

Detaljplan för:

## **DEL AV SKENE 3:16 M FL, VID LINDÄNGSGATAN**

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län



### **Planbeskrivning**

Upprättad datum 2020-09-30, reviderad 2021-11-25

Planhandläggare Lena Bodén

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Laga kraft 2022-04-25

## Tillhörande handlingar

### **Planhandlingar:**

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, denna handling

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2021 av Fadi Aburashid

### **Övriga handlingar:**

Fastighetsförteckning upprättad 2020-07-16, reviderad 2021-05-28 av Kerstin Larsson, Metria AB

Geoteknisk utredning utförd 2020-04-21, reviderad 2021-07-02 av ÅF Infrastructure

Trafikbullerutredning utförd 2020-03-04 av Sweco Environment AB

Riskutredning utförd 2020-02-12 av Cowi AB

Naturvärdesinventering utförd 2021-05-17 av Calluna AB

Översiktlig miljöteknisk markundersökning utförd 2021-10-19 av ÅF Infrastructure

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en ny förskola. Därtill möjliggörs friytor för lek och utevistelse, samt utrymme för parkering och varumottagning. Förslaget innebär att allmän platsmark, planlagd som park, övergår till kvartersmark för förskola.

Eftersom detaljplanen saknar stöd i gällande översiktsplan görs bedömningen att planen handläggs med ett utökat planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (5 kap 7§). Behovet av en ny förskola centralt i Skene bedöms vara ett viktigt samhällsintresse och därmed skäl till avsteg från översiktsplanen.

## Plandata

### Läge och area

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Skene 3:16 och Skene 4:1.

Planområdet ligger centralt i Skene, söder om Varbergsvägen och norr om järnvägen.

Väster om planområdet ligger ett äldreboende/servicehus (Lindäng).

Planområdet omfattar ett cirka 11 900 m<sup>2</sup> stort markområde.

### Markägförhållanden

Fastigheterna Skene 3:16 och Skene 4:1 ägs av Marks kommun.

### Översiktskarta



*Planområdets läge i Skene*

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Inga riksintressen förekommer inom planområdet. Viskadalsbanan, järnvägen söder om planområdet, utgör däremot riksintresse för kommunikation. Den är även av nationellt intresse för omledning av godstrafik och transportled för farligt gods.

### Översiktsplaner

Enligt gällande fördjupning av översiktsplan för KINNA SKENE ÖRBY 2012 är planområdet till största delen utpekad som befintlig markanvändning / skogsmark. Området är utpekad som ett viktigt grönstråk, då det förbinder de större sammanhängande skogsområdena i norr med naturreservatet Assbergs raviner i söder.

Det grönstråk som går mellan Assbergs raviner i söder och skogsområdena i norr bedöms inte vara sammanhängande då det korsas både av Varbergsvägen, Industrigatan och av järnvägen.

Planförslaget innebär att en del av grönområdet tas i anspråk för exploatering. För att bevara ett mindre grönt stråk genom området läggs planbestämmelsen NATUR in i planområdets västra del.



Grönstrukturkarta från fördjupad översiktsplan Kinna-Skene-Örby 2012

Assbergs raviner

Planområdet

## Detaljplaner

Fastigheten Skene 3:16 omfattas idag av gällande detaljplan, 15-SKS-247 daterad 1970-04-08 och är planlagd för allmän plats, park. Del av fastigheten Skene 4:1 omfattas av gällande detaljplan, 15-SKS-269 daterad 1984-05-11 och är planlagd för bostäder och allmänt ändamål.



*Detaljplan 1970-04-08*



*Detaljplan 1984-05-11*

## Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked för del av Skene 3:16, 2019-08-14.

## Förutsättningar och förslag

### Bebyggelseområden

#### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger centralt i Skene och är närmast omgivet av Lindängs äldreboende/servicehus samt ett bostadsområde med villabebyggelse. Söder om planområdet ligger järnvägen och Industrigatan.

Landskapsbilden kommer att förändras då den nya byggnaden ska ligga i ett idag obebyggt område. Placeringen och utformningen av byggnaden skall ske på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapet och bebyggelsemiljön i området. Fastigheten Skene 3:16 utgörs idag av skötta gräsytor närmast vägen i norr och naturmark i en ravin i den södra delen.

Del av Skene 4:1, väster om Lindängsgatan, är idag en kommunal asfalterad parkeringsplats.



*Vy över parkering vid Lindängsgatan, Google Maps.*



*Vy över del av planområdet sett från Lindängsgatan, Google Maps.*

En naturvärdesinventering av det markområde som tas i anspråk har genomförts.

Inventeringen har skett för att undersöka om området inhyser värdefulla livsmiljöer och/eller arter som indikerar högt naturvärde.

Större delen av inventeringsområdet består av gräsmark, både klippt gräsmatta och gräsvall som troligen fungerat som vallodling tidigare. Gräsmarken centralt i området är näringspåverkad och

innehåller få arter där bredbladiga gräs nästan helt dominerar. Det finns inga äldre träd eller miljöer med kontinuitet inom området.

Ett lite grövre träd finns i norra delen som mäter uppemot 80 centimeter i diameter. Annars förekommer en del hägg, viden, slån och hagtorn och även en del ej naturligt förekommande arter (trädgårdsväxter) finns i området. I den södra delen finns en buskrik våtare sänka med lite rinnande vatten samt ett litet småvatten. Strax öster om detta påträffades en yta med den invasiva arten parkslide.

Inga ytor med en högre naturvärdesklass avgränsades.

### **Förslag till byggnation**

Förslaget är att området bebyggs med en förskola i ett plan med 6 avdelningar samt tillhörande förskolegård.

Planområdet har förutsättningar för att en god utemiljö för lek och utevistelse i direkt anslutning till förskolebyggnaden. Det är av stor vikt att det skapas tillräckligt med solskydd på gården i söderläge, så som plantering av nya träd, buskar eller skärmtak.

Som friyta räknas de ytor där barnen kan leka och röra sig, där ytor för bil och cykelparkering inte ingår. Det är kommunen som bedömer vad som anses som tillräcklig friyta för lek och utevistelse, där den slutgiltiga avvägningen görs i bygglovet.

Förskolegårdens friytor med utrymme för varierad terräng och grönytor och uppgår till cirka 30 m<sup>2</sup> per barn.

För att bevara ett grönt stråk genom området läggs planbestämmelsen NATUR in i planområdets västra del.

I och med att en del av området planeras som naturmark är bedömningen att eventuellt förlorade värden i andra delar av planområdet kan gå att ersätta eller förstärka inom naturmarken i västra delen. Det bör då ske med blommande buskar och träd samt ett ört/blomrikt fältskikt för att gynna småfåglar, insekter och andra pollinatörer. Gärna med arter som blommar under olika delar av säsongen för en jämn tillgång på nektar och pollen.

Ett användningsområde (E) för befintlig transformatorstation har lagts in i planområdets nordvästra del.

I den nordvästra delen av planområdet planeras för parkeringar. En befintlig gång- och cykelväg inom planområdet flyttas något norrut för att ge plats åt en vändplan.

I planförslaget ges kvartersmarken användningsbestämmelsen S – förskola med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter.

Exploateringsgrad regleras genom största byggnadsarea (BYA) på 1400 m<sup>2</sup> i detaljplanen.

Inom användningsområde skola finns ett område med korsprickad mark för komplementbyggnader, med en byggnadshöjd på 3,0 meter.

Exploatören planerar att uppföra ett plank, i planområdets östra del, som avskärmning för bostadsfastigheten Kråkebacka 1:32.

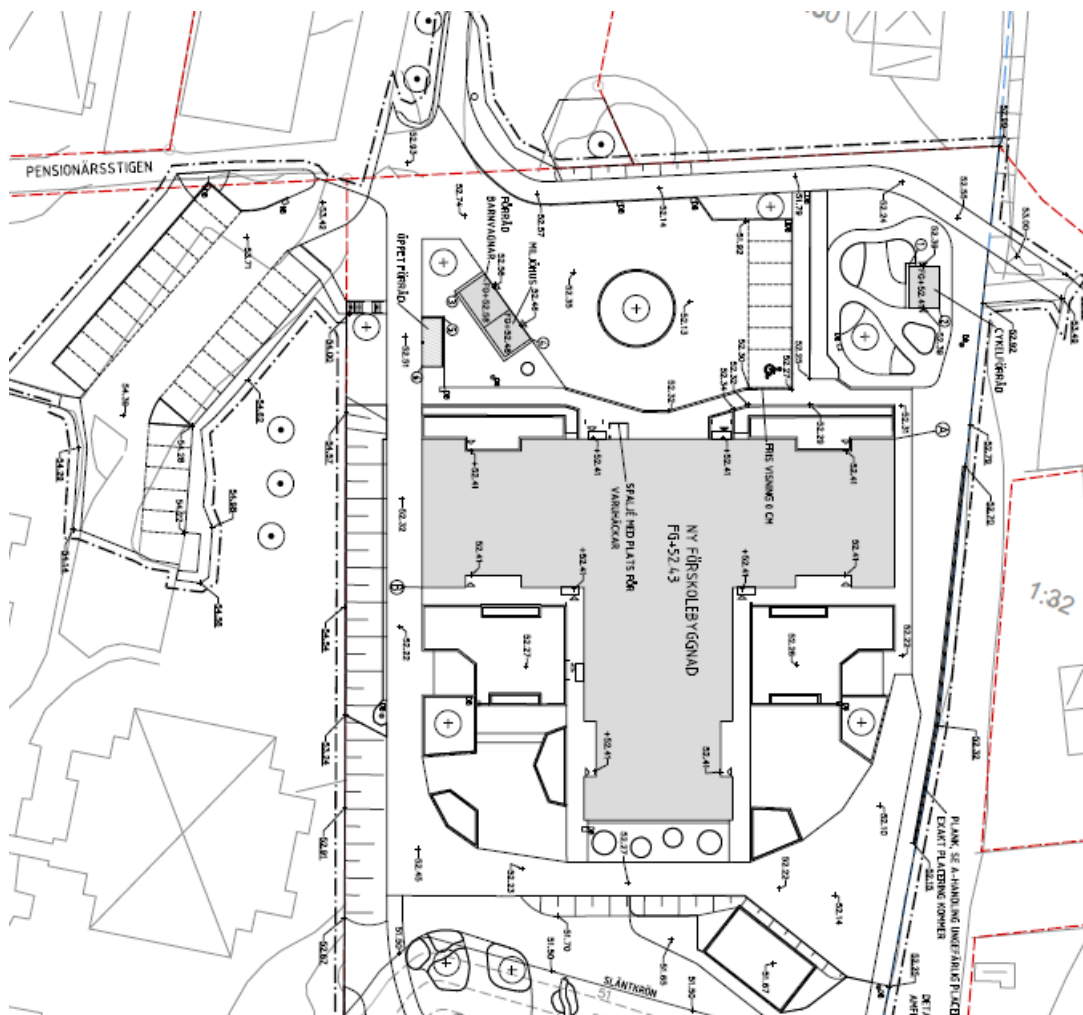


Illustration på föreslagen förskola, WSP

## Kulturmiljö

Det finns inga fornlämningar eller kulturhistoriska byggnader inom eller i anslutning till planområdet.

### **Offentlig-/kommersiell service**

Planområdet ligger nära Skene centrum, ca 500 meter, med god tillgänglighet till service.

### **Tillgänglighet**

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas. Förskolans utemiljö är delvis kuperad vilket innebär att god tillgänglighet kan uppfyllas på delar av ytan.

### **Lek och rekreation**

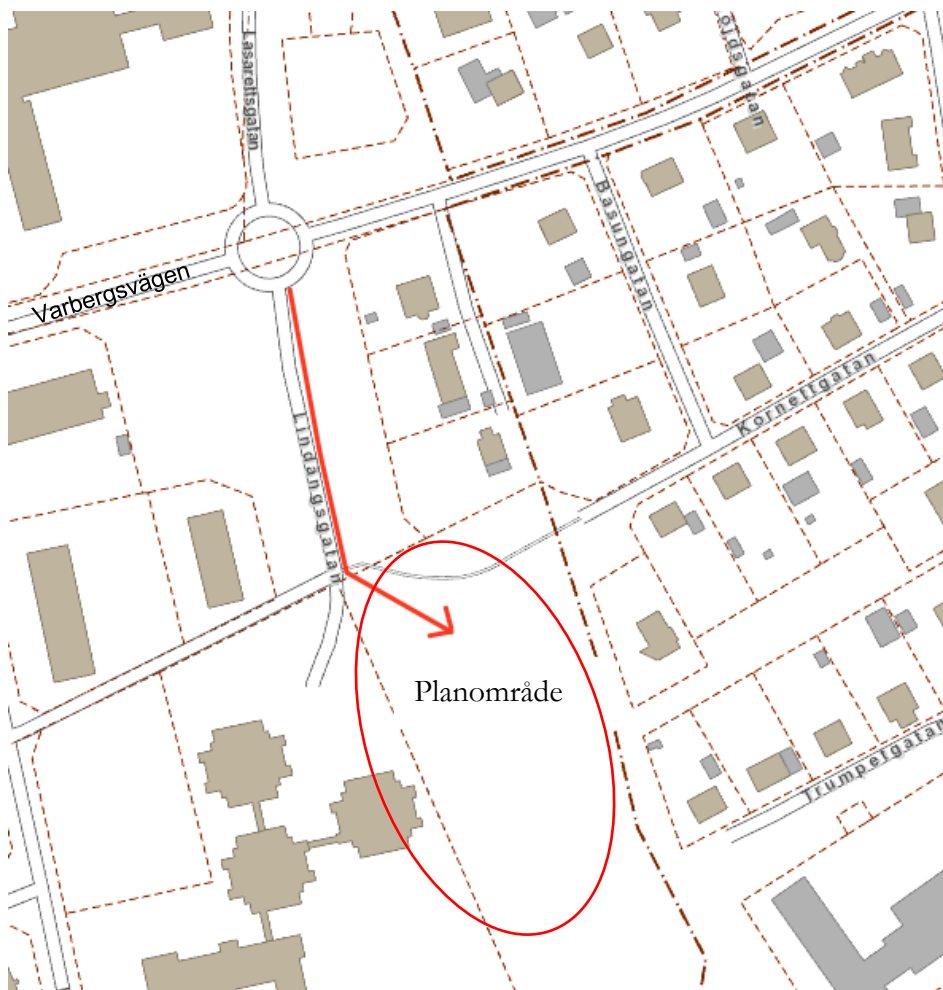
Den södra delen av fastigheten Skene 3:16, utanför planområdet, består av naturmark, denna är tillgänglig för alla att utnyttja. En kommunal lekplats är belägen i villaområdet Kråkebacka, väster om planområdet.



*Vy från Trumpetgatan, öster om planområdet, Google Maps.*

### **Vägar och trafik**

Samtliga gator i och omkring planområdet har en skyltad hastighet på 50 km/h. Angöringen till planområdet från rondellen vid Varbergsvägen till Lindängsgatan anses vara mycket god.



### Biltrafik

Lindängsgatan är en återvändsgata som i dagsläget fungerar som tillfart till Lindängs serviceboende samt till ett flerbostadshus.

Den trafik som en förskola förväntas alstra består till största delen av personbilar med föräldrar som lämnar och hämtar barn, personal samt enstaka mindre varutransporter för matlagning och annat förbrukningsmaterial samt sophämtning.

Enligt planförslaget anläggs en vändplan i planområdets norra del för att varuleveranser samt avfallshämtning ska kunna ske utan vänd- eller backrörelser. Detaljplanen möjliggör att förskolans varumottag, personalparkering samt personalingång anordnas separat från hämta/lämna-parkering.

Det är av vikt att de hårdgjorda ytorna mjukas upp med vegetation i form av träd eller planteringar. Detta för att bibehålla den gröna karaktären i området samt verka för en god dagvattenhantering.

### **Parkering**

I den norra delen av planområdet finns en parkering på kommunalägd mark som omfattar ett 10-tal bilplatser. Denna parkering används huvudsakligen av boende i det intilliggande flerbostadshuset. Parkeringen utökas för att tillgodose parkeringsplatser för hämta/lämnarparkering för föräldrar.

Även en parkering vid Lindängs servicehus (Skene 3:17) utökas. Denna parkering är tänkt att samnyttjas. Detta innebär att p-platser som på dagtid används för förskolans behov av hämta/lämnarparkeringar också på kvällstid kan användas av boende. Samutnyttjande ska säkras genom servitut eller avtal om minst 25 år.

För personal finns kommunala parkeringar tillgängliga norr om planområdet vid Skene lasarett (ett 30-tal platser), dessa är belägna på acceptabelt gångavstånd, ca 200 meter, från planområdet.



**P** = Parkeringsplatser till förskolans personal

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen norr om planområdet vid Varbergsvägen, Skene lasarett, cirka 150 meters promenadavstånd från planområdet. Härifrån till Göteborg tar det ca 1 timma med buss och till Borås ca 50 minuter. Det finns även en lokal busstur mellan Skene-Kinna-Örby.

Skene station ligger cirka 400 meter till fots från planområdet. Med tåget tar det 30 minuter till Borås och 1 timma till Varberg.

### Gång- och cykelvägar

Planområdet nås av gående/cyklister via befintliga gång- och cykelvägar från omkringliggande bostadsbebyggelse.

En befintlig gång- och cykelväg i den norra delen av planområdet, mellan Lindängsgatan och Kornettgatan flyttas norrut för att ge plats åt angöring till förskolan.

För att öka trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister som korsar Lindängsgatan föreslås en upphöjd GC-överfart samt en hastighetsbegränsning till 30 km/tim på Lindängsgatan.



*Cykelväg mellan Lindängsgatan och Kornettgatan*

Gång- och cykelvägar binder samman planområdet västerut mot Skene centrum, med service och skolor.

## Risker och Störningar

### Geotekniska förhållanden

Området ligger delvis i nivå med omkringliggande mark och delvis i en ravin som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Ravinen är sedan tidigare delvis utfylld där fyllnadsmassorna skapar en slänt i sydsydostlig riktning. Släntlutning varierar mellan ca 1:5 till 1:3. Baserat på tidigare utförda sonderingar och inmätningar ligger marknivå ovan ravinen på ca +52, vid släntkrön på nivå ca +51 och vid släntfot på nivå ca +42.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs det övre jordlagret i området av fyllnadsmassor i norr och av glacial lera i syd.

Delar av ravinen fylls ut för att skapa utrymme för en skolgård.

Utförda stabilitetsberäkningar påvisar att föreslagen släntgeometri för fyllnadsmassor uppnår erforderlig säkerhetsfaktor avseende stabilitetsbrott. Fyllnadsmassorna som placeras i ravinen fungerar som en tryckbank, vilket ökar stabiliteten i slänten då förbelastning påförs bakom släntkrön. Utförda stabilitetsberäkningar påvisar att slänten är stabil för fallet då planerad uppfyllnad placeras i ravinen innan förbelastning påförs. Om förbelastning påförs innan den planerade uppfyllanden av ravinen utförts bör förbelastning ej placeras inom 16 m från befintligt släntkrön.

Då jordens deformationsegenskaper är osäkra rekommenderas förbelastning med överlast och sättningsuppföljning innan byggnaden grundläggs. Syftet med förbelastningen är att verifiera att gjorda antaganden varit korrekta, och på så sätt undvika framtida skadliga sättningar hos byggnaden. Marken rekommenderas förbelastas med 40 kPa för att ta ut majoriteten av eventuella sättningar innan konstruktionen är på plats. Ingen last får placeras närmre planerat släntkrön än 17 meter.

### Radon

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

## **Förorenad mark**

De fyllnadsmassor som användes vid utfyllnad av ravinen kom ursprungligen från fastigheten Skene 96:1 (från byggnation vid Skene lasarett på 1970-talet).

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av Afry.

Naturvårdsverkets riktvärde för KM (känslig markanvändning) bedöms vara styrande då planerad markanvändning utgör förskola.

Utifrån analysresultaten från utförd undersökning konstateras sammantaget att föroreningshalterna i jord generellt är låga. Enbart ett fåtal punkter har uppvisat halter överstigande tillämpade riktvärden (KM).

Sammanfattningsvis bedöms risken för negativ påverkan på människors hälsa eller miljö med anledning av påträffade halter av föroreningar vara mycket liten.

Dock är bedömningen att en åtgärd bör genomföras med anledning av påträffad förorening i ytlig jord. Detta då ett barn i detta fall riskerar att exponeras.

En avhjälpandeåtgärd rekommenderas därmed i de ytliga jordmassorna inom de områden där risk för direktkontakt med jorden tillika förorening föreligger. Inom områden där byggnaden ska stå samt där marken kommer hårdgöras med exempelvis asfalt för parkering bedöms ingen åtgärd nödvändig.

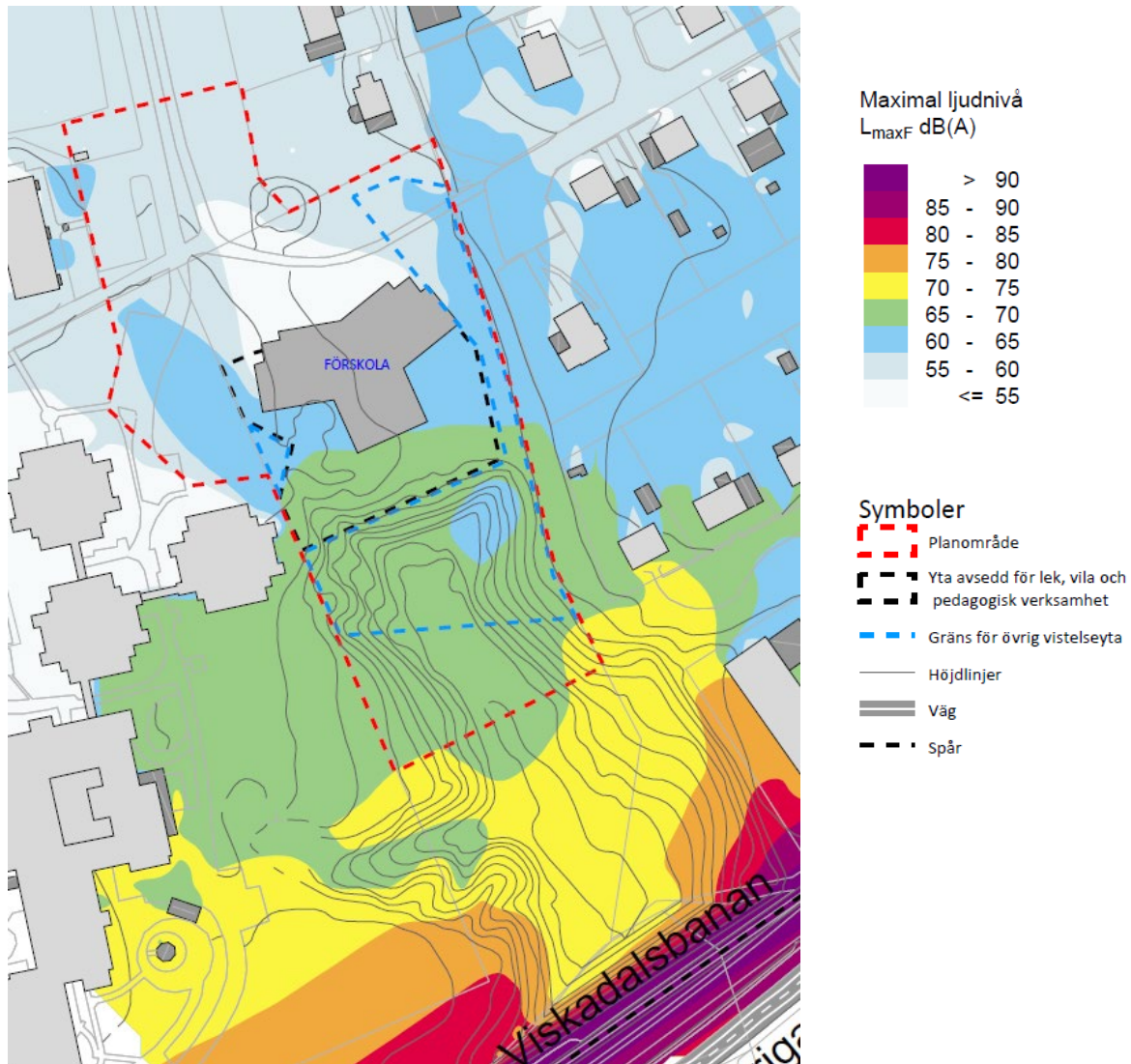
En administrativ bestämmelse om villkor för startbesked för byggnation reglerar att sanering av förorenad mark utförs.

## **Buller**

En trafikbullerutredning har utförts 2020-03-04 av Sweco Environment AB.

Norr om planområdet ligger Varbergsvägen och söder om Viskadalsbanan (järnväg) och Industrigatan. I bullerutredningen har beräkning gjorts av buller från väg- och spårtrafik till planområdet för nuläget och ett framtida prognosår 2040.

Resultaten visar att riktvärdena för skolgård, 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, klaras för hela skolgårdsytan. Det innebär att riktvärdena för skolgårdsytor till den planerade förskolan beräknas klaras vid jämförelse mot Naturvårdsverkets vägledning (Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. 2017).



*Buller från spårtrafik, maximal ljudnivå*

## Olyckor

Planområdet ligger cirka 100 meter norr om järnvägen (Viskadalsbanan).

Cowi AB har utfört en riskutredning (2020-02-12) för att undersöka och bedöma om olycksriskerna avseende transporter med farligt gods på Viskadalsbanan är acceptabla. Genomförda beräkningar medger att en skolgård placeras på avstånd >100 meter från Viskadalsbanan.

Riskutredningen bedömer att förslagen exploatering är möjlig med avseende på omfattning och geografisk placering. Inga skyddsåtgärder är nödvändiga för planerad bebyggelse.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheten kan anslutas till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna som finns utmed Lindängsgatan. Befintliga ledningar inom planområdet kommer skyddas genom planbestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar (u-område). Eventuella ledningar som behöver flyttas bekostas av exploatören.

### Dagvatten

Fastigheten kan anslutas till de kommunala dagvattenledningarna i den södra delen av planområdet. En befintlig dagvattenledning som går genom planområdet kommer att ligga kvar under den planerade byggnaden. Dagvattenledningen ligger under fyllnadsmassorna på ca 9 meters djup.

Tillskottet från planområdet påverkar inte kapaciteten uppströms i ledningen.

En del takvatten kommer göras tillgängligt på gården i form av vattenlek vartefter det går till dagvattenledningen. Mycket av vattnet från hårdgjorda ytor infiltreras i grönytor. Ingen påverkan bedöms ske på dagvattennät och minimal ökning av flödet till recipient.

För att begränsa dagvattenflödet från fastigheten anläggs ett fördröjningsmagasin på 47m<sup>3</sup> innan vattnet leds ut till befintligt ledningssystem så att dagvattenflödet inte ökar till befintligt ledningsnät som mynnar ut i ravinen söder om planområdet. [Regleras med planbestämmelse m<sub>1</sub> och b<sub>2</sub> samt en administrativ bestämmelse att startbesked för byggnation inte får ges förrän fördröjningsmagasin för dagvatten kommit till stånd.](#)

### Skyfall och översvämning

Planområdet är relativt litet och ligger inte låglänt eller i anslutning till något vattendrag.

I nuläget kommer det mesta vattnet till ravinen i söder inte från dess slänter och närliggande ytor utan det kommer från ett stort avrinningsområde och samlas i den dagvattenledning som idag mynnar ut i ravinen. En kulvert i sten (1x1 meter) släpper därefter vattnet vidare förbi järnvägen. Trafikverket ansvarar för underhållet av denna kulvert.



*Ytavrinning i planområde och närområde*

Tillskottet dagvatten som exploateringen innebär gör ingen märkbar skillnad i förhållande till det stora avrinningsområdet som kulverten hanterar.



*Kulvert under järnvägen*

Angränsande naturmark har god genomsläpplighet, därmed anses det inte finnas risk för översvämning vid kraftiga regn.

För att underlätta naturlig infiltration inom planområdet [har planbestämmelser om minst 20% genomsläpplig markyta \(för den norra delen\) och högst 20% av markytan får hårdgöras \(inom den södra delen\) lagts in i plankartan](#). Vattnet leds till fördröjning enligt ovan.

Efter utfyllnad av planområdet kommer föreslaget släntkrön ligga cirka 15 meter söder om befintligt släntkrön. Slänt mot söder utförs med släntlutning 1:3, med en terrassering på nivå +48.

### Avfall

Den närmsta återvinningsstationen ligger ca 700 meter från planområdet.

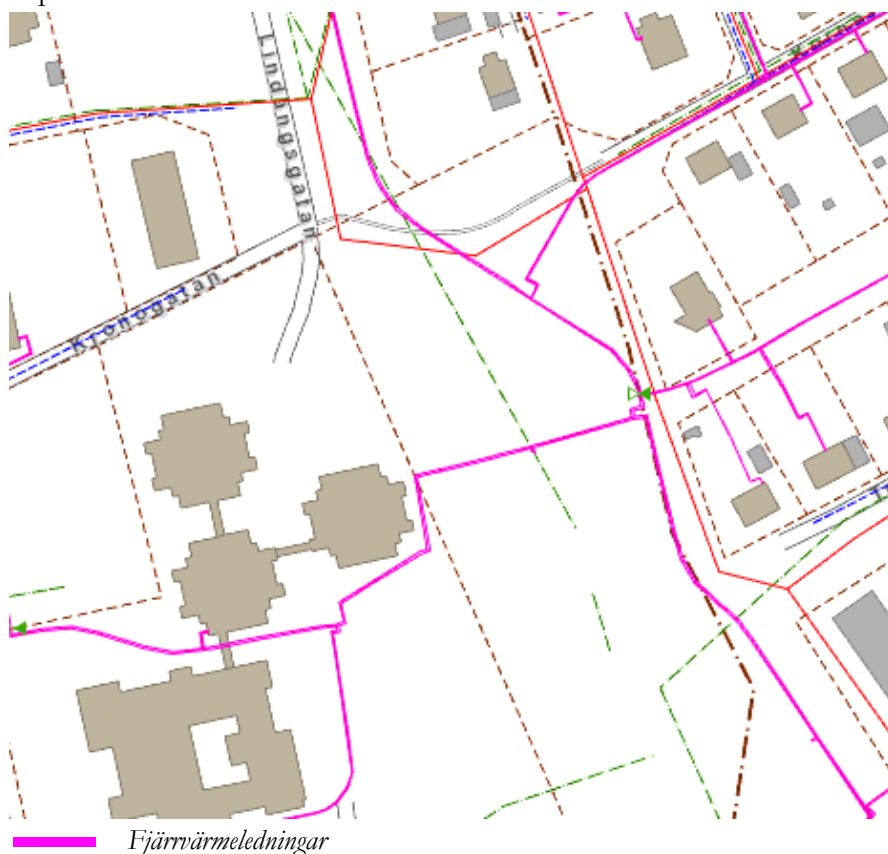
Avfallshanteringen skall lösas inom egen fastighet. Inom fastigheten ska, förutom för mat- och restavfall, plats beredas för sortering och avhämtning av alla förpackningsfraktioner samt returpapper. Avfallshanteringen skall utföras enligt Avfall Sveriges handbok.

Detaljutformningen av avfallshantering hanteras under bygglovsprocessen. Särskilt skall beaktas framkomligheten för hämtningsfordon, personal samt avfallssortering.

### Energiförsörjning

Den nya byggnaden kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät i Skene.

De befintliga fjärrvärmeledningarna inom planområdet som behöver flyttas bekostas av exploitören.



Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

### **El, tele och fiber**

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

## **Konsekvensbeskrivningar**

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

## **Miljökonsekvenser**

### **Miljömålen**

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

"+" = Positivt för miljömålet

"0" = Ingen påverkan på miljömålet

"-" = Negativt för miljömålet

Friskluft och begränsad klimatpåverkan:

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

God bebyggd miljö:

- Lätt att gå, cykla och åka kollektivt. "+"
- Anslutning till väl utbyggd infrastruktur och service. "+"

- Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet och främjar därmed användandet av förnyelsebara energikällor. ”+”

Säker strålmiljö:

- Planområdet är huvudsakligen normalradonmark. ”+”

### **Behovsbedömning Miljöbedömning**

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

### **Miljökvalitetsnormer**

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget. Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp samt dagvatten.

### **Barnkonsekvenser**

Planområdet ligger centralt och kan lätt nås med bil, kollektivtrafik, cykel och till fots. Anslutningen till gång- och cykelvägnät bidrar till en trafiksäker miljö för barn och vuxna.

Genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för barn, eftersom nya ändamålsenliga lokaler för förskola kan byggas samtidigt som friyta för lek och utevistelse säkerställs.

## Genomförandefrågor

### Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de 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 ska fungera som vägledning när det gäller att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

| Tid                | Planprocessen | Byggprocessen |
|--------------------|---------------|---------------|
| 4:e kvartalet 2020 | Samråd        |               |
| 3:e kvartalet 2021 | Granskning    |               |
| 4:e kvartalet 2021 | Antagande     |               |
| 1:a kvartalet 2022 | Laga kraft    |               |

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

Planen handläggs med utökat planförfarande.

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.



### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år, räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under 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 eller annan bestämmelse.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Marks kommun är huvudman för allmän plats. Inom planen finns allmän plats för lokalgata, cykelväg samt för grönområde.

#### Anläggning

Kvartersmark  
Parkering inom kvartersmark  
Allmän plats, gata, natur

#### Genomförande, drift

Marks kommun  
Marks kommun och Marks bostadsaktiebolag  
Marks kommun

Det är exploatörens ansvar att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvattennätet samt till el, tele och eventuell fiber.

#### Cykelväg, lokalgata och grönområde

Cykelväg, lokalgata och grönområdet inom planområdet kommer att nyttjas som allmän plats. Därmed ansvarar kommunen för att anlägga och sköta dessa områden.

#### Parkering

Markområden med planbestämmelsen parkering är belägen inom kvartersmark vilket medför att markägaren ansvarar för att bygga ut och sköta parkeringsplatserna. Parkeringsplatser kommer därmed vara tillgänglig endast för fastighetsägaren eller för den som fastighetsägaren medger.

#### Förskola

Marks kommunen, som i det här fallet avses att vara exploatör, är ansvarig för byggnation och drift av den nya förskolan inom kvartersmark i detaljplanen. Inom kvartersmarken ges markägaren rätt till att hålla allmänheten ute från området genom exempelvis staket eller annan avgränsning.

#### Avtal och överenskommelser

Eftersom byggnationen utförs av kommunen på egen mark kommer inga exploateringsavtal att upprättas.

Nyttjanderättsavtal om parkeringsplatser inom Skene 3:17 kommer att upprättas mellan ägarna till belastande fastighet, Marks bostadsaktiebolag, och Marks kommun.

Avtal om fjärrvärme kommer upprättas mellan Marks kraftvärme AB och Marks kommun.

Ledningar för vatten- och avlopp samt dagvatten bedöms inte behöva inte säkras genom avtal då avsikten är att fastigheten kommer att fortsätta vara kommunalägd. Vid en eventuell försäljning av fastigheten får avtal upprättas.

## **Tekniska frågor**

### **Anläggning**

Allmänt VA-nät  
Värmeförsörjning, fjärrvärme  
El  
Elektronisk kommunikation, fiber  
Tele

### **Genomförande, drift**

Marks kommun  
Marks kraftvärme AB  
Vattenfall eldistribution AB  
Mark kraftvärme AB  
Skanova AB

## **Vatten- och avlopp och dagvatten**

Området är beläget inom kommunens vattenverksamhetsområde vilket medför att Marks kommun ansvarar för tillgängligheter av vatten, avlopp och dagvatten. Vid behov av anslutning av ny fastighet **anlägger kommunen förbindelsepunkter vid fastighetsgräns eller fram till det läge** som kommunen anser vara lämplig. Kommunen kan då komma att behöva göra viss utbyggnad av ledningarna i samband med den nya anslutningspunkten.

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

Inom det område där byggnation av förskola medges finns en befintlig dagvattenledning. Ledningen ligger ca nio meter under terrassytan. I den geotekniska undersökningen har det konstaterats att ledningen ligger såpass djupt att man kan förvänta sig mycket små sättningar i den kommande byggnaden. Vidare konstateras det i den geotekniska undersökningen att sättningarna bedöms bli jämna och fördelas under hela ytan samt en bit utanför, där byggnaden anläggs. Därmed bedöms befintlig dagvattenledningen inte behöva flyttas i samband med byggnation.

## **Fjärrvärme**

Den nya förskolan avses att anslutas till fjärrvärmesystem tillhörande Marks kraftvärme AB.

Inom det markområde som förskolan avses att uppföras finns idag befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna bebygga markområdet kan dessa ledningar komma behöva flyttas vilket bekostas av Marks kommun såsom exploatör.

## **El**

Inom det markområde som avses att bebyggas har Vattenfall ledningar. Dessa avses att flyttas för att kunna uppföra byggnader inom det område där byggrätten är belägen. Marks kommun svarar för kostnaden som kan komma uppstå till följd av flytt av ledningarna.

## Tele

Inom planområdet har Skanova teleledningar som är belägna inom det markområde som är reserverat för att tillskapa rättigheter för underjordiska ledningar. Även inom det markområdet där endast komplementbyggnader får uppföras, inom den så kallade plusmarken, innehar Skanova ledningar. Dock är ledningarnas exakta placering osäker.

## Elektronisk kommunikation, fiber

Den nya förskolan avses att anslutas till den elektroniska kommunikationen som tillhörande Marks kraftvärme AB. Inom det markområde som förskolan avses att uppföras finns idag befintliga fiberledningar. För att kunna bebygga markområdet kan dessa ledningar flyttas vilket bekostas av Marks kommun såsom exploatör.

Även Skanova innehar ledningar för elektronisk kommunikation inom området vilka kan komma behöva flyttas i samband med byggnationen av området.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### Markägare

Planområdet är till största del beläget inom fastigheterna Skene 3:16 och Skene 4:1 vilka båda ägs av Marks kommun. Det södra av de två markområden som avses att nyttjas för parkering inom kvartersmark är belägen inom Skene 3:17 vilken ägs av Marks Bostadsaktiebolag.

### Fastighetsbildning

Efter att planen vunnit laga kraft kan det markområde som enligt planen ska nyttjas för skola avstyckas för att bilda en egen fastighet. De markområden som utgörs av allmän plats kan överföras till annan fastighet med liknande ändamål. Kommunen kan ansöka om fastighetsbildning efter att planen vunnit laga kraft.

### Markreservat för underjordiska ledningar

För att reservera utrymme där befintliga och nya ledningar kan förläggas med stöd av t.ex servitut eller ledningsrätt, upplåts utrymme med planbestämmelsen u, markreservat för underjordiska ledningar.

### Gemensamhetsanläggning

Inom det utrymme som är angivet för ändamålet parkering inom Skene 3:17 ges möjligheten till gemensamhetsanläggning för detta. Avsikten är att lösa parkeringsbehovet för verksamheterna inom Skene 3:16 och Skene 3:17. Bildande av gemensamhetsanläggning görs genom lantmäteriförrättning.

Inrättande av gemensamhetsanläggning bedöms vara av väsentligt värde för att lösa parkeringsutrymme för de tilltänka fastigheterna. De ekonomiska fördelarna av en gemensam anläggning bedöms överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

#### Utgifter

- Detaljplanearbetet
- Eventuell fastighetsbildning
- Eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning för parkering
- Bygga och underhålla parkering
- Flytt av fjärrvärme- tele- och fiberledningar
- Utbyggnad inom allmän platsmark
- Byggnation inom kvartersmark

### Medverkande tjänstemän:

Planhandläggare Lena Bodén

Exploateringsingenjör Pernilla Berminge

Exploateringsingenjör Therese Thingvall