt boende i en levande naturmiljö.

För Skene gäller riktlinjer från fördjupad översiktsplan – FÖP Kinna, Skene, Örby som vann laga kraft 2012-09-18.

Detaljplanprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden, enligt lag finns det möjlighet för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas med **standardförfarande** enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan syftar huvudsakligen till att till skapa nya bostäder i Skene. Planen tillåter flerbostadsbebyggelse i form av hus med en totalhöjd av max 7.2 meter vilket motsvarar två våningar med inredd vind.

Denna detaljplan är första etappen av den ytterligare utbyggnad som förväntas ske på fastigheten. Nästa etapp kommer anläggas söder om planområdet.

Plandata

Läge och areal

Planområdet består av del av fastigheten Assberg 1:30.

Planområdet är i sin helhet cirka ca 3,9 ha. Läget är centralt i Skene.

Markägoförhållanden

Fastigheten Assberg 1:30 ägs av Marks kommun. Markanvisning har beslutats om i Kommunstyrelsen den 2015-10-21 vilket innebär att Marks bostads AB har option på området.

Tidigare ställningstaganden

Lagskyddade intressen

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

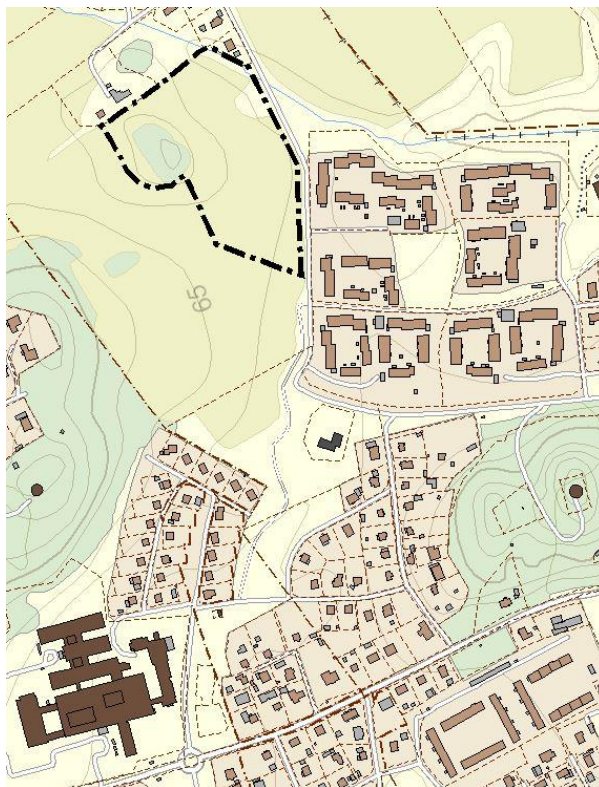
Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktsplaner

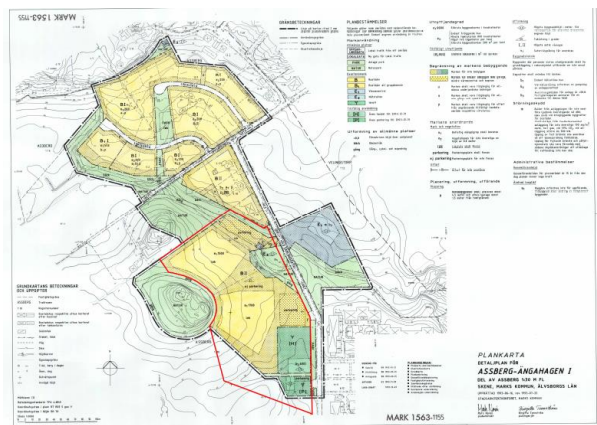
För området gäller riktlinjer från FÖP Kinna Skene Örby. Större delen av fastigheten är i den fördjupade översiktsplanen utpekad för bostadsutveckling. För Skene gäller generellt att en utveckling som en attraktiv del av tätorten är önskvärd. Planförslaget bedöms förenligt med FÖP Kinna Skene Örby.

Kommunala program m.m.

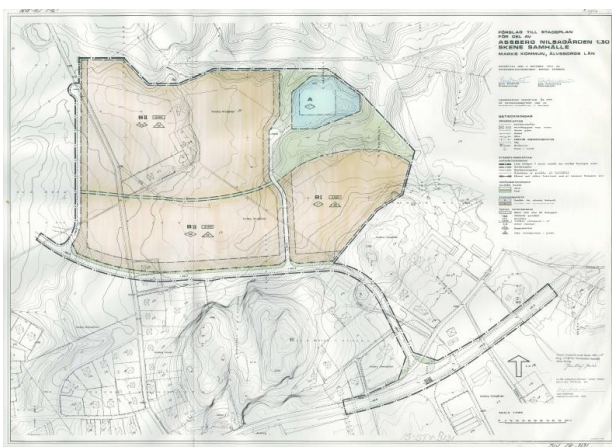
Riktlinjer för bostadsförsörjningen antogs under 2017, planförslaget bedöms förenligt med det.



Figur 1: Planområdets (markerat med svart) lokalisering i Skene.



Figur 2: Detaljplan daterad 1993-12-03. Planområdets ungefärliga gräns är markerad med rött.



Figur 3: Detaljplan daterad 1974-05-15

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av en gällande detaljplan, Lantmäteriets beteckning 1563–1155, daterad 1993-12-03. Gällande användning för planområdet är B – bostäder med lekytor, Y (H) – idrott och handel, parkering och Natur. Större delen av området är prickmark som endast får bebyggas med garage, mindre värmecentral samt soprum. Bostadsområdet norr om planområdet (Del av Assberg 1:30, Assberg 3:53 och Assberg 1:7) ingår också i denna plan.

Förutom ovan nämnd plan omfattas det omkringliggande området, del av Assberg 61:2, av en plan (laga kraftvunnen 1974-05-15) vars huvudsakliga syfte var byggnadskvarter och allmän plats.

Planbesked

Positivt planbesked meddelades av Plan- och byggnadsnämnden 2014-08-13 § 108.

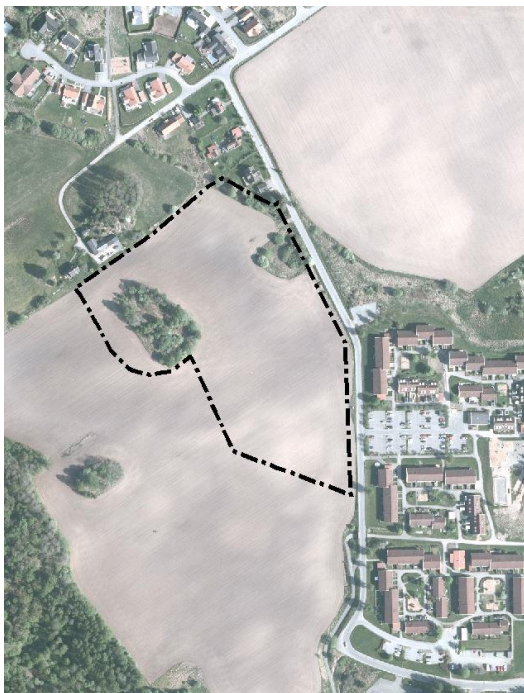
Förutsättningar

Bebyggelseområden

Skene räknas sedan 1970 som sammanväxt med Kinna (och Örby) och därmed en del av kommunens centralort. Området kring planområdet domineras av åkermark med omgivande bostadsområden. Området angränsar i öster till det befintliga bostadsområdet Assberg som är ett större kvarter med flerbostadshus i två våningar. I norr gränsar området mot ett bostadsområde med friliggande villor.

Service

Området ligger cirka 1,5 km nordost om Skene centrum där det finns god service. Till sjukhus, vårdcentral, gymnasiet vid Kunskapens hus och badhuset är det cirka 800 meter. Till närmsta förskola är det något närmare, cirka 400 meter från området. Låg-, mellan- och högstadium finns i Skene centrum.



Figur 4: Planområdet

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av åkermark som ligger i en måttlig sluttning ner mot en bäck som genomkorsar planområdet i sydöstlig riktning. Det finns naturliga förutsättningar för lektytor för barn och promenadmål i det nya bostadsområdet.

Det finns siktlinjer mot kullen mellan de befintliga bebyggelsegrupperna. Väster om planområdet fortsätter åkerlandskapet och cirka 300 meter väster om plangränsen finns ett större skogsområde. Drygt 550 meter sydost om planområdet finns det också ett större skogsområde.

Fornlämningar

Enligt fornlämningsöversikt finns det en fyndplats för flintbitar inom planområdet. I maj 1993 gjordes en arkeologisk utredning. Resultatet visade att någon slututgrävning inte krävdes. Vid ändring av detaljplan kunde det eventuellt krävas, men Länsstyrelsen bedömer att det inte behövs någon ytterligare utgrävning (mailkontakt med Andreas Morner Åhman 160114).

I september 1993 gjordes även en utredning vid den trädbeklädda bergsknallen. Inte heller här krävdes någon slututgrävning.

Vägar och trafik



Figur 5: Planområdets koppling till Varbergsvägen

Biltrafik

Planområdet nås med bil från Sigårdsgatan som söderut via Assbergsvägen ansluter till Varbergsvägen. Norrut ansluter vägen till Velingstorpsvägen vars totala längd är lite drygt 500 meter. Förbi planområdet är hastigheten på vägen begränsad till 50 km/h men kommer enligt beslutad hastighetsplan att sänkas till 40km/h. Sigårdsgatan trafikhålles av Marks kommun. En trafikräkning utfördes mellan 23 mars och 5 april 2016. Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) uppmättes då till 1472 fordon/dygn.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter från närmaste busshållplats, Assberg, där buss 55 går mellan Skene-Kinna-Örby. Bussen går två gånger i timman dagtid, under rusningstrafik på vardagar. Från två hållplatser cirka 700 meter från planområdet, Sjukhuset i Skene och Kunskapens hus, går buss 300 (Kinna-Göteborg) och 330 (Kinna via Sätla till Landvetter centrum eller Göteborg). Från Sjukhuset i Skene går det också att resa med buss 450 (Skene-Borås) samt buss 442 mot (Kinna-Tostared via Fotskäl), buss 372 (Skene-Kinna-Älekulla), buss 371 (Skene-Holsjunga via Örby och Öxabäck), buss 440 (Skene-Broby via Björketorp) och buss 331 (Kinna-Hulta via Hyssna och Sätla).

Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg finns på Luregatan och Assbergsgatan som ansluter till Sigårdsgatan och planområdet.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förutsättningar är undersökta vid detaljplanering 1993. Undersökningarna visar att stabiliteten är tillfredställande och jordartskartan visar att området består av glacial lera.

De geotekniska förhållandena har undersökts och visar på acceptabla förhållanden.

Undersökningen visar på att fyllning inte bör ske med mer än 0.5 meter utan att geoteknisk expertis rådfrågas. Planförslaget har därför en bestämmelse som reglerar att marklov: Marklov krävs även för höjning av marknivån mer än 0,5 meter.

I den västra delen av planområdet finns ett mindre bergsparti inom mark angiven som NATUR. Undersökning har visat att det finns risk för blockutfall. Blocken bedöms inte kunna nå kvartersmarken men eftersom naturmarken kan komma att användas för friluftsliv i högre grad än idag bör skrotning och eventuell säkring ske som del av kommunens ordinarie skötsel av naturmark.

Radon

Kompletterande radonmätningar gjordes 1993. Mätningarna har genomgående resulterat 50 kBq/m³. Detta är under Strålsäkerhetsmyndighetens riktvärde för radon i bostäder, särskild planbestämmelse behövs därför inte.

Buller

Området bedöms med hänsyn till sitt läge, hastighet (50 km/h på Sigårdsgatan) och nuvarande ÅDT inte bli utsatt för några störande bullernivåer varken från trafik eller från andra verksamheter.

Djurhållning

Utbyggnad av planområdet bedöms inte påverka eller påverkas av någon djurhållning i enlighet med kommunens riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder (2015).

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Räddningstjänstens behov av brandvatten kan tillgodoses av den brandpost som finns i Sigårdsgatan i höjd med planområdets södra in- och utfart. Det finns även en brandpost norr om området i korsningen Sigårdsgatan/Velingtorpsvägen.

Släckvatten efter brand omhändertas främst i dagvattenbrunnar.

Förslag

Bebyggelseområden

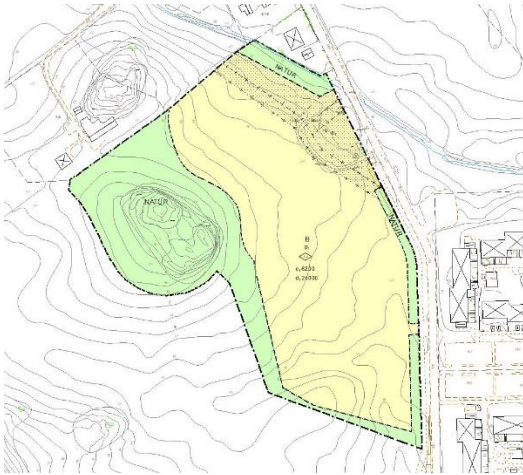
Detaljplanen reglerar markanvändningen till bostad- och naturmark. Hela planområdet är cirka 3,9 hektar varav bostadsmarken upptar cirka 2,6 ha. Resterande mark är avsatt till naturmark.

Exploatören har skissat cirka 14 huskroppar grupperade kring mindre gårdar.

Husen tillåts uppföras i totalt 7,2 meters höjd.

Höjden på byggnaderna är anpassad till omkringliggande bebyggelse och landskap.

Detaljplanen medger en byggrätt med en total bruttoarea (summan av alla våningsplans area) på 6 400 m² vilket motsvarar cirka 60 lägenheter.



Figur 6: Detaljplan, samrådshandling

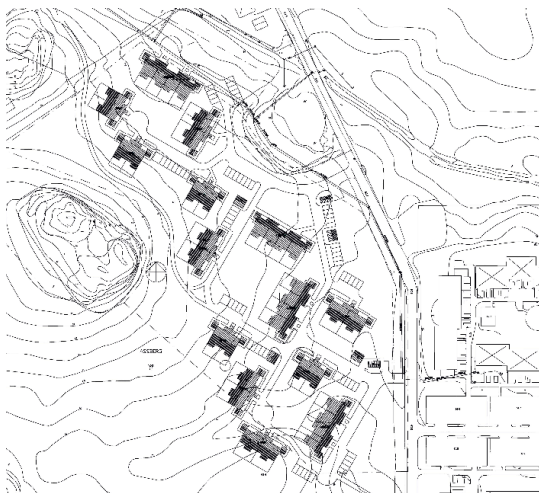


Figur 7: Skissförslag



Figur 8: Skissförslag

Marken inom planområdet består av både kvartersmark och allmän plats i form av naturmark. För naturmarken är kommunen huvudman och för kvartersmarken är exploatören ansvarig.



Figur 9: Planområdets utformning



Figur 10: Illustrationsplan - dag



Figur 11: Illustrationsplan - kväll

Kvartersmarken (B) får endast utgöras av en fastighet. Därmed får inte B fastighetsregleras, avstyckas eller sammanslås. Detta regleras genom planbestämmelsen d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 24 000 kvadratmeter.

Lek och rekreation

I anslutning till planområdet på Ängahagsgatan finns en större lekplats men planområdet bedöms generera så pass många bostäder som är lämpliga för barnfamiljer att det bör finnas en mindre lekplats även inom planområdet. En lekplats inom planområdet är behövligt framförallt för att mindre barn inte ska behöva korsa Sigårdsgatan för att komma till den större lekplatsen som framförallt appellerar till större barn. Lekplatsen bör kunna användas av både barn och vuxna med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och skall underhållas av exploatören då den i så fall finnas inom kvartersmark. Lekplatsen bör utformas så att den appellerar till yngre barn exempelvis med sandlåda, gungor och mindre lekredskap.

En gångväg bör anläggas på kvartersmark och bör vara minst 2 meter bred för att möta tillgänglighetskraven.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet nås med bil från Sigårdsgatan via Assbergsvägen som vidare ansluter till Varbergsvägen. Nya bebyggelseområden kommer att anslutas från Sigårdsgatan. Lokalgator inom området kommer att vara del av kvartersmarken

och väghålls av exploatören Bredden på gator inom området bör vara minst 5 meter så att det är möjligt för uttryckningsfordon och sopbil att ta sig fram samt ha nödvändig bärighet och utformning i övrigt.

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer planområdet, med låg osäkerhet, att generera 231 bilresor exklusive nyttotrafik¹: En uppskattning av tillkommande antal bilar är 170 ÅDT. Detta innebär att total ÅDT efter utbyggnad blir 1642.

Bedömning av bullernivå utifrån ÅDT och hastighet har gjorts i enlighet med tabell 2 i Boverkets och SKL:s vägledning, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Med drygt 1600 fordon och en hastighet på 50 km/h är bullernivån 10 meter från vägmitt ca 56–57 dBA. Husen är placerade ungefär 20–30 meter från vägen vilket enligt vägledningen bidrar till att minska bullret vid fasad med 2–3 dBA. Därmed bedöms den ekvivalenta ljudnivån i området bli drygt 54–55 dBA, vilket följer de riktvärden som sätts upp i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

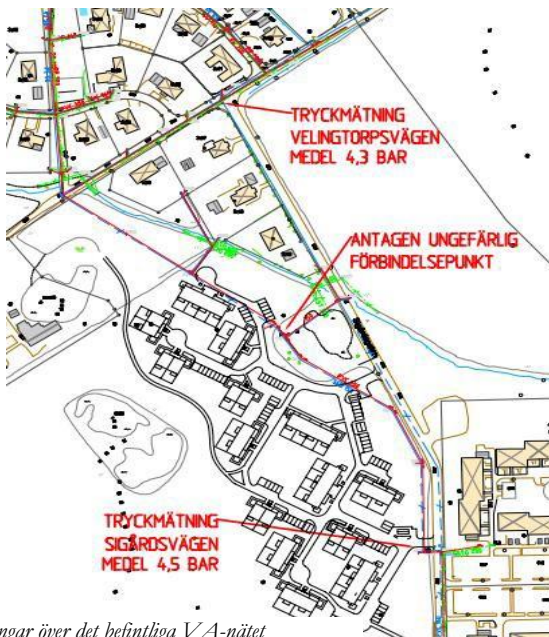
Gång- och cykelvägar

Ny cykelväg längs Sigårdsgatan som ansluter till Assberggatan i söder och till befintligt villaområde norr om planområdet, byggs just nu av kommunen. Cykelvägen ingår inte i detaljplanen och har kommunalt huvudmannaskap.

Parkering och angöring

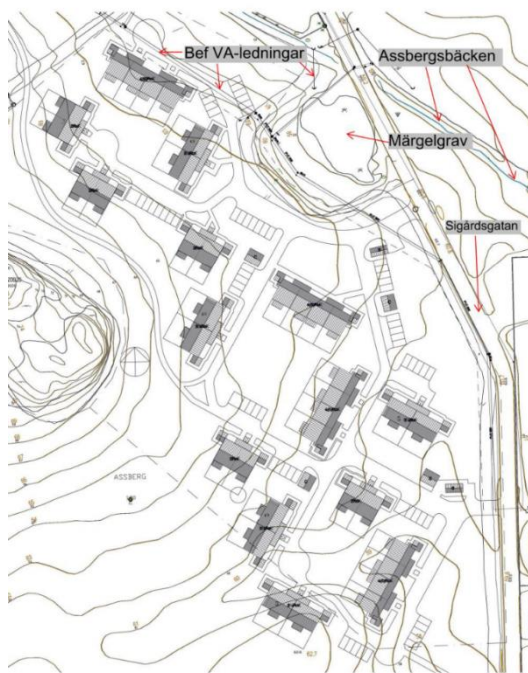
Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Cykel- och motorcykelparkering för den planerade användningens behov ska även den lösas inom kvartersmark. Antal parkeringsplatser beräknas utifrån kommunens gällande parkeringsnorm, vilken säger att det ska finnas 1,2 bilplatser per lägenhet. Parkeringarna bör lokaliseras i anslutning till bebyggelsegrupperna. Pågående arbete med ny parkeringsnorm avser höja normtalet till 18,1 bilplatser per 1000kvm BTA, exploatören bör därför förbereda sig på detta.

¹ Nyttotrafik är trafik som tillkommer utöver personresor. Detta gäller exempelvis servicetrafik.



Figur 12: Tryckmätningar över det befintliga VA-nätet

spillvattenledningen 1000, samt nedströms området har beräknats teoretiskt samt mätning av flödet har utförts. Ledningen har tillräcklig kapacitet att ta emot det ökade spillvattenflödet från området.



Figur 13: Utgångspunkt för hantering av VA och dagvatten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kommunala VA-ledningar finns i Sigårdsgatan samt inom planområdet.

Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala nätet för vatten, spillvatten och dagvatten. Den befintliga vattenledningen som passerar området har tillräcklig kapacitet för den ökade förbrukningen i planområdet. Vattentrycket uppmättes i brandposten i Sigårdsgatan, i närheten av den södra in- och utfarten till planområdet. och resultatet av denna mätning visar att det finns tillräckligt tryck i förbindelsepunkten (se figur 11).

Kapaciteten för den kommunala

Dagvatten

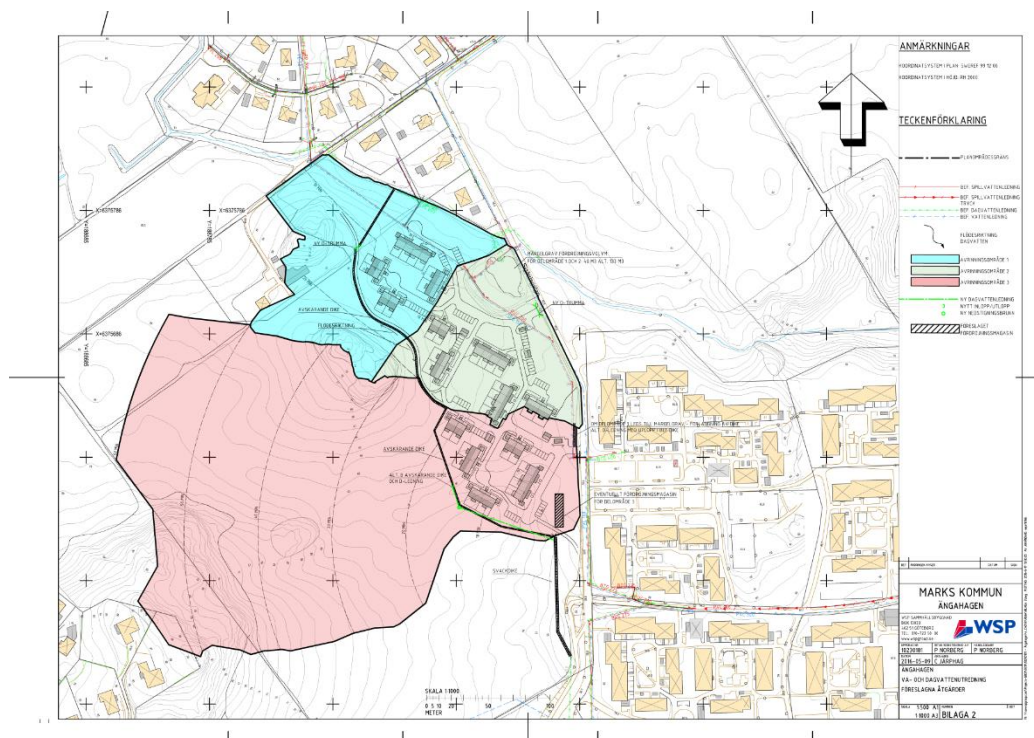
Idag avleds dagvattnet från planområdet ytledes i två riktningar. En bäck (Assbergsbäcken), som bildar gränsen mellan områdena Velingstorp och Assberg, är recipient för norra delen av planområdet. Områdets södra del avrinner söderut via öppna diken och ledningar mot Assbergsravinen. Slutlig recipient är i båda fall Viskan. En märkegrav är belägen i planrådets nordöstra del. Den naturliga avrinningen sker idag via märkegraven för planrådets centrala delar (se figur 6). Efter exploatering kommer de nya hårdgjorda ytorna leda till att vattenflödet från området kommer att öka. Exploatören behöver därför sätta fördröjningsmagasin som sänker avrinningen till att motsvara naturlig avrinning innan vattnet släpps till märkegraven samt använda oljeavskiljare på dagvattensystem för gator och parkeringar.

För att kunna hantera de sammanlagda mängderna dagvatten kommer den befintliga mörgelgraven att tas i anspråk som yta för fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten från planområdets norra del (delområde 1 och 2 i figur 14).

Enligt en grov bedömning har mörgelgraven tillräcklig kapacitet för att omhänderta det ökade dagvattenflödet vid ett tioårsregn. Vid mer intensiva regn än 30-årsregn, eller mycket långvariga regnhändelser, finns risk att mörgelgraven inte hinner avtappa vattenflödet utan blir fylld. Vattenflödet kommer då att brädda ut över Sigårdsgatan, och sedan söka sig ned till Assbergsbäcken. I den södra delen av området finns risk att GC-tunneln som går under Sigårdsgatan översvämmas tillfälligt.

Dagvatten från södra delen (delområde 3 i figur 10) av planområdet fördröjs lokalt med ett fördröjningsmagasin innan vattnet från området avrinner söderut.

För att begränsa vattnet som kommer in i området från omgivande naturmark kommer ett avskärande dike göras längs gränsen mellan naturmark och bostadsmark.



Figur 14: Dagvattenhantering i planområdet.

Energiförsörjning

Det finns fjärrvärme i angränsade området med flerbostadshus på östra sidan av Sigårdsgatan. Det går att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet.

Bredband/Internet

Det finns utbyggt fiber i angränsade området med flerbostadshus på östra sidan av Sigårdsgatan. Det går att ansluta planområdet till fibernätet.

Risker och störningar

Jordbruksmark

Enligt miljöbalken 3 kap 4 § får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det tillgodoser väsentliga samhällsintressen och om det inte kan göras på en mer lämplig plats. Den aktuella jordbruksmarken ingår i ett jordbruksområde som omfattar större delen av norra Skene, med en skogsridda i norr. Enligt den kommande översiktsplanen bör restriktivitet råda när det gäller bebyggelse på jordbruksmark. Det finns dock fyra skäl som skulle kunna innebära att bebyggelse skulle kunna motiveras på jordbruksmark:

- utnyttjar ianspråktagen mark effektivt och ytsnålt;
- ligger i en knutpunkt, utvecklingsnod eller länkad ort;
- ligger inom ca 300 meter fågelvägen eller 400 meter gångvägen till kollektivtrafikhållplats och/eller andra servicefunktioner;
- inte i onödan splittrar upp bruksenheter.

Bedömningen har gjorts att samtliga ovan kriterier uppfylles för denna detaljplan och därför är det motiverat att bebygga jordbruksmarken.

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 grundat på följande förutsättningar:

- Natura 2000 berörs inte.
- Planen ger inga 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.
- Länsstyrelsen har vid mailkontakt 2016-01-19 medgivit att detaljplanen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Samråd genomfördes under första kvartalet 2017 och granskning under första kvartalet 2018. Antagande sker under tredje kvartalet 2018.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för eventuell skada som detta medför.

Detaljplanen antas av Plan- och byggnadsnämnden.

Markägoförhållanden

Marks kommun är ägare av detaljplaneområdet som utgör del av Assberg 1:30. Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med exploatören (Marks Bostads AB) som är exploatör och avser överlåta marken när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap varvid kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän plats. Exploatören är ansvarig för utbyggnaden och skötsel av kvartersmark i planen. Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avlopps nätet samt dagvatten, el, tele, fiber och fjärrvärme. Exploatören svarar också för att betala flyttkostnad för eventuella omläggningar av befintliga ledningar för VA, el och tele som erfordras för att möjliggöra byggnation av området. Förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp finns i fastighetsgräns.

Avtal

Markanvisningsavtal tecknades mellan Marks kommun och Marks bostads AB 2015-10-27. Avtalet reglerar bland annat att byggnationen ska uppföras i max två våningar och upplåtas med hyresrätt och att en långsiktig kvalitets och miljöprofil ska eftersträvas.

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Marks kommun, vilket bl.a. reglerar kostnaderna för planarbetet.

Ett marköverlåtelseavtal skall träffas mellan Marks kommun och exploatören där kvartersmarken för bostadsändamål överläts till exploatören i enlighet med upprättat markanvisningsavtal.

Avtal om bildande av ledningsrätt för kommunala vatten-, avlopp- och dagvattenledningar kan träffas mellan fastighetsägaren och kommunen. Avtal om bildande av ledningsrätt får också träffas mellan fastighetsägaren och andra eventuella ledningshavare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ansökan om avstyckning av kvartersmarken för bostadsändamål skall lämnas in till lantmäteriet för att kunna bilda en egen fastighet. Mark för allmänna platser blir kvar på fastigheten Assberg 1:30.

Servitut och Ledningsrätt

Ledningsrätt får bildas för kommunala vatten-, avlopp- och dagvattenledningar samt eventuellt andra ledningar. Avtal som reglerar rättighetsupplåtelsen skall upprättas mellan exploatören och respektive ledningsägare. Ledningarna är förlagda i den del som är utmärkt med u-område.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen svarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för avstyckning samt eventuell fastighetsreglering och ledningsrättsförrättning rörande kommunala ledningar. Respektive ledningsägare svarar för att ansöka om ledningsrätt för sina ledningar.

Exploatören svarar för kostnaden för avstyckning av kvartersmark för bostadsändamål. Marks kommun ansvarar för kostnader för eventuell avstyckning eller fastighetsreglering rörande allmän platsmark samt för bildande av ledningsrätt för kommunala VA-ledningar. Respektive ledningsägare svarar för kostnad för bildande av ledningsrätt för sina ledningar.

Tekniska frågor

Gator

Utfart från området sker mot kommunal gata

Parkering

Parkeringsbehov löses inom planområdet för bil och cykel och kommer anläggas inom kvartersmark.

Vatten-, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Dagvatten inom området skall främst ledas till befintlig mangelgrav i planområdets nordöstra del. Exploatören svarar för kostnader förenlig med sådan lösning enligt ovan. Exploatören svarar för

drift och underhåll av vatten, spillvatten och dagvattenledningar fram till kommunens förbindelsepunkt.

Kommunen ansvarar för ett avskärande dike mellan naturmark och bostadsmark och återställning av mägerlgraven.

El, tele, opto och fjärrvärme

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät.

Ekonomiska frågor

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen. Planavgiften är beräknad på gällande taxa. Vid ansökan om bygglov betalar exploatören bygglovsavgift enligt gällande taxa.

Exploatören får inkomster till följd av uthyrning av bostäder.

Exploatören får kostnader vid utbyggnad av området till bostäder, för anslutningsavgifter, för upprättande av plan och för lantmäteriförrättning.

Inom kvartersmark anlägger och bekostar exploatören de servisledningar som behövs för anslutning till det kommunala vatten- spillvatten- och dagvattennätet. Exploatören betalar anläggningsavgift för vatten och avlopp inom området enligt vid varje tillfälle gällande fastställd taxa.

Kommunen får intäkter till följd av försäljning av byggbar mark.

Kommunen får kostnader vid drift av allmänplatsmark och eventuellt för lantmäteriförrättning för avstyckning, reglering av allmän plats och bildande av ledningsrätt.

Medverkande tjänstemän:

Ett antal personer från olika förvaltningar har bidragit i olika mån med olika kunskaper. Sammanställande för granskningshandlingen har varit Lars Jönsson, Bygg- och miljökontoret. Samrådshandlingen gjordes av planarkitekterna Anna Häggson och Sofia Refsnes samt exploateringsingenjör Lars Lindeberg.