

Detaljplan för elevbostäder:

Del av Assberg 3:21

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Upprättad datum 2021-11-15

Reviderat datum: 2021-12-17

Afshin Ghafoori, Planarkitekt

Therese Thingvall, Mark- och exploateringsingenjör

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Laga kraft: 2022-01-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
UPPLYSNING	4
Planprocess	4
Planförfarande.....	4
Tillhörande handlingar	4
Planhandlingar:.....	4
Planeringsunderlag:.....	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	7
Läge och areal.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Riksintressen.....	9
Översiktsplaner	9
Detaljplaner.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG.....	10
Bebyggelseområden.....	10
Vägar och trafik.....	13
Risker och Störningar.....	15
Teknisk försörjning	19
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	22
Organisatoriska frågor	22
Tidplan	22
Genomförandetid	22
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	23
Avtal och överenskommelser.....	23
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	23
Tekniska frågor.....	24

Ekonomiska frågor	25
MILJÖKONSEKVENSER.....	26

UPPLYSNING

Planprocess

Planförfarande

Detaljplanen har upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande.

Ansökan initierades av Teknik- och serviceförvaltningen den 17 februari, 2020. Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positiv planbesked den 11 november, 2020, § 141.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 22 mars, 2021 enligt delegationsordning från Plan- och byggnadsnämnden fastställd den 29 januari 2021 om samråd. Planförslaget har varit på samråd under tiden från den 26 mars till och med den 27 april, 2021. Efter begäran om förlängd samrådstid av Teknik- och Servicenämnden har utställningstiden förlängts till den 21 maj, 2021.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om granskning den 17 september, 2021, § 155. Planförslaget har varit på granskning under tiden från den 29 september till och med den 22 oktober, 2021.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om antagande den 10 december, 2021, §202.

Det justerade protokollet med beslut om att anta detaljplan för elevbostäder, Assberg 3:21 finns tillgänglig på kommunens anslagstavla. Tillhörande planhandlingar och underrättelse tillgängliggörs i minst 3 veckor efter publicering av beslutsprotokoll och är åtkomlig via kommunens webbplats.



Tillhörande handlingar

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5) och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (2020:6). Planbeskrivningen har delvis uppfyllt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (2020:8) med undantag för digital funktionalitet.

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, Marks kommun

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, Marks kommun

Grundkarta i skala 1:1000, 2021 av Fadi Aburashid, Marks kommun

Fastighetsförteckning, 2021-03-01, Christian Molinder, Metria AB

Planeringsunderlag:

Geoteknisk utredning, AFRY (2021.07.05)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ny detaljplan för elevbostäder, del av Assberg 3:21 är att uppfylla kravet av planenlighet för befintliga elevbostäder och möjliggöra en utbyggnad av badhuset Kaskad. Planen syftar även till att optimera befintlig infrastruktur och öka trafiksäkerheten utmed Rosensmalmsgatan i samband med utbyggnad.

Mark som inte får bebyggas planläggs till byggbar mark för elevbostäder och badhus. Tidigare kvartersmark för skol- och idrottsändamål ersätts med mark för lokalgata. Mark reserveras för underjordiska ledningar. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Marks kommun och den Fördjupade översiktsplanen för Kinna, Skene, Örby. Detaljplanen innebär inte en betydande miljöpåverkan.

Allmänna och enskilda intressen

Planområdet ägs av Marks kommun och är idag planlagd till kvartersmark, skola och simhall med undantag i norr och öst där markanvändningen reglerats till allmän plats, lokalgata och park.

Detaljplanen innebär att viss yta för park och lokalgata tas i anspråk för att tillgodose utbyggnadsbehoven för simhall. Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att befintliga markanvändningar bibehålls och den allmänna tillgången till platsen fortsatt säkras genom exempelvis allmän plats, cykelväg.

Planläggningen innebär en ändamålsenlig markanvändning med hänsyn till behov, läge, natur, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Detaljplanens ändamål, markanvändning och bestämmelser har till syfte att uppfylla krav i enlighet med PBL 2 kap 1–11§.

Inga enskilda intressen begränsas.

Motiv för reglering

Detaljplanens reglering syftar till att fastställa användningen av mark och skapa varaktiga förutsättningar för elevboende och utbyggnad av badhuset Kaskad. Regleringen syftar även till att bestämma gränser för allmänna platser och kvartersmark samt tydliggöra användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA – används för behovet av infrastruktur, avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan.

CYKEL – används för behovet av allmänhetens tillgänglighet, avsedd för gång-, cykel- och mopedtrafik.

Kvartersmark

SO – område för elevboende regleras till skolområde kombinerat med område för tillfällig vistelse.

R₁ – badhuset regleras genom en precisering av användningen besöksanläggningar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Prickmark – olämpliga ytor för byggnadsverk, minska risk för skador på hälsa och säkerhet.

Högsta nockhöjd – avståndet från medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del, uppstickande delar ej inräknat.

Möjliggöra utbyggnadsmöjlighet i kommande lov.

Korsmark – lämpliga ytor för byggnader som inte är huvudbyggnader. Sophus, garage, cykelrum, förvaringsrum etc.

Mark

n_1 – utökat lovplikt för trädfällning, minska risk för skador på natur, miljö och klimataspekter.

Utförande

b_1 – placering av frånluftsventilation, minska risk för skador på hälsa och säkerhet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, minska risk för skador på hälsa och säkerhet.

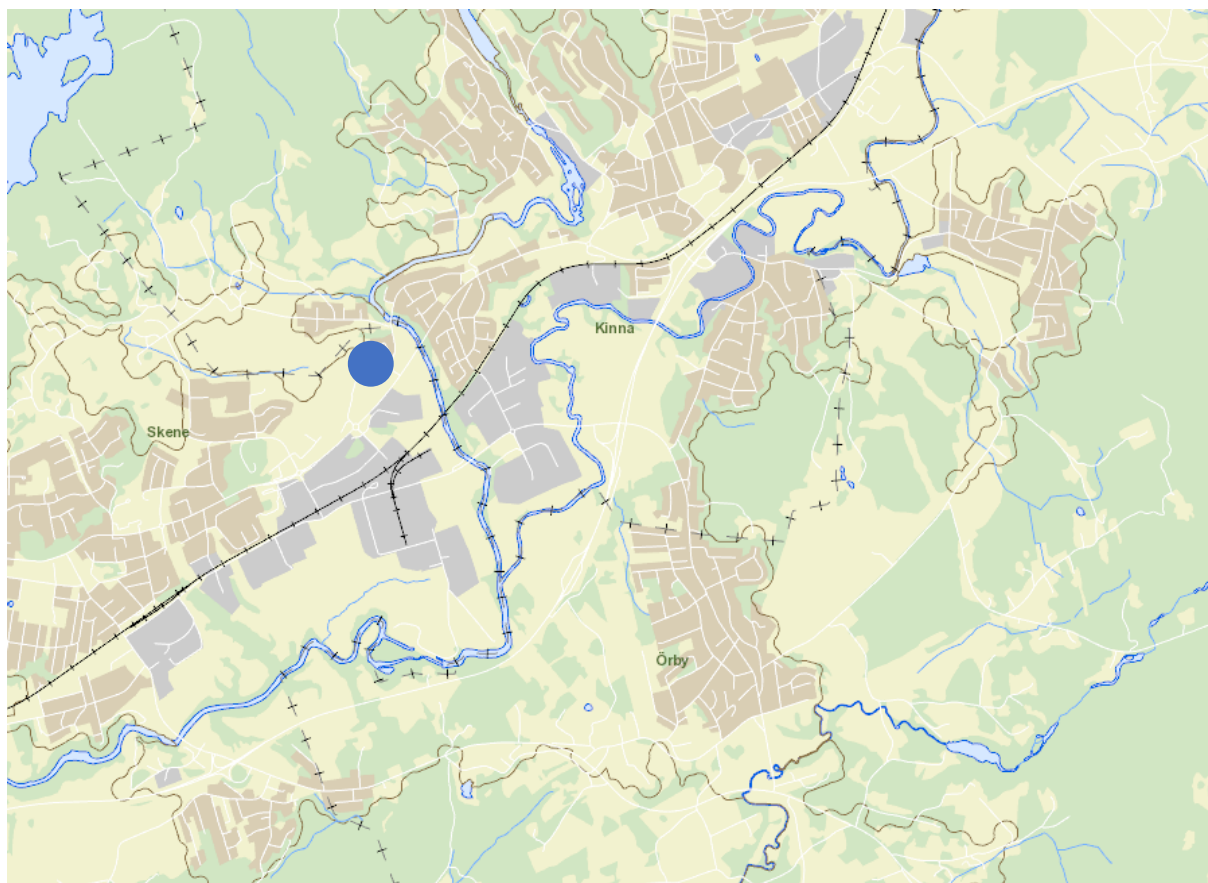
Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för framtida parkeringsbehov, för badhus och andra allmänna anläggningar.

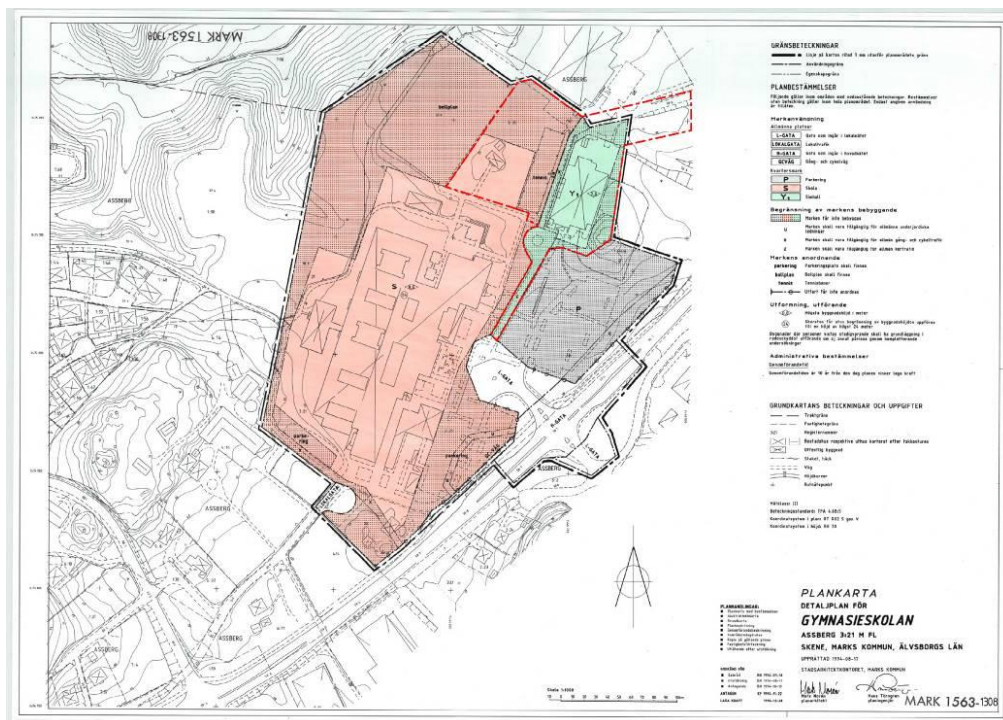
Plandata

Läge och areal

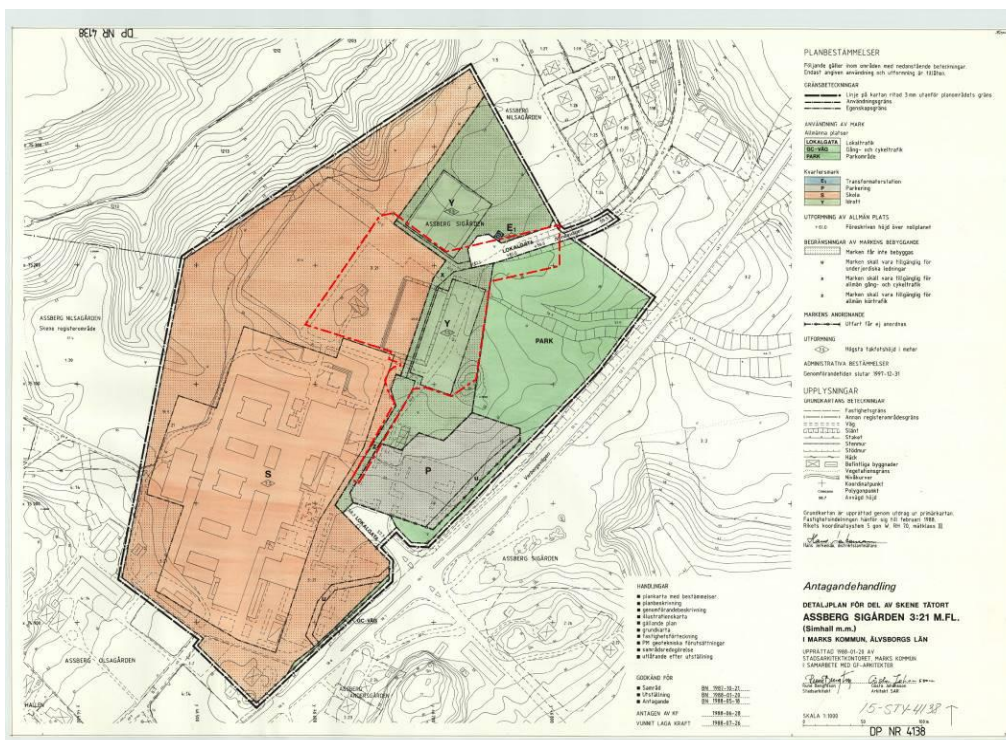
Området ligger centralt mellan huvudorterna Kinna och Skene. Planområdet ligger utmed Varbergsvägen, norr om Kunskapens hus och söder om Velingstorp. Planområdet är en del av Assbergs rekreativområden med badhus, skyttecenter, tennisbana, fotbollsplan och elevbostäder. Området är ca 13 000 m², bebyggt med elevbostäder, badhus och nödvändig infrastruktur.



Figur 1 - Översiktskarta



Figur 2 – Planområde, detaljplan för gymnasieskolan Assberg 3:21 m.fl.



Figur 3 - Planområde, detaljplan för Assberg Sigården 3:21 m.fl.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet, Närmaste riksintresse finns ca 350 m söder om planområdet och utgörs av Viskadalsbanan som är ett riksintresse för kommunikation.

Översiktsplaner

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Marks kommun. Detaljplanen innebär byggnation av bostäder och offentlig verksamhet i knutpunkt, bebyggelsestrukturen stärks nära kollektivtrafikstråk och befintlig infrastruktur.

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby som anger det sökta området till bebyggelseområden, befintliga/föreslagna. Ansökan bedöms vara förenlig med gällande strategi om ökad tillgång till skola och service samt integrering av ändamål som minskar transportbehov. Detaljplanen ligger i linje med översiktsplanens intention om att undvika tillfälliga lov för akuta behov.

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintliga elevbostäder vilka har beviljats genom tillfälligt bygglov, blir planenliga och att badhuset Kaskads kapacitet utökas för framtida behov. En utbyggnad och optimering av det lokala trafiknätet bidrar till att skapa förutsättningar för uppfyllande av översiktsplanens fokusområde om en attraktiv livsmiljö.

Detaljplaner

Fastigheten Assberg 3:21 omfattas främst av detaljplan för gymnasieskolan Assberg 3:21 från 1994 (akt 1563-1308). Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av gymnasieskolan. Syftet är även att se över parkeringsytor och trafikföringen till och från skolområdet och simhallen. Marken regleras huvudsakligt till kvartersmark och ändamål skola, parkering och badhus. Områden väster om badhuset reserveras till allmän gång- och cykelväg och körtrafik. Byggnadshöjden regleras till 8,5 m för skola och 7,5 m för badhus.

Norr och öster om planområdet regleras av detaljplan för Assberg 3:21 Sigården m.fl. från 1988 (akt 15-STY-4138). Detaljplanen syftar till att utöka byggnadsmöjligheterna för gymnasieskolan, avgränsa ett område för tennishall, möjliggöra uppförande av rekreationsbad samt reglera tillfarter och parkering. Marken regleras till kvartersmark och ändamålet skola och idrott. Delar av Rosenmalmsgatan regleras till allmän plats, lokalgata.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Bebyggelseområden

Landskap och bebyggelse

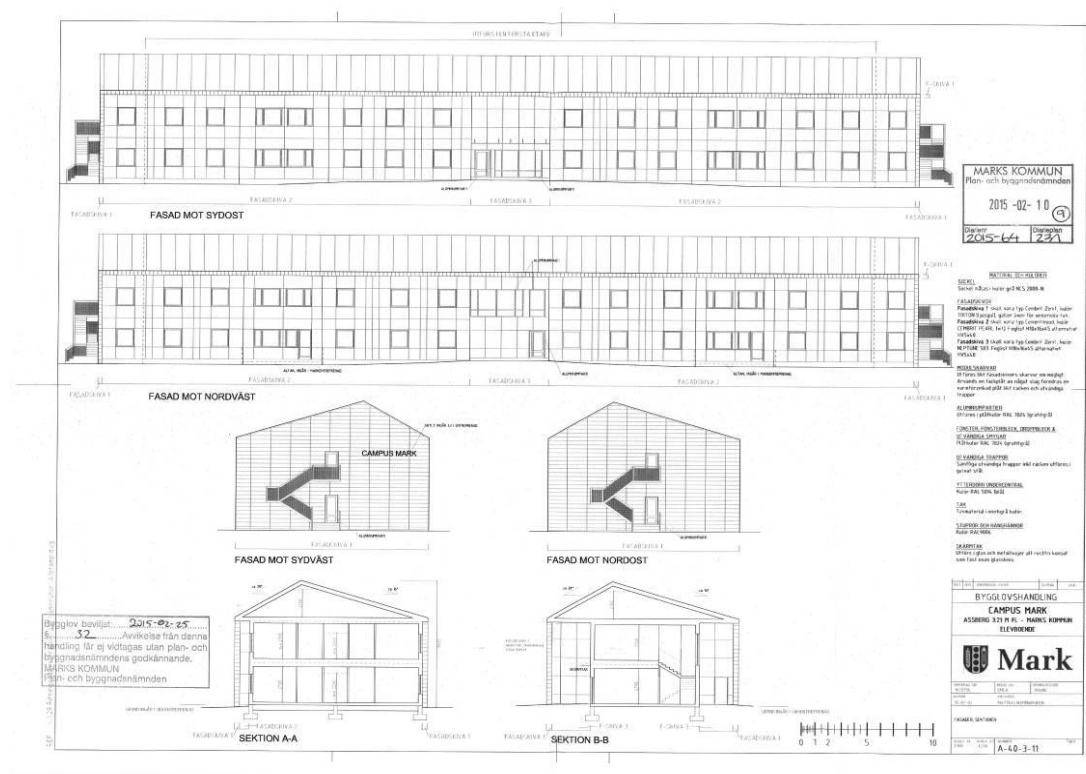
Landskapet består av tidigare öppen jordbrukslandskap nära ravinområden som byggts ut enligt gällande detaljplaner. Planområdet är belägen på en platta, utan större höjdskillnader mellan Velingstorps raviner och Häggåns dalgång. Planområdet omsluts i norr och öster av äng och hagmark med inslag av vildvuxna skogsdungar som inte bebyggs.

Bebyggelsen består av Kunskapens hus, elevboendet RIG, badhuset Kaskad och Marks skyttecenter. Resterande bebyggelse utgörs av verksamhetsområden med relativt stora byggnadsvolymer med undantag av en enklav av villabebyggelse i norr.

Förslag på ny- och tillbyggnad

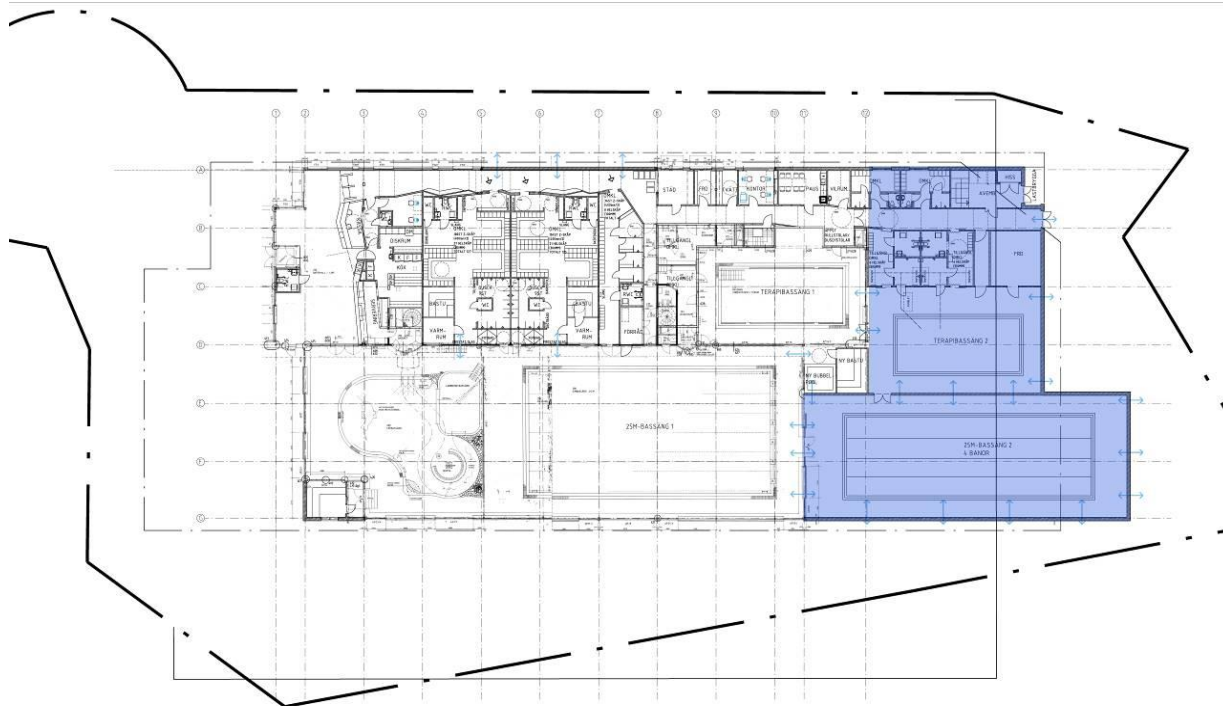
Ansökan om tillfälligt bygglov för elevboendet RIG registrerades av Plan- och byggnadsnämnden den 3 februari, 2015. Bygglovet beviljades den 25 februari, 2015. Bygglovets innehåller ett tillfälligt lov för ett flerbostadshus om 1585 m² som placeras på mark som inte får bebyggas, tidigare grusad tennisplan. Utrymningsvägar koncentrerades till gavlar och mittparti vid huvudentré.

En ansökan om förlängning av tillfälligt bygglov registrerades av Plan- och byggnadsnämnden den 17 februari, 2020. Det tillfälliga bygglovets förlängdes genom delegationsbeslut den 1 juli, 2020.



Figur 4 - Bygglövsritningar, elevboendet RIG

En planerad utbyggnad av Kaskad innebär att badhuset kompletteras med simbassäng och terapibassäng. Utbyggnaden innebär även en renovering av utrymme för omklädningsrum och godsmottagning. För att tillfredsställa behov av utrymme för lastning och lossning optimeras befintliga lokalgator i planområdets norra del.



KASKAD, KINNA
ENTRÉPLAN
SKISS 8 - 2020-12-04
A1=1:150 A3=1:500



Figur 5 - Utbyggnadsförslag av badhuset Kaskad

Lastning och lossning

I samband med utbyggnad ökar behovet av godsmottagning. Utbyggnaden innebär att badhusets lastintag placeras närmare lokalgata med lämplig vändplats utan backning. Godsmottagningen sker på markplan utan nivåskillnad vilket minskar risk för olycka.

Kulturmiljö

Inga byggnadsminnen eller kulturmiljöer finns inom eller i angränsning till planområdet. Viskan är en kulturmiljö för vattenförvaltning men påverkas inte av ny detaljplan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en känd lös fornlämning. Den kulturhistoriska lämningen registrerades vid fältbesök 1987 enligt Riksantikvarieämbetet och utgjordes av trindyxa. Fyndet förvaras i Skene hembygdsgård. Planen påverkar inte fyndplatsen och marken regleras till ett område där byggnad ej får uppföras.

Kommersiell service

Kommersiell service finns utmed Klevagårdsgatan, 100 m sydöst om planområdet. Klevagårdsgatan är ett etablerat handelsområde med bland annat bensinstation, mataffär och butiker för detaljhandel.

Offentlig service

Med undantag av allmänna vägar och anläggningar utgörs det offentliga utbudet av Kunskapens hus, badhuset Kaskad och rekreationsområden som ägs och förvaltas av kommunen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god utan större höjdskillnader. Belysta gång- och cykelvägar är separerade från biltrafik och leder till entréer och målpunkter med sittplatser och cykelparkeringar.

Trygghet

Den enformiga funktionen kring badhuset får med elevboendet en ökad variation där fler grupper i olika åldrar kan mötas. De fria siktlinjerna och exponerade entréerna bidrar till transparenta offentliga miljöer och mötesplatser. Elevboendet bidrar till att området kring badhuset blir belyst och befolkat vilket stärker upplevelsen av trygghet.

Tätortsnära grön- och rekreationsområden

Tillgången till tätortsnära grönområden längs Viskan och Velingstorp är god. Värdefull äng- och hagmark finns utanför planområdet. Spridningskorridorer finns utmed Viskans vattendrag. För att inte försämra och förhindra spridningskorridorerna avgränsas planområdet medan mark som tidigare planlagts till park bibehålls i möjligaste mån.

I området finns möjlighet till idrottsaktiviteter inomhus och utomhus. Tillsammans med badhuset erbjuds ett rikt utbud av rekreativa aktiviteter som tillsammans bildar en av centralortens viktigaste rekreationsområden.

Skugg- och ljusförhållanden

Den planerade utbyggnaden av badhuset innebär ingen ytterligare skuggning av omkringliggande byggnader med undantag av viss utökat skuggning i norr. Elevboendet har byggts på tidigare outnyttjad mark och bidrar till ökad skuggning. Skuggningen påverkar inte simhallarnas möjlighet till ljusinsläpp.

Vägar och trafik

Biltrafik

Vägnät för biltrafik utgörs av Varbergsvägen i söder och Rosenmalmsgatan i norr. Hastigheterna är reglerade till 30 km/h längs Kunskapens hus och 50 km/h längs Rosenmalmsgatan.

Varbergsvägen intill Kunskapens hus har en hög standard men uppnår inte rekommenderad vägbredd för gator viktiga för godstrafik, tunga lastbilar och normalbussar (LBn). Gatans bredd varierar mellan 5,5 m och 6 m och avslutas med en vändslinga med vändradie om 12 m.

Rosenmalmsgatan har bättre förutsättning med en konstant vägbredd om ca 6 m dock med högre hastighetsbegränsning. Gatan används även för avfall- och godsmottagningen av badhuset som sker via byggnadens norra del.

Varbergsvägen har en ÅDT 9900 fordon. Vid mätningar 2016/2017 konstaterades en nedgång av ÅDT med ca 800 fordon till drygt 9000 fordon. En trafikstring med Trafikverkets trafikstringsverktyg gjordes 2021-02-02. Den befintliga bebyggelsen, elevboendet RIG och badhuset Kaskad alstrar en årsdygnstrafik om ca 300 fordon, majoriteten av resor sker med bil. Utbyggnaden av Kaskad innebär en ökad ÅDT om ca 116 fordon.

Den befintligt utbyggda trafikstrukturen längs med Kunskapens hus och Varbergsvägen innebär att ytterligare åtgärder för trafiken inte anses nödvändig. För att långsiktigt säkerställa goda förutsättningar för biltrafik och godsmottagning utmed Rosenmalmsgatan föreslås en ny vändplats på befintliga parkeringsplatser. Vändplatsen planläggs till allmänplats GATA och utformas till en rekommenderad hastighet om 30 km/h med en vändradie om 12 m för LBn fordon.

Kollektivtrafik

Skene och Kinna station ligger över 1 km gångavstånd men inom 5 km cykelavstånd. Assbergs station ligger inom 500 m och används främst av besökare till Kunskapens hus.

Busshållplats finns inom 200 m, vid rondell längs Kunskapens hus. Hållplatsen trafikeras av regionalbussar mot Göteborg och Borås samt av lokalbussar. Hållplatsen har en hög turtäthet under högtrafik. Detaljplanens innebär med stor sannolikhet en ökad reseunderlag för kollektivtrafik.

Gång- och cykelvägar

Tillgången till ortens övergripande gång- och cykelvägnät är god intill Kunskapens hus. Längs Varbergsvägen är gång- och cykelvägar trafikseparerade och leder till huvudortens målpunkter. Även rekreationsområdena kring skolan har en välutbyggd infrastruktur för gång- och cykeltrafik.

Planområdets norra del saknar gång- och cykelvägar. Gående, cyklister och biltrafik samsas om allmänna ytor. Rosenmalmsgatan bör kompletteras med gång- och cykelväg som leds vidare mot Velingtorpsvägen, Nynäsgatan och naturstigar längs Viskan. Vid korsning Rosenmalmsgatan och Velingtorpsvägen finns anslutningsmöjligheter till ortens övergripande infrastruktur längs Varbergsvägen.

Angöring och parkeringsbehov

Angöring till elevboendet sker från Varbergsvägen och Rosenmalmsgatan. Besöksangöringen till badhuset sker främst via Varbergsvägen medan Rosenmalmsgatan används till godsmottagning. Badhuset uppfyller BBR utformningskrav och krav på 25 m gångavstånd från parkeringsplats till tillgänglig entré. 5 tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade finns inom 15 m gångavstånd.

Parkeringsbehov för elevboendet uppgår till ca 20 parkeringsplatser. För bostäder mindre än 35 m² får avsteg göras utan utredning. Den befintliga parkeringsplatsen norr om elevboendet har 18 tillgängliga parkeringsplatser varav en för rörelsehindrade. Parkeringen föreslås flyttas till planområdets nordöstra del utmed Rosenmalmsgatan för att undvika konflikt med föreslagen vändplats.

Parkeringsbehovet för badhuset Kaskad och Kunskapens hus har i gällande plan uppskattats till ca 57 resp. 332 parkeringsplatser. Vid en utbyggnad utökas behovet för badhus till ca 85 parkeringsplatser. Öster om Kunskapens hus finns ca 400 parkeringsplatser. Förutsättningar för att uppfylla rekommendationerna i gällande parkeringsnorm för Marks kommun anses god.

Cykelparkeringsbehovet uppgår till ca 70 st. Elevboendet har god tillgång till cykelparkering invid huvudentré och parkeringsplats i norr. Den befintliga cykelparkeringen i norr rivs i samband med uppförande av vändplats. Mark reserveras för att kunna uppföra en ny skyddad cykelparkering norr om elevboendet. Badhusets möjligheter för cykelparkering längs huvudentrén kan förbättras i samband med utbyggnaden.

Risker och Störningar

Naturområden och biotopskydd

Inom planområdet finns inga naturområden. Närmaste naturområde utgörs av Assbergs naturreservat 600 m söder om planområdet. Spridningskorridorerna från Assbergs raviner till Velingtorps ravinområde bedöms inte begränsas av ny detaljplan.

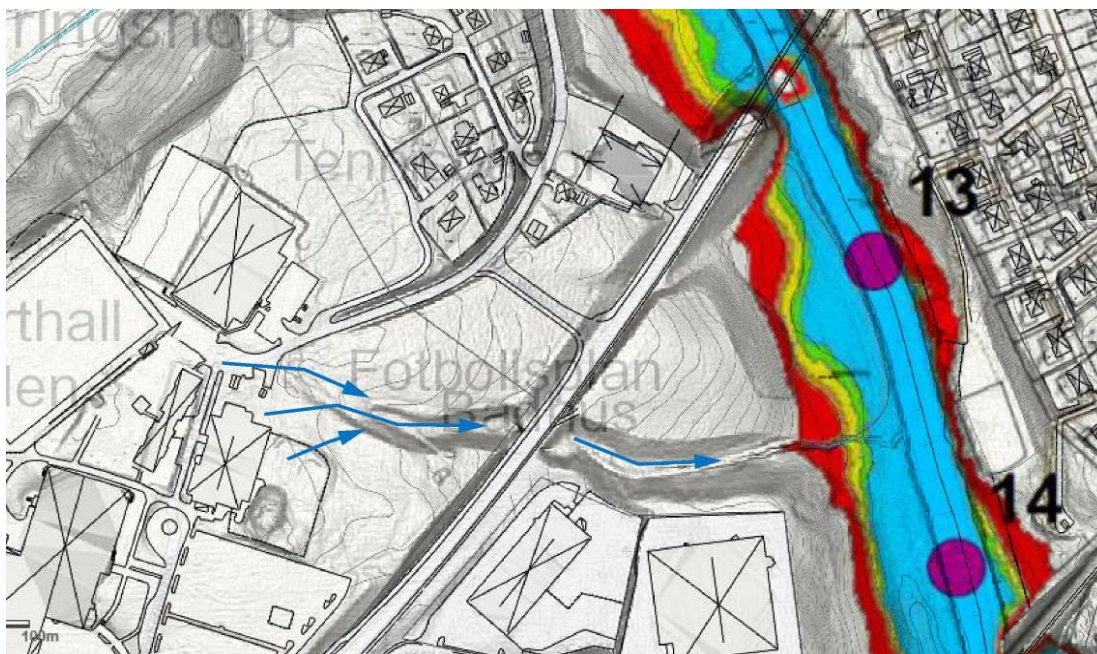
Norr om planområdet finns värdefull ängs- och betesmark. Öster om planområdet finns början på ravinbildningar. Dessa områden har planlagts till ändamålet natur. Väster om elevboendet finns grövre träd från den äldre gårdsmiljön. Dessa bevaras och skyddas i ny detaljplan genom en markbestämmelse om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. I söder finns en allé längs befintlig vändplats men påverkas inte av exploateringen.

Skyfall och översvänningsrisk

Planområdet ligger enligt kommunens övergripande översvänningskartering utanför område med risk för översvämning. En detaljerad översvänningskartering gjordes 2013 av DHI. Beräkningar redovisade dagens 100-årsflöde, 200-årsflöde, framtida 100-årsflöde, 200 årsflöde och högsta flöde. Tillsammans med flödena användes en klimatfaktor om 35% vilket motsvara 1,35.

Högsta vattennivå vid Velintorpsvägen beräknas till ca +41 m. Lägsta marknivå inom planområdet är +61 m. Planområdet ligger på en upphöjd del och har en svag sluttning mot väster, öster och söder. Området anses inte utgöra en lågpunkt och ett riskområde vid skyfall.

Elevboendet är vinklad för att undvika instängda ytor och avrinning mot befintligt badhus. Utbyggnaden av badhuset Kaskad innebär att vegetationsytor tas i anspråk. Förutsättningarna goda för att skapa avrinning mot naturmarken i öster. Förutsättningar för avrinning söderut är oförändrad. Instängda ytor bildas inte i samband med utbyggnaden.



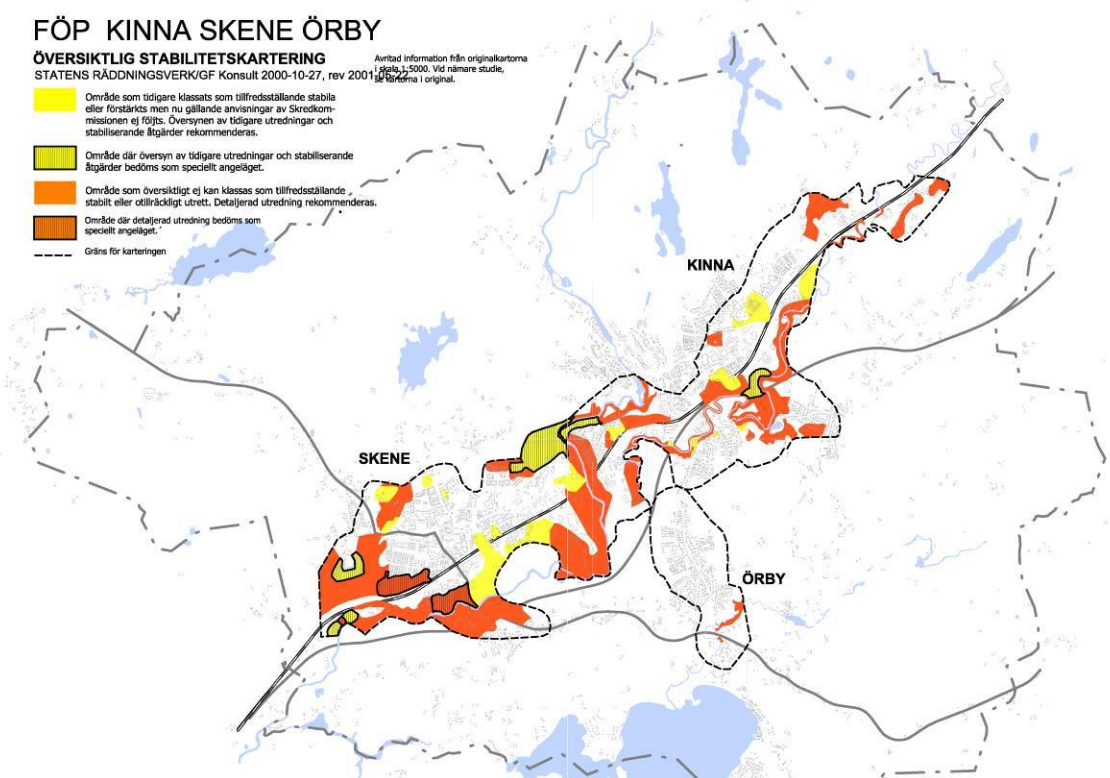
Figur 6 - Skyfallskartering och avrinningsstråk

Geotekniska förhållanden

Enligt Marks kommuns fördjupade översiktsplan och översiktliga stabilitetskartering är planområdet inom område där skredrisk kan förekomma och där översyn av tidigare utredningar och stabiliserande åtgärder bedöms som speciellt angeläget.

Befintlig topografi norr om badhuset Kaskad är relativt flack med marknivåer på ca +62. I östlig riktning avtar marknivåerna gradvis ner mot viskan från +60 till +39, vilket innebär en medelutning på ca 1:16 m. Nordöst om fotbollsplanen vid slänkrönet har en marknivå på ca +60 uppmätts och vid släntfoten på ca +44. Avståndet mellan punkterna uppgår till ca 70 m, vilket innebär en medelutning på ca 1:4,5. Enligt SGU:s jorddjupskarta skattas djup till berg inom området till mellan ca 10 och 20 m. Jordlagerföljden bedöms enligt SGU bestå av postglacial finsand ovanpå glacial lera. Berg i dagen förekommer på östra sidan av badhuset Kaskaden.

En geoteknisk utredning utfördes av AFRY den 5 juli, 2021. Utredningens syfte är att klarlägga risken för bakåtgripande skred från slänten i norr om planområdet, samt eventuell förekomst av kvicklera samt utgöra underlag för rekommendationer avseende grundläggning, eventuella förstärkningsåtgärder och säkerställa att föreslagen utbyggnad är genomförbar och lämplig ur skred-, sättnings- och stabilitetssynpunkt. Enligt utredningen bedöms inga stabilitetsproblem föreligga för befintliga förhållanden baserat på rådande marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd. Enligt utförda stabilitetsberäkningar bedöms det inte föreligga någon avsevärd risk för bakåtskridande skred från området i nordväst för planerade förhållanden. Ingen kvicklera har påträffats i samband med jordprovstagningar. Stabiliteten i östlig riktning har utretts i tidigare geoteknisk utredning från den 15 mars 2017 och anses också tillfredställande.



Figur 7 - Översiktlig stabilitetskartering, Fördjupad översiktsplan Kinna, Skene och Örby

Radon

Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger detaljplanen utanför område som radonklassats. Enligt fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby kan radonhalten i mark variera kraftigt och högradonmark kan förekomma i Skene. Enligt SGU:s kartregister för gammastrålning utgörs de norra delarna av planområdet av högradonmark. I samband med geoteknisk utredning utfördes radonmätning baserat på radonhalt i jordluft. Den naturliga jorden ska betecknas som högriskområde avseende radonförhållanden om inte ytterligare mätningar utförs.

En upplysning om radon har införts i plankartan. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.



Figur 8 - SGU kartregister, gammastrålning uran

Buller

Trafikbuller förekommer främst på Varbergsvägen öster om planområdet. Befintlig och ny bebyggelse planeras med en distans på 95 m till närmaste bullerkälla. Antalet ÅDT på Varbergsvägen uppskattas till ca 9000 fordon.

En översiktlig bedömning av vägtrafikbuller har utförts med Boverkets publicerade dokument, hur mycket bullrar vägtrafiken. Enligt metod 2 för mjuk mark och angivna värden ovan har ekvivalent bullernivå från Varbergsvägen uppskattats till 55 dBA. Vid en fördubbling av ÅDT uppskattas bullervärden till 58 dBA. Inga riktvärden för buller förväntas överskridas enligt förordning (2015:216).

Övrigt omgivningsbuller alstras främst från närliggande fotbollsplan i direkt anslutning till planområdet inom 50 m. Idrottsanläggningen är tillgänglig under samtliga veckodagar mellan 08-22 med undantag för lördag då öppettiderna är begränsade till 08-16. Anläggningen har en hög nyttjandegrad med begränsad publikkapacitet. Trafikbuller orsakad av besök till anläggningen är begränsad till Rosenmalmsvägen och parkeringsplats för Kunskapens hus.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser och stöd för olägenhetsbedömning är befintliga elevbostäder inom gul och orange zon vilket innebär liten till viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen är att omgivningsbuller från befintlig fotbollsplan endast påverkar studentbostäder för befintligt idrottsgymnasium vilket anses acceptabelt med anledning av ändamål, brukare och störningens varaktighet. Inga ytterligare skyddsåtgärder som exempelvis bullerplank anses lämpliga för att begränsa omgivningsbuller.

Brandrisk

En räddningsstation finns inom 400 m, längs Redskapsgatan. Insattiden uppskattas till under 10 min. Utryckningsvägen till planområdet utgörs av Varbergsvägen och Rosenmalmsgatan. Vägarna uppfyller rekommendationer om fri höjd och vägbredd.

Behovet av höjdfordon är begränsad med anledning av planerad byggnadshöjd som understiger 11 m. Brandposter finns i utmed Rosenmalmsgatan och intill befintlig fotbollsplan. Avståndet från släckfordon till brandpost överstiger inte 75 m enligt rekommendationerna för konventionellt brandpostsystem. Vattenflöden i brandposterna för lokaler med normal brandbelastning som skolor, hotell etcetera gäller 20 l/s, och för bostadshus med högst tre våningar gäller 10 l/s enligt distribution av dricksvatten P114.

Olyckor

Transport av farligt gods sker via väg 41 och delar av väg 156. Farligt gods kan förekomma på Viskadalsbanan. Planområdet uppfyller Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd om 150 m.

Markföroreningar

Inga potentiellt förorenade områden finns registrerade inom planområdet enligt Länsstyrelsen informationskarta. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att verksamheter tillkommer som riskerar att förorena mark och vattenmiljöer.

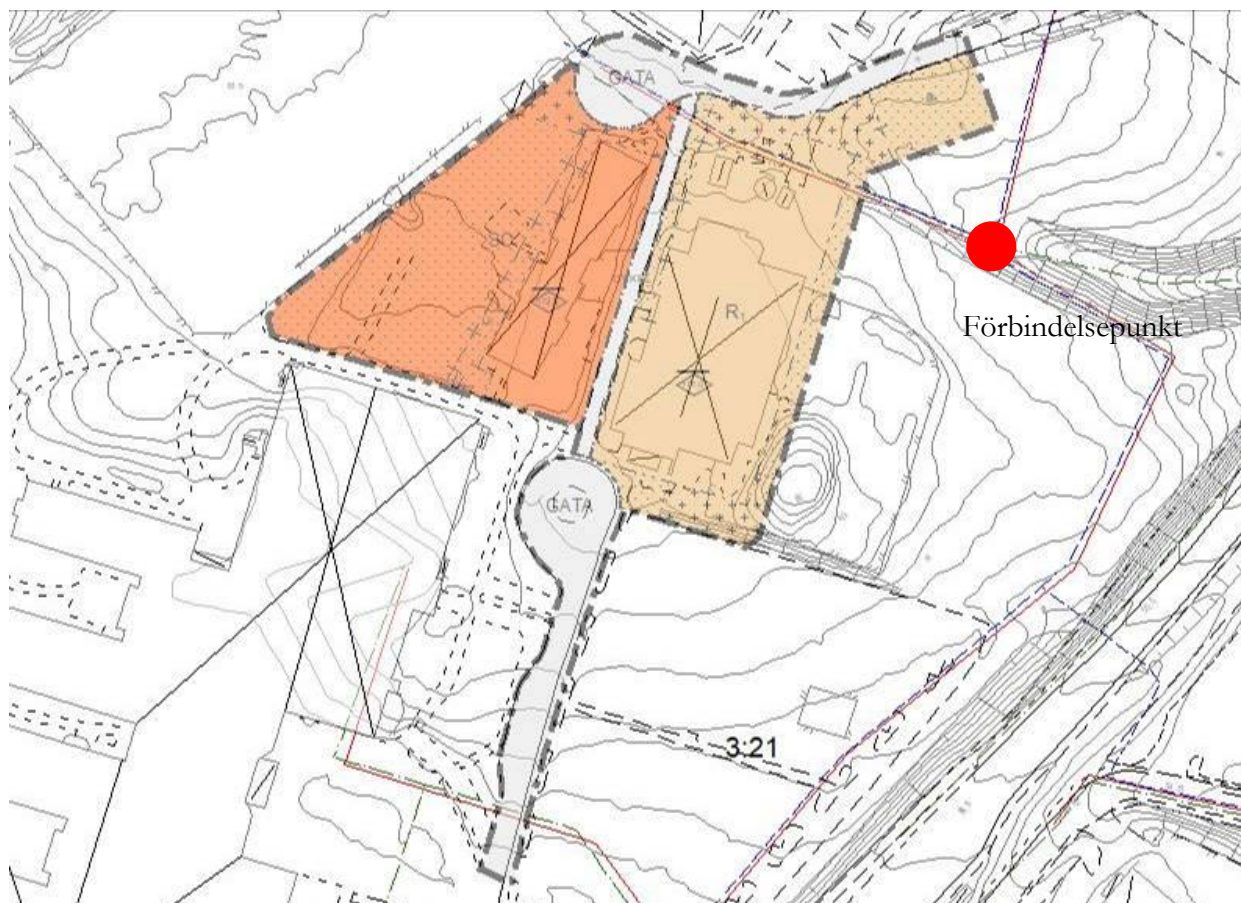
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. Tillgången till det allmänna ledningsnätet är tillfredsställande med anslutningspunkter i norr, intill Rosenmalmsvägen. Ledningarna förbinder elevboendet, badhuset och Marks skyttecenter till det primära ledningsnätet. Ledningarna är dimensionerade till 110 mm, PVC för vatten och 150 mm BTG för spillvatten. Ledningarna ligger på ett djup om ca +59 m.

Förbindelsepunkt finns strax nordöst om badhuset. Ledningsägare för ledningar väster om förbindelsepunkt är Teknik och serviceförvaltningen, lokalförsörjning. Öster om förbindelsepunkt är ledningsägaren Teknik- och serviceförvaltningen, VA och avfall.

Utbyggnaden av badhuset innebär att befintliga ledningar behöver flyttas för att inte hamna i konflikt med ny byggnation. Teknik- och serviceförvaltningen, VA och avfall, ansvarar för en ändring av spillservisen för att kunna dimensionera upp befintlig spillvattenledning från 150 mm till 250 mm. Teknik- och serviceförvaltningen, lokalförsörjning ansvarar och bekostar projektering och ny placering av VA-ledningarna väster om förbindelsepunkt. Ledningsägaren ansöker om anslutning vid behov. I samband med ansökan tas en ändringsavgift.



Figur 9 - Allmänna VA-ledningar

Dagvatten

Avrinning från planområdet sker mot norr och söder. Elevboendet bidrar till viss ökad hårdgjord mark men är omgiven av genomsläpplig impedimentyta. Två rännstensbrunnar finns placerade vid lågpunkter utmed elevboendets östra fasad där marken intill befintlig cykelväg och hårdgjord yta.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Den norra delen av planområdet är ansluten via dagvattenledning och kupolbrunn till allmän dagvattenledning mot ravin. Ett antal uppsamlingsbrunnar finns utmed parkeringsplatsen som avleder vatten från parkeringen till dagvattenledningar. Södra delen har ingen registrerad förbindelsepunkt och behöver utredas vidare.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid ICA kvantum, Klevagårdsgatan, ca 350 m söder om planområdet. Ytterligare en återvinningsstation finns vid industrigatan ca 550 m söder om badhuset. I återvinningsstationerna sorteras glas, kartong, metall, plast och tidningar.

Förutsättningar för fastighetsnära insamling är god. Avfallshanteringen är utspridd och sker via sopkärl invid befintlig parkeringsplats i norr, angöringsväg vid lastnings och lossning för badhuset och utställda container utmed Rosenmalmsgatan. Avståndet mellan entréer och anordning för avfall understiger 50 m.

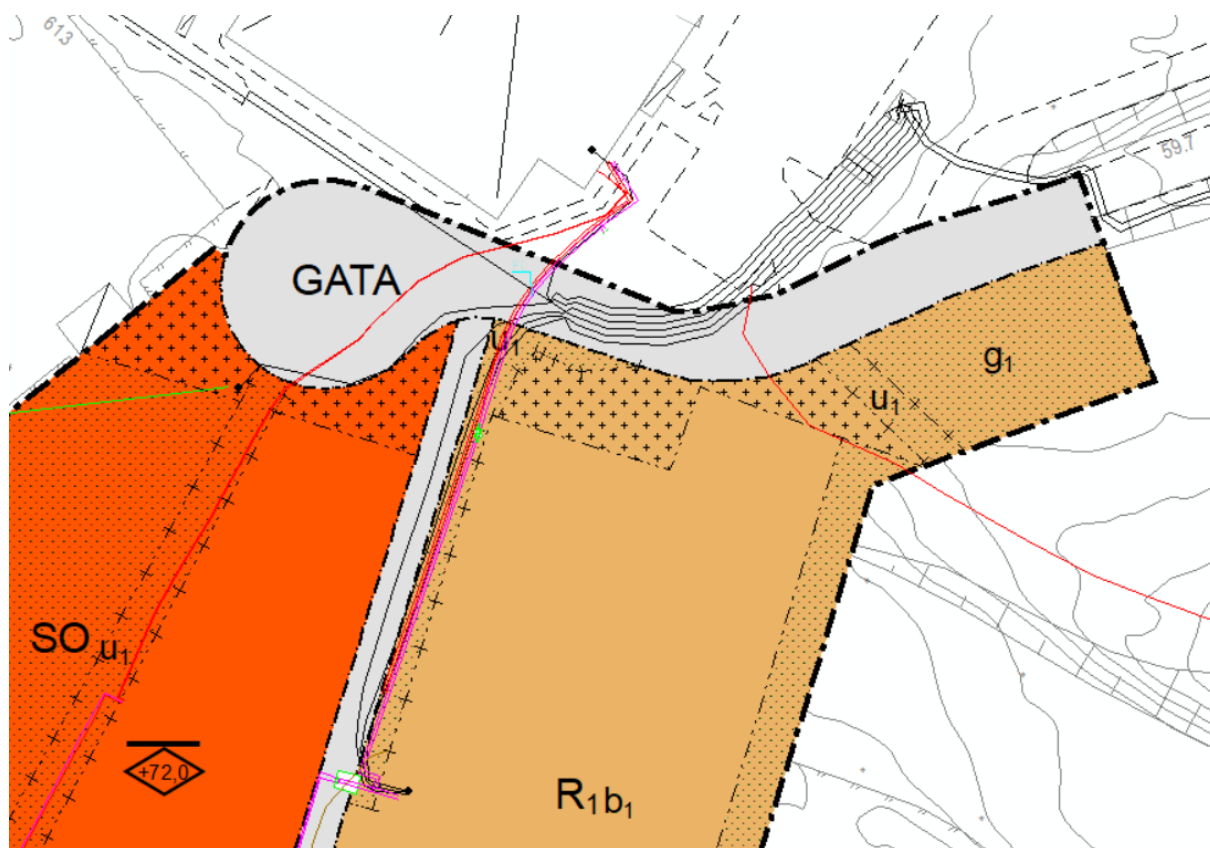
En ny vändplats föreslås för att förbättra transportväg för tunga fordon. Inom fastigheten ska, förutom för mat- och restavfall, plats beredas för sortering och avhämtning av alla förpackningsfraktioner samt returpapper. Området norr om befintliga byggnader reserveras för komplementbyggnader, exempelvis för hantering av avfall.

Energiförsörjning

Badhuset Kaskad och elevboendet RIG är ansluten till kommunalt fjärrvärmenät som ägs och förvaltas av Marks kraftvärme AB. Anslutningen sker via befintlig cykelväg och utmed den västra fasaden av elevboendet.

Befintliga ledningar skyddas i plankartan genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar bör ledningsrätt eller servitut upplåtas. Vid ombyggnation och flytt av ledningar ska ledningsägaren underrättas.

Nya byggnader bör fortsättningsvis vara kopplade till fjärrvärmenätet för att uppnå de lokala, nationella och globala miljömålen.



Figur 10 - Fjärrvärme (lila linje), el (blå och röd), fiber (grön)

El, tele och fiber

Vattenfall har el-ledningar i norr. Badhuset och elevboendet ansluts via lågspänningsledningar om 0,4 kV från norr. Utmed vägen och föreslagen parkeringsplats i nordöst finns högspänningsmarkkabel om 10 kV (markerat i rött, se figur 10).

Planförslaget föreslår att dessa ledningar läggs om inom föreslagen u-område i nordöst. U-områdets placeras med ett 4,5 m säkerhetsavstånd till ny badanläggning och syftar till en kostnadseffektiv dragning till befintlig nätstation i norr. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar bör ledningsrätt eller servitut upplåtas. Vid ombyggnation och flytt av ledningar ska ledningsägaren underrättas.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Kablar som kommer inom väg måste skyddas med rör.

Skanova har fiber-ledningar utmed Rosenmalmsgatan och öster om badhuset. Anslutning till badhuset sker från öst och anslutning till elevboendet sker från norr. Ledningarna antas inte komma i konflikt med ny bebyggelse.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar förslag och uppskattade organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att kunna genomföra detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan är vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens rättsligt bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen
2:e kvartalet 2021	Samråd
3:e kvartalet 2021	Granskning
4:e kvartalet 2021	Antagande
4:e kvartalet 2021	Laga kraft

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.



Om planen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens hemsida. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år, räknat från den dag planen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, få bygga i enlighet med detaljplanen. Vägras bygglov, som uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägare rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter dock att gälla tills den ändras, upphävs eller ersätts med en ny detaljplan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Marks kommun ansvarar för utbyggnad och drift av de allmänna platserna, såsom gata och gång- och cykelväg.

Kvartersmark

Skolan med tillhörande elevboende och badhuset samt parkeringsplatser, är belägna inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för dessa markområden och tillhörande byggnader.

Avtal och överenskommelser

Detaljplanen berör endast kommunal mark, bebyggda med anläggningar och byggnader som ägs och sköts av kommunen varför något exploateringsavtal inte ska upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägare

Detaljplanerna omfattar fastigheten Assberg 3:21, som ägs av Marks kommun.

Fastighetsbildning

För att kunna genomföra den markanvändning som detaljplanen medger, krävs ingen fastighetsbildning. Däremot medger den ändrade detaljplanen att de markområden som ska användas för allmänt ändamål, kan överföras till annan kommunal fastighet med samma ändamål. De markområden som medges att nyttjas för skola respektive badhus, kan genom avstyckning, utgöra enskilda fristående fastigheter för dess respektive ändamål.

Markreservat för underjordiska ledningar

Markreservat för underjordiska ledningar, så kallat u-område, tillskapas för att säkerställa att samhällsviktiga ledningar garanteras utrymme för upplåtelse, inom planområdet. För att ledningen ska ges officiellt utrymme eller ledningsrätt krävs dock prövning av Lantmäteriet. Områdena med planbestämmelsen u, får inte lov att bebyggas. Inom samtliga u-område i plankartan finns det ledningar sedan tidigare.

Gemensamhetsanläggning

Inom markområdet för badhus reserveras ett område för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Markområdet har planbestämmelsen g. Markområdet har fram till antagandet av denna detaljplan, vara planlagt som allmän platsmark, park, akt 15-STY-4138.

Befintliga parkeringsplatserna norr om planområdet nyttjats av besökare till badhuset, skolan och idrottshallen. Markområdet där parkeringen är belägen kommer i och med detaljplanen att användas som allmän plats, gata med kommunalt huvudmannaskap. Pågående verksamheter är i stort behov av parkeringsplatser varför markområde för parkering inom kvartersmarken tillhörande badhuset reserveras för gemensamt ändamål.

I de fall att studentboendet, badhuset och/eller idrottshallen, som förvisso är beläget utanför planområdet, i framtiden skulle komma utgöra enskilda fastigheter, bedöms de vara i behov av att ha del i den tilltänkta gemensamhetsanläggningen. Det är dock Lantmäteriet som beslutar vilka fastigheter som ska ingå i anläggningssamfälligheten.

Gemensamhetsanläggningens läge anses inte påverka pågående verksamheter. Vid inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsplatser kommer i sådana fall anläggningen att anläggas, skötas och underhållas av anläggningssamfälligheten som utgörs av de delägande fastigheterna.

Återstoden av den allmänna platsmark, park, som är belägen inom detaljplan akt 15-STY-4138, anses uppfylla markområdets funktion.

Servitut

Inom planområdet finns ett avtalsservitut för kraftledning, akt 15-IM4-73/7891.1, till förmån för Generatoren 8 vilken ägs av Vattenfall. Avtalsservitutet påverkas inte av detaljplanen.

Om nya ledningar behöver dras eller befintliga flyttas bör servitut upprättas.

Skyddsvärda träd

Inom kvartersmarken för skola och elevboende finns skyddsvärda träd som är hamlade (beskurna). Dessa får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp

Området är beläget inom Marks kommuns verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Vid behov av anslutning av ny fastighet anlägger kommunen förbindelsepunkter till fastighetsgräns eller fram till det läge som kommunen anser vara lämplig.

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om eventuell ny anslutning. Vidare ansvarar fastighetsägaren för och bekostar ledningsdragningen inom den egna fastigheten.

Samtliga byggnader inom detaljplaneområdet är sedan tidigare anslutna till det kommunala VA-nätet.

El, elektronisk kommunikation och fjärrvärme

Befintliga byggnader har sedan tidigare el och elektronisk kommunikation (fiber) samt är även anslutna till den kommunala fjärrvärmen.

Vattenfall har uppgett att de har en starkströmsledning belägen inom nordöstra området som utgörs av byggbar mark för badhus. Det medför att ledningen kommer att behöva flyttas till området strax öster om ledningens nuvarande läge.

Parkering

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsplatser kommer anläggningen att anläggas, skötas och underhållas av anläggningssamfälligheten som utgörs av de delägande fastigheterna.

Cykelväg, vändplan och lokalgata

Cykelvägen och lokalgatan förläggs inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Anläggningarna byggs, bekostas, sköts och underhålls av Marks kommun.

Skola och badhus

Skolan med tillhörande elevboende samt badhuset är belägna inom kvartersmark. Det medför att

markområdena kan, genom fastighetsbildning, avskiljas från den Skene 3:21. Om så sker är det markägaren till skolområdet respektive badhusområdet, som ansvarar för områdets utbyggnad, drift och skötsel.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen sker på fastigheter som ägs av Marks kommun. Även de verksamheter som bedrivs i de byggande som berörs av detaljplanen ägs och förvaltas av kommunen. Därmed bekostas detaljplanen av kommunen.

Utbyggnaden av de allmänna platser som detaljplanen medger, bekostas av Marks kommun såsom ansvarig för dessa markområden.

Kommunen ansvarar även för driften av de markområden som är belägna inom allmän platsmark.

Pågående verksamheter inom kvartersmarken ägs och sköts av Marks kommun varför de kostnader som uppstår i samband med anslutningen av elevboendet till det kommunala VA-nätet samt utbyggnad av vatten-, spill- och dagvatten bekostas av kommunen såsom fastighetsägare.

Några lantmäterikostnader bedöms inte uppstå för att kunna genomföra detaljplanen.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöundersökning

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig eftersom:

- Inga riksintressen eller Natura 2000 områden 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.

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

Begränsad klimatpåverkan:

- Bostäder i centrala lägen med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik bidrar till att minska bilberoendet och koldioxidutsläppen. ”+”
- Goda förbindelser till gång- och cykelväg bidrar och uppmuntrar till hållbart resande. ”+”
- Möjlighet till anslutning och användandet av fjärrvärme ger ett bra varierat utbud av energikällor som kan nyttjas. ”+”



God bebyggd miljö:

- Förtätning nära grönområden och motionsstråk vilket bidrar till en säkrare och tryggare utemiljö. ”+”
- Ny bebyggelse bidrar till en variation i bostadssammansättningen. ”+”
- Ny bebyggelse uppförs på mark som inte ger upphov till fukt eller mögelskador. ”+”
- Ny bebyggelse placeras så att riktlinjer för buller



uppfylls.”+”

- Människors hälsa påverkas inte p.g.a. närhet till miljöstörande verksamhet. ”+””
- Distans till rekreation- lek och strövområden är mindre än 200m. Tillgängligheten till dessa områden är god. ”+”
- Optimering av trafikstrukturen för att förbättra trafiksäkerhet och byggnadernas funktionella behov. ”+”

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

Barnkonsekvenser

Detaljplanen innebär att bostäder skapas i ett skyddat område med god tillgänglighet till grönområde och lekplatser utan större biltrafik ”+”

Detaljplanen innebär att bostäder skapas i närhet av förskola. ”+”

Medverkande tjänstemän:

Afshin Ghafoori, Planarkitekt, SBF, Marks kommun

Therese Thingvall, Mark- och exploateringsingenjör, SBF, Marks kommun

Erik Glansin, Projektledare, TSF, Marks kommun

Fredrik Larsson, Projektledare, TSF, Marks kommun

Johan Nordentjärn, Projekttekniker VA, TSF, Marks kommun

Markus Hagman, Trafikingenjör, TSF, Marks kommun

Amanda Öberg, Gatuingenjör, TSF, Marks kommun

Lars Jönsson, Planarkitekt, SBF, Marks kommun