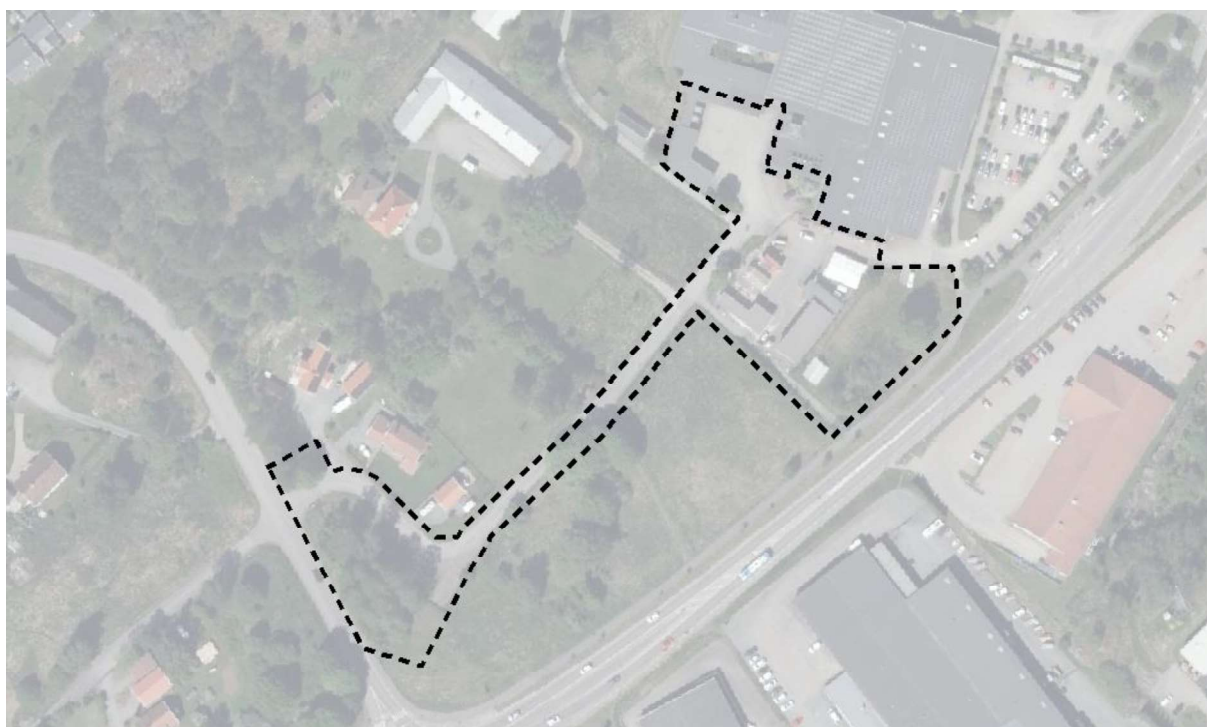


DETALJPLAN FÖR DEL AV ASSBERG 3:2

Skene, Marks kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING Granskning
Standardförfarande (PBL 2010:900)



Tillhör nämndsbeslut 2025-03-13 BMN §41 PLAN 2024.857

ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2024.857

Påbörjad: 2024-03-22

Handläggare: Stefan Bobovac

Laga kraft:

Beslutsprotokoll:

GENOMFÖRANDETID

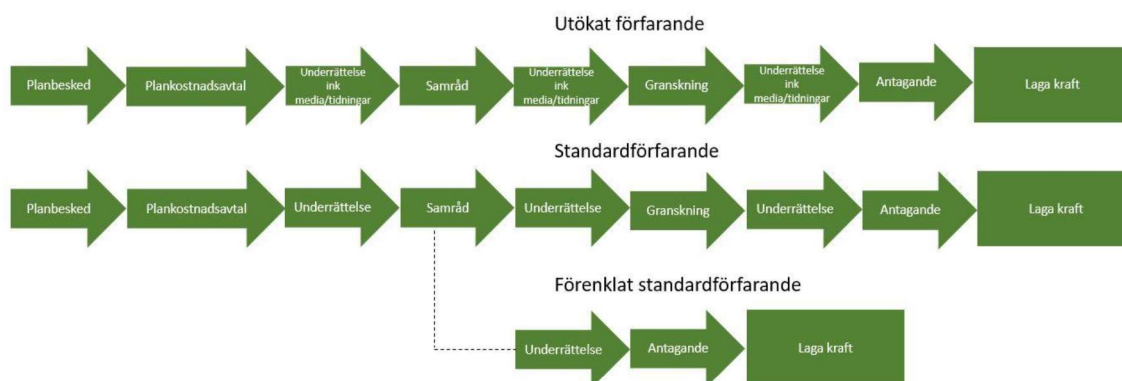
Genomförandetiden för detaljplanen
är 5 år och börjar från det att
detaljplanen vinner laga kraft

INNEHÅLL

1	OM DETALJPLANEPROCESSEN.....	3
1.1	VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
1.2	VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?	3
2	PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG	4
2.1	PLANHANDLINGAR	4
2.2	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	4
2.3	UTREDNINGAR	5
3	DETALJPLANENS SYFTE.....	6
3.1	SYFTE	6
4	PLANFÖRSLAGET	7
4.1	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN.....	7
4.2	ALLMÄN PLATS	13
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	14
5.1	MOTIV TILL REGLERING	15
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	19
6.1	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	19
6.2	RIKSINTRESSEN.....	20
6.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	21
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	21
6.5	MILJÖ.....	24
6.6	NATUR	28
6.7	HÄLSA OCH SÄKERHET	29
6.8	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	33
6.9	KULTURMILJÖ.....	38
6.10	FYSISK MILJÖ	41
6.11	SOCIALA	42
6.12	TEKNIK	42
6.13	TRAFIK	43
6.14	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	45
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	46
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	46
7.2	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	47

7.3	TEKNISKA FRÅGOR	47
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	48
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	49
7.6	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	49

1 OM DETALJPLANEPROCESSEN



Figur 1. Detaljplaneprocessen.

1.1 VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. De krav som inte har prövats i detaljplanen och som gäller allmänna intressen tas upp i bygglovsprövningen.

1.2 VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet.

Innan kommunen kan fatta beslut om antagande av en detaljplan ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av förslaget en möjlighet att lämna synpunkter.

2 PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG

2.1 PLANHANDLINGAR

- Plankarta. 2024-09-25. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*
- Plan- och genomförandebeskrivning (den här handlingen). 2024-09-25. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*
- Samrådsredogörelse. 2025-01-22. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

2.2.1 DETALJPLAN

Befintliga detaljplaner i närheten av aktuellt planområde:

- ASSBERG 3:21 m.fl. 1994. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*
- ASSBERG 4.17 m.fl. 2022. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*
- ASSBERG 3:32 m.fl. 2002. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*
- Del av Assberg Nilsagården 1:30. 1974. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*

2.2.2 GRUNDKARTA

Grundkartan är uppdaterad av Fadi Aburashid år 2024.

2.2.3 ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan för Marks kommun. 2017. *Handlingen finns lagrad i Marks kommunstyrelses i fysiska arkiv. (Obs i det fysiska arkivet finns alla ärenden fram till och med 2022, därefter finns de i digitalt mellanarkiv (Public 360)).*

- Fördjupad översiktsplan, FÖP KINNA SKENE ÖRBY. 2012-09-18. *Handlingen finns lagrad i Marks kommunstyrelses i fysiska arkiv. (Obs i det fysiska arkivet finns alla ärenden fram till och med 2022, därefter finns de i digitalt mellanarkiv (Public 360)).*
- Vardagskartläggning – en kunskapande process med medborgarverkan. 2011. *Handlingen finns lagrad i Marks kommunstyrelses i fysiska arkiv. (Obs i det fysiska arkivet finns alla ärenden fram till och med 2022, därefter finns de i digitalt mellanarkiv (Public 360)).*

Hänsyn har tagits till de beskrivningar och utpekningar som finns för området utifrån den översiktliga planeringen. Ur denna bedömer kommunen att syftet med detaljplanen inte strider emot intentionerna med de utpekningar som görs för området.

2.2.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte utgöra en betydande miljöpåverkan. Detta utifrån detaljplanens syfte, omfattning och att marken redan är i anspråkstagen sedan tidigare.

2.3 UTREDNINGAR

2.3.1 DAGVATTENUTREDNING

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet 2024-09-26 för att ta reda på förutsättningarna för dagvattenhanteringen utifrån nuvarande och framtida förutsättningar. En annan dagvattenutredning togs fram år 2020 för grannfastigheten ASSBERG 4:17 Olsagården, men bedömdes ihop med konsult att det inte var aktuellt att använda i denna detaljplan.

- Dagvattenutredning. 2024-09-26. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*

2.3.2 GEOTEKNISK UTREDNING

En ny geoteknisk utredning för detaljplanen anses inte nödvändig att ta fram på grund av lokaliseringen av planområdet men även för detaljplanens syfte och lokalisering. Det finns en tidigare utförd geoteknisk utredning framtagen för gymnasieskolan 1995-12-01. I övrigt har geotekniska förutsättningar undersökts i detalj på andra omkringliggande detaljplaner.

- Geoteknisk utredning. OM- OCH TILLBYGGNAD AV MARKS GYMNASIESKOLA / KOMVUX. 1995-12-01. *Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.*

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

En ny detaljplan för del av ASSBERG 3:2 syftar till att möjliggöra permanenta byggrätter inom kvartersmark för befintliga förrådsbyggnader som tillhör gymnasieskolan i Skene. Idag är byggnaderna planstridiga och uppförda med ett tillfälligt bygglov.

I samband med ny detaljplan planläggs även befintlig gång-och cykelväg, grönyta och Olsa Marjas väg som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta med anledning av att säkerställa tillgängligheten till vägen men även önskad kontroll av det underhåll som kommunen utför idag i form av skötsel av grönområdet, snöröjning och förbättringsåtgärder men som inte har ansvar för.

4 PLANFÖRSLAGET

4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Hela detaljplanen utgör en yta av cirka 7800 kvadratmeter och omfattas i huvudsak av del av fastighet ASSBERG 3:2.

Området där förrådsbyggnaderna är lokaliserade används av lärare och gymnasieelever i utbildningssyfte, särskilt för skolans byggprogram. Området är i stort sett ett arbetsområde med uppställningsyta för olika föremål, bland annat bodar och attefallshus. Byggnaderna används främst för förvaring av material till skolan, såsom virke, verktyg och maskiner som behöver väderskydd. Marken där förrådsbyggnaderna står idag har tidigare brukats som parkering och är därför hårdgjord sedan tidigare.

Bebyggelse i form av förrådsbyggnader finns redan uppförda innanför och utanför det inhägnade området som omfattas av fastigheterna ASSBERG 3:2 och ASSBERG 3:21. Inhägnaden avses kunna fortsätta i detaljplanen. Allmänheten har inte tillträde till hela området idag och anses inte behöva ha det framöver. Tillgängligheten för allmänheten finns dock utanför det inhägnade området. Detaljplanen medför inga större förändringar utifrån befintlig situation. Enligt sökande finns det i dagsläget inget behov av att utöka antalet byggnader utöver de befintliga.

I en ny detaljplan behöver byggrätter utökas och prickmark inom området behöver minska. Planstridigheten grundar sig på den prickmark enligt detaljplanen från 1994 tillsammans med förrådsbyggnader placering. Gymnasieskolan har behov av att fortsätta behålla förrådsbyggnaderna i utbildningssyfte efter att det tillfälliga bygglovet löpt ut år 2028 respektive 2029.

I samband med en ny detaljplan ser kommunen ett behov av att få ett helhetsgrepp kring andra åtgärder som också skulle vara bra att genomföra.

Förrådsbyggnaderna som används i undervisningssyfte är inhägnade men det finns även behov av att även lösa planstridigheten för en förrådsbyggnad utanför denna inhägnad, men inom samma kvartersmark. Enligt bygglovsenheten har denna förrådsbyggnad fått dispens som en avvikelse från detaljplanen från 1994, se figur 5 på senare sida.

I anslutning till den befintliga gång- och cykelbanan finns ett mindre grönområde som tidigare delvis varit bebyggt med en villa. Villan är idag riven och kvar finns ett mindre antal skyddsvärda träd som kommer att bevaras.

Befintlig grönska blir i stort sett oförändrad, förutom att en mindre del av ytan har möjlighet att förbli parkeringsplatser.

Illustration av yta för byggrätter inom det inhägnade området. Idag används området i undervisningssyfte för gymnasieskolan. Av denna föreslås cirka totalt 1100 kvadratmeter vara byggrätt. Byggrätternas storlek begränsas på grund av befintliga underjordiska ledningar som behöver säkerställas genom markreservat med ett u-område.

Användningen av området kommer fortsätta som Skola (S), kvartersmark. Byggrätten inom området syftar till att möjliggöra flexibilitet vad gäller placering av byggnader. Dock finns det begränsningar för hur mycket av ytan som kan bebyggas inom byggrätten.

En del av befintliga byggnader hamnar i konflikt med befintliga ledningsrätter. Åtkomsten av ledningarna måste prioriteras.

En illustration som visar vart byggrätter inte hamnar i konflikt med ledningsrätter. Figur 3 illustrerar tillskapandet av cirka 360 kvadratmeter byggrätt.



Figur 2. Ungefärlig Illustration av byggrätter inom inhägnade området.



Figur 3. Illustration av tillskapande byggrätter.

Illustration av befintliga byggnader uppgår sammanlagt till cirka 520 kvadratmeter inom det inhägnade området.

Anpassning av maximalt tillåten yta för bebyggelse görs med hänsyn till att möjliggöra eventuella åtgärder som kräver en viss utbyggnad.



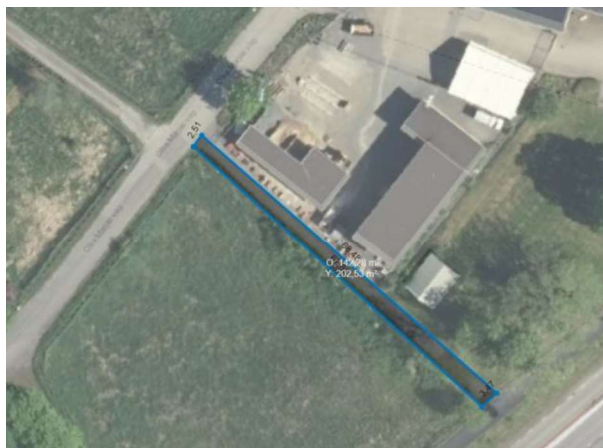
Figur 4. Befintliga förrådsbyggnaders storlek.

Byggrätter skapas för förrådsbyggnaden som finns utanför det inhägnade området i syfte att lösa planstridigheten. Befintlig byggnad har uppförts med ett tillfälligt bygglov som en avvikelse från detaljplanen för gymnasieskolan från 1994. Ytan för den nuvarande mark som används som vändplats omfattas fortfarande av prickmark och förbli oförändrad. Ytan inom området avses fortsätta användas för avfallshantering samt utrymme för förrådsbyggnaders behov av uppställningsyta samt tillgängliggöra den södra entrén för funktionsnedsatta.



Figur 5. Område med nuvarande vändplats, godsmottagning, avfallshantering och förråd.

Cirka 200 kvadratmeter av den befintliga gång- och cykelbanan övergår från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta för att öka tillgängligheten och säkra framtida drift.



Figur 6. GC-väg mellan Olsa Marjas väg och GC-väg mellan Skene - Kinna.

Detaljplanen omfattar ett befintligt grönområde om cirka 1700 kvadratmeter. Av denna yta föreslås cirka 160 kvadratmeter kunna avsättas för parkeringsplatser i anslutning mot skolan.

Prickmark införs för det område som inte omfattas av befintlig byggnad i form av jordkällare.



Figur 7. Befintlig grönyta inom skolområdet.

Olsa Marjas väg består av cirka 2280 kvadratmeter blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen önskar bättre rådighet över denna väg och vill säkerställa ansvaret för driften och allmänhetens tillgänglighet för framtiden. Huvudmannaskapet är enskilt genom en samfällighet idag. Trots detta underhåller kommunen denna väg och vill därför överta huvudmannaskapet för vägen. På denna gata kommer det även att skapas möjlighet för en vändplats.



Figur 8. Del av Olsa Marjas väg.

En yta om ca 1700 kvadratmeter förblir PARK med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser fortsätta ta hand om driften av detta område. En del av ytan har tidigare varit den kulturhistoriska väg som sammankopplade Kinna och Skene.



Figur 9. Parkmark tillskapas med kommunalt huvudmannaskap.

Tre förrådsbyggnader finns inom det inhägnade området. Byggnaden som är utformad som ett "tält" är placerad direkt på asfalten, se figur 10. Den största förrådsbyggnaden, se figur 11, ligger något upphöjt från markplan. En tredje byggnad, figur 12, har en gjuten betongplatta mot asfalten. Detaljplanen möjliggör flytt av byggnader vid behov.



Figur 10. En av förrådsbyggnaderna, även kallad "Tältet".



Figur 11. Den största förrådsbyggnaden inom det inhägnade området.



Figur 12. Förrådsbyggnad med gjuten betongplatta mot asfalten.



Figur 13. Förrådsbyggnad utanför det inhägnade området.

4.2 ALLMÄN PLATS

De allmänna platserna i detaljplanen omfattar Olsa Marjas väg, parkmark, en vändplats samt den södergående gång- och cykelbanan. I den tidigare detaljplanen från 1994 finns redan en vändplats planlagd som allmän plats - gata. Denna vändplats har inte byggts ut sedan detaljplanen vann laga kraft och behovet av denna har inte tidigare uppdagats.

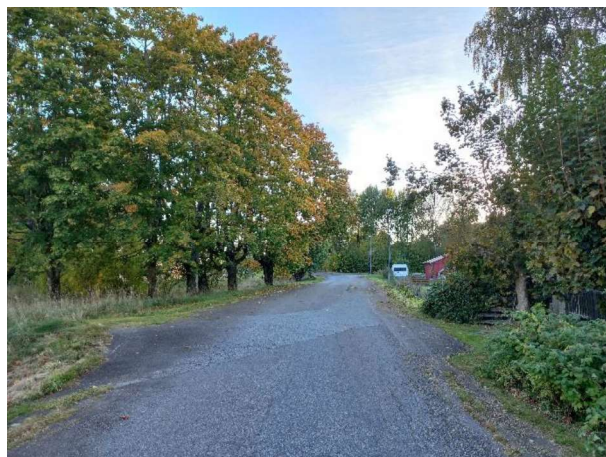
Enligt kommunen behöver möjligheten för vändplats ändå kunna möjliggöras. Detta på grund av att undvika behovet av möjlighet att backa med större fordon som ibland använder vägen och för en säker trafikmiljö i området. För att inte minska det befintliga inhägnade området föreslås en flytt av vändplatsen.

En mindre del av kvartersmarken som idag är en gång- och cykelbana blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen.

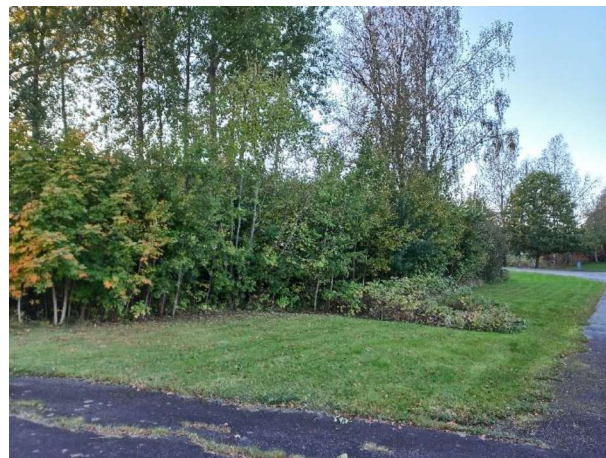
Gällande planläggning av parkmark syftar det få ordning på de områden som kommunen drifftar idag. Idag har kommunen inget ansvar för skötsel av ytan, men ser till att driften av grönytan sköts ändå. Det finns därför önskemål om att få ansvar för detta i och med pågående planläggning.

4.2.1 HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen avses genomföras där de allmänna platserna är inom kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär ökad tillgänglighet och kontroll över framtida underhåll och trafiksituation. Eftersom kommunen redan till stor del sköter driften av Olsa Marjas väg, anses det mer effektivt och korrekt att de tar över ansvaret fram till Assbergsgatan enligt kommunen. Ett generellt översynsarbete inom kommunen pågår för att klargöra vilka gator kommunen underhåller som ligger utanför deras ansvarsområde.



Figur 14. Olsa Marjas väg

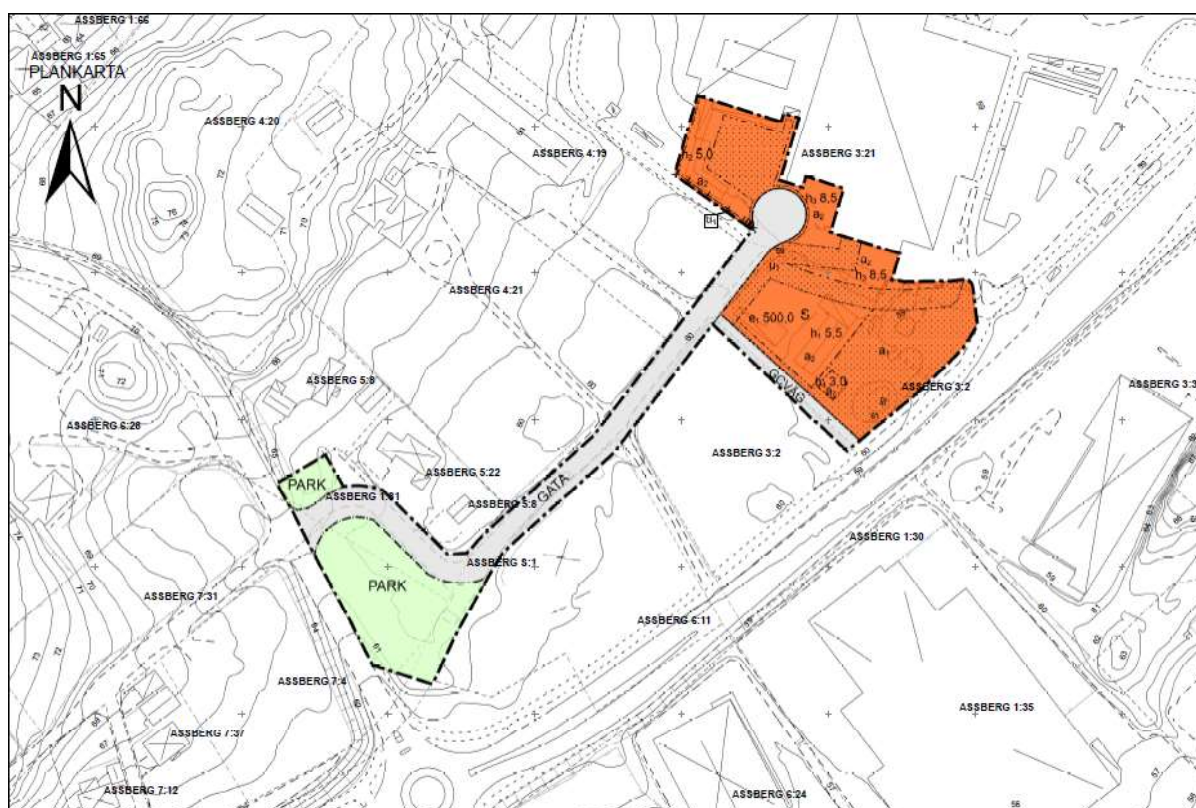


Figur 15: Grönska som blir "PARK" i detaljplanen.

KVARTERSMARK

Användningen av kvartersmark fortsätter att vara SKOLA (S) som i detaljplanen från 1994. Prickmarken där förrådsbyggnaderna står idag förändras i syfte att anpassas efter nya byggrätter och u-området.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Figur 16. Plankarta - Förslag till detaljplan.

5.1 MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
GATA	Gata	Bestämmelsen syftar till att planlägga Olsa Marjas väg som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap.7§. Detta för att säkerställa gatans tillgänglighet för allmänheten och de anslutna fastigheterna. Kommunen sköter redan driften idag till största del. Kommunikation har skett internt inom kommunen där det framgått behov av att ha en totalt gatubredd på ca 9-9,5 meter. Inom denna dimension för vägen bör det kunna inrymmas en körbana på 5,5 - 6 meter, stödremsa på 0,25 m vaddera sidor om vägen samt dike på 3 meter. Dikets syfte är att kunna omhänderta dagvatten från Olsa Marjas väg och omkringliggande mark, vilket anses förbättra tillgängligheten och dagvattensituationen för vägen.

GCVÄG	Gång- och cykelväg	Bestämmelsen syftar till att planlägga befintliga gång- och cykelvägen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta för att säkra tillgängligheten till området enligt Plan-och bygglag (2010:900) 4 kap.7§. Kommunen sköter redan driften idag till största del.
PARK	Park	Bestämmelsen syftar till att bevara grönområdet som en barriär mot Assbergsvägen vad gäller både buller och sikt. Dessutom finns det ett fåtal allmänna grönytor i det direkta området för allmänheten att nyttja. Kommunen sköter redan driften idag till största del. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 5 §.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
S	Skola	Bestämmelsen syftar till att behålla befintlig markanvändning. Syftet är att möjliggöra byggrätter inom samma användningsområde. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 5 §.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
	Marken får inte förses med byggnad.	Bestämmelsen syftar till att reglera att bebyggelse inte uppförs på olämplig mark. Detta för att inte hindra eller försvåra för både tillgänglighet, drift och att bebyggelse inte uppförs där det anses som olämpligt. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 5 §, som anger att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och samhällsservice. Prickmarken omfattar områden som u-område, grönområde, förgårdsmark och befintlig yta som används som vändplats.
a ₁	Ändrad lovplikt	Bestämmelsen syftar till att bevara de skyddsvärda träden inom detaljplanen och skydd mot exploatering enligt plan- och bygglag (2010:900) 9 kap.12§.
a ₂	Villkor för startbesked	Bestämmelsen syftar till att säkerställa dagvattenhantering inom detaljplaneområdet innan startbesked kan ges enligt plan- och bygglag (2010:900) 9 kap.37§.

e ₁	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens storlek men inte placering eller antalet byggnader inom byggrätten. Detta för en mer flexibel användning av ytan och för att säkerställa att inte hela byggrätten bebyggs med hänsyn till landskapsbilden och bebyggelseomfattningen som tilläts vid det tillfälliga bygglovet enligt plan- och bygglag (2010:900) 4 kap.16§.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga ändamål.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomsten av att befintliga underjordiska ledningar enligt plan- och bygglag (2010:900) 4 kap.6§.
h ₁	Höjd på byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att begränsa totalhöjden för att eventuell framtida bebyggelse ska ta hänsyn till den befintliga miljön utan att göra intrång i landskapsbilden samt verka för en god helhetsverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §.
h ₂	Höjd på byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att begränsa totalhöjden för att eventuell framtida bebyggelse ska ta hänsyn till den befintliga miljön utan att göra intrång i landskapsbilden samt verka för en god helhetsverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §.
h ₃	Höjd på byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att begränsa totalhöjden för att eventuell framtida bebyggelse ska ta hänsyn till den befintliga miljön utan att göra intrång i landskapsbilden samt verka för en god helhetsverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §.
h ₄	Höjd på byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att begränsa totalhöjden för att eventuell framtida bebyggelse ska ta hänsyn till den befintliga miljön utan att göra intrång i landskapsbilden samt verka för

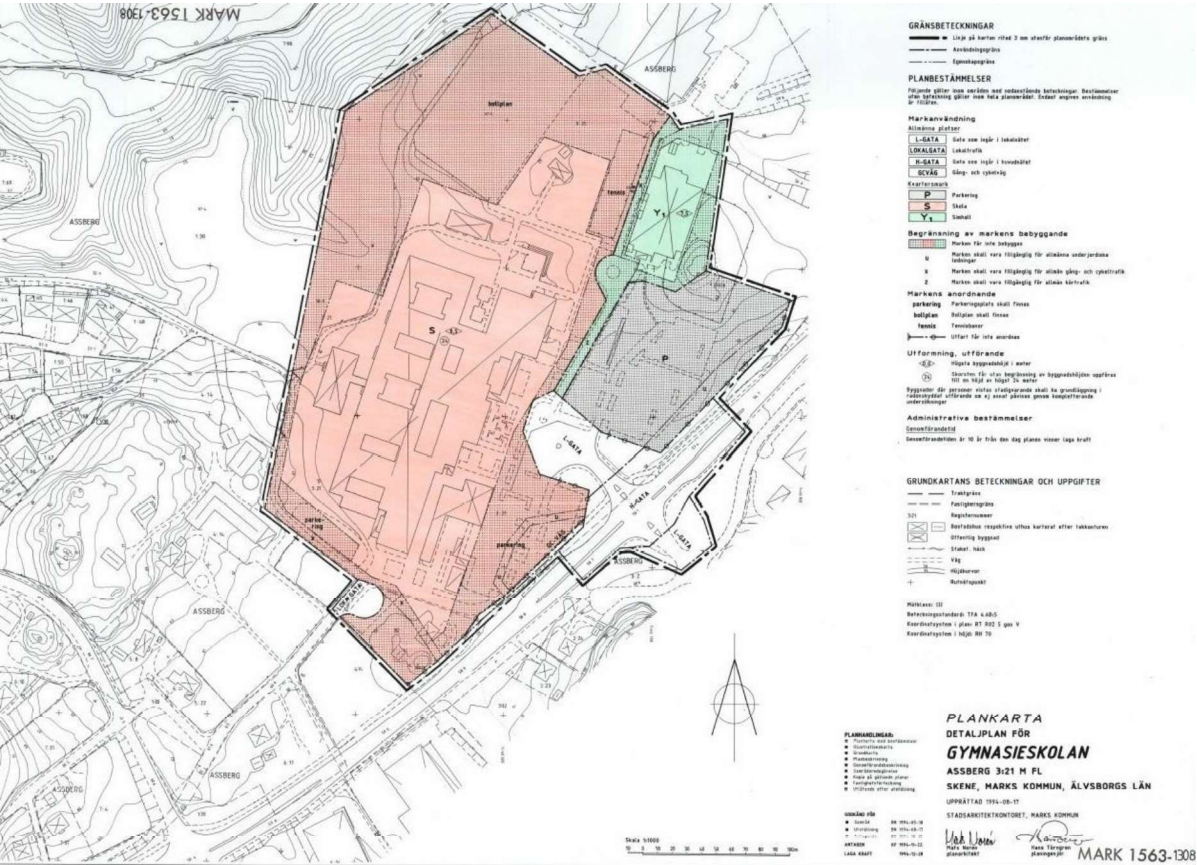
		en god helhetsverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §.
--	--	--

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

6.1 KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas delvis av detaljplan för gymnasieskolan från 1994 och Olsa Marjas väg samt grönområden. Inom planområdet finns idag förrådsbyggnader uppförda inom kvartersmark på prickad mark och allmän plats har delvis stängslats in.



Figur 17. Detaljplan för gymnasieskolan från 1994.

För att lösa planstridigheten i och med att de tillfälliga byggloven för förrådsbyggnaderna håller på att gå ut så måste en ny detaljplan tas fram. Gymnasieskolan har intresse av att låta dessa byggnader stå permanent. Utökade byggrätter behöver möjliggöras inom kvartersmarken, samtidigt som kommunen ser ett lämpligt tillfälle att lösa andra behov i området.

Kvartersmarken, SKOLA (S), förblir oförändrad och resterande markanvändning blir allmän plats som omfattar gata, gång- och cykelväg samt parkmark. Den vändplats som finns planlagd i detaljplanen från 1994 flyttas längre norrut för att bibehålla det inhägnade områdets storlek. Flexibla men begränsade byggrätter skapas för att tillåta möjliggörandet av fri placering av byggnader men storleken på bebyggelsen ska efterlikna befintlig bebyggelse. Planområdet är till största delen hårdgjort genom asfaltering då marken har tidigare varit anspråkstagen som parkering innan förrådsbyggnaderna uppfördes. Höjdbegränsningar regleras efter de befintliga förrådsbyggnaderna och deras omgivning.

6.1.2 PLANBESKED

Ansökan om planbesked inkom till kommunen från kommunstyrelsen 2024-03-22. Bygg- och miljönämnden fattade positivt planbesked 2024-05-16.

6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

För området gäller fördjupad översiktsplan, FÖP för Kinna, Skene, Örby, där intentionerna bedöms stämma överens med avsikten för områdets ändamål. Det aktuella planområdet pekas dock inte specifikt ut i den översiktliga planeringen. I FÖP:en framgår bland annat att området runt Assberg anses lämpligt för handel och verksamheter samt att mark centralt i området ska reserveras för skola. En förtätning sker i den befintliga bebyggelsen, vilket går i linje med översiktsplanens intentioner. Den befintliga skolmiljön och omgivande kulturmiljö anses inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

6.2 RIKSINTRESSEN

Detaljplanen omfattar inte några riksintressen. Närmaste riksintresse är riksintresset för naturvård, Assbergs raviner, cirka 850 meter i sydvästlig riktning.

6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.3.1 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Förutsättningar: I södra delen av området finns en grönyta som tidigare varit ianspråktagen av en villa. Villan revs någon gång mellan 2017 och 2018 enligt bygglovsenheten och nu står ytan tom. I sydvästra delen av kvartersmarken för SKOLA (S) finns en äldre bevarad jordkällare tillsammans med några skyddsvärda träd. Miljöenheten har inspekterat träden som anser dessa som skyddsvärda. För att säkerställa att trädens rötter inte påverkas av exploatering införs prickmark för hela grönområdet.

Konsekvenser: För att säkerställa att eventuell trädfällning utförs på lämpligt sätt föreslås bestämmelser om marklov och prickmark som skydd mot exploatering. Prickmarken syftar till att bebyggelse inte uppförs för att skydda trädens rötter från negativ påverkan.



Figur 18. Bevarat grönområde med skyddsvärda träd intill gymnasieskolan.

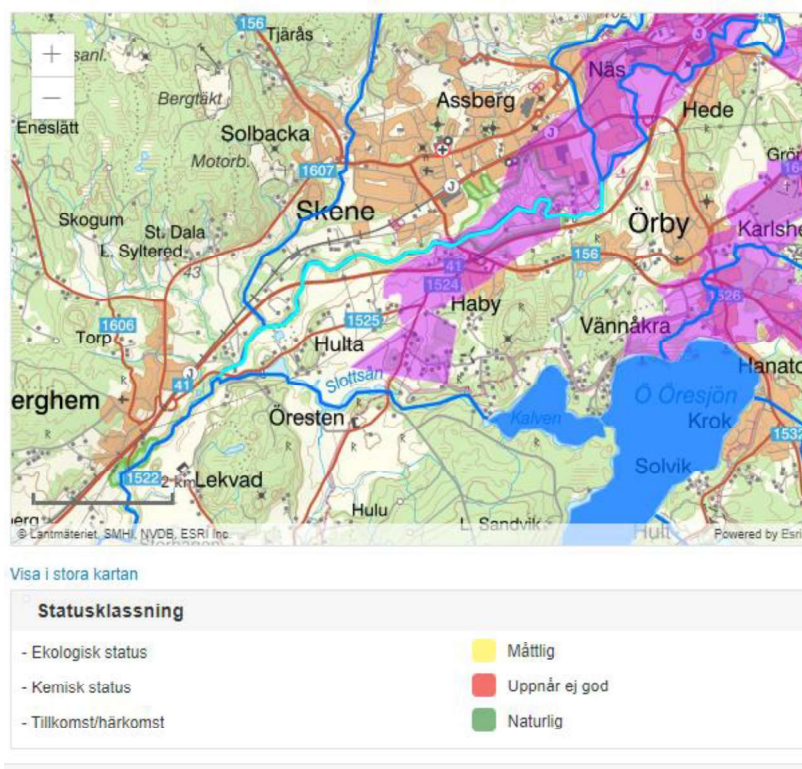
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Miljökvalitetsnormerna för luft anses inte påverkas av detaljplanens genomförande.

6.4.2 VATTEN

Förutsättningar: Enligt dagvattenutredningen som utfördes av företaget SIGMA för området är Viskan recipienten för dagvattnet från planområdet. Idag uppnår inte Viskan god kemisk status men uppnår måttlig ekologisk status för miljökvalitetsnormerna (MKN). Detaljplanen påverkar inte miljökvalitetsnormerna som följd av detaljplanens genomförande.



Figur 19. Recipienten av dagvattnet från planområdet med MKN statusklassning, se turkosblå färg.

Tabell 1- Recipientens ekologiska och kemiska status (VISS, 2024).

<i>Viskan (Från Häggån till Slottsån- SE105000)</i>	<i>Ekologisk status</i>	<i>Kemisk status</i>
<i>Miljö kvalitetsnorm</i>	God ekologisk status 2039.	God kemisk ytvattenstatus. Undantag; mindre stränga krav gällande bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.
<i>Statusklassning</i>	Måttlig status. Fisk är klassad som måttlig status då deras vandringsmöjligheter är begränsade. Vattenkvalitén är bedömt som god, vilket indikeras av bottenfauna och näringsämnena. Jämfört med förra cykeln, har vattenförekomsten försämrats med en klass, vilket visas kvalitetsfaktorn fisk.	Uppnår ej god status. Vattenförekomsten bedöms uppnå ej god med avseende på prioriterade ämnen som bromerad difenyleter, kvicksilver, kvicksilverföreningar och PFOS.
<i>Påverkningskällor</i>	Faktorer som har en betydande påverkan på status för recipient är punktkällor (förorenade områden), diffusa källor (atmosfärisk deposition), förändring av konnektivitet genom dammar/barriärer/ slussar och förändring av morfologiskt tillstånd för jordbruket.	

Figur 20. Från dagvattenutredningen - sammanställd tabell av MKN för Viskan som recipient av dagvatten (SIGMA, 2024).

Konsekvenser: Inga konsekvenser sker med hänsyn till miljökvalitetsnormerna (MKN) som följd av detaljplanens genomförande.

BULLER

Miljökvalitetsnormerna för buller anses inte påverkas av detaljplanens genomförande.

6.5 MILJÖ

6.5.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen har gjort bedömning enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 33§ att detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning baseras på planområdets storlek, detaljplanens syfte, att marken är ianspråkstagen och hårdgjord sedan tidigare. Markförhållandena blir till största del oförändrade, utom vid tillkomsten av parkeringsplatser där en del grönyta kan ersättas av parkeringsplatser. Inga höga naturvärden går förlorade till följd av detaljplanens genomförande.

6.5.2 DAGVATTEN

En dagvattenutredningen har tagits fram i syfte att belysa behovet av omhändertagandet av dagvatten. Dagvattenutredningen har tagit hänsyn till dagvattenflöde innan och efter exploatering av förrådsbyggnaderna. Det beräknade flödet av dagvatten är 61,7 l/s innan exploatering och 79,9 l/s efter exploatering. För att omhänderta dagvattnet inom planområdet på ett lämpligt sätt föreslår utredningen ett anläggande av makadamdike som dimensioneras för att kunna fördröja minst 36,1 kubikliter dagvatten. Dagvattenutredningen har tagit höjd för en klimatfaktor på 1,25 och hänsyn till ett 20-års regn.

Anledningen till föreslagen dimensionering för att fördröja dagvattnet är att befintliga dagvattenledningar med stor sannolikhet är underdimensionerade i kombination med ökade klimatförändringar. Med fördröjning av dagvattnet minskas riskerna för en ökad belastning på befintligt ledningsnät. Enligt utredningen bedöms flödet av dagvatten att öka oavsett om parkering tillkommer eller inte enligt förslaget. Kommunen har en dagvattenpolicy som anger att dagvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. Det anses därför som lämpligt att säkerställa en god dagvattenhantering inom denna detaljplan när möjligheten anses som god.

Marks kommun har tagit fram en dagvattenpolicy som ska följas:

Fem strategier ska följas för att uppnå en hållbar dagvattenhantering inom kommunen.



Figur 21. Dagvattenpolicy (Marks kommun 2024)

Befintlig dagvattenhantering sker genom ytlig avrinning från gatan ned till de grönytor eller diken som finns på respektive sida av gatan. En dagvattenledning går parallellt med Olsa Marjas väg men inga dagvattenbrunnar för Olsa Marjas Väg är kopplade till denna. För att förhindra att dagvatten från vägen når fastigheter så kan

detta undvikas genom att tillsätta kantsten längs med Olsa Marjas väg för att avleda gatans dagvatten. Befintlig gata har varierande gatubredd. Gatan som planläggs möjliggör för väg, diken och stödremsa. Inom denna är tanken att detta ska inrymmas inom 9-9,5 meter med i huvudsak en 5,5 meter asfalterad väg. Detta är en smalare väg än befintlig väg i sin helhet då befintlig väg har varierande bredd. Detta ger en lägre framtida hårdgöringsgrad av gatan gentemot befintlig situation vilket leder till lägre framtida dagvattenflöden.

Tanken är att Olsa Marjas väg ska kunna inrymma en 5,5 meter bred gata vilket är en smalare gata än befintlig gata i sin helhet då befintlig gata har en varierande gatubredd. Det ger en lägre framtida hårdgöringsgrad av gatan gentemot befintlig situation vilket leder till lägre framtida dagvattenflöden. Inom det som planläggs för gata inrymms ett tre meter brett dike som tar hand om dagvatten från Olsa Marjas väg och omkringliggande mark vilket förväntas förbättra den framtida dagvattensituationen kring för vägen.

Det finns flera aspekter att ta hänsyn till gällande dagvattenhantering generellt. Bland annat handlar det om att hantera klimatanpassningar, minimera översvänningsrisker och att minska påverkan av miljökvalitetsnormer (MKN) på recipienten. I denna dagvattenutredning föreslås detta göras genom fördröjning med ett makadamdike vid utbyggnad av parkering, alternativt att makadamdike byggs ut annanstans inom grönytan inom kvartersmarken om parkering inte byggs ut. Alternativa metoder till fördröjning av dagvatten anses också vara lämpligt. Vid parkeringsplatserna är diket tänkt att utformas så att dagvatten kan rinner vidare till befintlig dagvattenledning. Fördröjning av dagvatten inom området behöver lösas i detaljplanen. Kommunens dagvattenpolicy bör följas.



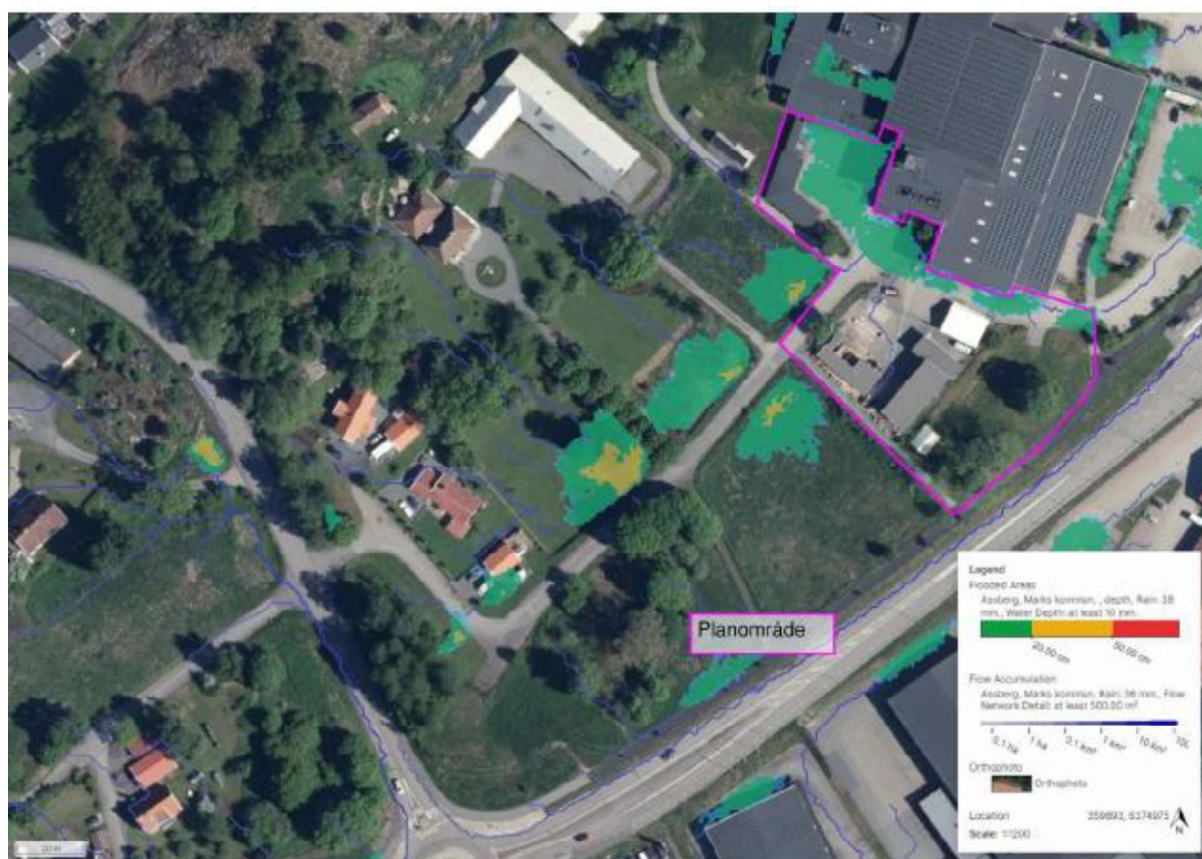
Figur 22. Föreslaget makadamdike vid eventuellt kommande parkeringsplatser (SIGMA 2024).

Konsekvenser: Dagvattenutredningen visar på behovet av fördröjning av dagvatten genom utbyggnad av makadamdike. Makadamdiket minskar olika halter av kemiska ämnen från att nå dagvattenbrunnar och att vattnet rinner direkt mot Viskan. Fördröjningen av dagvattnet minskar även risken för framtida översvämningar och ökat flöde av dagvatten vid skyfall.

SKYFALL

Dagvattenutredningen belyser skyfallsproblematiken i området och anger att utfallet kan skiljas åt ifall byggnaderna inte väljs att placeras på samma läge som i dagsläget. Enligt den karta som visar skyfallsproblematiken föreligger ingen skyfallsproblematik där de tre förrådsbyggnaderna står idag. De gröna områdena i figur 23 hänvisar att stående vatten kan förekomma vid skyfall av 100 års regn upp till 20 cm från marknivå. Eventuellt högre vattennivåer bedöms inte förekomma inom utredningsområdet. I takt med att ett dagvattendike byggs ut förbättras dagvattenhanteringen, både vid mindre nederbörd och skyfall.

Utredningen föreslår att byggnation vid lågpunkter bör undvikas med hänsyn till risk för stående vatten. Utredningen föreslår dock ingen restriktion eller planbestämmelse mot att byggnation inom detta område är olämpligt. Detaljplanen föreslår byggrätter inom ett sådant område. Detta för att möjliggöra placering av byggnader inom kvartersmarken som undviker att ta i anspråk den bestämmelse om u-område som tillskapas. Byggnaderna kan förslagsvis placeras något högre än befintlig marknivå och på så sätt undvika eventuella risker för översvämning vid ett 100 års regn med hänsyn till lågpunkter och fördröjningsmöjligheter.



Figur 23. En analys av befintliga förhållanden vid skyfall vid ett 100 års regn, 10 minuters varaktighet, klimatkfaktor 1,3 och ett vattendjup på upp till 20 cm (grönt område).

6.6 NATUR

Förutsättningar: Planområdet omfattas inte av något naturreservat. Det närmaste naturreservatet, Assbergs raviner, ligger omkring 350 meter i sydlig riktning. Söder om förrådsbyggnaderna ligger ett bevarat grönområde, där ett antal träd har identifierats som skyddsvärda efter en inspektion av Miljöenheten. Ett av träden, en lönn med en omkrets på cirka 250 cm, visar tecken på hål i stammen och spår av att trädet tidigare har varit hamlat. Trots att träden inte är skyddade till den grad att de faller under 12 kap. 6 § miljöbalken gällande behovet av samråd med Länsstyrelsen, är dessa träd fortfarande skyddsvärda på grund av sin ålder och stammens storlek.

6.6.1 GRÖNOMRÅDE

Konsekvenser: Inga större konsekvenser förväntas ske inom befintligt grönområde som följd av detaljplanens genomförande. En mindre del av grönområdet kommer att ha möjlighet att ersättas av parkeringsplatser.

6.6.2 LANDSKAPSBILD

Förutsättningar: Befintlig bebyggelse förblir i stort sett oförändrad. Området inom detaljplaneområdet är relativt flackt, omgivningen består av en samlingsnod av befintlig bebyggelse i form av handel, utbildning och fritidsaktiviteter.

Konsekvenser: Kommunen bedömer att landskapsbilden kommer inte att påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Området är till stor del hårdgjort samt att befintliga grönytor och grönska bevaras. Platsen där förrådsbyggnaderna står har tidigare varit en landsbygdsmiljö med angränsande gård enligt kommunantikvaire. Detta finns omskrivet om i kulturmiljöprogrammet, *Kulturmiljö Assbergs By Med Olsagården Örby Socken*. Med hänsyn till byggnadsminnet Olsagården bedömer kommunantikvarie att landskapsbilden ändå inte påverkas negativt av bebyggelsen inom planområdet.

6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1 OMGIVNINGSBULLER

Förutsättningar: Trafikbuller finns omnämnt i detaljplanen för gymnasieskolan från 1994. Utifrån nuvarande förutsättningar anses denna väg vara den primära bullerkällan i området. I övrigt uppstår trafikbuller från närliggande vägar som Olsa Marjas väg, Assbergsgatan och Viskadalsbanan. Förrådsbyggnaderna ligger cirka 50 meter från Varbergsvägen, som är den mest trafikerade vägen i området. Prickmarken i detaljplanen bidrar även till att framtida bebyggelse inte kommer närmare Varbergsvägen än vad den är idag och därmed inte bidrar till risk för ökad utsatthet av trafikbuller. Enligt förordning (2015:216) förväntas riktvärden för buller inte överskridas. Planområdet i sig har potential till att ge upphov till buller till omgivningen under skolans lektionstid i form av maskiner och verktyg som används.

Konsekvenser: Genomförandet av detaljplanen anses inte bidra till att förändra befintliga bullernivåer i området eller påverka detaljplanens genomförande negativt. Åtgärder för detta är bufferzoner i form av prickmark och för de allmänna platserna bestämmelser om parkmark. Detta med hänsyn till befintlig skapad av buffertzoner i form av prickmark inom kvartersmarken och som parkmark inom allmän plats.

6.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Förutsättningar: För att minska risken för olycksfall, stölder och sabotage har området stängslats in. Dock är det fortfarande möjligt att komma in i området med fordon genom de befintliga grindarna, till exempel för leveranser. Endast elever och lärare har tillgång till området under dagtid. Under kvällstid är området låst.



Figur 24. Yta som föreslås bli vändplats.

Enligt teknik- och serviceförvaltningen måste trafiksäkerheten beaktas med hänsyn till risken för olyckor i området. Det innebär att en vändplats behöver kunna möjliggöras på Olsa Marjas väg i detaljplanen. För att inte minska ytan där förrådsbyggnaderna står idag föreslås att vändplatsen flyttas något längre norrut på Olsa Marjas väg än vad som visas i den gällande detaljplanen för gymnasieskolan. Dimensionerna för vändplatsen tar hänsyn till Avfall Sveriges föreskrifter. Med tanke på placeringen av skolans södra entré (se blå fasad i figur 24) och ur ett trafikperspektiv anses den vändplats som föreslås i detaljplanen vara den bästa för att anlägga en vändplats.

Konsekvenser: Den befintliga vändplatsen som är ritad i detaljplanen från 1994 flyttas något norrut. Detta gör det möjligt att skapa en vändplats utan att minska på det inhägnade området. Om vändplats inte möjliggörs påverkar detta trafiksäkerheten och möjlighet för större fordon att vända säkert.

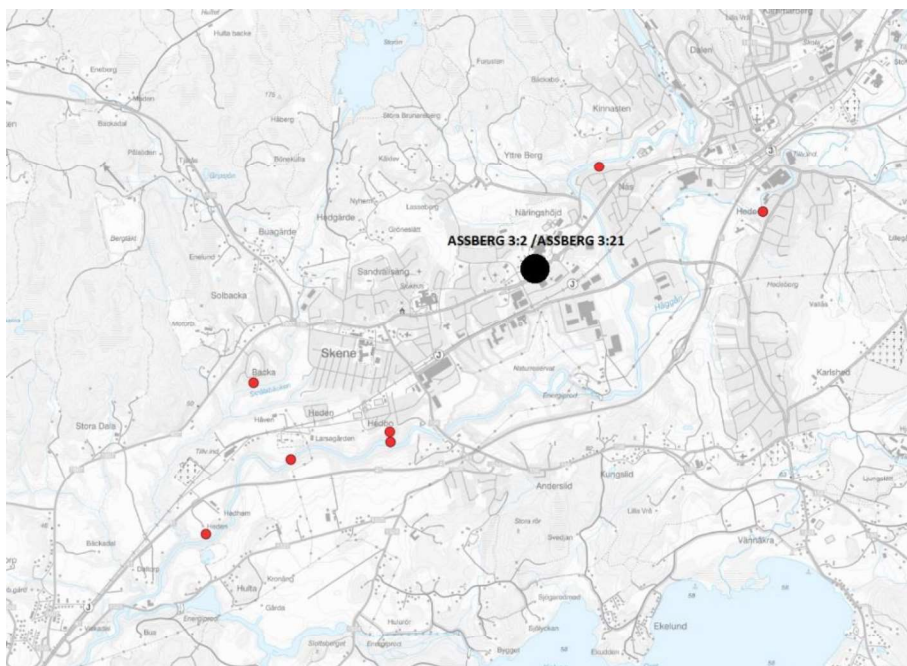
6.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Förutsättningar: Det finns inga direkta översvämningsrisker inom planområdet i dagsläget. Det förekommer ingen risk för detta i framtiden heller enligt dagvattenutredningen.

Konsekvenser: Inga konsekvenser. Dock ökar flödet av dagvattnet inom planområdet med detaljplanens genomförande men hanteras genom föreslagen fördröjning enligt dagvattenutredningen.

6.7.4 RISK FÖR SKRED

Förutsättningar: Som på de flesta delar av Skene visar SGU:s kartvisare att det finns förekomst av risk för skred i finkornig jordart. Höjdskillnaderna varierar över nollplanet mellan +62 m och +59 m. Planområdet består delvis av fastmark och ej fastmark. Planområdet ligger inte uppe på en höjd eller liknande i förhållande till sitt närområde. Närmaste område för kända skredrisker är vid Assbergs raviner.



Figur 25. Områden där ras, skred och övriga jordrörelser har förekommit (SGI 2024).

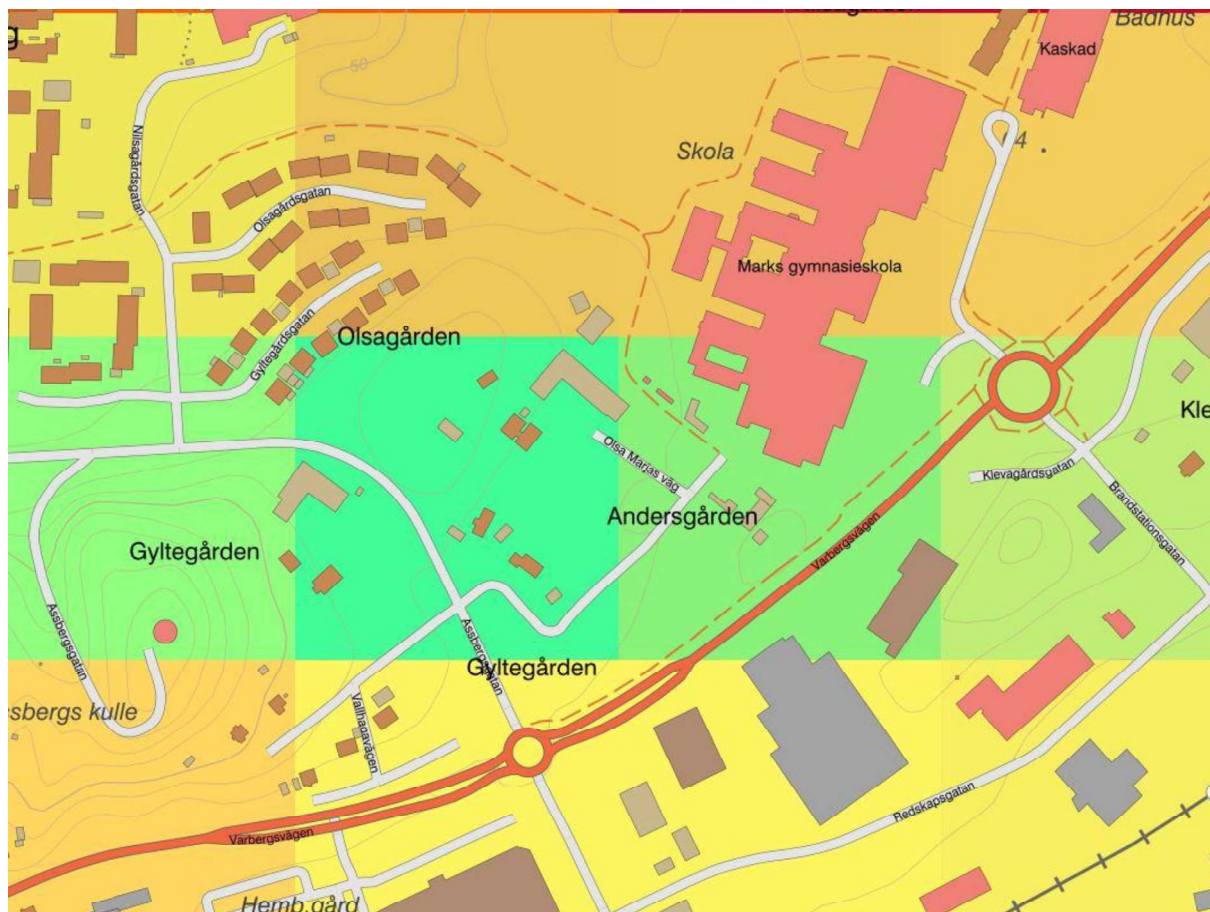


Figur 26: Översiktliga förutsättningar för skred i finkornig jordart, se mörkare färg (Internkarta Marks kommun 2024).

Konsekvenser: Kommunens bedömning är att det inte föranleder några uppenbara eller förutsägbara risker avseende skred inom aktuellt planområde. Detta utifrån planområdets läge och förutsättningar sedan tidigare. Kommunen har detaljplaner på andra platser där risken för risk för ras, skred och erosion är mer uppenbar. Samma förutsättningar bedöms inte finnas i detta område.

6.7.5 RADON

Enligt kommunens övergripande radonkartering visar denna att detaljplanen ligger utanför det område som radonklassats. Enligt SGU: kartkartering är halterna inom cirka 25 Bq/m³. Gränsvärdet för radonhalt för nya byggnader är 200 Bq/m³.



Figur 27. SGU:s kartregister, gammastrålning uran (SGU 2024).

6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar:

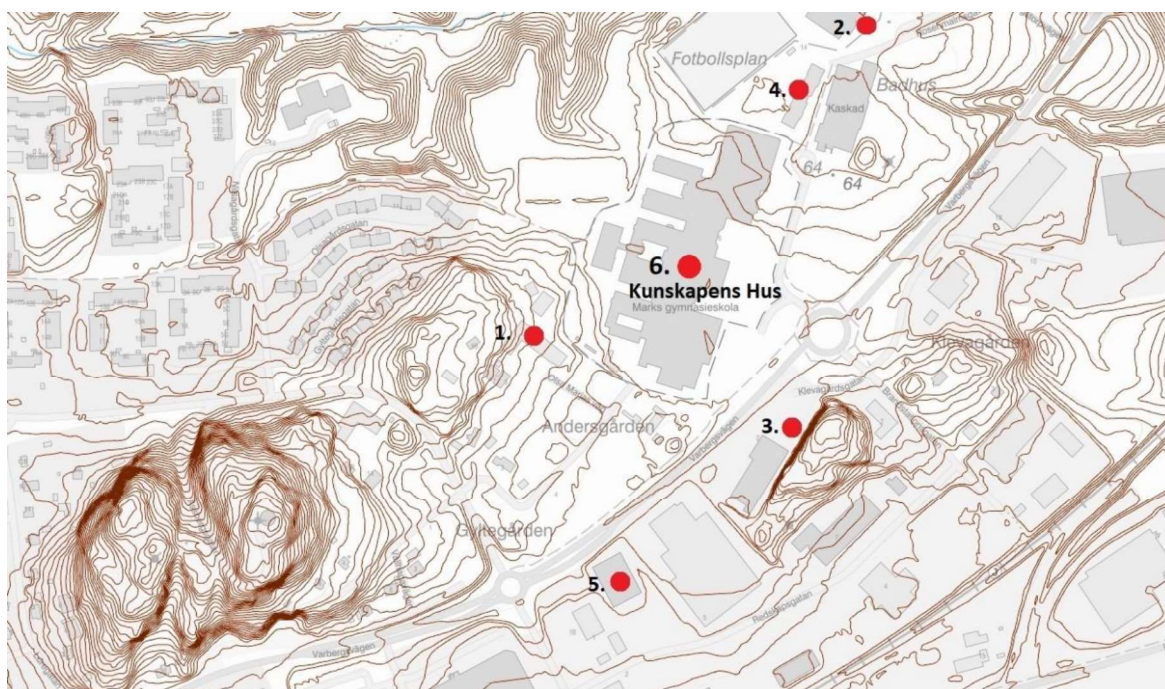
Området där de inhägnade förrådsbyggnaderna står idag har tidigare varit en asfalterad parkeringsplats. Terrängen och angränsande mark är förhållandevis platt. Omgivande bebyggelse har en blandning av etablerade handelslokaler, bostäder och utbildningscentrum. Gymnasieskolan/Kunskapens Hus är uppfört runt slutet av 90-talet.

Det finns inga kända problem med sättningar som berör detaljplanen. Detta utifrån planområdets lokalisering, tidigare utredningar i området och syftet med detaljplanen. Området består redan av en hårdgjord yta där det redan idag står byggnader uppförda. Med hänvisning till befintlig information bedömer kommunen att det inte föreligger någon betydande risk för allvarliga konsekvenser gällande fara för ras, skred eller erosion.

Planområdet ligger inte inom ett grundvattenmagasin. Enligt SGI:s kartering och mätningar har området ett skattat jorddjup ner till berg till största delen mellan 10-20 meter.



Figur 28. Enligt SGU:s jordartskarta består området av glacial lera och urberg (gul och röd yta i kartan). Planområdet är illustrerad och syns i streckad svart linje (SGU 2024).



Figur 29. Illustration av platser som visar där det tidigare har utförts geotekniska utredningar i närområdet (Marks kommun 2024).

Det finns sedan tidigare geotekniska utredningar som utförts inom ramen för andra detaljplaner i närområdet. Utredningarna har kommit fram till att de detaljplaner som utredningarna berördes av var lämpliga att genomföra med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna.

1. För en detaljplan cirka 100 meter nordväst om aktuellt planområde, se figur 29, utfördes det en geoteknisk utredning för ASSBERG 4:17 Olsagården av AFRY 2020-08-17. Utredningen visade att detaljplanen var lokaliserad inom ravinområde, viss risk för skred i finkornig jordart samt jordarter av glacial lera och berg. Utredning kom fram till att totalstabiliteten ändå är tillfredsställande samt att det inte föreligger några risker för blocknedfall. Vid utredningens framtagande hade heller inga skred, ras eller övriga jordrörelse registrerats av SGU.
2. När en detaljplan för ASSBERG SIGÅRDEN 3:21 togs fram gjordes det ett geotekniskt utlåtande 1986-10-10 av Åke Johansson/GJ. Detaljplanen syftade till att pröva lämpligheten för utbyggnad av en ny tennishall samt badhus. I utlåtandet togs det upp om att undersökningsområdet gränsar till ravinbildning med en brant slänt och hade en nivåskillnad på 21 meter från krönet ner till bäckbotten. Enligt provtagningen som gjordes visades det att leran var fast med en odränerad skjuvhållfasthet mellan 70 och över 100 kPa.

Densiteten var mellan 1,9-2 ton per m³ samt måttliga vattenkvoter på 30-35 %. Sensitiviteten i marken gällande sättningar uppmättes som låg. I utredningen framgår det att inte närmare än 28 meter från släntkrönet i sektion A i utredningen bör bebyggelse kunna uppföras utan några åtgärder som gör att åtgärder behöver vidtas för att öka släntstabiliteten.

3. För en detaljplan ca 100 meter söder om planområdet finns utfördes det en geoteknisk utredning i samband med ASSBERG SIGÅRDEN från 1974-02-11 av S-O Westman/ Å W Johansson/Jn. I utredningen tas det upp om ravinen mot Viskan och dess slänter. I utredningen framkommer det att ur den fasta överkonsoliderade leran medförs det inga problem med grundläggning i förhållande till risken för sättningar. Stabiliteten har undersökts där risken för djupa glidytor är tillfredsställande då portrycket är lågt för hela planområdet, förutom den norra delen av ravinen. Vid bebyggelse inom området, hårdgjorda ytor, dränering med mera innebär detta bortledning av nederbördsvatten, vilket på sikt förbättras stabiliteten.
4. I detaljplan för ASSBERG 3:21 vars syfte var elevbostäder och badhus genomfördes en geoteknisk undersökning 2021-07-05 av ÅF-Infrastructure AB (AFRY). Syftet med utredning var att klargöra risker för eventuell förekomst av kvicklera, skred från slänt i norr om planområdet samt ett underlag för framtida lämplighet för grundläggning och eventuella förstärkningsåtgärder utifrån skred-, sättnings- och stabilitetsrisker. I den geotekniska utredningen som utfördes bedöms stabilitetsproblem inte föreligga för befintliga förhållanden. Stabilitetsberäkningar utfördes som inte heller visade på avsevärd risk för skred utifrån detaljplanens syfte. Då leran i marken är starkt överkonsoliderad bedöms det att inga sättningar pågår. I utredningen genomfördes dock ingen specifik sättningsbedömning. Lika så påträffades ingen kvicklera vid jordprovtagningar. I planbeskrivningen hänvisar man till även en geoteknisk utredning som utfördes 15 mars 2017 som visade på att de geotekniska förhållandena också var tillfredsställda.
5. I samband med detaljplan för ASSBERG GYLTEGÅRDEN 6.11 togs en geoteknisk utredning i samband med planläggandet av bilvårdsanläggning 1985-05-31 av JANSAS GEOTEKNISKA BYRÅ AB. Schaktning av marken kan utföras för ledningar och cisterner i mark. Utredningen visade att grundläggning kunde utföras direkt på naturlig eller uppfylld mark.
6. Den geotekniska utredningen som togs fram för gymnasieskolan visar på provpunkter som togs vid verkstaden eller där förrådsbyggnader finns idag. Dessa provpunkter visade att området består av, förutom asfalt, en ytbeläggning underliggande material såsom grusig siltig sand med mullhaltig

torrskorplera. Grundvattenytan har påträffats fyra meter under omgivande markyta men på grund av lerans permeabilitet är utpräglat låg innebär detta att de prover som tagits inte indikerar grundvattenytans nivå då det kan variera.



Teckenförklaring

ÖVERSIKTLIG STABILITETSKARTERING

Källa: Statens Räddningsverk/GF Konsult 2000-10-27, rev 2001-05-22

Den översiktliga stabilitetskarteringen har ritats av digitalt från originalkartor i skala 1:5000 med vagt kartunderlag. Vid närmare studie, se kartor i original.

-  Område som tidigare klassats som tillfredsställande stabila eller förstärkts men som nu gällande anvisningar av Skredkommissionen ej följts. Översynen av tidigare utredningar och stabiliserande åtgärder rekommenderas.
-  Område där översyn av tidigare utredningar och stabiliserande åtgärder bedöms som speciellt angeläget.
-  Område som översiktligt ej kan klassas som tillfredsställande stabilt eller otillräckligt utrett. Detaljerad utredning rekommenderas.
-  Område där detaljerad utredning bedöms som speciellt angeläget.
-  Gräns för kartering

Figur 30. Översiktlig stabilitetskartering, utdrag ur kommunens översiktsplan del 3 - underlag (Internkarta Marks kommun 2017).

Befintlig bebyggelse inom planområdet består inte av ett område med fastmark. Hela planområdet har låg till medelhög genomsläpplighet. Jorddjupet är skattat enligt SGU mellan 5-10 meter för förrådsbyggnaden som finns utanför det inhägnade området samt 10-20 meter för förrådsbyggnader inom det inhägnade området. Berggrunden består av ”Monzodioritisk-granodioritisk gnejs” vid visning av berggrund 1:500 000 - 1:250 000.

Kommunen ser inga risker med genomförandet av detaljplanen utan en specifikt geoteknisk utredning för området. Markens lämplighet för bebyggelse prövades i samband med gymnasieskolans etablering intill. Den geotekniska utredningen för gymnasieskolan hänvisar i sig till att tidigare utredningar visar på att nuvarande och blivande byggnadsytor är stabila utan risk för ras och skred.

Höga nivåskillnader finns inte och slänter har inte uppdagats. Det förekommer heller inga kända risker för skred, blocknedfall eller erosion inom detaljplaneområdet. Tydlig risk för bebyggelse vid slänter uppstår framför allt utmed Viskan.

6.9 KULTURMILJÖ

Förutsättningar: Planområdet finns utpekad i kulturmiljöprogrammet, *Assbergs By Med Olsagården* från 2018 men området med förrådsbyggnaderna är i sig inte kulturhistoriskt värdefulla.



Figur 31. Olsa Marjas väg, tidigare huvudsträcka mellan Kinna och Skene. Trädallén vid Olsagården visar riktningen på tidigare sträcka mot Örby genom grannfastigheten ner mot Varbergsvägen.

Strax nordväst ca 110 meter om aktuellt planområde finns Olsagården, en kulturhistorisk bebyggelsemiljö från 1700-talet. Kommunantikvarie bedömer att utblickarna mot Olsagården inte påverkar själva kulturmiljövärdena negativt av förrådsbyggnadernas permanenta etablering genom en ny detaljplan. Det finns annan mark i närheten som tillgodoser detta och som är viktigare att bevara. Att utreda kulturmiljöpåverkan är därför inte av behov i denna detaljplan. Mer om kulturmiljön för Assberg finns att läsa om i kulturmiljöprogrammet. I kulturmiljöprogrammet pekas Assberg i sin helhet ut som ett område som kan knyta an till äldre bebyggelsehistoria. Detta innefattar bland annat förläggargården och byggnadsminnet Olsagården.

Olsagårdens allé visar inte bara infarten till Olsagården. Tidigare var sträckan från allén ner till nästa grannfastighet en direktlänk vidare mot Örby. Figur 31 visar denna sträcka samt Olsa Marjas väg som tidigare huvudväg mellan Skene och Kinna. Figur 32 visar en äldre karta från slutet av 1800-talet som visar vart närmaste vägen gick mellan Assberg, Kungslid och Örby.

Tidigare var Olsa Marjas väg en länk mellan Skene och Kinna. Varbergsvägen har ersätt denna länkkoppling.

6.9.1 FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar: Det finns inga fornlämningar inom området. Vid upptäckandet av en fornlämning ska platsen lämnas i befintligt skick och Länsstyrelsen ska kontaktas. Närmaste lämning finns norr om Kunskapens hus och utgörs av en oklassificerad kulturhistorisk lämning.

6.9.2 BYGGNADSMINNEN

Närmaste byggnadsminne är Olsagården som blev byggnadsminne 1978.



Figur 32. Historisk karta över Olsa Marjas väg.

6.10 FYSISK MILJÖ



Figur 33. Förrådsbyggnaderna från norr.



Figur 34. Förrådsbyggnaderna från väster.



Figur 35. Befintlig jordkällare.



Figur 36. Nuvarande yta som används som vändplats. Förrådsbyggnad syns till vänster och godsmottagning, avfallshantering och entré till skolan på höger sida.

Förutsättningar:

Detaljplanen medför en utökad friyta för skolans undervisning. De befintliga förrådsbyggnaderna består av tre byggnader, varav ena är ett "tält". Byggnaderna används idagsläget för undervisningsyfte och som förvaring av undervisningsmaterial.

Vid gymnasieskolans baksida finns anslutning för godsmottagning, avfallshantering samt en alternativ entré till gymnasieskolan och vändplats. En ny vändplats föreslås skapas utan att minska storleken på det inhägnade området.



Figur 37. Godsmottagning.

Tillgängligheten till området för både motordrivna fordon, cyklister och fotgängare anses som god.

6.11 SOCIALA

Förutsättningar: Detaljplanen bedöms inte ha någon större påverkan på de sociala aspekterna. Området är idag inhägnat, men tidigare har området varit helt öppet för allmänheten. Sedan inhägnaden av området går det inte att passera fritt från Olsa Marjas väg till gymnasieskolans parkeringsplatser på samma sätt som tidigare på grund av grindar.



Figur 38. Grind till området, tidigare öppen passage till Olsa Marjas väg.

Konsekvenser: Olsa Marjas väg och infarterna till bland annat Olsagården kan upplevas som något mer privatiserade med den nya detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte hinder för att stängsel, mur eller liknande inte får uppföras. Allmänhetens tillgänglighet säkras genom lokalgata med kommunalt huvudmanaskap och GC-väg.



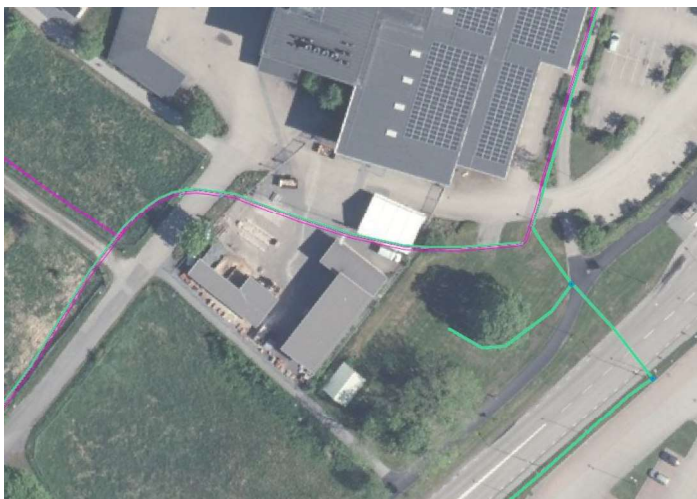
Figur 39. Förrådsbyggnaderna med sin instängsel. Insyn till området skapar möjlighet till interaktion mellan allmänheten och skolans elever.

6.11.1 BARN

Genom utökad friyta för skolan anses detta ha en positiv påverkan för eleverna på skolan. Idag finns möjlighet till sociala interaktioner mellan elever och förbipasserande i området, då insyn till området möjliggörs.

6.12 TEKNIK

Förutsättningar: Dagvattenbrunnar och underjordiska ledningar finns i området. Lika så kommunalt vatten- och avlopp, fiber och fjärrvärmeledningar. I figur 39 visas ett urval av befintliga underjordiska ledningar. Vattenledningar visas inte på grund av sekretess.



Figur 40. Urval av befintliga underjordiska ledningar.

6.13 TRAFIK

Förutsättningar: Planområdet omfattar Olsa Marjas väg, som idag är den enda väganslutningen till området för allmänheten. Innan förrådsbyggnaderna uppfördes kunde allmänheten passera från Olsa Marjas väg och vidare mot exempelvis gymnasieskolans framsida. Att stängsla in området bedöms inte ha någon negativ påverkan på trafiksituationen i området då syftet med detaljplanen anses väga över detta, samtidigt som alternativa tillgångar till området omkring finns för allmänheten.

Vägnätet för trafik utgörs av Varbergsvägen, Olsa Marjas väg och Assbergsgatan. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h, förutom på Olsa Marjas väg där begränsningen är 30 km/h. En översyn av hastighetsbegränsningen pågår för de kommunala vägarna. Det befintliga vägnätet bevaras i detaljplanen, men den befintliga vändplatsen behöver flyttas något från sitt nuvarande läge.

Trafikbelastningen på Olsa Marjas väg är låg då vägen endast berör ett fåtal fastigheter. Olsa Marjas väg är en viktig väg för både befintliga fastigheter, gymnasieskolans avfallshantering och godsmottagning. En högre trafikbelastning sker längs Varbergsvägen mellan Kinna och Skene.

Enligt fördjupad översiktsplan *FÖP KINNA SKENE ÖRBY* har Assbergsgatan en ÅDT på 1800 fordon. Varbergsvägen har en ÅDT på 9900 fordon vid gymnasiet och en ÅDT på 10300 fordon vid Baskagården. En nedgång av ÅDT 2016 var 800 fordon vid gymnasiet. En analys med Trafikverkets trafikstringsverktyg, gjord 2020-03-26, visade en ökning av ÅDT med 97 fordon. En eventuell ökning av trafik på grund av detaljplanens genomförande bedöms som marginell. I en ny detaljplan för bostäder tillhörande grannfastigheten ASSBERG 4:17 från 2022 beskrivs ökningen av trafiken på Olsa Marjas väg som marginell.

Vändplats finns planlagd i den befintliga detaljplanen från 1994 i ändan av Olsa Marjas väg. I en ny detaljplan behöver möjlighet till vändplats säkras för att upprätthålla en bra trafiksituation.

I området finns goda möjligheter för gång- och cykeltrafik, bland annat till bostadsområdet i Assberg eller vidare mot Kinna eller Skene.

Konsekvenser:

Den befintligt planlagda vändplatsen flyttas för att förbättra trafiksituationen och undvika att minska det inhägnade områdets storlek. I övrigt möjliggör en ny detaljplan att väghållaransvaret övergår från enskilt ansvar till kommunalt för de allmänna platserna i detaljplanen.

6.13.1 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns god tillgänglighet till gång- och cykelvägar i området. Den södergående gång- och cykelvägen ansluter från Olsa Marjas väg ner till gång- och cykelvägen mellan Kinna och Skene. Det finns även en gång- och cykelväg som leder upp från Olsa Marjas väg intill gymnasieskolan till bostadsområdet i Assberg. I den befintliga detaljplanen ligger den södergående gång- och cykelvägen inom kvartersmark. I denna detaljplan föreslås denna väg vara inom allmän plats istället. Detta syftar till att förbättra och säkerställa trafiksäkerheten, driften och allmänhetens tillträde. GC-vägen är en viktig länk till Olsa Marjas väg och vidare mot bostadsområdet i Assberg.



Figur 41. GC-väg mellan Olsa Marjas väg och fram till GC-väg mellan Kinna och Skene.

6.13.2 PARKERING

Det anses lämpligt att i framtiden, vid behov, kunna komplettera med fler parkeringsplatser i området.

Parkeringsplatser för gymnasieskolan finns utanför planområdet. I anslutning till dessa parkeringsplatser och det befintliga grönområdet fanns en tidigare uppfart som tillhört den tidigare villan. Sedan villan revs bevarades uppfarten, som ligger utanför det inhägnade området. Bilar parkerar redan idag på den befintliga uppfarten, vilket anses vara en angelägen möjlighet att kunna anlägga fler parkeringsplatser.



Figur 42. Tidigare uppfart till den numera rivna villan. Parkeringsplatser föreslås ha möjlighet att uppföras.

I detaljplanen kan parkering tillskapas inom kvartersmark för skola (S) då det inte finns direkt anslutning till allmän väg i närheten. Ifall parkering tillskapas beräknas detta kunna uppta en mindre del av ytan som idag är grönområde. Antalet parkeringsplatser kan variera men beräknas kunna rymma cirka tio i antal, inklusive en parkeringsruta för parkering med parkeringstillstånd för rörelsehindrade. Fastigheten har goda möjligheter att uppfylla exploateringens parkeringsbehov enligt parkeringsnormen från år 2020.

6.14 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

De fastighetsgränser som gränisar till planområdet påverkas inte av detaljplanens genomförande. Vägsamfälligheten föreslås att regleras till kommunägd fastighet i och med att väghållaransvaret för Olsa Marjas väg ändras från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och tillhörande planbestämmelser. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

”Detaljplanen omfattar fastigheterna Assberg 3:21; Assberg 3:2, Assberg 1:30 och Assberg 7:31 som alla ägs av Marks kommun. Därtill omfattas en marksamfällighet för väg, Assberg S:1, där kommunen innehar en stor andel av delägarkretsen. Vägens faktiska läge är sedan länge flyttat till vägområdet för Varbergsvägen i enlighet med detaljplan 15-STY-3131, men någon formell markreglering har aldrig genomförts.”

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

” Den som ska vara huvudman för allmän plats kan på fastighetsägarens begäran vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ PBL.

Marksamfälligheten för väg (Assberg s:1) brukas inte av delägarna för gemensamt ändamål och förvaltas inte av en samfällighetsförening. Kostnader för drift och underhåll på berörd sträcka belastar Marks kommun som sköter väghållningen. Eftersom del av den samfälliga vägen kommer att ligga inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska den överföras till av kommunen ägd fastighet. Eventuell ersättning till övriga delägare i samfälligheten utreds och beslutas av Lantmäteriet.”

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Eftersom del av den samfälliga vägen kommer att ligga inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska den överföras till av kommunen ägd fastighet.

Vad gäller ersättning till deläggande fastigheter i en samfällighet för väg där anläggningen förs över till kommunalt huvudmannaskap så finns en relativt färsk domstolspraxis från våren 2023 i ärende F 9371-21 från Mark- och miljööverdomstolen. Rättsfallet gällde ersättning till deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning för väg där anläggningen förs över till kommunalt huvudmannaskap. Rättsfallet visar att ingen ersättning ska betalas till de deltagande

fastigheterna om kommunen tar över ansvaret för vägen.”

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

”Berörd sträcka av vägsamfälligheten Assberg s:1 ska regleras till den kommunägda fastigheten Assberg 1:30 eller till annan kommunägd fastighet som Lantmäteriet finner lämplig.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.”

7.2.2 RÄTTIGHETER

”U-område skapas i plankartan för att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar. Inom u-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.

Ledningsägare till befintliga och nya ledningar som behöver förläggas inom planområdet kan ansöka om servitut eller ledningsrätt för att säkerställa tillgången till utrymme inom berörd fastighet. En sådan prövning görs av Lantmäteriet efter att ansökan om lantmäteriförrättning skickats till myndigheten.”

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Byggnader på skolans område är anslutna till fjärrvärmenätet i Skene. Marks Energi AB ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av fjärrvärme. Marks kommun ansvarar för att samråda med Marks Energi kring villkoren för anslutning av ytterligare byggnader om så önskas.

Marks Energi AB ombesörjer planområdet med elektronisk kommunikation, fiber. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning av planområdet.

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Marks kommun ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för ytterligare eventuell anslutning.”

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

”Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning avseende fastighetsbildning samt ansöka om ledningsrättsförrättning för eventuella

kommunala ledningar som behövs inom detaljplaneområdet. Övriga ledningsägare svarar för att ansöka om ledningsrätt för sina respektive ledningar.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

”Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Skolområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala VA-nätet. Ingen ny dragning eller ny servisanslutning krävs då planförslaget endast innebär en utökning av byggrätt för skolfastigheten.

Marks kommun, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, bekostar och ansvarar för att ledningar byggs fram till detaljplaneområdet. Huvudman är den som låter bygga och därmed äger VA-anläggningen. Dagvattenhantering ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredning för området.”

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

”Detaljplanen och dess genomförande medför inga kostnader för kommunen i form av anläggande av gator och andra allmänna anläggningar då dessa redan är utförda. Kommunen får kostnader genom utbyggnad av fördröjningsåtgärd för att lokalt omhänderta dagvatten (enligt dagvattenutredning från 2024-09-26, projektnummer 213083) och som därefter ska ledas bort till befintlig dagvattenledning. Ökade kostnader för drift och underhåll kan tillkomma när kommunen formellt övertar rollen som väghållare, framför allt då ett större område regleras som parkmark inom detaljplanen. Kommunen får kostnader till följd av fastighetsreglering som utförs av Lantmäteriet.”

7.4.2 PLANAVGIFT

”Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal internt inom Marks kommun. Kommunen svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer planavgifter inte att tas ut i samband med bygglov.”

7.4.3 INLÖSEN

”Eventuell ersättning till övriga delägare i vägsamfälligheten Assberg s:1 utreds och beslutas av Lantmäteriet.”

7.4.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

”En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas för gemensamma anläggningar såsom gård, parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra

tekniska anordningar. Om det i framtiden skulle bli aktuellt inom planområdet att bilda sådan ska anläggningsförrättning utföras av Lantmäteriet”

7.4.5 DRIFT ALLMÄN PLATS

”Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap varvid kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av lokalgata, gång- och cykelväg samt parkmark.”

7.4.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

”Marks kommun, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, ansvarar för utbyggnad av teknisk infrastruktur samt drift och underhåll av allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.”

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

”Exploateringsavtal kommer inte att tecknas för genomförandet utav detaljplanen.”

7.5.2 TIDPLAN

”Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Efter det att detaljplanen fått laga kraft kan arbeten i området påbörjas där kommunen ansvarar för dagvattenhantering och att till Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning.

- Samråd planeras fjärde kvartalet 2024
- Granskning är planerad till första kvartalet 2025
- Antagande av planen är planerad till tredje kvartalet 2025.”

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

- ”Fastighetsbildningslag (1970:988). Vid planens genomförande kommer ombildning av vägsamfälligheten inom detaljplaneområdet att aktualisera fastighetsbildningslagen.
- Ledningsrättslag (1973:1144). Upplåtelse av eventuella ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen.

Lantmåteriförrättningar provas enligt ovanstående lagstiftning. För dessa ansvarar Lantmåterimyndigheten.”