

Detaljplan för förrådsbyggnader, del av ASSBERG 3:2

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Datum: 2025 – 01 – 22

Stefan Bobovac, planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Syfte med samråd

I 2 kap 1§ PBL står att prövningen av förslaget ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen, även avvägning mellan motstående enskilda intressen skall göras. Samrådet syftar till att ge alla berörda och företrädare för olika intressen möjlighet att yttra sig över förslaget och få sina synpunkter bemötta.

Hur samråd bedrivits

Enhetschef för detaljplan på samhällsbyggnadsenheten har den 2024-10-16 enligt delegation från bygg- och miljönämnden beslutat om samråd för planen.

Planförslaget har varit på samråd under tiden från 17 oktober till 24 november 2024. Förslaget har funnits utställt i samhällsbyggnadsförvaltningens lokaler i Kinnaström vid och i kommunhuset vid Boråsvägen i Kinna. Förslaget har även funnits tillgänglig via kommunens hemsida.

Kungörelse/planhandlingar har för yttrande översänts till följande:

Samrådshandlingarna har skickats ut till berörda sakägare, myndigheter, kommunala nämnder med flera.

Förutom sakägare enligt fastighetsförteckningen har följande tagit del av handlingarna:

Statliga verk och myndigheter

- Länsstyrelsen i Västra Götalands län
- SGI – Staten Geotekniska Institut
- Lantmäteriet
- Trafikverket

Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar

- Teknik- och Servicenämnden
- Kultur- och fritidsnämnden
- Barn- och utbildningsnämnden
- Socialnämnden
- Äldreomsorgsnämnden
- Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SERF)

Övriga:

- Skanova AB (Telia)
- Marks Energi AB / Marks Kraftvärme AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Kinna förläggargårdsförening
- Viskans Vattenråd
- Skene-Örby Hembygdsförening
- Marks Hembygdsrets
- Kinna Hembygdsförening
- Kommunala funktionshinderrådet
- Kommunala pensionärsrådet
- Naturskyddsföreningen i Mark
- PostNord Sverige AB
- Västtrafik AB
- Göteborgs Landvetter Airport

Yttranden under samrådet

Statliga verk och myndigheter

- Lantmäteriet
- Statens Geotekniska Institut (SGI)

Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar

- Skanova AB (Telia)
- Teknik- och Servicenämnden

Yttranden under samrådet utan invändningar eller synpunkter

Följande har inkommit med yttrande utan invändningar eller synpunkter på förslaget:

Statliga verk och myndigheter

- Länsstyrelsen i Västra Götalands län
- Trafikverket

Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar

- Barn- och utbildningsnämnden
- Omsorgsnämnden
- Socialnämnden
- Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SERF)

Övriga

- Vattenfall Eldistribution AB
- Skene-Örby hembygdsförening
- Swedavia AB

Inkommen skrivelse i sammanhang	Kommentar
<u>Statliga och regionala myndigheter</u>	
Länsstyrelsen i Västra Götalands län Länsstyrelsens samlade bedömning: Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen syftar till att möjliggöra för befintliga förrådsbyggnader tillhörande en skola att bli planenliga. Vidare reglerar detaljplanen så att befintlig lokalgata, grönyta och väg ska få kommunalt huvudmannaskap. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Motiv för bedömningen Länsstyrelsen befarar inte att ett riksintresse kommer skadas påtagligt, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.	- Noteras
Lantmäteriet Grundkarta: Fastighetsbeteckningarna Assberg 3:21 och Assberg s:1 saknas. Traktnamn saknas för alla fastigheter. Teckenförklaringen innehåller inte alla linjer som finns på kartan. Färgen för fastighetsgränser är brun i kartan men svart i teckenförklaringen.	- Beteckningar och traktnamn förs in i plankartan samt teckenförklaringen ses över så att linjer stämmer.
Ange aktualitetsdatum i stället för årtal.	- Aktualitetsdatum för grundkartan läggs till i plankartan.

<u>Bestämmelse:</u> I avsnittet 5.1 i planbeskrivningen– <i>Motiv till reglering</i> - anges att bestämmelsen e1 ”syftar till att reglera fastighetsstorleken men inte placering eller antalet byggnader inom byggrätten”. På plankartan anges att bestämmelsen anger största byggnadsarea inom egenskapsområdet. Det är något annat än vad planbeskrivningen anger.	- Syftesfel. Det handlar om bebyggelsens storlek, inte fastighetsstorlek. Korrigering görs.
<u>Fastighetsgränser med osäkert läge som gränsar till planområdet:</u> Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränserna till Assberg 3:2 och 4:21 mot Assberg s:1. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter till stora delar.	- Detaljplaneläggning sker dikt ann till befintliga plangränser. Det finns detaljplan för fastigheterna ASSBERG 3:2 och ASSBERG 4:21. En ny detaljplan för förrådsbyggnaderna gränsar direkt till den plangräns som finns för detaljplanen för ASSBERG 4:21 och ASSBERG 3:2. Därmed bedöms aktuella gränspunkter inte av betydelse i detta sammanhang. Kommunen planlägger enbart kommunal mark i denna detaljplan ihop med allmän plats under kommunalt huvudmannaskap.
<u>Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns:</u> På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa	- Utfartsförbud för detaljplanen tas bort.

bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.	
<i>Delar av planen som bör förbättras</i> <u>Assberg S:1 – Marksamfällighet:</u> Under genomförandefrågor så benämns Assberg s:1 som en vägsamfällighet. Den rätta benämningen är marksamfällighet. Det som anges om vägens faktiska läge kan inte användas som motiv för att någon ”formell markreglering har aldrig genomförts” av marksamfälligheten. Den detaljplan som tas upp omfattade inte heller marksamfälligheten. Kommunen kan efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsreglering av marksamfälligheten för överföring till av kommunen ägd fastighet. Det rättsfall som nämns handlar dels om ersättning när gemensamhetsanläggning upphävs samt dels om när delägare i gemensamhetsanläggning utträder ur denna. I detta planförslag är det en marksamfällighet och inte en gemensamhetsanläggning. Rättsfallet handlar alltså om något annat. Reglerna om ersättning finns i fastighetsbildningslagen och expropriationslagen.	- Noteras. Korrigeringar utförs. Benämningen ändras till ”Marksamfällighet för väg” i planbeskrivningen.
<u>Ange genomförandetiden i antal år:</u> Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att: • genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen	- Noteras. Genomförandetiden ändras till antalet år från antalet månader i både plankartan och i planbeskrivningen.

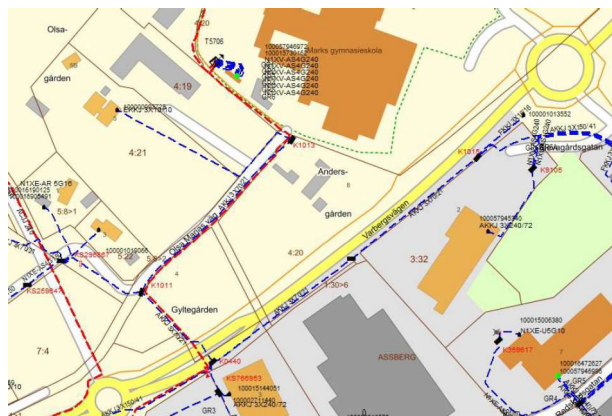
ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.	
Statens Geotekniska Institut (SGI) SGI:s synpunkter: Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. SGI vill uppmärksamma kommunen på att det i planbeskrivningen [2] i kapitel 6.7.4 RISK FÖR SKRED Förutsättningar står: "Enligt SGU:s kartvisare förekommer det risk för skred i finkornig jordart." SGI rekommenderar kommunen att se över om det förekommer områden med förutsättningar för skred i eller i anslutning till planområdet som kan påverka planen. I så fall behöver stabiliteten utredas, se nedan.	- En tydligare beskrivning av de geotekniska förutsättningarna görs i planbeskrivningen. En geoteknisk utredning anses inte lämplig att ta fram med tanke på detaljplanens syfte, omfattning, lokalisering och tidigare geotekniska utredningar i området. En beskrivning av de geotekniska förutsättningarna kan göras tydligare i planbeskrivningen. - Gällande följande: "Enligt SGU:s kartvisare förekommer det risk för skred i finkornig jordart.". Denna typ av yta finns det mycket av i kommunens centralort. Syftet med skrivelsen är att informera detta som generell information av vad som påträffats översiktligt utan att gå in specifikt på andra områden
SGI vill även uppmärksamma att den geotekniska utredningen är utförd för en äldre version av planområdet. Kommunen behöver ta ett helhetsgrepp och utreda/bedöma hela planområdet för både befintliga samt planerade förhållanden. Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på nya och/eller befintliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Om stabilitetsrisker inte klart och entydigt kan uteslutas inom planområdet ska en stabilitetsutredning utföras.	- Trots ovanstående information är planområdet platt, marken är redan ianspråktagen sedan tidigare som asfalterad parkeringsplats med tillhörande bebyggelse i sitt direkta närområde. Numera står där förrädsbyggnader. Kända skredrisker finns framför allt längs slänterna vid Viskan. Den geotekniska utredningen för gymnasieskolan omfattar även samma område som nu planläggs. Kommunen har idag befintliga detaljplaner på mark som har en mer utsatt terräng där det uppenbart varit geotekniska osäkerheter som uppdagats. För

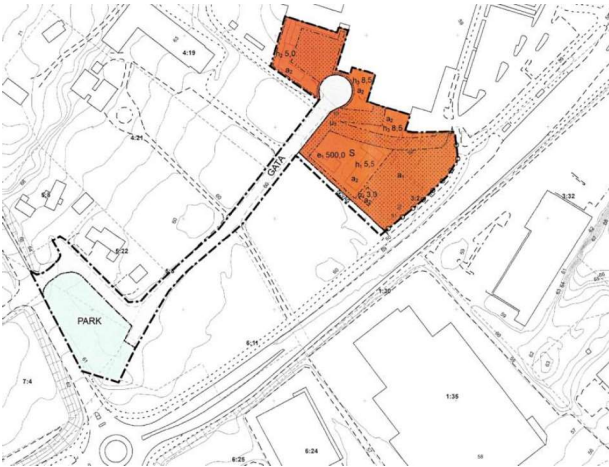
	dessa områden där detaljplan har prövats har ett flertal geotekniska utredningar tagits fram. I dessa utredningar lyftes det fram osäkerheter vid bebyggelse, men att det ändå har varit lämpligt för planläggning. Det är inte samma förutsättningar som denna detaljplan medger.
Sammanfattning: Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.	- Noteras
Trafikverket Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2024/113343, samråd gällande detaljplan för Assberg 3:2, Mark kommun. Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av åtgärden och Trafikverket har därmed ingen erinran.	- Noteras
Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar	
Teknik- och Servicenämnden <u>Teknik- och Servicenämnden har granskat förslag till detaljplan för del av Assberg 3:2 i Skene och har följande synpunkter:</u> För att inte försvåra eller förhindra framtida utveckling inom kvarteretsmarken är det viktigt att prickmark endast läggs där det är befogat och att syftet med varje prickmarksyta tydligt framkommer i planbeskrivningen.	- Prickmarken syftar till att hindra tillåtelse av att bebyggelse kan uppkomma över hela användningsytan samt att säkerställa åtkomsten till underjordiska ledningar.
Gatan ska utformas utan instick för att möjliggöra rationell drift.	- Kommunikation har tagits med gatuingenjör. Korrigering görs enligt förslag.
Del av grönytan på Assberg 6:11 sköts redan idag av kommunen och upplevs som allmän plats, vilket innebär att det vore lämpligt att utöka planområdet till att inbegripa denna yta.	- Planläggning av Olsa Marjas väg har gjorts efter önskemål på internremissmötet. Då framkom synpunkter på önskemål om planläggning av ytor som omfattade de allmänna platserna i detaljplanen. Detta i syfte av ökat ansvar för drift och underhåll av

	områden som kommunen sköter idag, men som inte har ett ansvar över. - Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggrätter för befintliga förrådsbyggnader. Planläggning av ASSBERG 6:11 görs inte på grund av att det finns oklarheter med vilket syftet denna fastighet ska vara till för i framtiden. Kommunen som är markägare har inte bestämt ändamålet med ASSBERG 6:11. Därför anses en planläggning i form av parkmark för detta område inte som lämpligt i denna detaljplan. - Den grönyta som inte omfattas av ASSBERG 6:11 och som planlades under samrådet gjordes i efter önskemål i internsamrådet. Detta med anledning för att få ordning på den mark som underhålls idag av kommunen och något man vill fortsätta med, men i dagsläget inte har rådighet över marken. I det fallet ansågs det lämpligt, efter önskemål, att planlägga denna mark. Det finns dock inget beslut på att detta är en generell metod vi ska arbeta efter, om det inte är nödvändigt att planlägga sådant som hör till detaljplanens syfte och genomförande.
• Det vore även lämpligt att ta ställning till om även del av grönyta i direkt anslutning till Olsa Marjas väg på Assberg 1:30 ska planläggas som allmän plats.	- Planläggning av parkmark görs mot Olsa Marjas väg. Korrigering görs.
• Det är viktigt att säkerställa att vägens samt gång- och cykelvägens tillhörande diken och kringutrustning, såsom gatubelysning, ingår i den yta som planläggs som allmän plats.	- Dialog har förts internt om att det är lämpligt att även se till driftsfrågor, efter önskemål. Därför har gatan i plankartan breddats och parkmark utökats på platser där det bedöms som

	lämpligt för att ta över ansvaret och underlätta driften. Detta med förutsättning att planläggningen omfattar kommunal mark. Att planlägga vägen avviker från det egentliga syftet med detaljplanen, men har betydelse för genomförandet av detaljplanen och området i sin helhet långsiktigt.
Planbeskrivningen behöver kompletteras med redogörelse för dagvattensituationen på den allmänna platsmarken.	Dagvattensituationen för de allmänna platserna bedöms inte påverka detaljplanens genomförande och syfte. Hänvisning av dagvattenfrågor görs till dagvattenutredningen för detaljplanen.
Teknik- och Servicenämnden ser positivt på att detaljplanen både möjliggör att förrådsbyggnader permanent kan vara kvar och att ansvar för gata med anslutande grönytor tydliggörs.	Noteras
Socialnämnden Socialnämnden har tagit del av aktuellt förslag till detaljplan och har inget mer att tillföra i planeringsskedet.	Noteras
Omsorgsnämnden Omsorgsnämnden har tagit del av aktuellt förslag till detaljplan och har inget mer att tillföra i planeringsskedet.	Noteras
Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SERF) Räddningstjänsten har inga synpunkter på detaljplanen.	Noteras
Övriga	
Vattenfall eldistribution AB Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation svart	Noteras

kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



 Vattenfall Eldistribution önskar att U-område läggs in även på ledningarna som ligger på andra sidan om vändplatsen, se bild nedan. 	U-område läggs till i plankartan.
Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande: • Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.	- Noteras
Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande: • Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.	- Noteras

• Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Blanketter och formulär I Vattenfall Eldistribution • Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <i>Anslutning – Vattenfall Eldistribution</i> eller på telefon: 020–82 10 00. • Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se <i>Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen</i>. • När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår <i>Beställ tjänst – Vattenfall Eldistribution</i>. • Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. • Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. • Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.	
Skanova AB (Telia) Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	- Noteras. Skanova AB:s/ Telias kablar avses varken flyttas eller påverkas av detaljplanens genomförande.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare.	
Skene-Örby hembygdsförening Styrelsen för Skene-Örby Hembygdsförening har inget att erinra mot föreliggande förslag till detaljplan för del av Assberg 3:2.	- Noteras
Swedavia AB Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed inget att erinra i detta samrådsskede.	- Noteras

Efter samråd har följande ändringar gjorts i förslaget:

- Fastighetsbeteckningar och traktnamn lägg in i plankartan, lika så aktualitetsdatum för grundkartan.
- Syftesfel rättas i *5.1 Motiv till regleringar* under beskrivningen för regleringen av utnyttjandegrad.
- Planbestämmelse om utfartsförbud tas bort.
- Benämningen gällande marksamfällighet ändras.
- Antalet månader ändras till antalet år i plankartan och planbeskrivningen för genomförandetiden.
- U-område läggs till enligt önskemål.
- Ett förtydligande om områdets geotekniska förutsättningar görs i planbeskrivningen.
- Väg och parkmark utökas där det är möjligt för att underlätta rådigheten av skötsel/drift för områden inom allmän plats.

Utöver detta har endast redaktionella förändringar skett i förslaget.

Stefan Bobovac

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun