

Detaljplan för bostäder:

Assberg 4:17 m.fl., Olsagården

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Antagande KF: 2022-01-27

Afshin Ghafoori, Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Laga kraft: 2022-03-05

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, Marks kommun

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, Marks kommun

Fastighetsförteckning, 2020-09-03, Solvig Olsson, Metria AB

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, 2022 av Fadi Aburashid, Marks kommun

Antikvarisk utredning, 2019-10-11 av Linda Lövkvist, Marks kommun

Dagvattenutredning, 2020-09-23, Hilde Björgeas, Sweco

Geoteknik, 2020-08-17, Jacob Rådberg, AFR

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Plandata	5
Läge och areal.....	5
Markägoförhållanden	5
Ställningstaganden.....	7
Riksintressen.....	7
Jordbruksmark.....	7
Översiktsplaner	8
Detaljplaner.....	8
Övriga kommunala beslut.....	9
Allmänna och enskilda intressen	9
Bebyggelseområden.....	10
Vägar och trafik.....	14
Risker och Störningar.....	16
Teknisk försörjning	19
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
Organisatoriska frågor	24
Planprocessen.....	24
Tidplan	24
Genomförande	24
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	25
Avtal.....	26
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	31
Ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser	32
MILJÖKONSEKVENSER.....	33

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att i samband med planläggning för bostäder, skydda befintlig kulturmiljö. Enskilt byggnadsminne och kulturmiljö skyddas genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser, enskilda byggnader utan större kulturhistoriska värden rivs och exploateras för att tillåta bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, kedjehus och radhus.

Den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till befintlig kulturmiljö. Ett nytt flerbostadshus omsluter gården enligt ursprunglig karaktär medan resterande byggnader utformas avskilt från byggnadsminnet och kulturmiljön. Befintliga karaktärsdrag respekteras och tas tillvara.

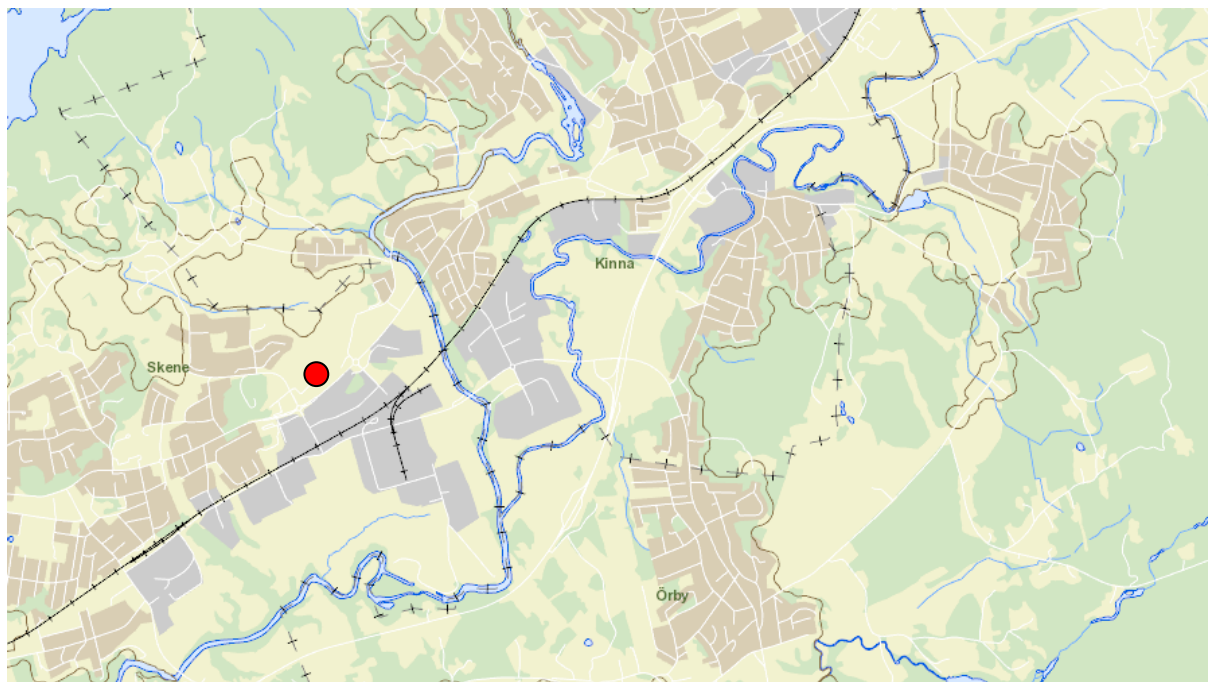
Den tänkta exploateringen innebär en förtätning intill en knutpunkt för kollektivtrafik och offentlig service. Detaljplanen innebär att tidigare ej planlagt område planläggs till främst bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har med anledning av känslig kulturmiljö och betydande intresse för allmänheten beslutat om ett utökat förfarande. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Marks kommun och den Fördjupade översiktsplanen för Kinna, Skene, Örby.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i Skene utmed Varbergsvägen, intill Kunskapens hus och nära Assbergs bostadsområde. Planområdet är en del av Assbergs landskapsområde med skogbeklädda kullar, öppna fält och betesmark. På fastigheten finns ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader som tillsammans bildar Olsagården, ett utpekat kulturmiljöområde. Planområdet är ca 33 000 m², är bebyggt och har tidigare delvis nyttjats som betesmark.



Figur 1 - Översiktskarta

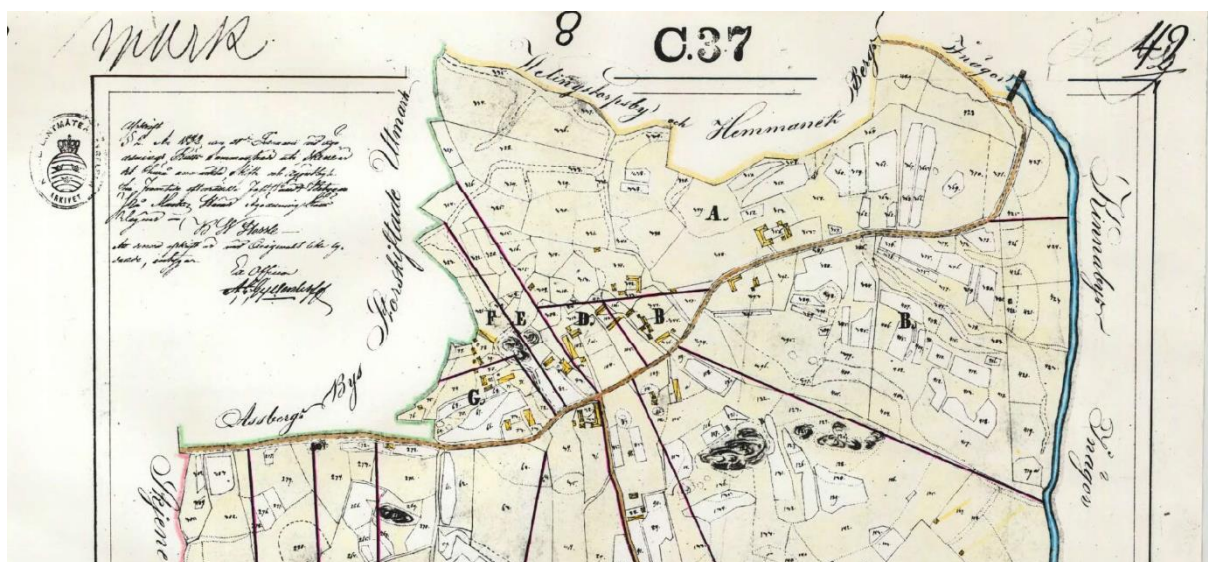
Markägoförhållanden

Fastigheten Assberg 4:17 är privatägd. Intilliggande fastigheter Assberg 1:30, Assberg 3:2 och Assberg 3:21 ägs av Marks kommun.

Fastighetsbildningsåtgärder bör genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft i syfte att anpassa fastigheterna efter plankartan.



Figur 2 - Planområde, fastighetsgränser



Figur 3 - Laga skifte 1832, Assberg S1

Ställningstaganden

Riksintressen

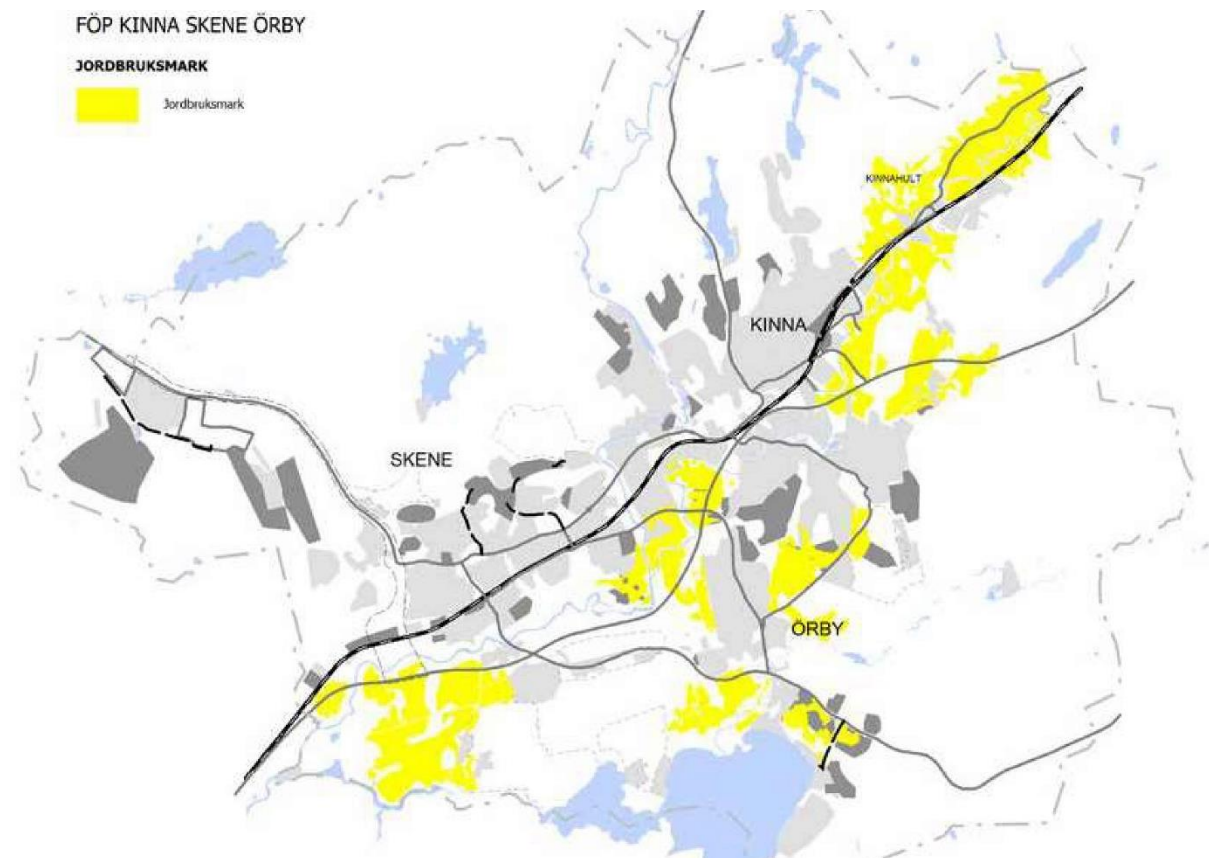
Inga riksintressen finns inom planområdet med undantag av det befintliga byggnadsminnet. Närmaste riksintresse finns ca 350 m söder om planområdet och utgörs av Assbergs raviner, ett riksintresse för naturvård.

Jordbruksmark

Assberg 4:17 utgör enligt Lantmäteriets register en Lantbruksenhet. En Lantbruksenhet kan bestå av åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Betesmarken inom fastigheten ligger i nordlig sluttning, har en begränsad areal med stenig jord, begränsad avkastning och är inte sammanhängande med resterande betesmark invid ravinområdet.

Planområdet är inte en utpekad värdefull jordbruksmark enligt Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby. Fastigheten är inte ett utpekat jordbruksblock enligt Jordbruksverket och bör därför anses som jordbruksmark i en begränsad omfattning.

En effektivt nyttjande av kommunal mark för bostäder i centralorten anses därför vara ett större väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.



Figur 4 - Jordbruksmark enligt FÖP Kinna, Skene, Örby

Översiktsplaner

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

Detaljplanen är delvis förenlig med fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene, Örby. Planområdet är inte ett utpekad utbredningsområde. Den del som tas i anspråk för nya bostäder är utpekad som mark för fritidsändamål men anses ändå kunna inrymmas i strategierna om förtätning. Det tänkta exploateringsområdet påverkar inte befintliga eller tänkta verksamhetsområden för industri- och handel.

Detaljplanen innebär att värdefull kulturmiljö skyddas, utvecklas och bevaras. Förtätningen innebär att ny bebyggelse uppförs i anslutning till befintliga hus, längs ett utpekad handelsstråk, utmed Varbergsvägen. Detaljplanen följer riktlinjerna om rimliga avstånd till service och skola, närhet till kollektivtrafik, utnyttjande av befintlig infrastruktur, närhet till park, natur och grönområden.

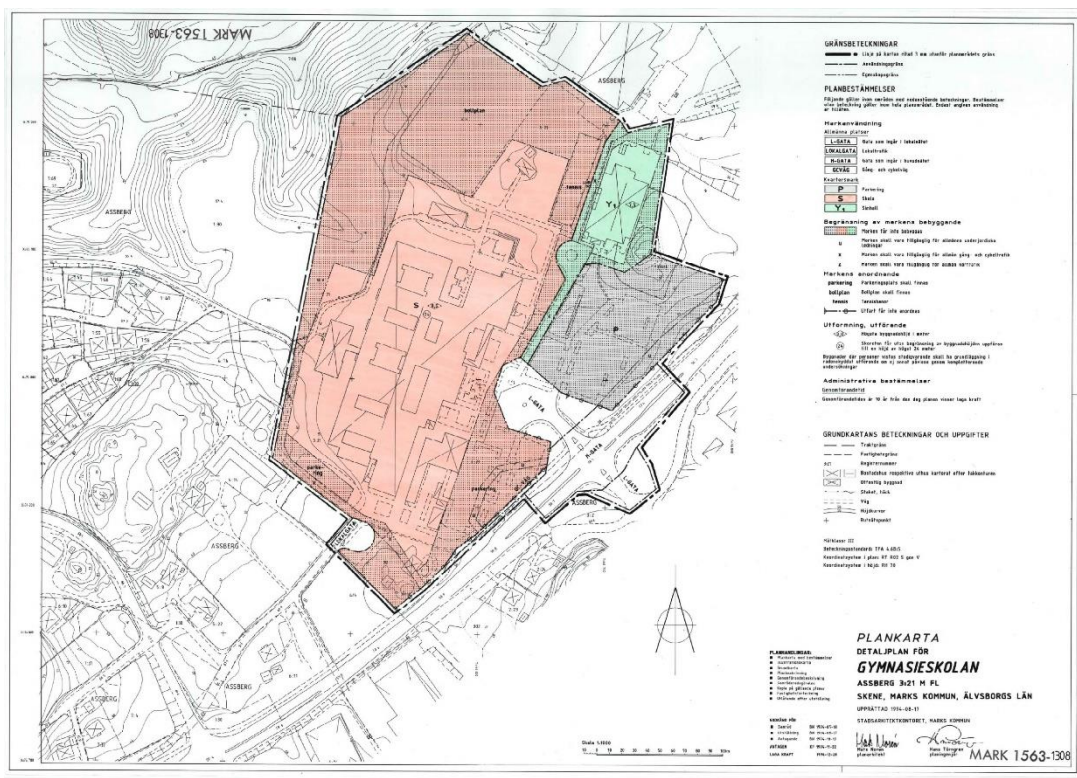
Genomförandet av detaljplanen innebär ett tillskott på 40–50 lägenheter, ca 8% av det i Bostadsförsörjningsprogrammet angivna bostadsbehovet på 550 lägenheter i Kinna, Skene och Örby fram till 2030.

Detaljplaner

Området öster om planområdet har, i detaljplan för gymnasieskolan Assberg 3:21 m.fl. från 1994, reglerats till kvartersmark med huvudsakligt ändamål skola, parkering och simhall. Byggnadshöjden har reglerats till 8,5 m. Området närmast Olsa Marjas väg och Varbergsvägen har reglerats till allmän plats för lokal trafik.

Området norr om planområdet har, i stadsplan Assberg, Nilsagården 1:30 från 1973, reglerats till område för bostadsändamål. Ett mindre område i nordöst har planlagts för allmänt ändamål omgiven av parkmark. Byggnadshöjden har reglerats till 4,4 m i maximalt en våning. Detaljplanen avgränsas i söder och väst av allmän plats, lokalgata.

Den nya detaljplanen överlappar befintlig detaljplan för gymnasieskolan Assberg 3:21 m.fl. från 1994 och stadsplan Assberg, Nilsagården 1:30 från 1973. Ett antagande innebär att mark i öster som tidigare planlagts till skola och reserverats till allmän gång- och cykeltrafik planläggs till lokalgata, cykelväg och kvartersmark. Mark i väster som tidigare planlagts till kvartersmark för bostadsändamål ändras till allmän plats, cykelväg.



Figur 5 - Detaljplan 1563-1308

Övriga kommunala beslut

Ansökan om planbesked kom in till plan- och byggnadsnämnden den 6 september 2017. Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked för Assberg 4:17 den 12 december, 2018.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2020-12-16 enligt beslut §162 om samråd för planen. Planförslaget har varit på samråd under tiden från den 23 december, 2020 till och med den 1 februari, 2021.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2021-05-12 i beslut §76/2021 om granskning för planen. Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 21 maj, 2021 till 28 juni, 2021.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2021-09-17 att godkänna detaljplanen. Kommunfullmäktige i Marks kommun antog detaljplanen den 27 januari, 2022.

Allmänna och enskilda intressen

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att det allmänna intresset för skydd av kulturmiljön och tillkomsten av nya bostäder invid skola och befintlig infrastruktur väger tyngre än de eventuella negativa konsekvenserna som förtätningen innebär.

Det allmänna intresset av kulturmiljön och det enskilda byggnadsminnet skyddas utan att förhindra den enskildas intresse av att utveckla egen fastighet. Detaljplanens ändamål, markanvändning och bestämmelser har till syfte att uppfylla krav i enlighet med PBL 2 kap 1-7§.

Förutsättningar och förslag

Bebyggelseområden

Landskap och bebyggelse

Området kring Assberg består delvis av bebyggda områden i ett varierat skog- och jordbrukslandskap nära ravinområden. Bebyggelsen utgörs av radhus, parhus och friliggande villor som ligger i enklaver längs ravinens höjder. Undantaget utgörs av Kunskapens hus, en storskaligare byggnadsvolym utmed Varbergsvägen.

Planområdet har en sydöstlig sluttning och gränsar till Vellingstorps raviner. Landskapet i området är varierat och skiftar från öppen betesmark till tät skog. I omgivningen finns många historiska gårdar som är väl synliga från Varbergsvägen och Kunskapens hus. Gårdsbebyggelsen ligger väl samlad och består av en mangårdsbyggnad med tillhörande komplementbyggnader för bland annat boskapsskötsel. Befintlig mangårdsbyggnad, källarvind, bykstuga och äldre mejeri ska bevaras. Soldattorpet och ekonomibyggnader på fastighetens östra sida är tänkta att rivas eftersom de riskerar att rasa och förorsaka olycka.

Ett nytt flerbostadshus ersätter den stora ladan, som ligger längs med befintlig cykelväg. Flerbostadshuset är tänkt att få en byggnadshöjd på +68 m och en taklutning på mellan 35–40 grader. Flerbostadshuset behåller ladans ursprungliga form och gavelproportion mot Olsa Marjas väg.

Ett nytt sammanhängande bostadsområde med grannskapsenheter skapas utanför det utpekade skyddsområdet för kulturmiljö. Bebyggelsen utgörs av radhus alternativt kedjehus kring befintlig kulle i planområdets nordöstra del. Byggnadshöjden begränsas till 6 m med en taklutning mellan 25–30 grader.

Förslag till fastighetsreglering

För att kunna genomföra detaljplanen i enlighet med plankartan krävs fastighetsregleringar i syfte att skapa ändamålsenliga fastigheter. Fastigheterna Assberg 4:17, Assberg 1:30, Assberg 3:23 och Assberg 3:21 berörs av fastighetsbildningsåtgärderna.

Kulturmiljö

Assberg 4:17 och Olsagården är en utpekad kulturhistorisk värdefull miljö med tillhörande byggnadsminne. Gården har sitt ursprung i den medeltida byn Assberg, Skenes moder by och har använts som prästboställe, förläggargård och mejeri. Bebyggelsen tillhör en av de äldst bevarade i Marks kommun.

En kulturhistorisk utredning togs fram av Marks kommun den 11 oktober 2019. Syftet var att utvärdera tidigare kulturhistoriska underlag och rekommendera åtgärder som behöver säkerhetsställas i ny detaljplan. Utredningen har tillsammans med Länsstyrelsen skyddsföreskrifter använts vid bedömning av exploatering och som stöd för planbestämmelser i plankartan.

Länsstyrelsen förklarade Olsagården som byggnadsminne 1978 med motiveringen:

”Mangårdsbyggnaden och källarvinden på förläggargården Olsagården synes bevara egenarten hos gången tids byggnadskick och är med hänsyn därtill att anse såsom synnerligen märkliga”

Mangårdsbyggnaden från 1710 är uppförd som en salsbyggnad i empire- och barockstil. Byggnaden ger med sin höga sockel, reliefpräglade fasad och kraftigt valmade tak ett tungt uttryck. Entrén är markerad med ärggröna pilastrar och profilerad överluggare. Interiören har bevarade kakelugnar och Napoleontapet. Även tillhörande bebyggelse har kulturhistoriska värden som återberättar historien om gårdens betydelse och funktion, särskilt bebyggelsen närmast mangårdsbyggnaden. Källarvinden, den mindre bykstugan och den äldre delen av ladugården utförd med vit putsad stengrund är särskilt viktiga att bevara för att inte förlora läsbarheten.

Mangårdsbyggnaden, källarvinden, bykstugan och mejeriet skyddas genom rivningsförbud och förbud mot flytt av byggnad. Bestämmelser införs för att bevara byggnadernas form och exteriöra intryck. Bestämmelser införs även för att bevara interiöra detaljer som kakelugnar och tapeter. Bestämmelserna i plankartan är i enlighet med Länsstyrelsens skyddsföreskrifter som togs fram i samband med byggnadsminnesförklaringen 1978.

Även den bakomliggande skogsdungen och befintlig stenhäll är en del av upplevelsen av kulturmiljön. För att undvika framtida bebyggelse och planläggning som kan påverka kulturmiljöns upplevelse från Varbergsvägen planläggs befintlig skogsdunge och del av landskapet bakom byggnadsminnet till natur.

Rivning föreslås för byggnader som inte har stora kulturhistoriska och ekonomiska värden. Ett förbud mot rivning för dessa medför negativa konsekvens för enskilt intresse och möjlighet att utveckla egen fastighet. Dokumentation av ladan föreslås innan rivningslov. Soldattorpet bör i möjligaste mån bevaras men ett rivningsförbud anses inte långsiktigt hållbar, främst på grund av förfallet tillstånd.

Konsekvenserna av rivningar innebär en marginell förändring av den synliga kulturmiljön. Soldattorpet som har större kulturhistoriskt värde ligger bakom byggnadsminnet och tillgängligheten för allmänhet är begränsad. Ett förslag är att bevara stengrunden för att skapa fortsatt läsbarhet till gårdens historia. Gårdens historia kan fortsättningsvis avläsas i äldre dokumentationer. I övrigt anses allmänhetens intressen av kulturmiljön påverkas marginellt under förutsättning att rivningar dokumenteras. En dokumentation av rivning underlättar även återbruk av material.

Gestaltningförslag

För att bevara gårdens karaktär skapas ett flerbostadshus som ersätter den nyare delen av ladan. Byggnaden behåller proportion och nyttjandegrad i möjligaste mån genom bestämmelser om byggnadsarea, byggnadshöjd samt ett antal utformningsbestämmelser. Bestämmelserna reglerar även materialval och kulörer för att bevara karaktärsdrag. Tillfartsväg och nödvändig ny infrastruktur skapas öster om byggnaden och påverkar inte upplevelsen av gården.

Den nya bebyggelsen i norr får en friare reglering som anpassas till terräng och omgivande bebyggelse i norr, utanför utpekat område för byggnadsminnet. Komplementbyggnader skapas utmed föreslagen vändplats söder om bebyggelsen, se figur 6, avskilt från landskapet och kulturmiljön.

Befintligt landskap av stenhällar och betesmarker hanteras varsamt och bevaras. Landskapet blir fortsättningsvis en del av miljön och omges av befintlig och ny bebyggelse.



Figur 6 - Möjlig gestaltning, Marks kommun

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets kartregister. Närmaste fyndplats finns strax norr om Kunskapens hus och utgörs av en oklassificerat kulturhistorisk lämning.

Om fynd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska anmäla förhållandet till Länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen.

Kommersiell service

I Skene finns ett brett kommersiellt utbud längs Varbergsvägen som i Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene, Örby är utpekad som handelsstråk. Ett etablerat handelsområde finns strax söder om Varbergsvägen, ca 200 m från planområdet. Där finns bensinstation, mataffär och butiker för detaljhandel. Bostäder skapas nära befintlig kommersiell service med en god tillgängligheten som minskar transportbehov.

Offentlig service

Planområdet ligger i utkanten av Skene men inom en knutpunkt som erbjuder viss offentlig service. Befintliga gång- och cykelvägar leder till övrig offentlig service som exempelvis Kommunhuset i Kinna.

Norr om, ca 300 meter från området, ligger Assbergs förskola som har 3 avdelningar för barn mellan 1–5 år. Öster om planområdet finns ett gång- och cykelbana som bland annat leder till förskolan. På Lindängsgatan, ca 1 km från planområdet planeras för en ny förskola. Öster om området ligger Kunskapens hus som är en gymnasieskola som erbjuder gymnasie- och vuxenutbildning. På gymnasieområdet finns också badhuset Kaskad och Marks skyttecenter. Sydväst om, ca 1 km från planområdet ligger Södra Älvsborgs sjukhus. Sjukhusområdet nås via tätortens primära gång- och cykelvägnätet längs Varbergsvägen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god med såväl välutbyggd gång- och cykelväg som närhet till en större väg. Den närmaste gång- och cykelvägen, som delvis är belyst, är väl integrerade med befintlig och ny bebyggelse och därför lätt att nå. I samband med genomförandet av planen skulle belysning kunna utökas och sittplatser byggas intill gång- och cykelvägen.

Ny bebyggelsen gestaltas med hänsyn till tillgängliga gångvägar, angöringsvägar- och parkeringsplatser. En parkeringsplats för rörelsehindrade ordnas inom 25 m gångavstånd till en tillgänglig entré. Den nya bebyggelsen ska vara förenlig med BBR avsnitt 3:1 och 3:2, utformningskrav respektive egenskapskrav.

Trygghet

Området exploateras varsamt med respekt för omgivning och för att succesivt skapa social stabilitet. En förtätning nära offentlig service bidrar till en minskad segregation. Den nya bebyggelsen innebär ett utökad utbud av bostadsformer vilket bidrar till större möjlighet att bo kvar trots ändrade omständigheter. Exploatering sker nära allmänna gång- och cykelvägar, synliga från ny bebyggelse för att förbättra upplevelsen av trygghet.

Tätortsnära grö- och rekreationsområden

Delar av Assbergs kullar är i den Fördjupade översiktsplanen för Kinna, Skene, Örby utpekad som gröna öar. Inga utpekade spridningskorridorer finns inom planområdet. Värdefull äng- och hagmark finns utanför, strax norr om planområdet. Området nordväst om Kunskapens hus är reserverad för fritidsändamål men bedöms inte påverkas av ny detaljplan.

Bostäder skapas i anslutning till befintlig gång- och cykelväg som leder till tätortsnära rekreation- och friluftsområden. Kvartersmarken kan förslagsvis kompletteras med trädplanteringar längs befintlig cykelväg. Gång- och cykelvägen kompletteras med sittplats i syfte att stärka befintlig grönsstruktur och utveckling av rekreationsområden. En befintlig lekplats, Olsagårdsgatan med gruppunga, gungdjur och sandlåda finns inom 500 m avstånd.

Skugg- och ljusförhållanden

Den planerade bebyggelsen innebär ingen ytterligare skuggning av omkringliggande byggnader med undantag av viss skuggning på befintlig lekplats som är kraftigt exponerad för solljus.

Vägar och trafik

Biltrafik

Vägnät för biltrafik utgörs av Olsa Marjas väg, Assbergsgatan och Varbergsvägen. Hastigheterna är reglerade till 50 km/h med undantag av angöringsvägen fram till Kunskapens hus som reglerats till 30/h km. Kommunen sköter samtliga vägar.

Befintligt trafiknät bevaras och en ny in- och utfart skapas till Olsa Marjas väg intill befintlig cykelväg. Området behöver i samband med detaljprojektering utreda trafiksäkerheten, vid behov behöver cykelvägen breddas. Siktförhållanden och förutsättningar för att skapa en säker trafikmiljö anses god. Assbergsgatan har en ÅDT 1800 fordon enligt Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene, Örby. Varbergsvägen har en ÅDT 9900 fordon vid Kunskapens hus och en ÅDT 10 300 fordon vid Baskagården. Vid mätningar 2016 konstaterades en nedgång av ÅDT med ca 800 fordon vid Kunskapens hus. En trafikstring med Trafikverkets trafikstringsverktyg gjordes 2020-03-26. Den nya exploateringen innebär en ökad ÅDT med 97 fordon. Detaljplanen innebär en marginell ökning av trafik.

Kollektivtrafik

Skene och Kinna station ligger över 1 km gångavstånd men inom 5 km cykelavstånd. Assbergs station ligger inom 400 m och används främst av besökare till Kunskapens hus. Busshållplats finns inom 400 m, vid rondell längs Kunskapens hus. Hållplatsen trafikeras av expressbussar mot Göteborg och Borås samt av lokalbussar till Kinna, Skene, Örby och andra mindre orter. Hållplatsen har en hög turtäthet under högtrafik. Detaljplanens innebär ett ökat reseunderlag.

Gång- och cykelvägar

Tillgången till övergripande gång- och cykelvägnät är god. Längs Varbergsvägen finns gång- och cykelvägar som leder till målpunkter i Skene och Kinna. Norr och öster om planområdet finns Assbergs planskilda gång- och cykelvägar som via Sigårdsgatan når Skene Lasarett. Befintlig cykelväg öster om planområdet invid infarten från Olsa Marjas väg kompletteras med en trafikavskiljare för att separera biltrafik från gång- och cykeltrafik.

I trafiksäkerhetsplanen från 2017 föreslås utbyggnad av gång- och cykelväg inom Assberg ut mot Velingtonsvägen.

Parkering och angöring

Planområdet angörs via två in- och utfarter längs Olsa Marjas väg. En ny angöring föreslås för ny bebyggelse. Angöringsvägen anläggs på kvartersmark med en vändplats med radie om 11 m för att tillgodose behovet av en säker utryckning- och transportväg.

Inga parkeringsplatser finns inom planområdet även om spontana uppställningsplatser finns utmed ladan. Närmaste allmänna parkeringsplats finns framför Kunskapens hus med över 400 parkeringsplatser.

Parkeringsbehov för ny byggnation

Planområdet är inom parkeringszon 1, centrum. Detaljplanen innebär en utökad parkeringsbehov om ca 55 parkeringsplatser enligt parkeringsnorm antagen av kommunstyrelsen 2020. Parkeringskravet inom egen fastighet uppfylls genom ca 55 parkeringsplatser ovan mark.

En parkeringsplats med ca 15 parkeringsplatser skapas inom kvartersmark längs Olsa Marjas väg inom 25 m till tillgänglig entré. Ett antal fickparkeringsplatser skapas längs ny gata invid flerbostadshus för att ytterligare förbättra tillgängligheten. Ytterligare 30 parkeringsplatser skapas intill föreslagen rad- eller kedjehusbebyggelse. Fastigheten har goda förutsättningar för att uppfylla exploateringens parkeringsbehov enligt parkeringsnorm 2020.

Adress

Nya adresser kommer beställas under bygglovsprocessen.

Risker och Störningar

Biotopskydd och kompensationsåtgärder

Inom planområdet finns inga naturreservat. Närmaste naturreservat utgörs av Assbergs raviner 350 m söder om planområdet. Alléer med generellt biotopskydd finns inom planområdet, utmed tillfartsväg till huvudbyggnad. Biotopskyddet gäller även efter antagen detaljplan och regleras med skyddsbestämmelser.



Figur 7 - Allé längs med tillfartsväg till huvudbyggnad (röd markerad). Träd som kan vara värdefulla (gul markerad).

Ett antal grövre värdefulla Askar finns intill befintlig cykelväg. Asken är starkt hotad och upptagen på den nationella rödlistan och bör förslagsvis bevaras. Om Askarna är i dåligt skick och bidrar till en säkerhetsrisk för allmänna platser och ny bebyggelse kan dessa tas ner. Fällning av träd utförs och ansvaras av exploatör.

Utanför planområdet finns tidigare betesmark med höga naturvärden men bedöms inte påverkas av ny exploatering. Spridningskorridorerna från Assbergs raviner till Vellingtorps ravinområde bedöms inte begränsas av ny detaljplan.

Skyfall och översvämningsrisk

Planområdet ligger enligt kommunens övergripande översvämningskartering utanför område med risk för översvämmning. En detaljerad översvämningskartering gjordes 2013 av DHI. Beräkningar

redovisade dagens 200-årsflöde, framtida 200 årsflöde och högsta flöde. Högsta vattennivå vid Velintorpsvägen beräknas till ca +42 m. Lägsta marknivå inom planområdet är +60 m.

En övergripande aktualiserad bedömning av skyfall utfördes i samband med dagvattenutredningen av Sweco den 23 september, 2020. Vid extrem nederbörd går dagvattensystemet fullt och ytlig avrinning sker på mark. Området ska i framtiden utformas så att avrinning kan ske längs säkra stråk och sekundära avrinningsvägar.

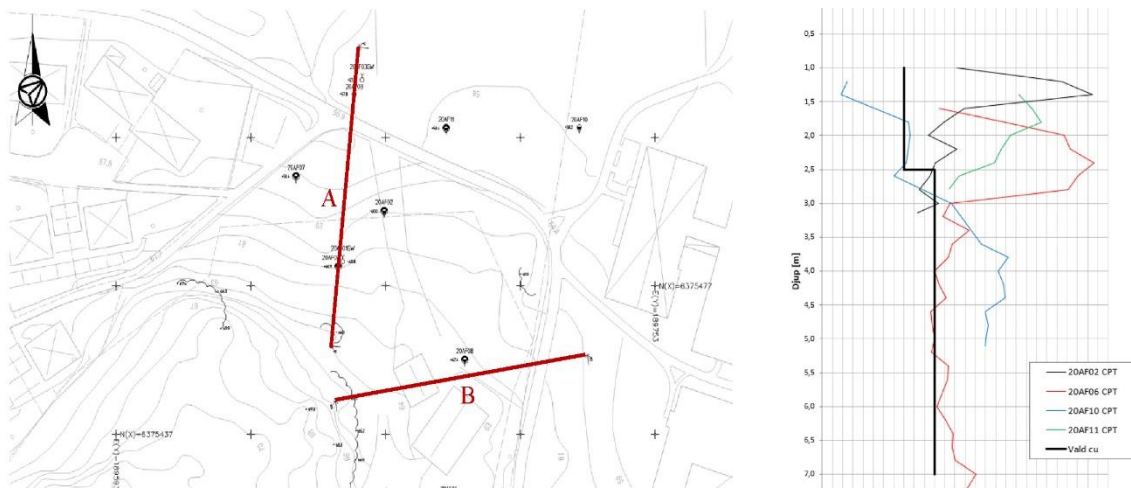
I norra delen av planområdet finns inga instängda områden. Den befintliga markens topografi bör bibehållas för att uppnå avrinning enligt dagvattenutredningens rekommendationer. I södra delen finns vissa instängda områden men påverkar inte byggnader eller samhällsviktiga strukturer. Redovisade lågpunkter samverkar dock med ytorna kring Kunskapens hus, vars västra gård ligger i en stor lågpunkt, dessa behöver utredas vid detaljprojektering.

Höjdsättning av mark anses inte lämplig och nödvändig med anledning av redovisade flöden, befintliga topografiska förhållanden och planerade ytor för exploatering som inte ligger inom eller påverkar områden med risk för översvämning. Området anses inte utgöra ett riskområde vid skyfall.

Geotekniska förhållanden

Området ligger inom ravinområden som kan påverkas av ny bebyggelse. Planområdet har i SGU jordartsregister klassificerats till berg och glacial lera. Viss risk för skred i finkornig jordart förekommer. Inga inträffade skred, ras eller övriga jordrörelser har registrerats av SGU. Områdets högsta respektive lägsta marknivå är + 77 m och +60 m över havsnivån.

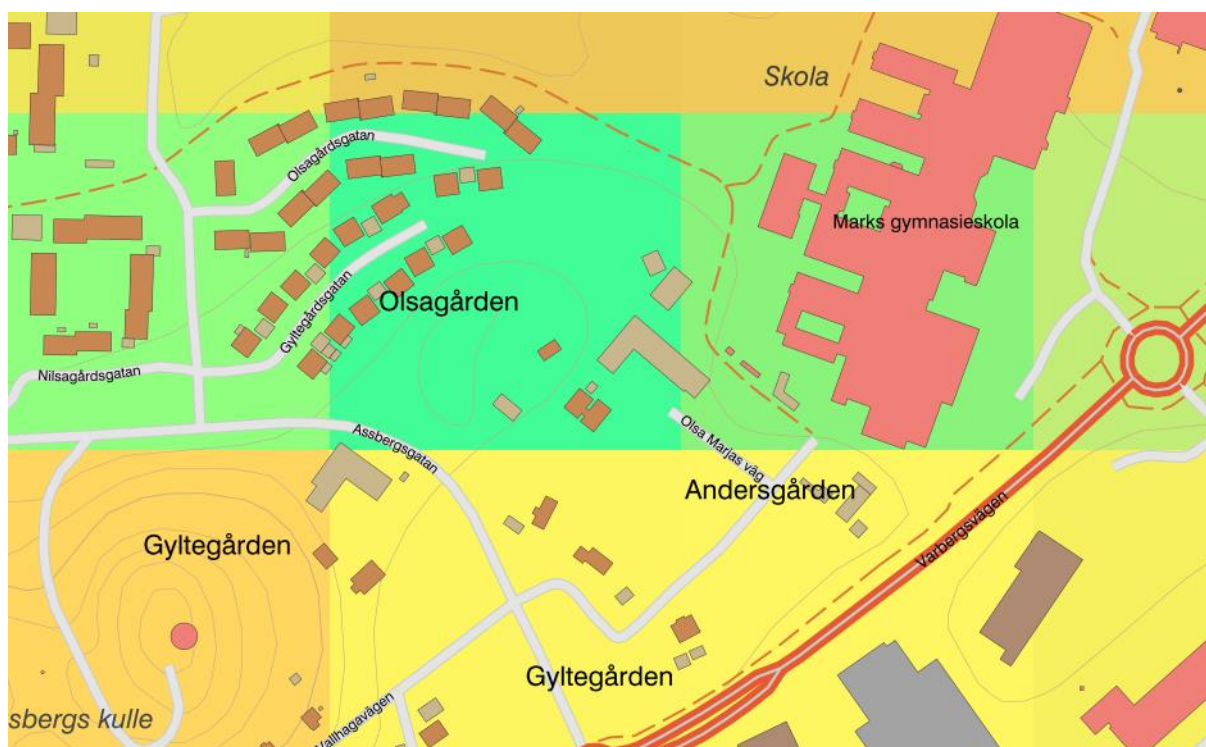
En geoteknisk utredning utfördes av AFRY den 17 augusti, 2020. Utredningen klassificerar befintlig jordart till sandig silt och mulljord samt lerig silt ner till fast botten. Stabilitetsberäkningar är utförda för de delar som kan komma att förorsaka ras och skred, se figur 8. Assberg 4:17 bedöms på ett avgörande sätt skilja sig topografiskt bl.a. med berg i dagen så att förutsättningarna är ur stabilitetssynpunkt gynnsammare än omkringliggande områden. Totalstabiliteten bedöms tillfredställande och planerad byggnation bedöms inte medföra några stabilitetsproblem. Ingen risk för blockutfall bedöms och ingen synlig erosion förekommer. Planbestämmelser reglerar området i korrelation till utförd geoteknisk utredning. För områden som berörs av ny exploatering införs belastningsbestämmelser om 20 kPa. En utökad lovplikt för marklov införs för förändring av markens befintliga höjdläge.



Figur 8 - Geoteknisk utredning, AFRY

Radon

Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger detaljplanen utanför område som radonklassats. I samband med den geotekniska utredningen utfördes mätning av radonhalt i jordluft. Mätningen utfördes i 5 punkter och samtliga klassificerades till lågradon mark.



Figur 9 - SGU kartregister, gammastrålning

Buller

Trafikbuller förekommer på Varbergsvägen och Viskadalsbanan söder om planområdet. Ny bebyggelse planeras med en distans på 130 m till närmaste bullerkälla. Inga riktvärden för buller förväntas överskridas enligt förordning (2015:216).

Brandrisk

En räddningsstation finns inom 400 m, längs Redskapsgatan. Utryckningsvägen till planområdet utgörs av Varbergsvägen och Olsa Marjas väg, tillgängliga utan hinder som kan fördröja räddningstjänsten utryckning. En förlängd räddningsväg skapas i samband med anläggandet av ny lokalgata. Förutsättningarna för att uppnå kraven om säker räddningsväg gällande distans till byggnader, fri höjd, vägbredd och högsta längd lutning är god.

Behovet av höjdfordon är begränsad med anledning av planerad byggnadshöjd som understiger 11 m. Nya diken skapas längs planområdets östra delar och förutsättningar för att hantera släckvatten anses god.

Brandposter finns i planområdets södra och norra delar. Avståndet från släckfordon till brandpost överstiger i vissa delar 75 m. Förslagsvis föreslås en ny brandpost utmed befintlig cykelväg. Vattenflöden i brandposterna i området bör vara 600 l/min enligt VAV P 83.

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

Olsagården har enligt Statens veterinärmedicinska anstalt varit spärrad för mjältbrand sedan 1928. Mjältbrandsgravens placering är okänd men äldre än 70 år och utgör ingen smittrisk.

Inga andra potentiellt förorenade områden finns norr om Varbergsvägen. 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 vatten och avlopp med undantag av en del längs befintlig cykelväg i norr. Planområdet har god tillgång till det allmänna spill- och vattenledningsnätet längs Olsa Marjas väg och Kunskapens hus.

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunal dricks- och spillvatten utmed den nordöstra delen. Ytterligare spillvattenledning finns inom fastighet Assberg 4:17 längs Olsa Marjas väg vilket skyddas med markreservat för underjordiska ledningar, servitut eller ledningsrätt upprättas vid behov. Teknik och serviceförvaltningen kommer i samband med utbyggnad av dagvattenledning till damm att förlänga befintliga VA ledningar. Nya förbindelsepunkter skapas enligt överenskommelse med Teknik- och serviceförvaltningen.



Figur 10 - Allmänna VA-ledningar

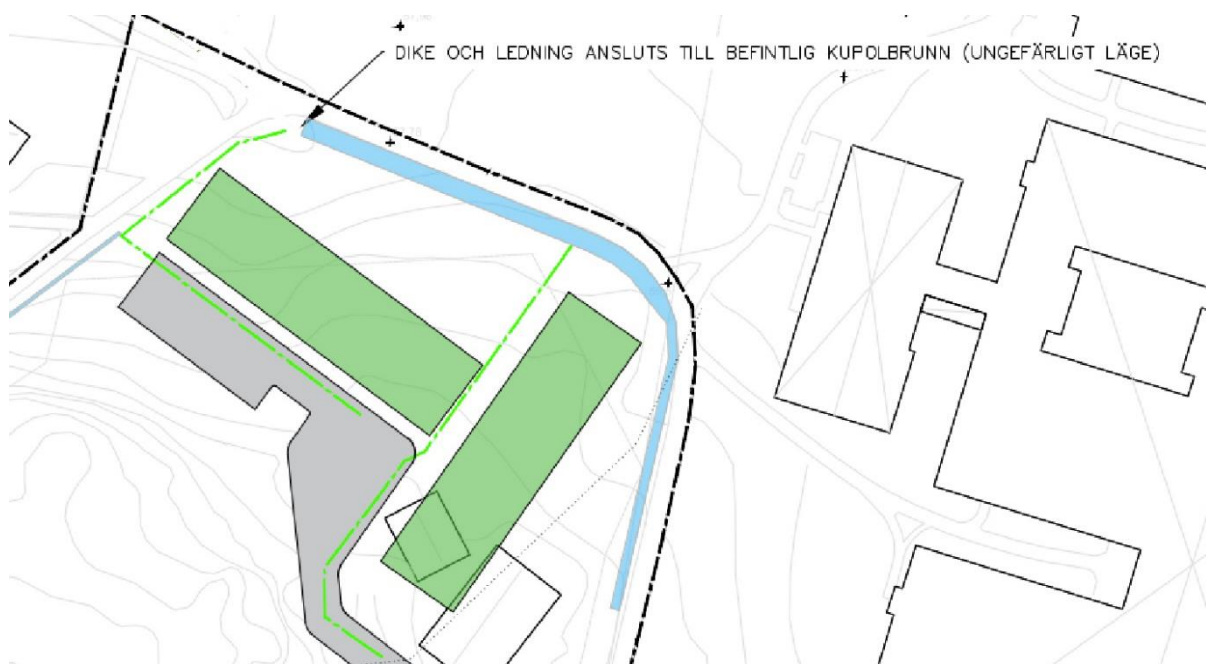
Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om anslutning. I samband med ansökan tas en engångsavgift i form av en anläggningsavgift. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar VA-installationen inom egen fastighet.

Dagvatten

Planområdet ligger med undantag av en del i norr inom verksamhetsområde för dagvatten. En dagvattenutredning har utförts av Sweco den 23 september, 2020. Utredningen redovisar befintlig dagvattenhantering, beräkning av framtida flöden samt förslag på utformning för fördröjning och anslutning.

Den norra delen av planområdet är ansluten via dagvattenledning och kupolbrunn till allmän dagvattenledning mot ravin. Den södra delen har ingen registrerad förbindelsepunkt. Teknik och serviceförvaltningen kommer i samband med utbyggnad utreda behov av dagvattenledning. I västra delen avleds vatten mot Assbergsvägen och befintlig ledning i gata.

Dimensionerade dagvattenflöden har beräknats och åtgärder föreslagits för att jämna ut flöden mellan ett 20-årsregn med klimatfaktor och nuvarande avrinning vid ett 20-årsregn, utan klimatfaktor. Utredningen är indelat i 3 avrinningsområden. Avrinningsområde 1 som föreslås exploateras med rad- eller kedjehus behöver fördröja 24 m³. Avrinningsområde 2 med befintlig bebyggelse behöver fördröja 40 m³. Avrinningsområde 3 mot Assbergsvägen är försumbar. Erforderlig fördröjningsvolym för området uppgår till ca 64 m³. Med föreslagna fördröjningsåtgärder inom planområdet kommer flödena och dämningarnivåer inte att öka.



Figur 11 – Svackdiken

I avrinningsområde 1 föreslås anläggande av ett svackdike enligt figur 11. Befintligt diket breddas och utformas med dämmande sektioner i syfte att magasinera och avleda dagvatten. Redovisat dike bedöms utgöra en tillräcklig åtgärd för att hantera fördröjningskravet om 24 m³ dagvatten. För att uppnå krav om rening och fördröjning bör diket utformas med strypt utlopp mot allmän dagvattenledning. Diket ansluts till befintlig kupolbrunn och dagvattenledning i norr. Dagvatten diket planläggs till kvartersmark med en markbestämmelse om att svackdike ska inrymmas.



Figur 12 – Torr dagvattendamen

Exploatören ansvarar för anläggandet och framtida skötsel. Planbestämmelse om utförande införs inom kvartersmark för att reglera avrinning mot dike.

I avrinningsområde 2 föreslås anläggande av en torr dagvattendamm med en kapacitet om 40 m³ enligt dagvattenutredning, se figur 12. För att effektivisera avrinning, rening, infiltration och fördröjning föreslås långsmala diken längs parkeringen vilka ansluts till dammen. Föreslagen dagvattendamm planläggs till kvartersmark, teknisk anläggning med enskilt huvudmannaskap. Anläggningen föreslås att anläggas och skötas av en gemensamhetsanläggning. En administrativ bestämmelse om villkor för startbesked för flerbostadshus reglerar att rekommenderad fördröjning om 40 m³ tillskapas i samband med exploatering. Planbestämmelser om utförande införs för att reglera avrinning mot teknisk anläggning, dagvattendamm.

I avrinningsområde 3 är flödena försumbar och inga åtgärder föreslås.

Dagvatten leds till recipienten Viskan som har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt Marks kommuns dagvattenpolicy finns ett reningsbehov när fler än 25 parkeringsplatser anläggs. Viss rening kommer att ske om föreslagna anläggningar utförs, dessutom föreslås att dagvatteninstallationer intill föreslagna parkeringsplatser som exempelvis diken och dagvattendam ska anordnas med avskiljning för att inte störa eller negativt påverka recipienten i enlighet med BBR avsnitt 6.

Avfall

En återvinningsstation finns längs Industrigatan söder om Viskadalsbanan, ca 500 m söder om planområdet. Ytterligare en återvinningsstation finns vid Klevagårdsgatan ca 550 m söder om planområdet.

Förutsättningar för bostadsnära insamling är god. Transportväg och vändplats skapas utmed befintlig bebyggelse. Ett område för komplementbyggnader reserveras intill föreslagen vändplats, se figur 6. Avfallshantering av mat- och restavfall kan utföras med underjordsbehållare eller sophus med kärl. Detaljutformning av avfallshantering hanteras under bygglovsprocessen.

Energiförsörjning

Fastigheten och befintligt boningshus är ansluten till kommunalt fjärrvärmenät som ägs och förvaltas av Marks kraftvärme AB. Fjärrvärmeledningar finns utmed Olsa Marjas väg. Ledningarna skyddas med markreservat för underjordiska ledningar. 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.

El, tele och fiber

El och fiberledningar finns längs Olsa Marjas väg. El-ledningar längs cykelväg är anslutna till en transformatorstation. Ledningarna fortsätter sedan vidare längs med planområdets ytterkant, se figur 13. Detaljplanen reserverar plats för ny transformatorstation i planområdets norra del. Ett markreservat för underjordiska ledningar, högspänningsledningar skapas söder om befintlig gångväg. Flytt eller annan förändring av befintliga elanläggningar utförs av ledningsägare men bekostas av exploatören.

Fiberledningar ägs av Skanova och korsar planområdet genom fastigheterna Assberg 5:8 och Assberg 5:22.



Figur 13 - El och fiberledningar, Grön (Skanova), Blå/röd (Vattenfall), Lila (Marks kraftvärme)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat 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 när det gäller att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Detaljplanen för bostäder, Assberg 4:17 m.fl. handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och Bygglagen PBL (2010:900).

Tidplan

Tid

4:e kvartalet 2020	Samråd
2: a kvartalet 2021	Granskning
3:e kvartalet 2021	Antagande
3:e kvartalet 2021	Laga kraft

Tidplanen förutsätter att de synpunkter som inkommer vid granskningen inte är av sådan karaktär att tillkommande utredningarna och kompletteringarna fördröjer planarbetet.

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

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år, räknat från den dag planen fått 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 upphävs eller ersätts med en ny plan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Inom planen finns såväl kommunalt som enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Allmän plats, park och cykelväg har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av parkområde och cykelväg.

Naturområdet har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som gemensamt ansvarar för den allmänna platsen. Om någon av fastighetsägarna inom planområdet, eller kommunen, ansöker om förrättning enligt Anläggningslagen kan en gemensamhetsanläggning bildas som ansvarar för den allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap. En gemensamhetsanläggning kan i vissa fall förvaltas av en samfällighetsförening som bildas för ändamålet.

Nuvarande ägaren till Assberg 4:17 har sedan lång tid förvaltat naturområdet och har framställt en önskan om att fortsatt få förvalta området. Det är för kulturmiljöns bevarande viktigt att området som blir allmän plats med användningen natur bevaras som just natur. För att möjliggöra att området bevaras bedöms det finnas skäl att lägga ut naturområdet med enskilt huvudmannaskap i detaljplanen. Kombinationen av kulturmiljöns bevarande och önskemål från fastighetsägaren om att få till stånd en förvaltning indikerar att den allmänna platsen kommer genomföras under planens genomförandetid.

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.

Detaljplanen möjliggör bildande av en gemensamhetsanläggning för trafik (infartsgata) från Olsa Marjas väg, och av en gemensamhetsanläggning för dagvattendamm. Bildas gemensamhetsanläggningar är till anläggningarna hörande fastigheter gemensamt ansvariga för utbyggnaden av anläggningarna, antingen genom delägarförvaltning eller en samfällighetsförening.

Tekniska anläggningar

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för färskvatten. Med undantag för en mindre yta längs befintlig cykelväg i planområdets norra del, ligger planområdet också inom verksamhetsområde för spillvatten och dagvatten.

Marks kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar fram till anslutningspunkt. Till övervägande del är ledningsnätet utbyggt, men kommunen kan behöva göra viss utbyggnad av ledningarna i samband med exploateringen.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av enskilda vatten- spillvatten- och dagvattenledningar samt fördröjning av dagvatten. Exploatören, eller till bildad gemensamhetsanläggning hörande fastigheter, ansvarar för att anlägga och drifta en dagvattendamm (E₁-område i plankartan) samt att anlägga och drifta ett svackdike för lokal fördröjning.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

Fjärrvärme

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

Dagvattenhantering

Norra delen av området är anslutet till en dagvattenledning via en kupolbrunn, som ligger intill befintlig cykelväg. I söder finns ingen registrerad förbindelsepunkt och här behöver en utredning göras.

Nytt dagvattendike byggs längs planområdets nordöstra delar på kvartersmark. Exploatören utför, bekostar och ansvarar för framtida skötsel och underhåll av svackdiket.

Dagvatteninstallationer som exempelvis diken och dagvattendam ska anordnas med avskiljning för att inte störa eller negativt påverka recipienten i enlighet med BBR avsnitt 6.

Gata

För den nya bebyggelsen ordnas en kvartersgata med vändplats. Exploatör bygger och bekostar tillfart och vändplats. Vändplatsen ska utformas i enlighet med rekommendationer från Avfall Sverige och Räddningstjänsten.

Vid infarten från Olsa Marjas väg till kvartersgatan anlägger kommunen en trafikavskiljare för att separera biltrafik från gång- och cykeltrafik. Exploatören betalar kommunen anläggningens faktiska kostnad. Trafikavskiljaren anläggs när tyngre byggtrafik till exploateringsområdet inte längre har behov av att nyttja kvartersgatan.

Avtal

Ett plankostnadsavtal som reglerar kostnader för planarbetet och med det tillhörande utredningar har tecknats mellan exploatören och Marks kommun i januari 2020. Planavgift kommer därför inte att ta ut i samband med bygglov.

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

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Marks kommun och exploatören, och godkännas av kommunstyrelsen innan kommunfullmäktige antar detaljplanen. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera:

- Ansvar för fastighetsbildningsåtgärder.
- Hantering av dagvatten på kvartersmark.
- Exploatörens kostnadsansvar för av trafikavskiljande åtgärd vid infarten till kvartersgata från Olsa Marjas väg.
- Exploatörens ansvar för utförande och kostnad av breddning av gc-bana.
- Ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser
- Marköverlåtelse för detaljplanens genomförande

- Ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar för bland annat allmän plats med enskilt huvudmannaskap.
- Förutsättningar för bildande av rättigheter

Fastighetsrättsliga frågor

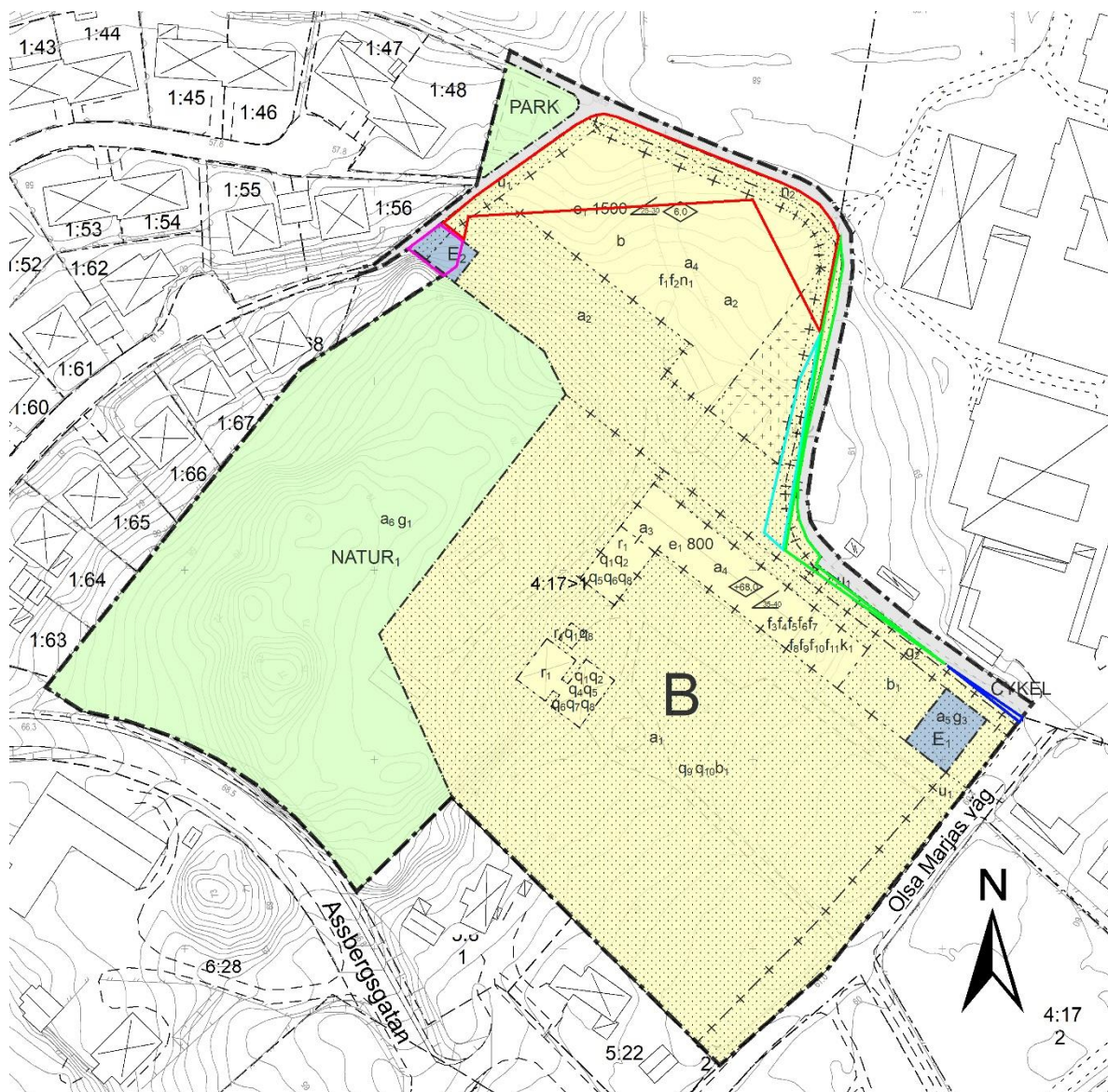
Markägförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Assberg 4:17 som är i privat ägo, samt del av fastigheterna Assberg 1:30, Assberg 3:2 och Assberg 3:21, som ägs av kommunen.

För att få en överblick över samtliga fastighets- och sakägare hänvisas till planen hörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för reglering av mark från fastigheterna Assberg 1:30, Assberg 3:2 och Assberg 3:21 till fastigheten Assberg 4:17. Vidare möjliggör detaljplanen att mark regleras över från Assberg 4:17 till Assberg 3:21.



Figur 14: Markregleringar för detaljplanens genomförande

Följande markregleringar möjliggörs, se figur 14:

- Del av Assberg 1:30, ca 1 693 m² markerad med röd begränsningslinje regleras till Assberg 4:17 för bostadsändamål.
- Del av Assberg 3:2, ca 236 m² markerad med turkos begränsningslinje regleras till Assberg 4:17 för bostadsändamål.
- Del av Assberg 3:21, ca 214 m² markerad med grön begränsningslinje regleras till Assberg 4:17 för bostadsändamål.
- Del av Assberg 1:30, ca 104 m² markerad med lila begränsningslinje regleras till Assberg 4:17 för teknisk anläggning (transformatorstation).
- Del av Assberg 4:17, ca 20 m² markerad med blå begränsningslinje regleras till Assberg 4:21 för allmän plats, cykelbana.

Fastighetsbildning sker i en lantmäteriförrättning efter det detaljplanen fått laga kraft.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende erforderlig fastighetsbildning och exploatören biträder kommunens ansökan om fastighetsbildning.

Exploatören står kostnaden för fastighetsbildningen

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för allmän plats med användningssättet Natur och som markerats med g₁ i plankartan. Deltagande fastigheter föreslås vara stamfastigheten Assberg 4:17 och de styckningslotter för bostadsändamål som bildas inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning för in- och utfart från Olsa Marjas Väg till blivande bostäder inom område bör inrättas inom område g₂ i plankartan. Deltagande fastigheter bör vara samtliga fastigheter inom planområdet som har ett behov av att nyttja in- och utfart från Olsa Marjas väg. Gemensamhetsanläggningen inkluderar lämpligen också utrymme för vändplan och parkeringsutrymme för de delägande fastigheterna.

Detaljplanen möjliggör också bildande av gemensamhetsanläggning inom område markerat med g₃ i plankartan för hantering av dagvatten från kvartersmark i dagvattendamm. Deltagande fastigheter föreslås vara sde fastigheter inom planområdet som har behov av att lösa sin dagvattenhantering inom planområdet.

Anläggningsförrättning sker efter ansökan till Lantmäteriet. Exploatören ansöker om och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Rättigheter

Följande befintliga rättigheter berörs inom planområdet:

Typ	Ändamål	Till förmån för	Belastar	Åtgärd
Servitut 14-IM8-2001/6375.1	Fjärrvärme	Assberg 1:31	Assberg 4:17	Ska bestå

De befintliga fjärrvärmeledningarna ovan säkras med ett u-område utefter Olsa Marjas väg i plankartan. Det finns en befintlig rättighet för fjärrvärme som ska fortsätta gälla och eventuellt ombildas till ledningsrätt efter ansökan av kommunen.

Ett u-område läggs parallellt med cykelbanan för underjordisk avledning av dagvatten. Ett u-område för befintliga ledningar parallellt med Olsa Marjas väg inrättas. Ett u-område läggs också ut norr om E₂-området i plankartan för rätten att förlägga högspänningsledning för anslutning av transformatorstation i E₂-området.

Om det i övrigt visar sig nödvändigt med nya allmänna ledningar på kvartersmark, eller om befintliga ledningar behöver flyttas bör dessa förläggas med stöd av servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Marks kommun. Explotören svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

Ersättning för skyddsbestämmelser

För ett långsiktigt bevarande av bebyggelse innehåller detaljplanen skydds- och varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna kan under vissa förutsättningar motivera ersättning Enligt PBL 5 kap 26 § får kommunen innan en detaljplan antas förelägga den som till följd av antagandet kan komma att drabbas av skada att inom en viss tid, dock minst två månader, anmäla sitt anspråk på ersättning till kommunen. Den som inte anmäler sina anspråk inom utsatt tid förlorar sin rätt till ersättning.

Genomförandet av detaljplanen kommer att generera kostnader och intäkter:

För kommunen:

Intäkter:

- Intäkter vid försäljning av mark.
- Anslutningsavgifter för tillkommande bostäder till VA-nätet enligt vid tillfället gällande taxa.

Kostnader:

- Kostnad för att anlägga nya förbindelsepunkter för vatten- och avlopp vid fastighetsgräns.
- Eventuell kostnad för viss utbyggnad av ledningar för vatten-, spill- och dagvatten i samband med exploateringen.

För exploatören:

Intäkter:

Explotören får intäkter genom försäljning/uthyrning av bostäder, alternativt genom försäljning av mark med byggrätt.

Kostnader:

För exploatören uppstår kostnader som kan vara:

- Plankostnader för detaljplanearbetet
- Kostnader för markköp
- Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder och eventuella anläggningsåtgärder.
- Anslutningsavgift för tillkommande bostäder till VA-nätet enligt vid tillfället gällande taxa.
- Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät.
- Eventuell kostnad för anslutning till fjärrvärmenätet av tillkommande bostäder.

- Byggnation av tillfartsgata, parkeringsyta och vändplan, samt skötsel och underhåll av dessa.
- Byggnation av dagvattendamm samt skötsel och underhåll av densamma.
- Byggnation av nytt dagvattendike.
- Erläggande av exploateringsbidrag för trafikavskiljande åtgärd mellan infart till kvartersgata och befintlig cykelbana.
- Samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser

Byggnader inom planområdet förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Exploatören har förelagts att inkomma med ersättningsanspråk för den ekonomiska skada som bestämmelserna ger i enlighet med Plan och Bygglagen 5 kap 26 §.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöundersökning

En miljöundersökning har enligt 6 kap 6 § Miljöbalken tagits fram under en förstudie innan detaljplaneförslaget upprättande. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig eftersom:

- Området är inte en del av utpekade områden med risk för betydande miljöpåverkan enligt Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby.
- 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. ”+”
- Förbättrad dagvattenhantering i närhet av allmänna platser och offentliga byggnader. ”+”
- Möjlighet till anslutning och användandet av fjärrvärme ger ett bra varierat utbud av energikällor som kan nyttjas. ”+”
- Återbruk och återanvändning av material i samband med rivning befintliga byggnader. ”+”



God bebyggd miljö:

- Kulturhistorisk värdefull miljö och byggnadsminne skyddas. ”+”
- 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. ”+”
- Lekplats planläggs som park för att säkerhetsställa skötsel. ”+”



Ett rikt djur- och växtliv:

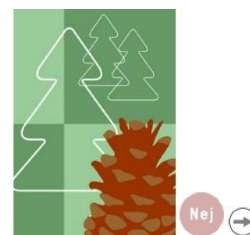
- Möjlighet att utveckla gröna stråk i samband med exploatering och upprustning av befintlig cykelväg längs ravin. ”+”

Levande skogar

- Skogsmark bevaras och planläggs som natur. ”+”

Säker strålmiljö:

- Planområdet är huvudsakligen lågradon mark. ”+”
- Radonhalten för nya bostäder kommer inte överstiga 200Bq/m³ ”+”



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, Marks kommun

Svante Brandin, Kommunbiolog, Marks kommun

Linda Lökvist, Stadsantikvarie, Marks kommun

Linda Eliasson, VA Ingenjör, Marks kommun

Christer Lundenius, VA Ingenjör, Marks kommun

Hilde Björngaas, VA Ingenjör, Sweco

Jacob Rådberg, Geotekniker, Afry

Markus Hagman, Trafikingenjör, Marks kommun

Pernilla Berminge, Exploateringsingenjör, Marks kommun

Max Tholén, Exploateringsingenjör, Tibvik AB

Johan Tibell, Exploateringsingenjör, Tibvik AB

Bengt-Rune Kristenson, Exploatör

Sebastian Iravani, Exploateringskonsult