

Detaljplan för:

SKENE 48:1, VID GÄSTGIVAREGATAN,

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län



Vy över planområdet (från Google Maps)

Planbeskrivning

Upprättad datum 2020-01-08, reviderad 2020-11-26

Lena Bodén

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

LAGA KRAFT 2021-04-07

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, denna handling

Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2020 av Fadi Aburashid

Fastighetsförteckning upprättad 2019-12-16 och reviderad 2020-07-20 av Kerstin Larsson, Metria AB

Riskutredning upprättad i augusti 2019 av Cowi AB

Bullerutredning utförd 2020-06-17, av Sweco Environment AB

Geoteknisk utredning utförd 2020-06-05, av ÅF Infrastructure AB

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten för fastigheten för att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i 4 våningar samt flytt av en gång- och cykelväg centralt i Skene.

Planområdet är sedan tidigare planlagt för flerbostadshus i högst 3 våningar med en byggrätt på 1100 m² BTA.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget norr om Gästgivaregatan, centralt i Skene samhälle. Planområdet omfattar ca 3500 m².

Planområdet gränsar i öster till Tingvallaskolan och i väster till ett flerbostadshus i två våningar.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet är i privat ägo och resterande del, som upptas av allmän platsmark cykelväg, är i kommunal ägo.



Figur 1: Översiktskarta

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

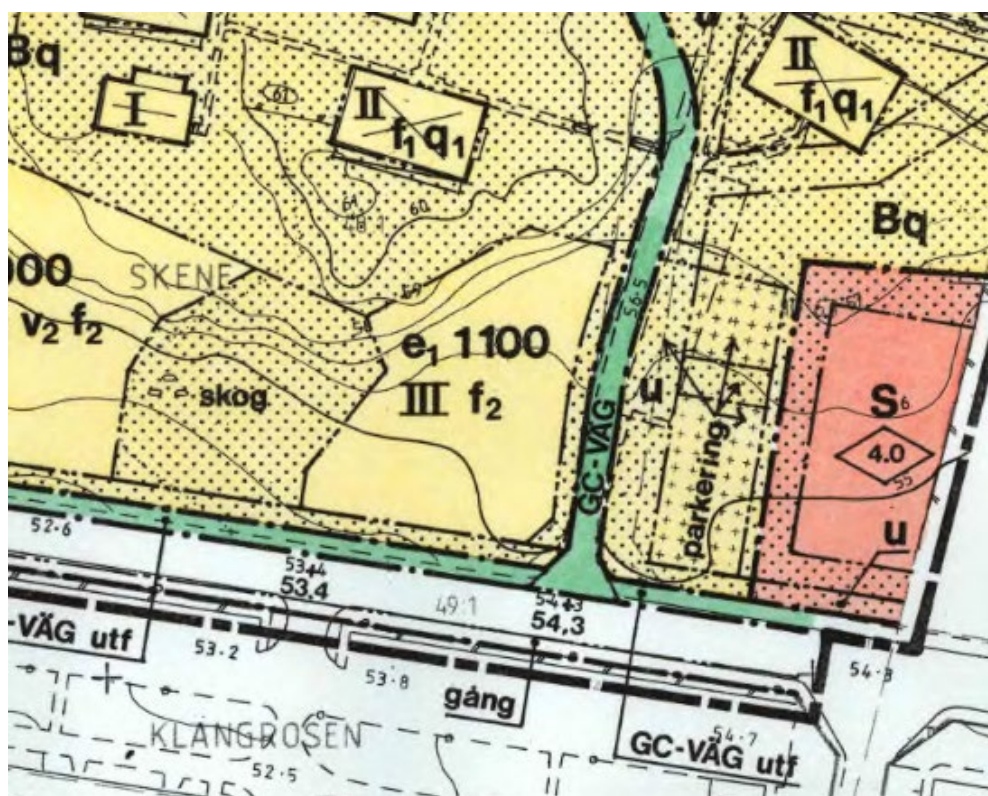
Översiktsplaner

Enligt gällande fördjupning av översiktsplan för Kinna, Skene, Örby 2012 är planområdet utpekat som befintligt bebyggelseområde.

Detaljplanen bedöms förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Fastigheterna omfattas idag av gällande detaljplan, daterad 1992-12-17, som anger mark för bostäder i tre våningar med högst 1100 m² bruttoarea. Inom föreslaget planområde finns en gång- och cykelväg som ligger på allmän platsmark.



Figur 2: Utdrag ur gällande detaljplan

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked för Skene 48:1, 2019-01-30.

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram, från 2017, behövs 550 nya bostäder i centralorten (Kinna-Skene-Örby) fram till 2030.

Förutsättningar och förslag

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Fastigheten Skene 48:1 är belägen nära Skene centrum. Fastigheten är idag obebyggd men omges av blandad bebyggelse, flerbostadshus i 2-3 våningar samt radhus.

Marken inom planområdet består av en vildvuxen gräsyta med några större träd. Området sluttar svagt ner mot Gästgivaregatan.

En gång- och cykelväg går genom planområdet.

Varbergsvägen norr om planområdet ligger cirka 5 meter högre än planområdet.

Området har närhet till skolor (år F-9), bibliotek, kulturhus och service.

Förslag till byggnation

Förslaget innebär möjlighet att bygga ett flerbostadshus med ca 26 lägenheter, med en högsta byggnadshöjd på 14,5 meter.

Exploateringsgrad regleras genom största byggnadsarea 40% av fastighetsarean inom användningsområdet, takvinkel på ett intervall mellan 17-31 grader.

För att täcka fastighetens parkeringsbehov ges möjlighet att bygga ett parkeringsdäck.

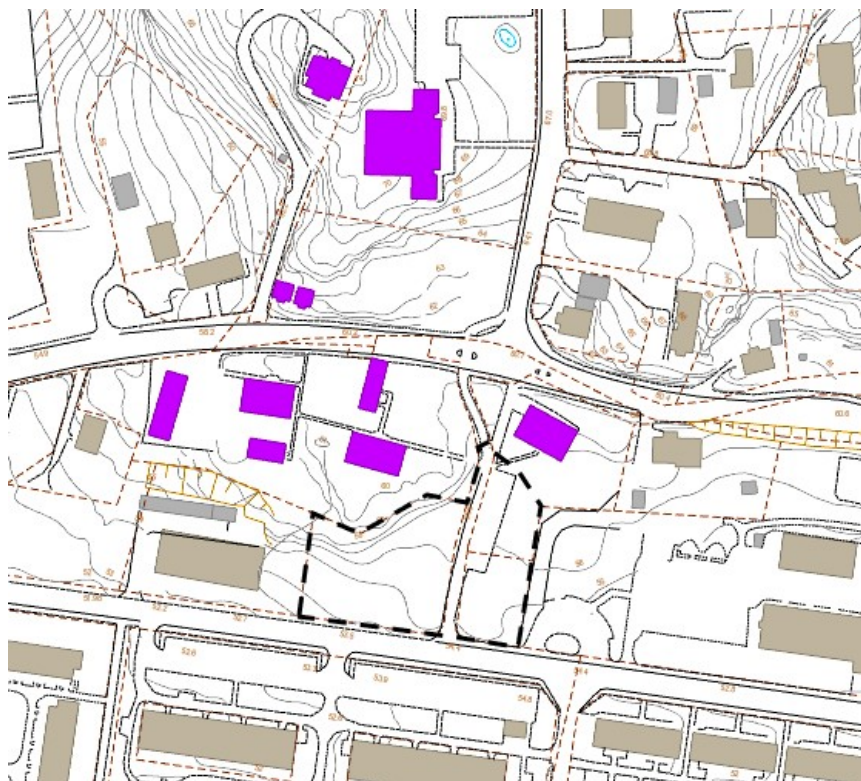


Figur 3: Föreslagen ny byggnad

Kulturmiljö

Planområdet gränsar i norr till en kulturhistorisk miljö som ingår i ett kommunalt bevarandeprogram.

Planområdet är skilt från den kulturhistoriska miljön kring Varbergsvägen då området ligger på en lägre nivå, cirka 5 meter. Bedömningen är att föreslagna byggnation inte innebär någon nämnvärd försämring av kulturmiljön.



Figur 4: Kulturmiljö

Offentlig service

Planområdet ligger i Skene centrum, med god tillgänglighet till service.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Planområdet har god tillgång till rekreation och avkoppling.

Hedgärdessjön, ca 2 km norr om planområdet, erbjuder en vacker naturmiljö med badplats och motionsspår.

Närmaste kommunala lekplats ligger vid Vintergatan, belägen i bostadsområdet cirka 150 meter söder om planområdet.

Vägar och trafik

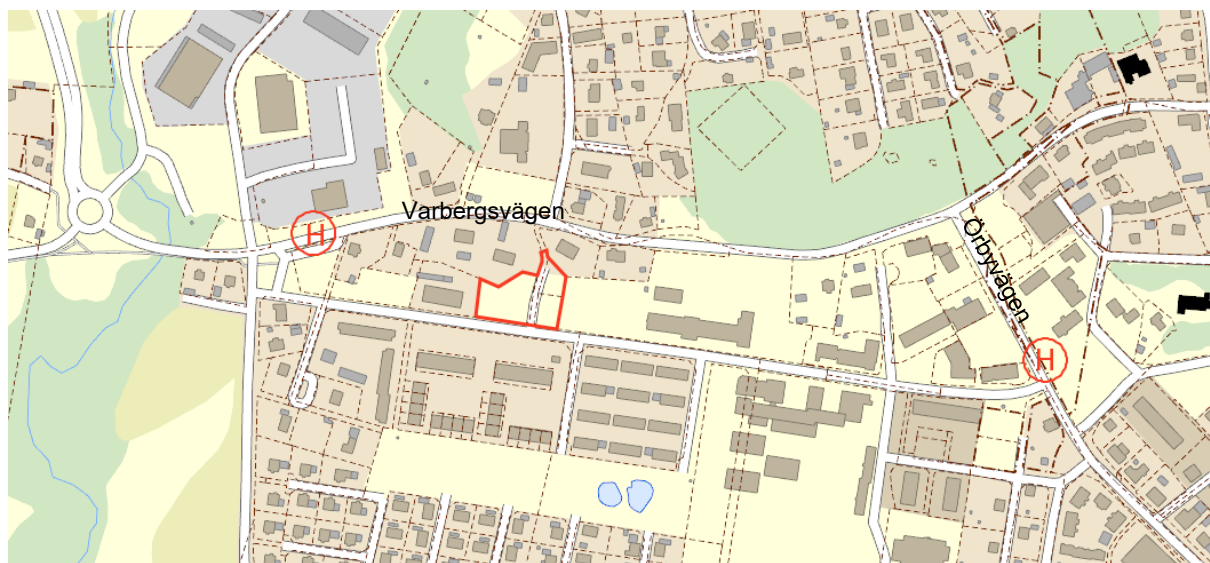
Biltrafik

Planområdet kan nå direkt från Varbergsvägen (lv 156) via Sjuhäradsgratan eller från Örbyvägen.

Förbi planområdet är hastigheten på Gästgivaregratan begränsad till 50 km/h men kommer, enligt beslutad hastighetsplan, att sänkas till 40 km/h.

Trafikalstring

I bedömning av hur mycket trafik som planförslaget alstrar har Trafikverkets ”trafikalstringsverktyg” använts. Området beräknas alstra 137 resor/dygn. Av antalet resor beräknas 23% ske med bil.



Figur 5: Bussbållplatser. Planområdet är markerat i rött.

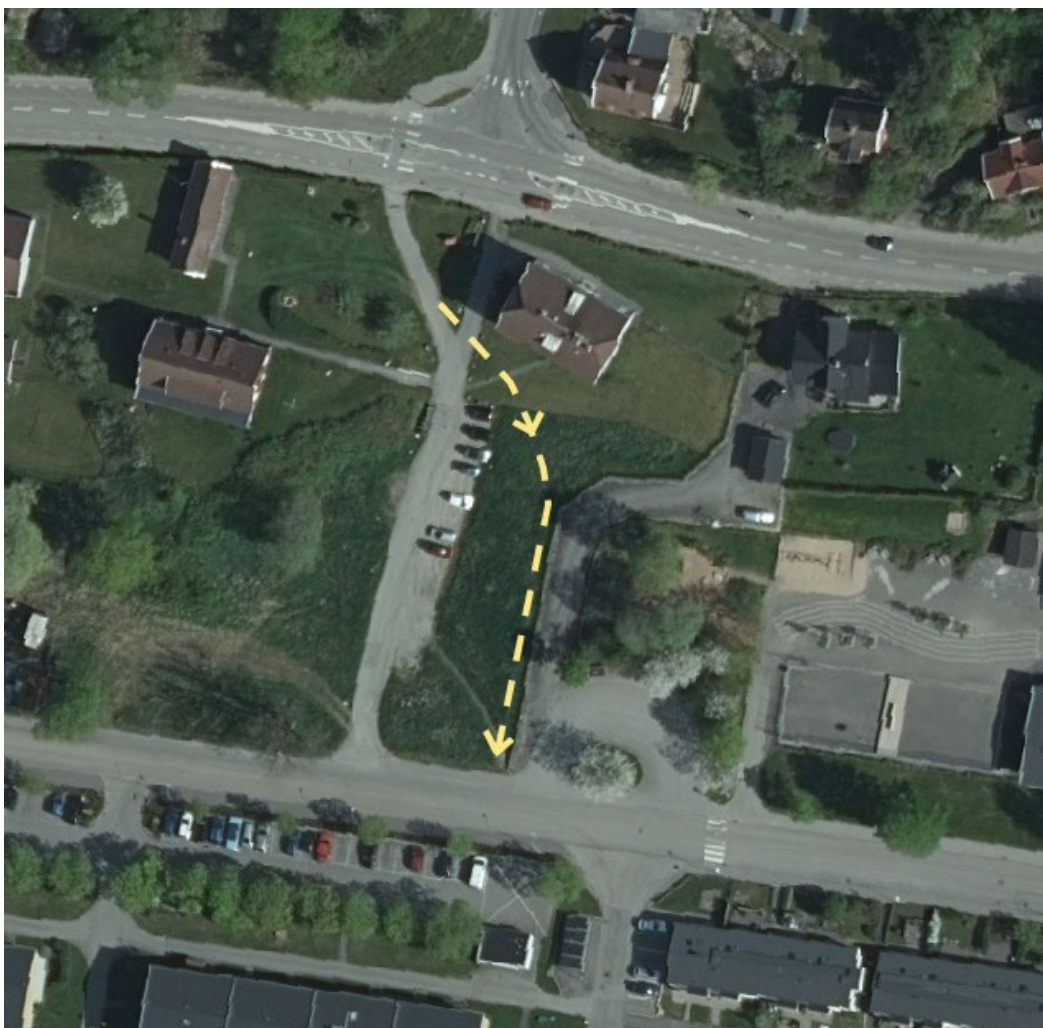
Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till närmaste busshållplats, Gästgivaregården, utmed Varbergsvägen. Härifrån går buss 300 mot Göteborg-Kinna med täta turer (ca 30 dubbelturer per dag).

Skene station, cirka 1 km från planområdet, trafikeras av tåg till Borås-Varberg samt buss 400 Skene-Borås. Härifrån går även en lokal busslinje, 55, till Skene-Kinna-Örby, denna linje har hållplats vid Örbyvägen, cirka 500 meter från planområdet.

Gång- och cykelvägar

En befintlig gång- och cykelväg går genom planområdet, mellan Gästgivaregatan och Varbergsvägen. För att undvika gång- och cykeltrafik mellan flerbostadshus och parkering kommer gång- och cykelvägen att flyttas till planområdets östra del (se figur 6). Trottoar finns utmed Gästgivaregatan, från planområdet och österut mot centrum och skolor.

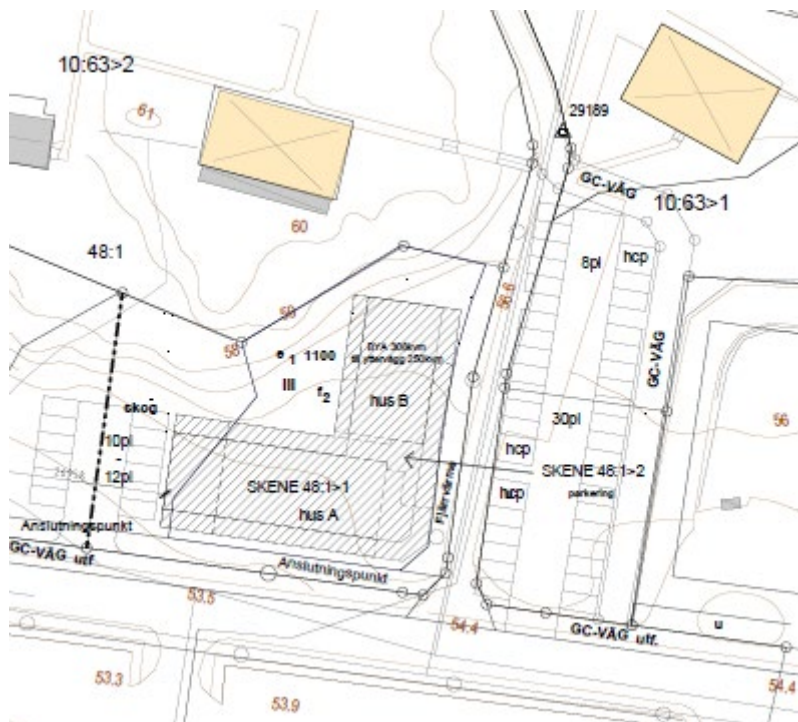


Figur 6: Ny föreslagen sträckning av gång- och cykelvägen

Parkering och angöring

Planområdet angörs via in- och utfart från Gästgivaregatan. Även boende på fastigheten Skene 10:63 angör via denna in- och utfart. Ett rättighetsområde planläggs för att säkerställa fortsatt angöring för Skene 10:63.

Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser ska följa kommunens parkeringsnorm på 1,2 platser/bostad (31 p-platser).



Figur 7: Illustrerad busplacering och parkering

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för planområdet har utförts av ÅF, 2020-06-05.

Enligt utförda undersökningar utgörs jorden ytligt av ett lager sandig mulljord med en mäktighet på ca 0,5 m. Under mulljorden utgörs jorden i av siltig torrskorpelera, siltig sand och siltig lera i lager med varierande tjocklek ner till fast botten i form av ett tunt lager grusig sandig silt på berg. Jorden är generellt fast lagrad och den siltiga leran har hög till mycket hög skjuvhållfasthet.

Totalstabiliteten inom fastigheten är tillfredställande, inga stabilitetsproblem förekommer i dagsläget. I norra delen av fastigheten är slänten lokalt brant och önskas marken belastas ovan släntröner bör ev förekommande organisk jord skiftas ur och branta partier fläckas ut för att

undvika ev lokala ras. I övrigt bedöms inga stabilitetsproblem förekomma för planerad användning av fastigheten.

Ingen risk för blockutfall bedöms föreligga inom fastigheten.

Fastigheten påverkas inte av någon synlig erosion.

Grundvattennivån har vid undersökningstillfället maj 2020 konstaterats ligga ca 2 till 2,5 m under markytan. Lager av friktionsjord förekommer vilket innebär att vid grundläggning under grundvattenytan kan vatten förväntas infiltrera i schakten och länshållning kan behövas.

Risk för omgivningspåverkan vid sänkning av grundvattennivån ska beaktas och ev pumpning bör inte genomföras innan påverkansområdet utretts.

Grundläggning av planerad byggnad bedöms kunna utföras med metoder för plattgrundläggning, exempelvis kantförstyvad platta på mark, med eller utan källare. Jorden är fast lagrad och sättningar bedöms bli relativt små, totalsättning i storleksordningen en till två centimeter vid jorddjup på ca 3 m och totalsättning omkring en halv decimeter om jorddjupet är ca 8 m. Det bör beaktas att differenssättningar kan uppkomma om ett läge väljs där djupet till berg skiljer sig mycket åt under byggnaden. Det rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs när läge och utformning för byggnaden är känt.

Jorden innehåller silt vilket är mycket tjälfarligt och känsligt för vatten. Därför ska schaktbotten undvikas att lämnas öppen och grundläggning bör företrädesvis ske under frostfri säsong.

Radon

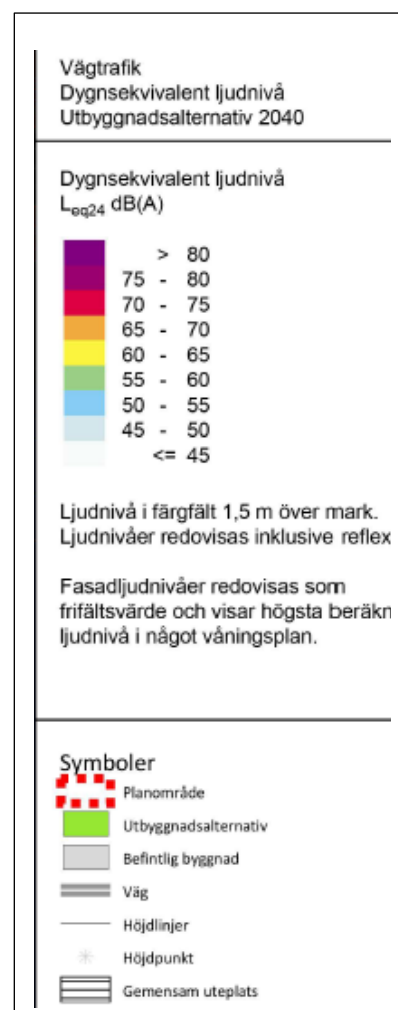
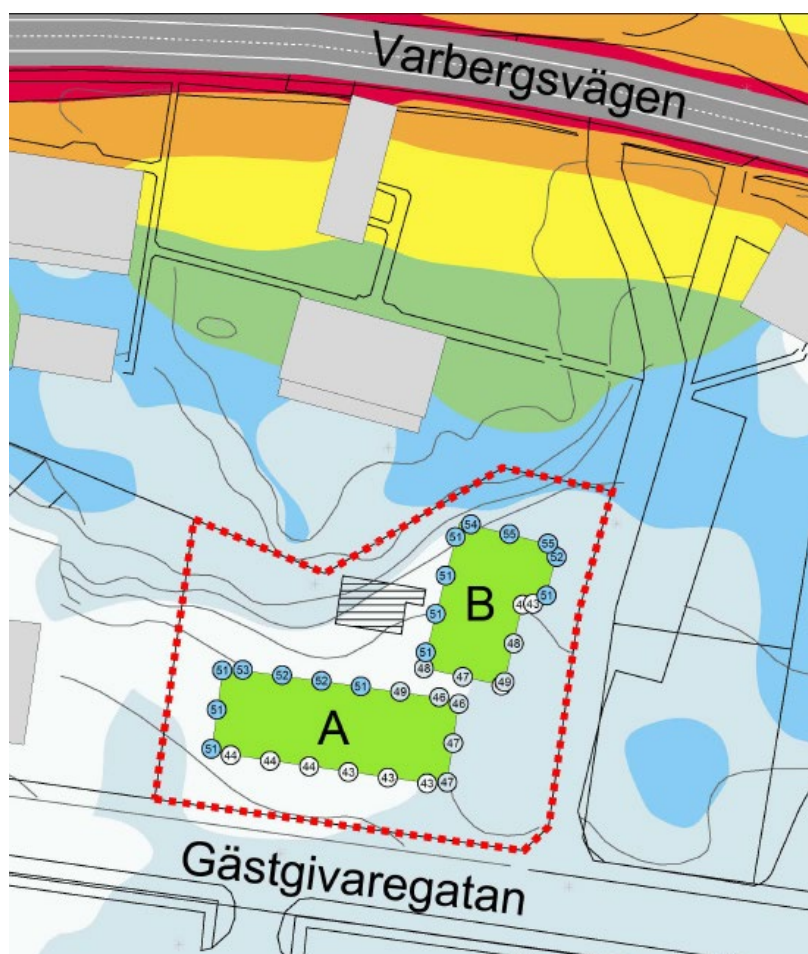
Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger planområdet inom område som klassas som normalradonmark. Planen innebär inte någon reglering av radonskydd då Boverkets Byggregler, BBR, reglerar detta.

Buller

En bullerutredning har utförts av Sweco Environment AB.

I utredningen har trafikbuller från Varbergsvägen beräknats för nuläget (utan planerade bostadshus) och för ett framtida prognosår 2040 med planerade bostadshus. För de planerade bostadshusen och beräknade ljudnivåer utomhus har jämförelse gjorts mot Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Beräkningsresultaten visar att riktvärden för planerade bostäder innehålls. Detta innebär att bostäder kan byggas utan anpassning till bullersituationen. Möjlighet finns att även ordna uteplatser för de planerade bostäderna. På vissa fasadsidor beräknas riktvärde på uteplats/balkong att överskridas. Det bör finnas möjlighet att åstadkomma enskilda uteplatser för varje bostad om en gemensam uteplats skapas på den bullerskyddade gårdsytan framför bostadshusen.



Olyckor

Planområdet ligger ca 50 meter från sekundär led för farligt gods. En riskutredning har utförts som visar att byggnationen är lämplig och att inga skyddsåtgärder bedöms nödvändiga för planerad bebyggelse, med rekommendation att utrymning görs möjlig bort från farligt gods-led. Nybyggnationen bör även göras tillgänglig för räddningstjänst.

Skyfall och översvämning

Överskottsvatten vid ett skyfall, som inte ryms inom en magasinvolym för ett 20-års regn, kommer att rinna ner på Gästgivaregatan och vidare västerut. Det vatten som inte rinner ner i rännstensbrunnar kommer att nå ett 60 meter långt dike längs Sjuhäradsgratan innan vattnet rinner ner i en ravin till Skrålabäcken. Det innebär en cirka 230 meter lång rinnväg innan bäcken nås.

Kommunens bedömning är att en hantering av dagvatten/skyfall med lokal fördröjning av ett 20-års regn är rimligt utifrån planområdets läge och omgivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Fastigheten ansluts till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna som finns utmed Gästgivaregatan.

Dagvatten

Planområdet kommer att anslutas till kommunala dagvattenledningar i Gästgivaregatan. Vatten från hårdgjorda ytor som asfalt och tak ska fördröjas innan det släpps till kommunal ledning. Fördröjning ska ske för att begränsa belastningen på befintligt dagvattennät.

Beräkningar visar att ett 20-års regn med 10 minuters åtkomsttid kräver en magasinsvolym på 70 m³, inräknat klimatfaktor på 1,25. Beräkningen utgår från ett värsta scenario, dvs all mark blir hårdgjord. Beräkningen för ett 100-års regn med samma förutsättningar visar på en erforderlig magasinsvolym på 127 m³.

En bestämmelse om villkor för startbesked har införts för att reglera hanteringen av fördröjningsmagasin inom kvartersmark. Dagvattenhanteringsens slutliga utformning och fördröjning inom kvartersmark ska hanteras under bygglov i enlighet med rekommendationer i planbeskrivningen.

Med en fördröjning för ett 20-års regn följer detaljplanen kommunens såväl som Svenskt Vattens riktlinje för dagvattenhantering i tätortsmiljö.

Dagvattenledningen leder till en dagvattendamm i ett närliggande grönområde. Från den dammen går sedan vattnet i en relativt lång ledning till ravin och därefter till Viskan.

Dagvattendammen fungerar även buffrande vid skyfall.



 *Planområdets läge i förhållande till Viskan.*

 *Dagvattenledning*

 *Rinnvägar för skyfall*

Miljö kvalitetsnormer

Viskan hade i den senaste klassningen, som gäller 2010-2016, måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Avståndet från planområdet till Viskan är cirka 1 km. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Planområdet tillåter ingen industri eller annan hantering av farliga ämnen. I förhållande till redan hårdgjord yta motsvarar planen långt under 1% tillskott. Genom att dagvattenledningen går via en damm ges möjlighet att, vid till exempel brand eller annat katastrofartat utsläpp, sanera utsläpp innan de når Viskan.

Avfall

Den närmsta återvinningsstationen ligger ca 900 meter från planområdet.

Avfallshanteringen skall lösas inom egen fastighet. Detta kan göras i avfallsutrymmen med kärl eller genom botten tömmande avfallsbehållare. Avfallshanteringen skall utföras enligt Avfall Sveriges handbok. Detaljutformningen av avfallshantering hanteras under bygglovsprocessen. Särskilt skall beaktas framkomligheten för hämtningsfordon, personal samt avfallssortering. Fastighetsnära insamling skall prioriteras.

Energiförsörjning

En fjärrvärmeledning korsar den östra del av planområdet och angränsande bostadsområde med flerbostadshus, söder om Gästgivaregatan, är anslutet till fjärrvärmenätet. Et u-område skapas för ledningarna.

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Ny byggnation inom fastigheten bör kopplas till fjärrvärmenätet för att uppnå de lokala miljömålen.

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.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning av planområdet. Mark Kraftvärme AB ansvarar för fiber.

Genomförandefrågor

En genomförandebeskrivning har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. 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

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan och Bygglagen PBL (2010:900).

Om planen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla. När detaljplanen vunnit

laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Tidplan

Samråd är planerat till första kvartalet 2020 och granskning förväntas ske under andra kvartalet 2020 där ett antagande av detaljplanen bör kunna ske under 2020. Tidplanen förutsätter att de synpunkter som inkommer vid granskningen inte är av sådan karaktär att utredningarna och kompletteringarna fördröjer processen.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av området.

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Vägras bygglov som uppfyller planens villkor för byggnationen har fastighetsägaren rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden för den stadsplan som tidigare gällt för planområdet har gått ut.

Tillgänglighet under produktionstiden

Upplag, etableringsytor etcetera. bedöms rymmas inom planområdets kvartersmark, varför ingen mark utanför planområdet ska behöva tas i anspråk under byggtiden.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Marks kommun ansvarar för iordningställande samt framtida drift och underhåll av allmän platsmark som i denna plan består av en gång- och cykelväg i planområdets östra del.

Kvartersmark

Exploatören är ansvarig för uppförande samt framtida drift och underhåll av bostadsbyggnader samt övriga anläggningar inom kvartersmarken i planen, inklusive anpassning mot angränsande allmän platsmark.

Exploatören ansvarar också för att riva den befintliga gång- och cykelvägen och bekosta den samma i sitt nya läge. Gång- och cykelvägen ska anläggas på den allmänna platsmarken i planområdets östra del.

I ansvaret ingår också utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, samt privata el-, tele- och fiberledningar.

Tekniska anläggningar

Marks kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

Marks Värme AB ansvarar för genomförande och skötsel av ledningar för fjärrvärme.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten- spillvatten- och dagvattenledningar samt fördröjning av dagvatten.

Avtal

Plankostnadsavtal som reglerar detaljplanekostnader med mera har tecknats mellan exploatören och Marks kommun 2 april 2019.

Avtal ska tecknas mellan exploatören och nätägare för att reglera eventuell utbyggnad av elanläggningar, tele- och bredbandsnät samt fjärrvärmeledningar.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Marks kommun och exploatören och godkännas av kommunstyrelsen innan plan- och byggnadsnämnden antar detaljplanen. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera

- Kostnader och ansvar för fastighetsbildningsåtgärder
- Hantering av dagvatten på kvartersmark
- Exploatörens anslutning av kvartersmark mot allmän platsmark
- Exploatörens ansvar för att stå för kostnader för utbyggnad av gång- och cykelväg

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Skene 49:1 som ägs av Marks kommun, och fastigheterna Skene 10:63 och 48:1 som är i privat ägo.

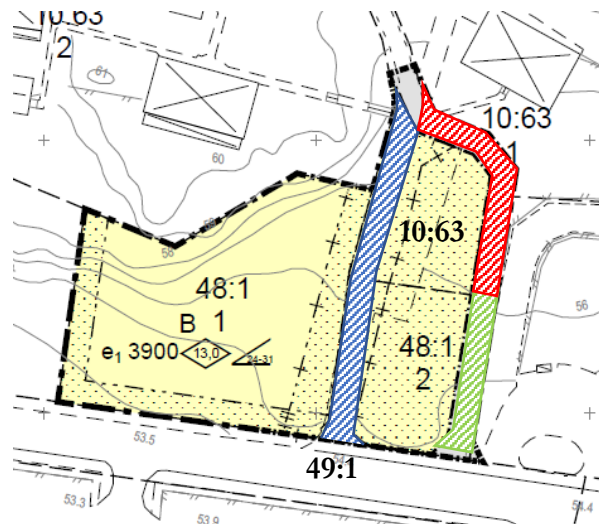
Fastighetsbildning

Följande marköverföringar föreslås:

Del av Skene 49:1, blåstrerad i figur, regleras över till Skene 48:1.

Del av Skene 48:1, grönastrerad i figur, regleras över till Skene 49:1.

Del av Skene 10:63, rödastrerad i figur, regleras över till Skene 49:1.



Fastighetsregleringen som berör marken för den tidigare cykelbanan (blåstrerad i figur) övergår från att vara allmänplats till att bli kvartersmark genom detaljplanen. Fastighetsregleringen av denna mark och fastighetsregleringen av den allmänna platsmarken för cykelväg genomförs med överenskommelse som grund. Kommunen kan genom sitt huvudmannaskap i planen lösa in den allmänna platsmarken utan överenskommelse med fastighetsägaren, i detta fall föreligger dock inga skilda meningar angående fastighetsregleringarna.

Fastighetsbildning sker i en lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende erforderlig fastighetsbildning. Exploatören står för kostnaden för fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för gemensam infart från Gästgivaregatan till Skene 48:1 och Skene 10:63. Överenskommelse mellan fastighetsägarna bör tecknas.

Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Rättigheter

Planområdet berörs av följande befintliga rättigheter.

Typ	Ändamål	Till förmån för	Belastar	Åtgärd
Avtalsservitut 01/9284	Fjärrvärme- ledning	Assberg 1:31	Skene 48:1 och Skene 10:63	Ska fortsätta gälla oförändrat.
Avtalsnyttjanderätt 62/314	Ledning	Marks kommun	Skene 48:1	Ska fortsätta gälla oförändrat

Rättigheten ovan är belägen inom u-område i plankartan.

Om det visar sig nödvändigt med nya allmänna ledningar på kvartersmark ska dessa säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Servitut

Om gemensamhetsanläggning inte bildas för gemensam infart till fastigheterna Skene 48:1 och Skene 10:63 bör servitut för infart upprättas till förmån för Skene 10:63 och belasta Skene 48:1.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnad

Kostnader för upprättande av detaljplanen har reglerats i ett plankostnadsavtal mellan exploatörerna och Marks kommun. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Planens genomförande medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

(Fastighetsregleringar mellan Skene 48:1 och Skene 49:1 sker utan att ersättningslikvid erläggs. Ersättningslikvid för reglering av mark från Skene 10:63 till Skene 49:1 erläggs av exploatören.)

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatören får intäkter genom försäljning/uthyrning av bostäder.

För exploatören genereras också kostnader:

- Samtliga åtgärder inom kvartersmark,
- Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder,
- Anslutningsavgift för upprättande av förbindelsepunkt för VA,
- Anslutningsavgifter för el-, tele-, och bredbandsnät,

- Ev. anslutningsavgift för fjärrvärme,
- Uppförande av cykelväg i ny sträckning
- Eventuell kostnad för bildande av servitut för in-/utfart till Skene 10:63

Punkterna ovan kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan Marks kommun och exploatören och sammanfattar huvuddragen i exploateringsavtalet.

Framtida driftskostnader

För kommunen

- Kommunen, som huvudman för allmän plats, får inga tillkommande driftkostnader för underhåll av anläggningar inom allmän plats då en befintlig gång- och cykelväg redan löper genom planområdet.

Kostnader för va-ledningar som försörjer de nybildade fastigheterna belastar va-verksamheten. Va-anläggningen finansieras med anslutningsavgifter och bruksavgifter.

För exploatören

- Kostnad för hyra av/servitut på parkeringsplatser på Skene 10:63.

Kostnader för olika typer av ledningar såsom fjärrvärme, el och bredband belastar respektive ledningsägare. Dessa kostnader finansieras genom olika typer av anslutningsavgifter och/eller löpande avgifter för brukande av respektive anläggning.

Fastigheter, vilka kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen, kommer att få driftkostnader i förhållande till, i anläggningsförrättning fastställda, andelstal.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Anslutningspunkter för vatten och avlopp upprättas i varje fastighets omedelbara närhet i anslutning till Gästgivaregatan. Avgifter för anslutning av fastigheterna debiteras i enlighet med för den tiden gällande taxor.

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark enligt rekommendationer i planbeskrivningen.

El, tele och bredband

Utbyggnad och anslutning av el-, tele- och opto-försörjning sker i samråd med nätägaren. Fastighetsägaren ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

Värme

I anslutning till planområdet löper fjärrvärmeledningar som möjliggör fjärrvärmeanslutning till området.

Gång- och cykelväg

Detaljplanen medger en gång- och cykelväg genom planområdet. Den befintliga gång- och cykelväg som löper genom området föreslås rivas, och ny gång- och cykelväg föreslås anläggas i enlighet med detaljplanen. Kommunen iordningställer anläggningen på exploatörens bekostnad.

Konsekvensbeskrivningar

(1 kap 1 § PBL ”Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.”)

Miljökonsekvenser

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Friskluft och begränsad klimatpåverkan:

- Utsläpp av växthusgaser begränsas med goda kollektivtrafikförhållanden. ”+”
- Bostäder i centrala belägen bidrar till att minska bilberoendet och koldioxidutsläppen. ”+”

God bebyggd miljö:

- Lätt att gå, cykla och åka kollektivt. ”+”

- Anslutning till väl utbyggd infrastruktur och service. ”+”
- Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet och främjar därmed användandet av förnyelsebara energikällor. ”+”

Säker strålmiljö:

- Planområdet är huvudsakligen normalradonmark. ”+”

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.

Barnperspektivet

Planområdet ligger centralt och planerad bebyggelse påverkar barns möjlighet positivt att, trafiksäkert och inom gångavstånd, ta sig till närliggande lekplatser, skolor, kultur- och idrottsanläggningar.

Medverkande tjänstemän:

Planhandläggare Lena Bodén
Exploateringsingenjör Max Tholén
Exploateringsingenjör Emilia Nyhage