

Diarienummer	PLAN.2021.301
Påbörjad	2022-02-21
Antagen av PBN	2023-11-16
Laga kraft	2023-12-13
Genomförandetid	60 månader



Detaljplan för Härkila 2:32

Ubbhult

Marks kommun, Västra Götaland

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2022-07-18, reviderad 2023-10-11

LAGA KRAFT 2023-12-13

Innehållsförteckning

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	4
1.1	SYFTE	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	4
2.1	HELA DETALJPLANEN	4
2.2	GENOMFÖRANDETID	4
2.3	ALLMÄN PLATS	4
2.4	KVARTERSMARK	4
2.5	BEFINTLIGT	5
2.6	ÄRENDEINFORMATION	5
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	6
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	6
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	6
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	7
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
4.1	KOMMUNALA.....	9
4.1.1	DETALJPLAN	9
4.1.2	PLANBESKED	10
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	10
4.2	RIKSINTRESSEN.....	10
4.2.1	NATURVÄRDEN.....	10
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	10
4.4	MILJÖ.....	11
4.4.1	STRANDSKYDD	11
4.4.2	DAGVATTEN.....	11
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	11
4.5.1	RISK FÖR OLYCKOR.....	11
4.5.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	11
4.5.3	RISK FÖR EROSION	12
4.5.4	RISK FÖR RAS OCH SKRED	12
4.5.5	FÖRORENAD MARK.....	12
4.6	GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	12
4.7	KULTURMILJÖ.....	12
4.8	TEKNIK	13
4.8.1	VA-FÖRSÖRJNING	13
4.8.2	EL	13
4.8.3	ENERGIFÖRSÖRJNING OCH BREDBAND.....	13
4.8.4	RENHÅLLNING.....	13
4.9	TRAFIK	13
5	PLANERINGSUNDERLAG.....	14
5.1	KOMMUNALA.....	14
5.1.1	GRUNDKARTA	14
5.2	UTREDNINGAR	15
5.2.1	VATTEN- OCH DAGVATTENUTREDNING	15
5.2.2	GEOTEKNISK UTREDNING.....	16
5.2.3	TRAFIKBULLERUTREDNING.....	18
5.2.4	ÖVERSIKTLIG MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING	18

6	KONSEKVENSER	19
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	19
6.2	NATUR	19
6.2.1	GRÖNOMRÅDE	19
6.3	MILJÖ.....	19
6.3.1	EKOLOGISK STATUS.....	19
6.3.2	KEMISK STATUS.....	19
6.3.3	DAGVATTEN.....	19
6.3.4	BRANDPOST.....	19
6.3.5	SLÄCKVATTEN	20
6.3.6	BULLER.....	20
6.4	SOCIALA.....	20
6.4.1	BARN.....	20
6.5	RIKSINTRESSE	20
6.5.1	NATURVÅRD	20
6.6	TRAFIK	21
6.6.1	MOTORTRAFIK.....	21
6.6.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	21
7	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	22
7.1	HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING.....	22
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	23
7.2.1	Rättigheter.....	23
7.3	TEKNISKA FRÅGOR.....	23
7.3.1	Tekniska åtgärder.....	23
7.3.2	Utbyggnad allmän plats	23
7.3.3	Utbyggnad vatten och avlopp	23
7.3.4	El.....	24
7.3.5	Elektronisk kommunikation, fiber.....	24
7.3.6	Renhållning.....	24
7.3.7	Parkering	24
7.3.8	Tillgänglighet.....	24
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR.....	24
7.4.1	Planekonomisk bedömning.....	24
7.4.2	Planavgift.....	25
7.4.3	Drift allmän plats.....	25
7.4.4	Drift vatten och avlopp.....	25
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
7.5.1	Exploateringsavtal	25
7.5.2	Tidplan	25
7.5.3	Genomförandetid	25

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en samlokalisering av skola och förskola, framtida utbyggnader, och även plats för idrottshall.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Härkila 2:32. Fastighetsarean är 1,68 hektar och utgör ett befintligt skolområde.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförande tiden för detaljplanen över hela planområdet är 60 månader och börjar från det att detaljplanen får laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Inom detaljplaneområdet omfattas 1830 m² av allmän plats för natur, och 837 m² av allmän plats för gata och väg.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom planområdet är delat.

2.4 KVARTERSMARK

Enligt upprättat förslag omfattas kvartersmarken inom detaljplaneområdet av ett användningsområde som möjliggör byggnation för skoländamål. Användningsområdet för skola utgör 1,4 hektar av detaljplaneområdet.

2.5 BEFINTLIGT



Figur 1, översiktspild, detaljplaneområdet är streck markerat.

Detaljplaneområdet ligger i Ubbhult och angränsar till skog i norr, öster och söder. I väster angränsar planområdet till Hällingsjövägen. Befintlig skolbyggnad ligger cirka 120 meter norr om Ubbhults kapell.

I dagsläget består detaljplaneområdet av befintligt skolområde. Området omfattar en vånings befintlig skolbyggnad som upptar ca 580 m², lekplats, parkering och en vändplats. I vändområdet finns en busshållplats. En grusplan och en sandlåda finns öster om skolbyggnaden. Planområdets södra del utgörs av skog och ett kärr.

Detaljplaneområdet lutar svagt från norr till söder. Marknivån inom planområdet varierar mellan +133 m i nordost och +124 m över nollplanet i sydväst.

Det finns ett gräsdike framför skolbyggnaden och ett svackdike bakom. De fungerar tillsammans som en befintlig lösning för dagvattenhantering.



Figur 2, översta bilden visar skolområdet från Hällingsjövägen. Nedre bilden visar avstånd mellan planområdet och Ubbhults kapell.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

2021-04-16 ansökte Teknik- och servicenämnden om planbesked för att ändra bestämmelser i befintlig detaljplan.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

VÄG - Området omfattar del av befintlig väg, Hällingsjövägen.

GC-VÄG - Bestämmelsen möjliggör byggnation av en planerad gång- och cykelväg till skolan.

GATA₁ – Gatan är främst till för trafiken som har skolan som sitt mål. I gällande detaljplan är området planlagt som prickad mark för skola.

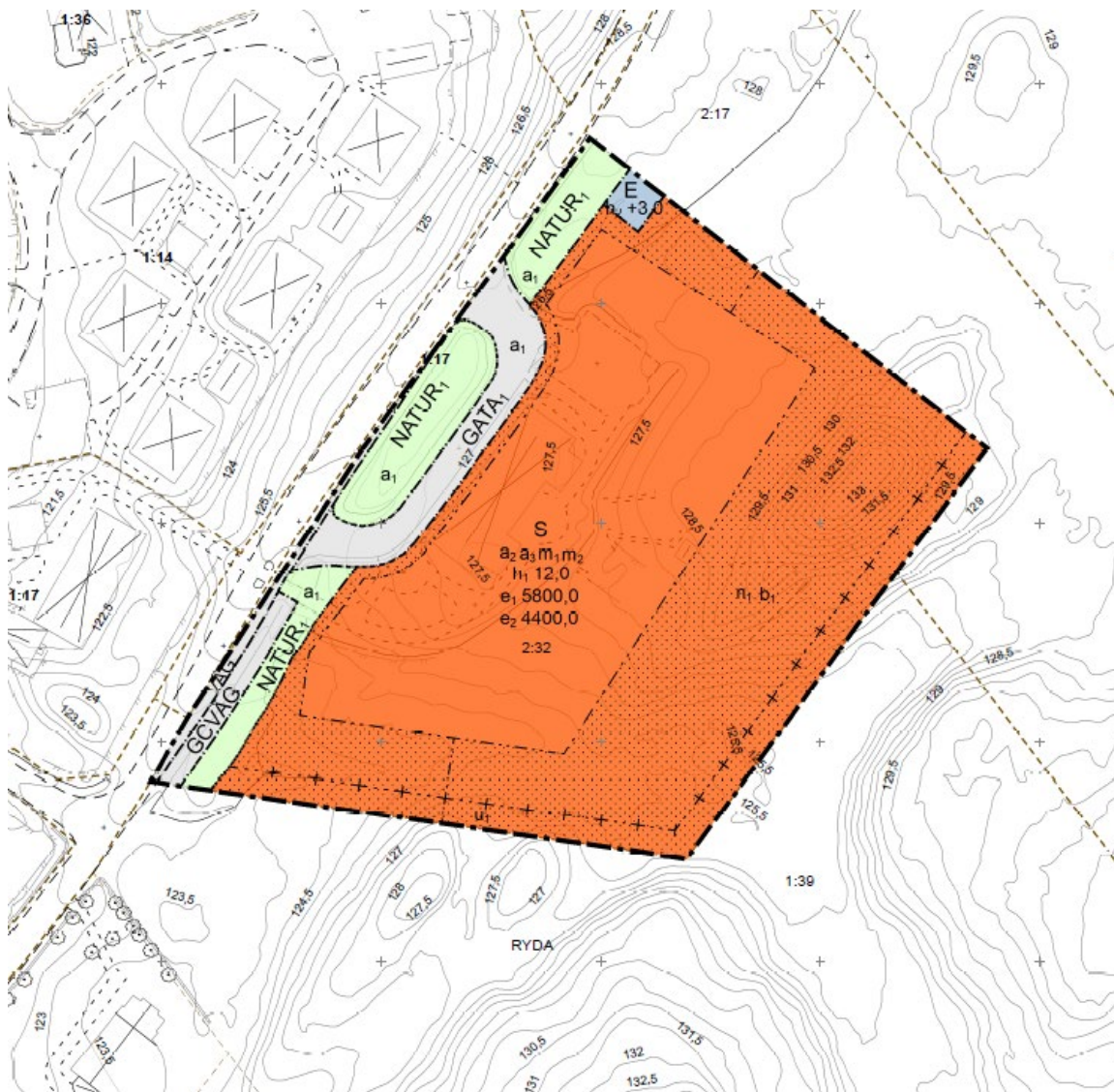
NATUR₁ - Natur: Naturområden omfattar befintliga diken som utgör en dagvattenlösning och fungerar som ett skydd mot Hällingsjövägen. Naturområden är planlagda som prickad mark för skola i den gällande detaljplanen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

S - **Skola:** Användningen är inte begränsad till någon specifik typ av skolor utom möjliggör byggnation av alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler vid behov inom användningsområdet.

Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår i användningen.

E - **Teknisk anläggning:** Bestämmelsen möjliggör uppförande av transformatorstation.



Figur 3, detaljplanekarta.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

⬢ - **Marken får inte förses med byggnad:** Bestämmelsen garanterar minsta andel öppna ytor och friytor i förhållande till byggnation. Den används även som ett skydd till och från grannfastighet. Genom bestämmelsen skyddas de befintliga allmänna underjordiska anläggningar som är planerade att flyttas vid den södra och östra fastighetsgränsen. I kombination med andra bestämmelser bildas förutsättningar för skyddsåtgärder gällande dagvatten- och skyfallshantering.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Syftet med bestämmelsen att säkerställa den alternativa placeringen för befintliga ledningar, samt en möjlig plats för andra eventuella ledningar. Utöver egenskapsområdet får allmännyttiga underjordiska ledningar anläggas inom allmän plats.

h₁ 12,0 Hösta nockhöjd är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att behålla de tillåtna byggnaderna till en rimlig volym för planändamålet. Med den högsta nockhöjden garanteras en anpassning utifrån höjdsförutsättningarna på marken som är avsedd för byggnation. Det möjliggör att ny skola byggs upp till två våningar med hög tak för en bättre inomhusmiljö.

e₁ 5800,0 Största bruttoarea är angivet värde i m²: Bestämmelsen betyder en begränsning av exploateringsgraden som är anpassad utifrån den bruttoarea som behövs för att möjliggöra etablering av en förskola, F-6 skola och idrottshall inom fastigheten. Begränsningen säkerställer en viss kvalitetsnivå med hänsyn till friyta och fastighetsarean.

e₂ 4400,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m²: Bestämmelsen är anpassad utifrån den byggnadsarea som krävs för att möjliggöra etablering av en förskola i en våning, F-6 skola i två våningar och idrottshall till den maximalt angivna exploateringsgraden inom fastigheten.

n₁ Marken får inte användas för parkering: Med denna bestämmelse minskas miljöpåverkan och eventuella risker för säkerhet och buller inom skolgården.

m₁ Fördröjning av dagvatten med en fördröjningsvolym om minst 30 kubikmeter ska anordnas: Bestämmelsen säkerställer att dagvattnet fördröjs inom planområdet.

m₂ Svackdike ska finnas: Syftet med bestämmelsen är leda bort dagvatten från byggnaden.

b₁ Marken ska vara genomsläpplig: Bestämmelse är nödvändig för dagvatten- och skyfallshantering. Den bevarar även naturliga markförhållanden.

a₁ Marklov krävs även för ändring av marknivå i samband med en byggåtgärd som kräver bygglov: Bestämmelsen säkerställer att eventuella ändringar av markens höjd oavsett byggåtgärd kommer prövas med hänsyn till översvämningsrisken enligt utförda utredningar.

a₂ Startbesked får inte ges för byggnation förrän fördröjning och svackdike har kommit till stånd: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fördröjning av dagvatten och dike anläggs innan den tänkta exploateringen inom planområdet påbörjas.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

Ett aktuellt planprogram godkändes 2016-10-05 av kommunstyrelsen. Samrådet i planprogrammet visar att den absolut viktigaste frågan för boende i Ubbhult är att det finns en skola på orten. Ur ett samhällsplaneringsperspektiv utgör skolan den basservice och sociala mötesplats som kan motivera en hållbar utbyggnad av orten och den är en förutsättning för Ubbhults attraktivitet och möjlighet att locka nya invånare.

Nuvarande skola har låg standard och ingen kapacitet för att ta emot fler elever.

Planprogrammet innebär nybyggnation av en ny och samlokaliserad förskola och skola årskurs F-3. Vid skolan anläggs även en mindre näridrottsplats för att erbjuda barn och ungdomar en central samlingsplats i byn för lek och idrott på sin fritid.

Därutöver reserveras plats för att möjliggöra en framtida utökning av skolan med årskurs 4–6 samt idrottshall. Denna utökning bedöms som lämplig men utgör inte en förutsättning för planprogrammet.

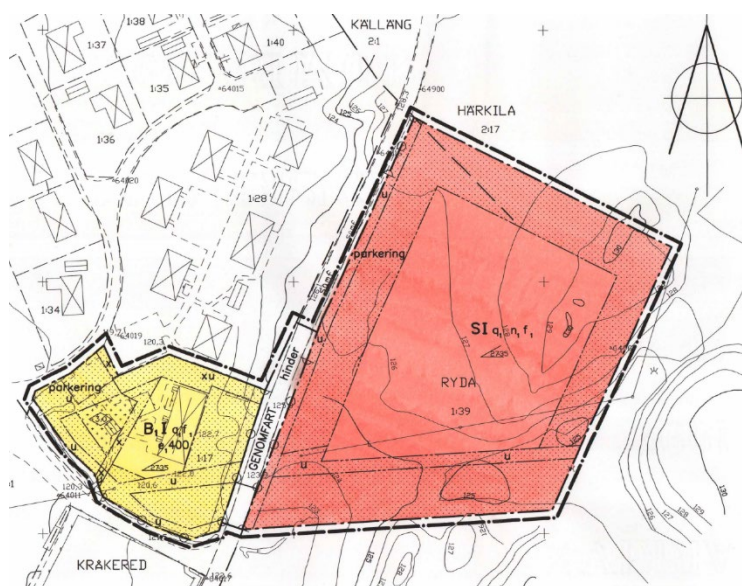


Figur 4, kartunderlag visar exempel på möjlig bebyggelse. Skolorområdet S1.

4.1.1 DETALJPLAN

Detaljplaneområdet omfattas av gällande detaljplan MARK 1463-P33, laga kraft 1999-11-11.

Användning för skoländamål i högst en våning tillåts enligt den gällande detaljplanen. Detaljplanen innebär andra begränsningar för byggnadsverk bland annat genom att taklutning skall vara 27–35 grader. Takets exakta utformning, material och färg är bestämda i den gällande detaljplanen.



Figur 5, gällande plankarta.

4.1.2 PLANBESKED

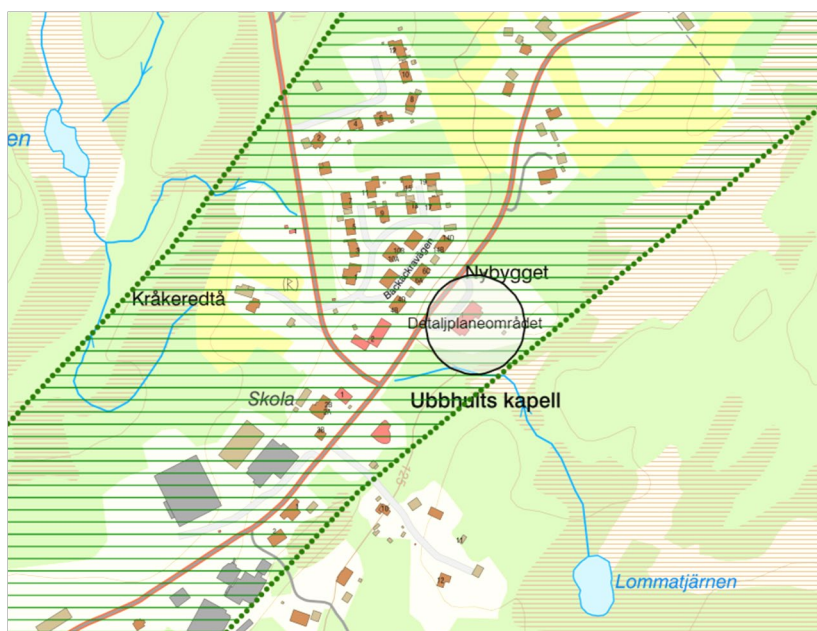
Den 2021-06-18 beslutade Plan- och byggnadsnämnden om positivt planbesked för Härkila 2:32 i Ubbhult.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Marks kommun, laga kraft 2017-05-25, omfattas detaljplaneområdet av ett område utpekade som knutpunkt, noder och länkande orter. Enligt översiktsplanen bör bebyggelsen i utvecklingsnoder och länkade orter knytas samman och utspridning av bebyggelse motverkas. Befintlig bebyggelse bör i första hand kompletteras och förtätas, särskilt i anslutning till kollektivtrafiklägen, samtidigt som landskaps-, natur-, och kulturvärden värnas. Ny bebyggelse bör i första hand komplettera och förstärka befintlig bebyggelse så att denna blir funktionsblandad, innehåller bostäder för olika behov och stärker underlagen för lokal service.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 NATURVÄRDEN



Figur 6, översiktsbild visar riksintresse för naturvård (gröna horisontella strecken).

Detaljplaneområdet ligger inom Ubbhultsdrumlinen som är område av riksintresse för naturvård. Den är ett framstående och representativt exempel på en stor drumlinbildning.

De så kallade Ubbhultsdrumlinerna är en serie spolformade moränryggar som sträcker sig i sydvästlig riktning från Gingsjön i Göteborgs och Bohus län. Bildningen består av fem efter varandra belägna ryggformade stötsidesmoräner eller drumlinor lokaliserade i

isrörelseriktningen. Ryggarna har tydliga geografiska och topologiska gränser. I planområdets sydöstra del överlappar det riksintresse för naturvård i form av våtmarkskomplex.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det finns inga hushållningsbestämmelser som gäller för detaljplaneområdet eller angränsade fastigheter.

4.4 MILJÖ

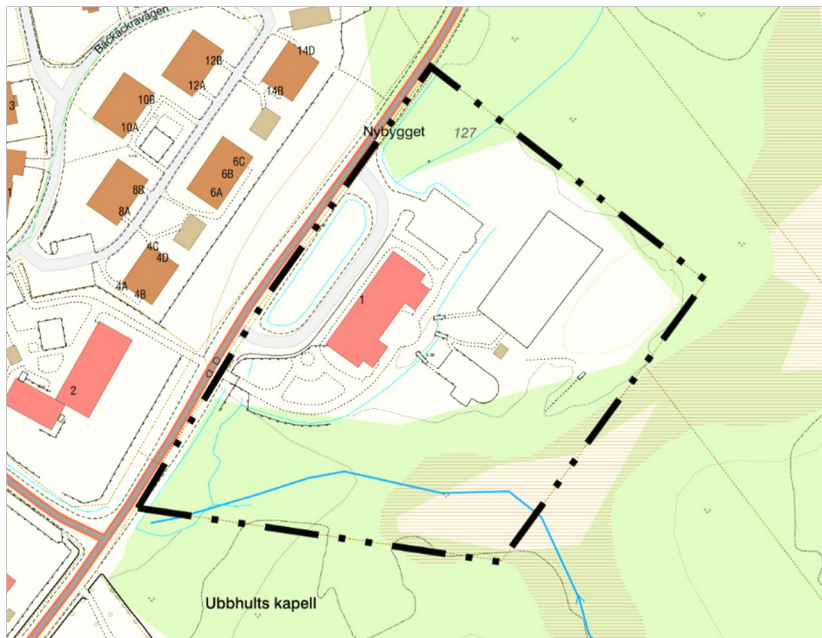
4.4.1 STRANDSKYDD

Strandskydd finns inte i närheten av detaljplaneområdet.

4.4.2 DAGVATTEN

Dagvatten i detaljplaneområdet avleds idag via öppna lösningar i form av ett gräsdike framför skolan och ett svackdike bakom skolan. Den dagvattenhantering som finns inom planområdet går väl i linje med strategierna enligt Marks dagvattenpolicy.

Svackdiket, lokaliserat bakom skolan, innehåller pedagogiska inslag i form av broar som löper över det, vilket gör att barnen som går på skolan kan iaktta dagvattenflödet under regnperioder. Ytterligare ett dike, vilket kommer från sydöstlig riktning, ansluter också till de övriga dagvattenlösningarna söder om området.



Figur 7, översiktligt visar befintlig dagvattenhantering i blå linjer

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 RISK FÖR OLYCKOR

I närheten av detaljplaneområdet finns det inga anläggningar, verksamheter eller transporter av farlig gods. Risk för olyckor bedöms osannolik.

4.5.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Större risk för översvämning översiktligt bedöms osannolik utifrån de befintliga förutsättningarna gällande landskapsbild, varierande topografi och befintlig dagvattenhantering.

4.5.3 RISK FÖR EROSION

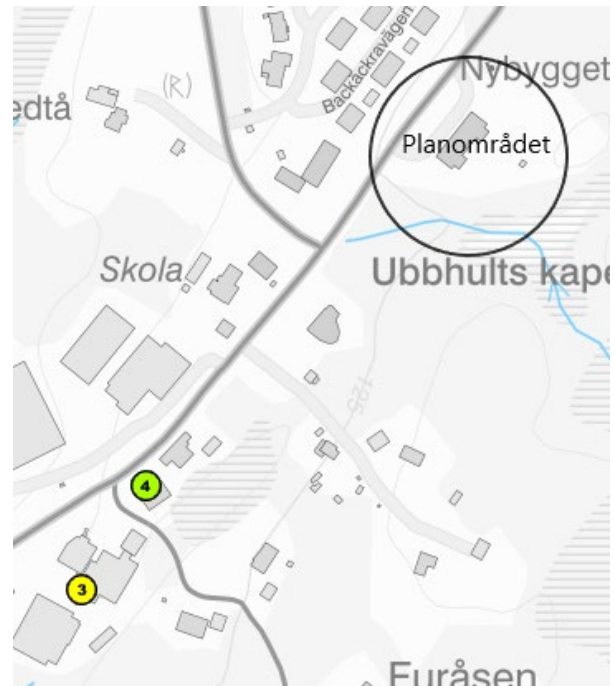
Detaljplaneområdet är inte utpekad för hög andel erosionskänslig grovjord eller erosionskänslig morän enligt Statens geotekniska instituts vägledningskartan.

4.5.4 RISK FÖR RAS OCH SKRED

Enligt Statens geotekniska instituts vägledningskartan har inget dokumenterat ras eller skred skett i närheten av detaljplaneområdet.

4.5.5 FÖRORENAD MARK

Den närmsta förorenad fastighet ligger ca 150 meter sydväst om planområdets södra gräns enligt den kommunala miljökartan. Inga potentiellt förorenade områden finns inom planområdet enligt Länsstyrelsernas EBH-karttjänst. I figur 8 illustreras två punkter där förorenade områden finns. Punkten markerad som "4" är verksamhet SPIMFAB med riskklassning 4, vilket innebär liten risk, och punkten markerad som "3" är ett sågverk utan doppning/impregnering med riskklassning 3, vilket innebär måttlig risk.



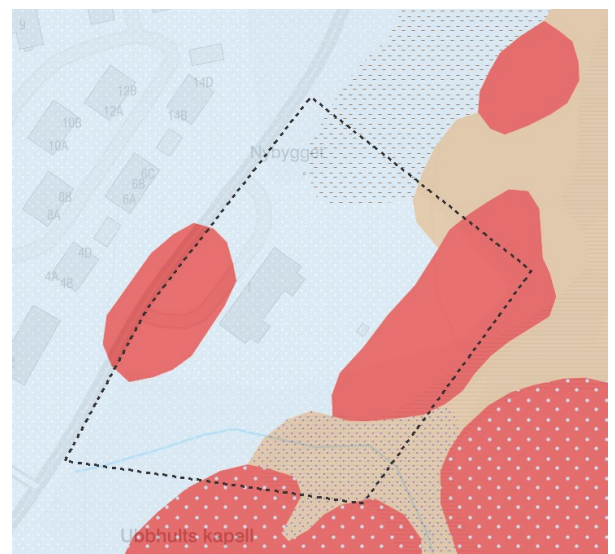
Figur 8, potentiellt förorenade områden i närheten av planområdet.

4.6 GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s karttjänsten och tidigare geoteknisk utredning utförd av Ramboll 2011 består detaljplaneområdet till stor del av sandig morän, alltså friktionsmaterial med finare fraktioner. Åt öster återfinns en torvmosse med torvmäktighet på ca 2 till 3 m. Under torven finns friktionsmaterial med finare fraktioner. Urberg återfinns också i den nordöstra delen samt den västra delen av området. Berg i nordöst utgörs av kullen vilken är den högsta punkten i området.

4.7 KULTURMILJÖ

Detaljplaneområdet omfattas inte av något nationellt- eller kommunalt intresse för kulturmiljö enligt Riksantikvarieämbetet och gällande kulturmiljöprogrammet för Marks kommun.



Figur 9, röda ytor med prickar visar ett grundlager av urberg samt ett tunt ytlager av morän. Blå områden visar sandig morän. Beigea områden visar kärrtorv. Detaljplaneområdet är markerad med streckad svart linje.

4.8 TEKNIK

4.8.1 VA-FÖRSÖRJNING

Det finns inga VA-ledningar inom detaljplaneområdet undantaget serviser för dricks- och spillvatten. Serviserna korsar Hällingsjövägen och ansluter till planområdet söder om vändplatsen.

4.8.2 EL

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning i området.

I samband med exploatering flyttas elledningen bort från skolbyggnaden till u-område i södra delen av planområdet. Åtgärden bidrar till att nivån på elektromagnetiska fält minskar vid skolbyggnaden.

4.8.3 ENERGIFÖRSÖRJNING OCH BREDBAND

Energiförsörjning i form av fjärrvärme saknas i Ubbhult. Marks Energi AB ansvarar för fiberförsörjning i området.

4.8.4 RENHÅLLNING

Avfallshanteringen inom området ansvarar kommunen för genom upphandlad entreprenör. Fastighetsägaren, i detta fall Marks kommun, ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter om avfallshantering och den nya förpackningsordningen (SFS 2022:1274) vid tiden för bygglovsansökan. Det är extra viktigt vid en skola att tillgängligheten för hanteringen av avfall planeras noga, dels för utrymmen och dels för fordonstrafik, på sådant sätt kan exempelvis undvikas att sopbil behöver backa.

4.9 TRAFIK

Detaljplaneområdet angörs med fordon direkt från landsväg 1614. Befintlig skolverksamhet angörs via en liten lokalgata anlagd i den nordvästra delen av detaljplaneområdet. En busshållplats finns på lokalgatan. Hastighetsgränsen på den delen av väg 1614 som angränsar detaljplaneområdet är 30 km/t. Enligt Trafikverkets databas NVDB² har väg 1614 (Hällingsjöbacken) 1364 för antal total

årsdygnstrafik (ÅDT). Trafikverket planerar att bygga en gång- och cykelväg söder om Ubbhult 2:23 som kommer gå fram till skolan på den södra sidan av väg 1614.

(Naturområden är planlagda som prickad mark för skola i den gällande detaljplanen.)



Figur 10, översiktsbild visar hastighetsgräns och busshållplats.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 GRUNDKARTA

Grundkartan har uppdaterats 2022 av Fadi Aburashid, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Marks kommun

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 VATTEN- OCH DAGVATTENUTREDNING

Skyfalls- och dagvattenutredning daterad 2021-10-19, reviderad 2023-02-17 har utförts av Sweco Sverige AB.

Dimensionerande dagvattenflöden från planområdet beräknades med rationella metoden och visar på att befintliga flöden vid 2- respektive 10-årsregn uppgår till 60 respektive 80 l/s och framtida flöden till 80 respektive 120 l/s. Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats till ca 30 m³ för ett 10-årsregn. För att fördröja denna volym föreslås att anlägga en fördröjningsdamm som är torr vid torra väderförhållanden och fördröjer dagvatten vid regn. Denna föreslås vara belägen i anslutning till svackdiket.

Föroreningsberäkningar utfördes med programmet StormTac Web och visar på en ökning av näringsämnen, några metaller samt suspenderat material. Ökningen av metaller beror sannolikt på den ökade andelen parkeringsytor samt GC-banan. Dock är ökningen för samtliga dagvattenföroreningar att betrakta som relativt liten i förhållande till de riktlinjer som finns tillgängliga för dagvattenföroreningskoncentrationer.

Skyfallskarteringen visar på att vatten ansamlas i det befintliga svackdiket. För båda skissförslagen överlappar planerad byggnation med befintligt svackdike och därmed sker vattenansamling i nära anslutning till båda byggnadsalternativen. Det kan därmed bedömas nödvändigt att leda om svackdiket så att det inte ligger för nära bebyggelse. Av de två skissförslagen föreslås att det alternativ som innebär mer kompakt bebyggelse väljs med hänsyn till dagvattenaspekter. Det mindre kompakta alternativet innebär att omledning av befintligt svackdike blir svårt avseende lutning i området samt intrång på befintlig skogs- och myrmark.

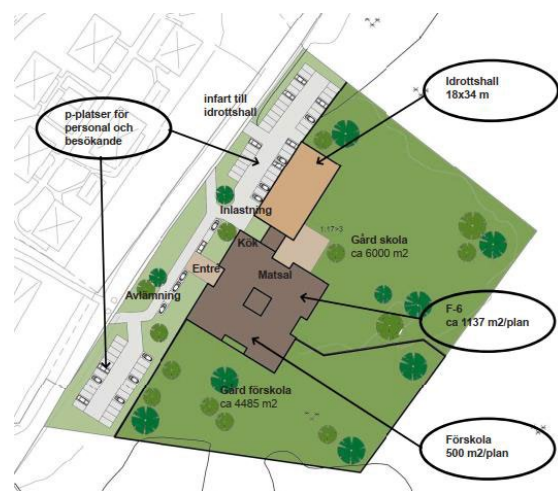
Utredning har förutsatt att befintlig dagvattenhantering samt befintlig skog- och myrmark i planområdet är oförändrade. Det är av vikt att dessa bibehålls även efter exploatering för att inte riskera försämring avseende utflöde samt föroreningsmängder från planområdet.

Föreslagen dagvattenhantering

I Figur 13 presenteras översiktligt föreslagen omledning av befintligt svackdike, förslag till placering av fördröjningsdamm samt omledning av gräsdiken som löper parallellt med väg 1614. Gräsdiket ska anläggas med hänsyn till planerad GC-bana. Under planerade in- och utfarter samt under parkering föreslås dagvatten ledas via dagvattentrummor. Förslaget förutsätter skissförslag 2. Vid projektering är det viktigt att anlägga svackdiket med tillräckligt avstånd till byggnaden.



Figur 11, planerad exploatering enligt skissförslag 1



Figur 12, planerad exploatering enligt skissförslag 2

This topographic site plan illustrates the layout of a sports facility. The central building complex includes a red 'Idrotts-hall' (sports hall), a brown 'Matsal' (dining hall), a yellow 'Kök' (kitchen), and a grey 'Entré' (entrance). A grey 'Inlastning' (loading area) is situated between the hall and the entrance. To the left, a grey 'P-platser' (parking area) is shown, with a dashed line indicating a 'Led parallellt m. GC-väg' (parallel to the main road). The plan also features two 'Möjlig placering för dröjningsdamm' (possible locations for detention ponds) marked with blue concentric circles. Green dashed lines represent 'Omledning gräsdike' (grass ditch diversion) and 'Omledning svackdike' (ditch diversion). The site is bounded by a green line, and the surrounding area is marked with contour lines and elevation points (e.g., 123.5, 125.5, 127, 128.5, 129.5, 130.5, 131.5, 132.5, 133.5).

Då största delen av planområdet utgörs av sandig morän bedöms infiltrationsmöjligheterna inom området som relativt goda.

En geoteknisk utredning daterad 2021-10-15 utfördes av ÅF Infrastructure AB för detaljplaneområdet. Resultat och rekommendationer sammanfattas i följande text.

Vid skruvprovtagning har ingen grundvattennivå upptäckts. Grundvattennivån bedöms inom området variera beroende på årstid och nederbörd.

Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga för befintliga förhållanden baserat på rådande marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd. Planerad bebyggelse bedöms inte påverka totalstabiliteten inom området.

Markgasförhållanden

AFRYs undersökningar i området är gjorda enligt definitionen för radonriskområde. Vid mätningar, baserat på radonhalt i jordluft har värden motsvarande låg- till normalriskområde uppmätts. Den naturliga jorden ska betecknas som normalriskområde avseende radonförhållanden om inte ytterligare mätningar utförs.

Nya byggnader ska, baserat på nu utförda undersökningar, uppföras radonskyddade. Fyllning som tillförs området ska klassificeras genom mätning av gammastrålning innan det används.

Grundläggning

Mulljord och övrig organisk jord inom ytor som ska bebyggas eller hårdgöras ska skiftas ur och ersättas med fyllning av friktionsjord eller krossmaterial.

Planerade byggnader rekommenderas att utföras direkt mot berg eller fast botten med en grundläggning av platta på mark eller plintar.

All grundläggning bör utföras med erforderligt frostskydd och dränering. Inom delar av fastigheten har berg påvisats på nivåer som kan innebära att sprängning krävs inför till exempel grundläggning av VA- och dagvattenledningar.

Rubricerat objekt bedöms kunna hänföras till GK2. Vid upprättande av bygghandlingar bör geotekniska uppgifter och rekommendationer som överensstämmer med planerat grundläggningsarbete inarbetas i den byggnadstekniska beskrivningen.

Schaktning

Schakt och fyllning ska alltid utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Schaktning ska utföras så att jordens fasthet under grundläggningsnivån inte minskar.

Länshållning och tillfällig grundvattensänkning kan erfordras vid schaktning, beroende på schaktdjup och tidpunkt för utförandet. Grundvattnets trycknivå ska vid schakt under grundvattennivån sänkas till minst 0,5 m under schaktbotten för att undvika problem med bland annat hydraulisk bottuppluckring i samband med schakt.

Omgivningspåverkan

schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen.

I riskanalysen ska behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas.

Planbestämmelser

Inga särskilda planbestämmelser bedöms behövas.

5.2.3 TRAFIKBULLERUTREDNING

Sweco har utfört en trafikbullerutredning daterad 2021-12-01 för att kartlägga bullersituationen för två alternativ på ny föreslagen skolbebyggelse. Utredningen har studerat bullerbidraget till planerad skolas utomhusmiljö från kringliggande vägar.

En modell har upprättats enligt nordisk beräkningsmetod för vägtrafikbuller¹ för att beräkna ljudutbredning på skolgården. Dagnsekvivalenta och maximala ljudnivåer har beräknats för trafikering i nuläget och trafikprognosåret 2040.

Beräkningsresultat har jämförts mot Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. Analys utgår från riktvärden för ny skolgård.

Utredningen visar att oavsett utbyggnadsalternativ beräknas större delen av skolgårdsytan innehålla Naturvårdsverkets riktvärden för nya skolgårdar. Alternativ 2 (Figur 11, skissförslag 1 enligt 5.2.1) innebär marginellt bättre resultat, som beror på att skolgården är belägen något längre bort från närliggande vägar.

5.2.4 ÖVERSIKTLIG MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING

Sweco har utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2023-02-07, med syfte att undersöka om det finns förhöjda halter av föroreningar till följd av diffust nedfall inom planområdet

Provtagning utfördes främst i gräsytor på skolgårdens område, men också i två skogspartier. En gräsyta på framsidan av aktuell fastighet, intill bussvägen/hållplatsen, provtogs också. Inom fastighetens gräsytor utgjordes det ytligaste jordlagret främst av sandig mulljord. I skogspartiet i syd återfanns lågförmultnad torv som underlagrades av siltig sand. Det observerades ingen avvikande lukt eller antropogent material i provtagna ytor.

Utredningen påvisar halter av föroreningar i jord överstigande MRR (Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk) men understigande KM avseende bly och/eller kadmium inom fem av åtta delområden. Dessa områden är de som ligger i de mellersta till södra delen av fastigheten.

Med anledning av aktuell och framtida markanvändning, känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets definition, bedöms inga saneringsåtgärder som aktuella då föroreningssituationen understiger KM.

5.2.5 TRAFIKUTREDNING

Ett trafiktekniskt PM har tagits fram, (Ubbhultsskolan – utbyggnad, Trivector 2023). Dokumentet beskriver trafiken på vägarna vid skolan i form av uppmätta vägtrafikmängder, uppmätta och prognostiserade. Antal elever samt personal på skolan idag och framöver beskrivs och hur de tar sig till och från skolan. Trafikföringen till och från skolan beskrivs också.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Hela detaljplaneområdet omfattas av fastigheten Härkila 2:32.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Grönområdesytan kommer minskas på grund av den ytan som behövs för utökning av byggnadsarea och antal parkeringsplatser.

6.3 MILJÖ

6.3.1 EKOLOGISK STATUS

Vatten från planområdet avleds till sjön Östra Ingsjön (SE639253-129395), via Kungsbackaån- Oxsjön (SE638918-129332). Östra Ingsjön och Kungsbackaån-Oxsjön omfattas av miljökvalitetsnormer enligt och är statusbedömda i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Östra Ingsjön har en area på 2 km² och ingår i huvudavrinningsområdet Kungsbackaån. Sjön avvattnar ett område med area 21,08 km² och bedömd total medelvattenföring i sjön är 0,84 m³/s. Kungsbackaån-Oxsjön har en längd på cirka 7 km och hör till huvudavrinningsområdet Kungsbackaån.

Östra Ingsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig på grund av övergödning. Bedömningen som gjorts klassas som osäker eftersom inga mätdata finns tillgängliga. Anledningen till att bedömningen gjorts är att recipienten influeras av betydande påverkanskällor avseende näringsämnen (kväve och fosfor).

Kungsbackaån-Oxsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig på grund av att hydromorfologin i vattendraget förändrats till följd av uppförande av dammar eller andra hinder. Klassningen har gjorts med en osäkerhet om högst 20%.

6.3.2 KEMISK STATUS

Både Östra Ingsjöns och Kungsbackaån-Oxsjöns kemiska status är klassad som ”uppnår ej god” avseende de prioritetsklassade ämnena bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Dessa föroreningar härstammar från diffusa källor och sprids via atmosfärisk deposition.

6.3.3 DAGVATTEN

Efter exploatering beräknas dagvattenflöden öka enligt utförd utredning. I utredningen redovisas ämnen vars koncentration ökar. Det kan ses att koncentrationer för ett antal ämnen ökar efter exploatering. Dessa inkluderar fosfor, kväve, zink, kadmium, krom, nickel och suspenderat material. Att koncentrationer ökar för vissa av metallerna beror sannolikt på tillskottet av GC-banan inom planområdet.

Vad gäller näringsämnena ökar sannolikt koncentrationerna till följd av att en del av befintlig skog i norra delen av området ersätts med parkering samt grönområde.

6.3.4 BRANDPOST

Närmaste brandpost är belägen vid Flygsnäsvägen, cirka 200 meter väster om planområdet. Byggnadernas tillgänglighet för räddningsinsatser bedöms som goda.

6.3.5 SLÄCKVATTEN

Vid eventuell brand måste släckvatten samlas upp i största mån för att inte påverka dagvattensystemet. Det är viktigt att anläggningarna utformas med möjlighet till avstängning så att sanering kan ske. Dagvattnet rinner mot den sydvästra delen av planområdet. Därmed rekommenderas att anordna möjlighet till någon form av blockering av utloppet vid behov.

6.3.6 BULLER

Enligt bullerutredningen klaras det ekvivalenta riktvärdet 50 dBA för skolgård inom i princip hela den markerade skolgårdsytan för båda alternativen. 55 dBA klaras inom hela ytan.

Utanför skolgårdsytan, närmast vägen, är ljudnivåerna upp emot 60 dBA vilket främst påverkar kraven på fasadernas dämpning för att klara inomhusnivåerna.

Motsvarande gäller för de maximala ljudnivåerna. Riktvärden inom skolgården klaras inom i stort sett hela ytan (överskrider något i alternativ 1). Utanför skolgårdsytan, närmast vägen, är ljudnivåerna över 70 dBA vilket främst påverkar kraven på fasadernas dämpning för att klara inomhusnivåerna.

Naturvårdsverket anger^[1] att den ekvivalenta ljudnivån från trafiken inte bör överskrida 50 dBA på de delar av ny skolgård som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den maximala ljudnivån på dessa ytor bör inte överskrida 70 dBA. Det motsvarar de riktvärden som gäller för uteplatser vid bostadshus.

Övriga vistelseytor inom skolgården bör ha högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt 70 dBA^[2] i maximal ljudnivå.

När det gäller ljudnivåer inomhus bör man i skolor klara samma riktvärden som vid nybyggnad av bostäder, d v s högst 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA i maximal ljudnivå.

6.4 SOCIALA

6.4.1 BARN

Genomförandet av förslagen detaljplan innebär förbättrad kvalitet och skolmiljö. En utbyggnad av skolan enligt planförslaget är nödvändigt för en fortsatt utveckling av samhället i Ubbhult. Genom nybyggnation av en idrottshall skapas nya sociala mötesplatser som även bidrar till ökad trygghet i samhället.

6.5 RIKSINTRESSE

6.5.1 NATURVÅRD

Det riksintresse som gäller Ubbhultsdrumlinen omfattar hela planområdet. Den nybyggnation som planen möjliggör kommer dock inte påverka landskapsbilden och därmed inte naturvärdet i riksintresset.

I planens sydöstra del överlappar planområdet ett område med våtmarkskomplex. Denna del föreslås som prickmark. Inget kommer således att byggas i denna del. Eventuellt kommer en del av

^[2] Nivån bör inte överskridas mer än 5 gånger/maxtimme under den tid som skolgården utnyttjas (exempelvis kl 07 - 18)

skolgården sammanfalla med del av våtmarken. Detta bedöms dock inte påverka naturvärden i våtmarken i stort.

6.6 TRAFIK

6.6.1 MOTORTRAFIK

Infarten till skolan är idag enkelriktad, med infart i söder och utfart i norr. Vid den norra utfarten är det dubbelriktad trafik för de fordon som ska till parkeringsplatsen norr om skolan. Även framöver kommer trafikeringen framför skolan vara enkelriktad och parkeringsplatser nås via in- eller utfarten.



Figur 13 Infart och utfart till Ubbhultsskolan idag. (Trivector 2023)

Väg 1614 beräknas år 2040 trafikeras av cirka 1800 fordon/dygn. Vid full utbyggnad av skolan för Fsk-åk 6, kommer med antaganden (Trivector, 2023) cirka 95 bilar köra till skolan vid skolstart för lämning av barn/elever. Idag är motsvarande siffra cirka 35 bilar som antas komma vid skolstart för lämning av elever.

Till 2040 förväntas trafikmängden på väg 1614 öka med 32% medan antalet bilar till skolan förväntas öka med cirka 160% vid fullt utbyggd skola.

Analys av framkomligheten i korsningspunkterna visar att det inte kommer att uppstå några kapacitetsproblem eller väsentliga fördröjningar till följd av den ökade trafiken till och från skolan.

Det är viktigt att hastighetssäkra sträckan vid skolan så att den skyltade hastigheten följs.

Före skolan, både på den norra och på den södra sidan bör trafikskylt sättas upp som visar att skola finns. (Ubbhultsskolan – utbyggnad, Sweco 2023).

6.6.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Trafikverket planerar för en gång- och cykelbana i den sydvästra delen av planområdet. Naturområden längs nordvästra plangränsen skapar goda förutsättningar för utbyggnad av eventuella gång- och cykelanläggningar i framtiden.

7 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redogör för de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Av redogörelsen ska det framgå vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

7.1 HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Med huvudmannaskap avses ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Den här detaljplanen har *delat* huvudmannaskap varvid kommunen har huvudmannaskapet för gång- och cykelvägen där trafikverket är väghållare, medan fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och skötsel av gata och naturmark.

Gata med enskilt huvudmannaskap inom planområdet består framför allt av slinga för busshållplats och infart till parkering. Fastighetsägaren (i det här fallet Marks kommun) ansvarar för utbyggnad och eventuell förändring av befintlig teknisk infrastruktur, vatten- och avlopp samt dagvattensystem på naturmarken.

Skälet till att planen del getts enskilt huvudmannaskap är att:

- övriga vägar i anslutning till planområdet är enskilda och förvaltas av fastighetsägarna. Valet av huvudmannaskap ger goda förutsättningar för en effektiv och enhetlig förvaltning av gatan och naturen inom detaljplanen.

- gatan bedöms i huvudsak nyttjas för tillfart till skolan som finns i planområdet och det bedöms inte finnas något annat allmänt intresse för de delar som omfattas av enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsägaren ansvarar även för utbyggnad inom kvartersmark (Skola) och bekostar alla åtgärder på kvartersmarken. Det är fastighetsägarens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet, att ordna fördröjning av dagvattnet inom kvartersmarken samt uppkoppling av el, tele och elektronisk kommunikation (fiber). Fastighetsägaren svarar också för att betala flyttkostnad för Vattenfalls befintliga högspänningskabel för att möjliggöra byggnation av området.

7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marks kommun äger all mark inom detaljplaneområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsligt uppdrag – *Säkra Gränsmärken* kommer ske för att säkra gränsernas kvalitet för planområdet då flera av fastighetens gränser har ett osäkert läge.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning. Marks kommun bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen

7.2.1 RÄTTIGHETER

U-område

U-område skapas för att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar. Inom området får varken byggnation ske eller plantering av sådant vars rötter kan komma att skada ledningarna. Området är reserverat för att säkra tillgången för utrymme för allmännyttiga ledningar. U-område har lagts in på plankartan för befintlig ledning. Inom u-områdena kan ledningsrätt eller servitut bildas, ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt/servitut.

Servitut

Planområdet berörs av följande servitut som kommer att påverkas av detaljplanen:

15-IM4-76/4951.1	Levande	Last	Avtalsservitut
------------------	---------	------	----------------

Ledningsrätt- eller servitutsavtal för befintlig kabel tecknas mellan Vattenfall Eldistribution AB och fastighetsägaren. Kabeln ska flyttas till det u-område i plankartan som följer utmed fastighetens östra och södra gräns.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Fastighetsägaren (Marks kommun) ansvarar för och bekostar alla åtgärder på kvartersmark inom detaljplaneområdet.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Fastighetsägaren (Marks kommun) ansvarar för utbyggnad och skötsel av gata och naturmark inom detaljplaneområdet. Marks kommun ansvarar för utbyggnad och skötsel av planerad gång- och cykelväg medan Trafikverket är väghållare och skötselansvarig för den del av planen som är reglerad som väg, del av Hällingsjöbacken.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Fastighetsägaren (Marks kommun) ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vatten- spillvatten- och dagvattenledningar inom kvartersmarken.

Planområdet är idag anslutet till kommunala ledningar för vatten och avlopp, ingen ny dragning eller servisanslutning krävs då planförslaget innebär möjlighet till förändrad byggnation på befintlig fastighet.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredning för området.

7.3.4 EL

I dagsläget ansvarar Vattenfall Eldistribution AB för elförsörjning i området. Ledningsägare ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av blivande elnät inom området. Utbyggnad av ny infrastruktur för el ska ske i samråd och samarbete med både kommunen och fastighetsägaren. Flytt av ledningar som orsakas av exploateringen utförs av ledningsägare men bekostas av fastighetsägaren.

7.3.5 ELEKTRONISK KOMMUNIKATION, FIBER

Marks Energi AB ombesörjer området med elektronisk kommunikation, fiber, och har i uppdrag att koppla upp kommunal verksamhet. Den nya byggnationen bedöms kunna anslutas till befintligt fibernät.

7.3.6 RENHÅLLNING

Avfallshanteringen inom området ansvarar kommunen för. Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med gällande föreskrifter och riktlinjer. Det är extra viktigt vid en skola att tillgängligheten för hanteringen av avfall planeras noga, dels för utrymmen och dels för fordonstrafik, på sådant sätt kan exempelvis undvikas att sopbil behöver backa.

7.3.7 PARKERING

Vid bygglovsprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering.

7.3.8 TILLGÄNGLIGHET

Vid bygglovsprövningen ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga tillgänglighetsåtgärder.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen och dess genomförande medför inga kostnader för kommunen i form av gator och andra allmänna anläggningar då dessa redan är utbyggda. Om parkeringsplatser för personal och besökande byggs om, utökas eller förändras tillkommer kostnaden fastighetsägaren, i detta fall Marks kommun.

Marks kommun svarar för att betala flyttkostnad för Vattenfalls befintliga högspänningskabel för att möjliggöra byggnation av området.

Ledningsägare inom planområdet svarar för att ansöka om rättighet, såsom ledningsrätt eller officialservitut, för sina respektive ledningar.

7.4.2 PLANAVGIFT

Marks kommun ansvarar för samtliga kostnader i framtagandet av detaljplanen. Planavgift kommer inte tas ut i bygglovsskedet.

7.4.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Fastighetsägaren (Marks kommun) ansvarar för drift och underhåll av gata och naturmark inom detaljplaneområdet.

7.4.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inga särskilda avtal för genomförandet avses att tecknas.

7.5.2 TIDPLAN

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. När detaljplanen fått laga kraft kan arbeten med infrastrukturen i området påbörjas.

- Samråd planeras tredje kvartalet 2022
- Granskning är planerad till andra kvartalet 2023
- Antagande av planen är planerad till andra halvåret 2023

7.5.3 GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden är 60 månader från det att detaljplanen får laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Marks kommun, 511 80 Kinna
BESÖKSADRESS Mor Kerstins väg 13 TFN 0320-21 70 00
E-POST: sue@mark.se WEBBPLATS www.mark.se