



# Mark

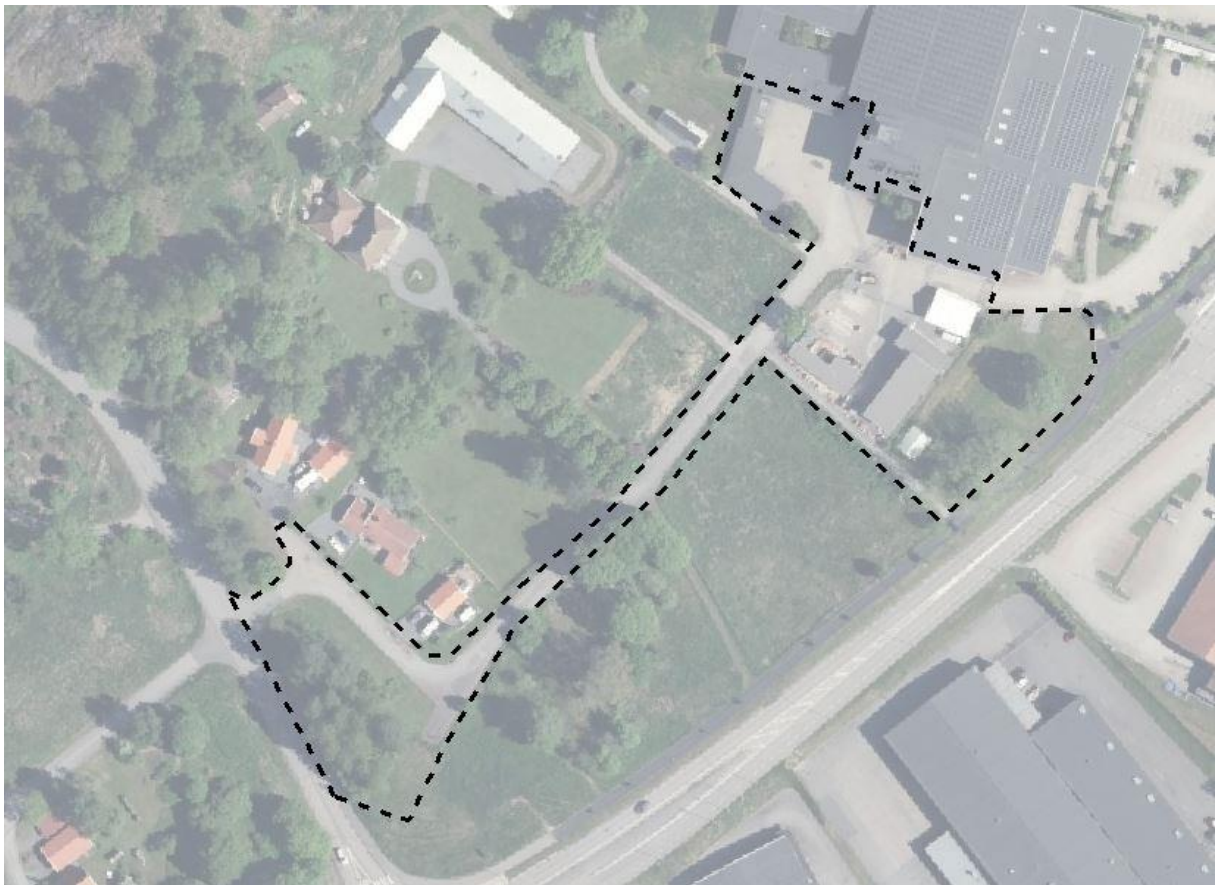
## DETALJPLAN FÖR DEL AV ASSBERG 3:2

Skene, Marks kommun

Västra Götalands län

**PLANBESKRIVNING SAMRÅD**

Standardförfarande (PBL 2010:900)



### ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2024.857

Påbörjad: 2024-03-22

Handläggare: Stefan Bobovac

Laga kraft:

Beslutsprotokoll:

### GENOMFÖRANDETID

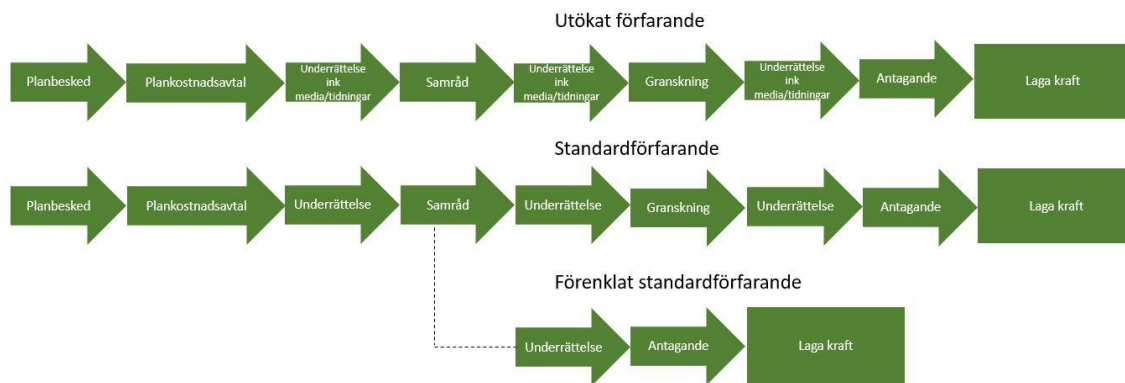
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och börjar från det att detaljplanen vinner laga kraft

# 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 .....	27
6.7	HÄLSA OCH SÄKERHET .....	28
6.8	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	31
6.9	KULTURMILJÖ.....	32
6.10	FYSISK MILJÖ .....	34
6.11	SOCIALA.....	35
6.12	TEKNIK .....	36
6.13	TRAFIK .....	36
6.14	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	38
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	39
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	39
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	40

<b>7.3</b>	<b>TEKNISKA FRÅGOR .....</b>	<b>40</b>
<b>7.4</b>	<b>EKONOMISKA FRÅGOR .....</b>	<b>41</b>
<b>7.5</b>	<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR.....</b>	<b>42</b>
<b>7.6</b>	<b>PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....</b>	<b>42</b>

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

### 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 i 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 dagvattenutredning togs fram 2020 för grannfastigheten ASSBERG 4:17 Olsagården men bedöms ihop med konsult att inte vara aktuell att använda i denna detaljplan.

### 2.3.2 GEOTEKNISK UTREDNING

En ny geoteknisk utredning för detaljplanen anses inte nödvändigt på grund av lokaliseringen av planområdet och att marken sedan tidigare är i anspråktagen. Det finns en tidigare framtagen geoteknisk utredning framtagen för gymnasieskolan 1995-12-01.

## 3 DETALJPLANENS SYFTE

### 3.1 SYFTE

En ny detaljplan för del av ASSBERG 3:2 syftar till att 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 lokalgata, grönyta och Olsa Marjas väg som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap med anledning av befintliga förutsättningar av underhåll.

## 4 PLANFÖRSLAGET

### 4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

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

Gymnasieeleverna använder området i utbildningssyfte, särskilt för skolans byggprogram. Det inhägnade området används som arbetsområde och 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 hårdgjort sedan tidigare.

Bebyggelse i form av förrådsbyggnader finns redan uppförda innanför och utanför det inhägnade området som omfattas av ASSBERG 3:2 och ASSBERG 3:21. Området innanför inhägnaden har tidigare använts som parkeringsplatser. Inhägnaden avses kunna fortsätta i detaljplanen. Området används enbart i undervisningssyfte av lärare och elever på gymnasieskolan. Allmänheten har varken behov av eller tillträde till området. Detaljplanen medför inga större förändringar utifrån befintlig situation. Enligt sökande finns det i dagsläget inget behov av att utöka antalet byggnader.

I en ny detaljplan behöver byggrätter tillskapas och prickmark inom området behöver minska. Planstridigheten grundar sig på den prickmark enligt detaljplanen från 1994 tillsammans med förrådsbyggnader placering enligt detaljplanen från 1994. 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 behov av att även lösa planstridigheten för en förrådsbyggnad utanför denna inhägnad, men inom samma kvartersmark. Enligt bygglovsenheten har denna byggnad 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 det finns ett 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. Bilar parkerar redan idag på den befintliga uppfarten, vilket skapar möjlighet att anlägga fler parkeringsplatser där.

Illustration av yta för byggrätter inom det inhägnade området. Idag används området i undervisningsyfte 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 för u-område.



Figur 2. Illustration av byggrätter inom inhägnade området.

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. I figur 3 tillskapas cirka 360 kvadratmeter tillskapas.



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.



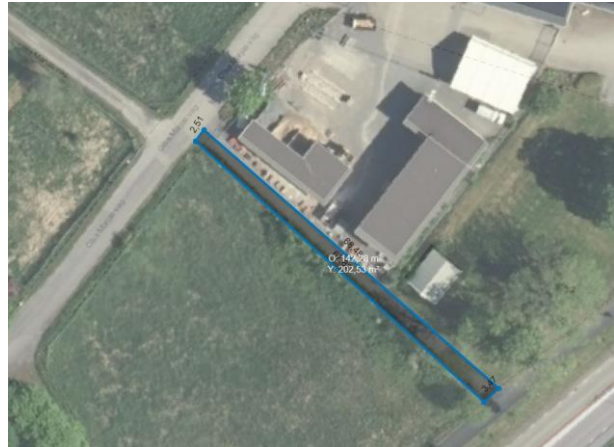
Figur 4. Befintliga förrådsbyggnaders storlek.

Byggrätter skapas för förrådsbyggnaden som finns utanför det inhägnade området för att lösa planstridigheten i en ny detaljplan. Byggnaden har uppförts genom ett tillfälligt bygglov som en avvikelse från detaljplanen för gymnasieskolan från 1994.



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 för att öka tillgänglighet och säkra drift.



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

Ett befintligt grönområde om cirka 1700 kvadratmeter finns. Av denna yta föreslås cirka 160 kvadratmeter kunna avsättas för parkeringsplatser.

Området planläggs till mark som inte får förses med byggnad, skola, kvartersmark med undantag av befintlig byggnad.



Figur 7. Befintlig grönyta inom skolområdet.

Hela Olsa Marjas väg, en yta på cirka 2280 kvadratmeter, blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen önskar bättre rådighet över denna väg och vill säkerställa allmänhetens tillgänglighet för framtiden. Huvudmannaskapet är enskilt genom en samfällighet. Kommunen underhåller denna väg och vill därför omvandla gatan som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. På denna gata kommer det även att skapas möjlighet för en vändplats vid gatans slut.



Figur 8. Del av Olsa Marjas väg.

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



Figur 9. Parkmark tillskapas med kommunalt huvudmannaskap.

Tre förrådsbyggnader finns inom det inhägnade område. Byggnaden som är utformad som ett "tält" är placerad direkt på asfalten. 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 hela Olsa Marjas väg, parkmarken, en vändplats samt den södergående gång- och cykelbanan. I den tidigare detaljplanen från 1994 är 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.



Figur 14. Olsa Marjas väg

Enligt teknik- och serviceförvaltningen behöver möjligheten till en vändplats ändå finnas i en ny detaljplan. Detta på grund av att undvika behovet av möjlighet att backa med större fordon och för en säker trafikmiljö i området. För att inte minska det befintliga inhägnade området föreslås en flytt av vändplatsen.



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

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

### 4.2.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen, vilket innebär ökad tillgänglighet och kontroll över underhåll och trafik. Eftersom kommunen redan till stor del sköter driften, är det mer effektivt att de tar över ansvaret. Teknik- och serviceförvaltningen vill i den nya detaljplanen göra hela Olsa Marjas väg fram till Assbergsgatan. En översyn pågår även för att klargöra vilka gator kommunen underhåller som ligger utanför deras ansvarsområde.

## 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

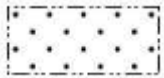

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
GATA	Gata	Bestämmelsen syftar till att planlägga Olsa Marjas väg som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap.7§. Detta för att säkerställa gatans tillgänglighet för allmänheten och de anslutna fastigheterna. Kommunen sköter driften av gatan idag till största del.
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 driften av gatan 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.



## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
S	Skola	Bestämmelsen bibehåller befintlig markanvändning. Syftet är att möjliggöra byggrätter inom samma användningsområde.

## 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 driften av de allmänna platserna.  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.
	Stängsel, utfart och annan utgång.	Utfartsförbud syftar till att hindra möjlighet till utfart. I detaljplanen för gymnasieskolan från 1994 har detta anlagts troligtvis på grund av trafiksäkerheten för fordon till och från skolan. Det föreslås även fortsätta gällande i denna detaljplan.

a <sub>1</sub>	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 <sub>2</sub>	Villkor för startbesked	Bestämmelsen syftar till att säkerställa dagvattenhantering inom detaljplaneområdet innan startbesked kan ges.
e <sub>1</sub>	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen syftar till att reglera fastighetsstorleken 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.
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga ändamål.	Syftar till att säkerställa åtkomsten av att befintliga underjordiska ledningar.
h <sub>1</sub>	Höjd på byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att begränsa totalhöjden för att 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 <sub>2</sub>	Höjd på byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att begränsa totalhöjden för att eventuell framtida bebyggelse tar hänsyn till den befintliga miljön utan att göra intrång på landskapsbilden och verka för en god helhetsverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §.
h <sub>3</sub>	Höjd på byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att begränsa totalhöjden för att

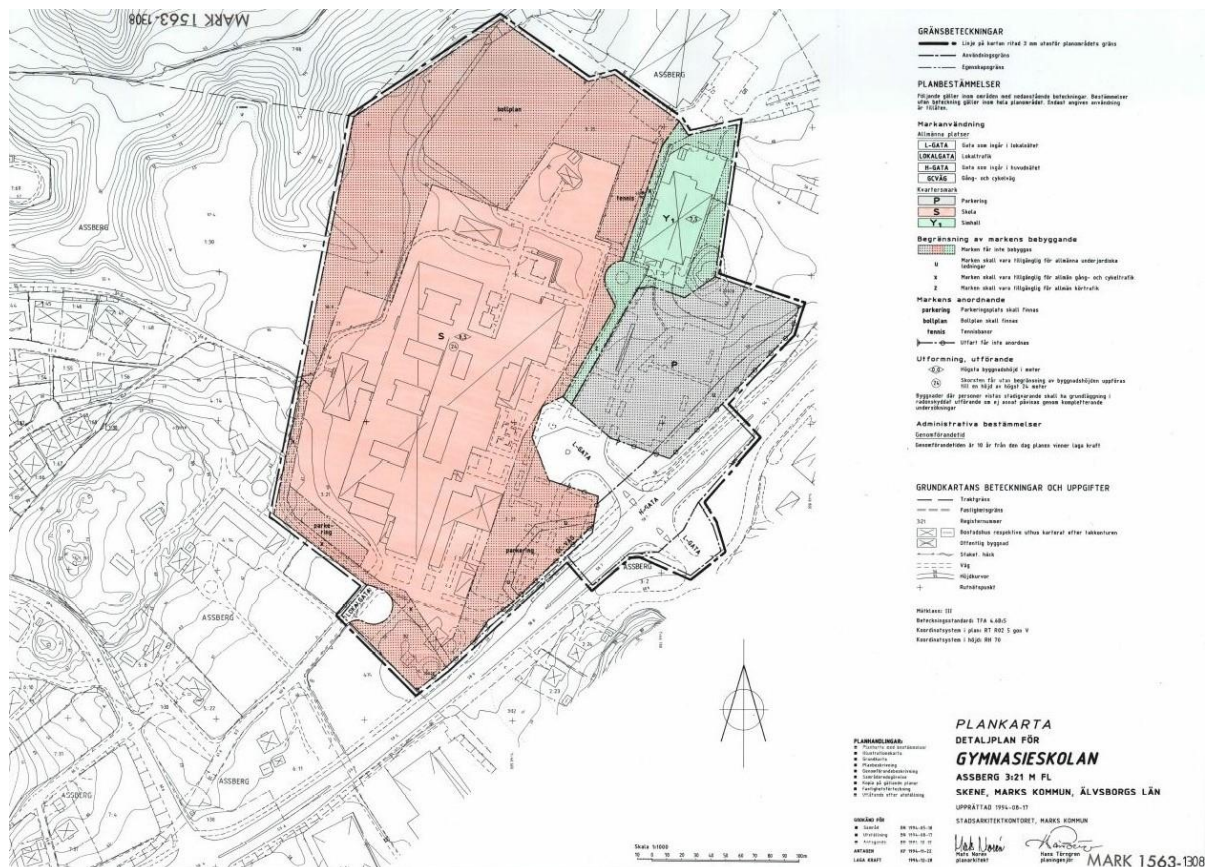
		eventuell framtida bebyggelse tar hänsyn till den befintliga miljön utan att göra intrång på landskapsbilden och verka för en god helhetsverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §.
h <sub>4</sub>	Höjd på byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att begränsa totalhöjden för att eventuell framtida bebyggelse tar hänsyn till den befintliga miljön utan att göra intrång på landskapsbilden och 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. 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 de tillfälliga byggloven för förrådsbyggnaderna som håller på att gå ut måste en ny detaljplan tas fram. Skolan har intresse av att låta dessa byggnader stå permanent. Utökade byggrätter behöver skapas möjliggöras inom kvartersmarken, samtidigt som kommunen ser ett lämpligt tillfälle att lösa andra behov i området.

Området fortsätter att vara kvartersmark, SKOLA (S), 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 med asfaltering då marken har tidigare varit anspråkstagen delvis som parkering. 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 i anspråk tagen av ett bostadshus. Bostadshuset revs någon gång mellan 2017 och 2018 enligt bygglovsenheten och nu står ytan tom. I sydvästra delen av kvartersmarken för SKOLA (S) finns en bevarad äldre jordkällare tillsammans med några skyddsvärda träd. Miljöenheten har inspekterat träderna som anses vara 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 negativa påverkan.



Figur 18. Bevarat grönområde med skyddsvärda träd intill gymnasieskolan.

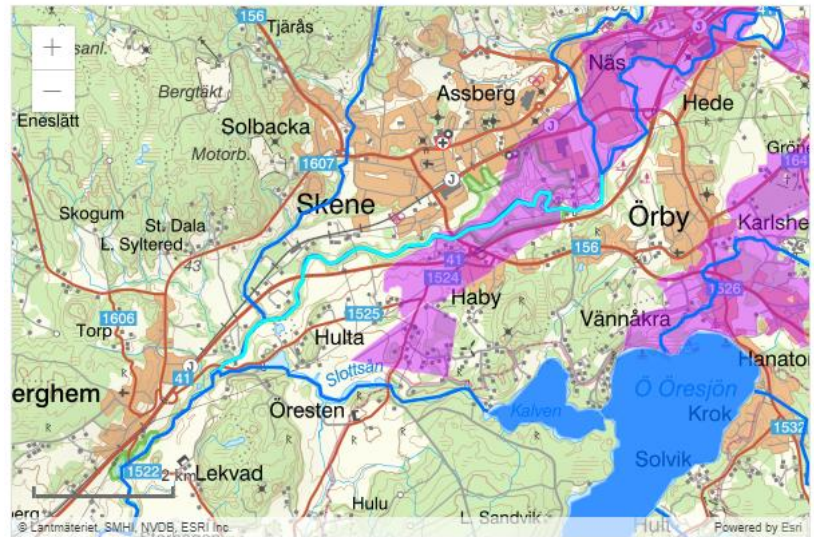
## 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 6.4.1 LUFT

Miljökvalitetsnormerna för luft anses inte påverkas av detaljplanens genomförande.

## 6.4.2 VATTEN

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



[Visa i stora kartan](#)

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 näringsämnen. 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 från 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 en 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

Dagvattenutredningen har tagits fram i syfte att belysa behovet av omhändertagandet av dagvatten. Dagvattenutredningen har tagit hänsyn till att dagvattenflöde innan exploatering 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 att det föreslås en dimensionering för att fördröja dagvattnet är att befintliga dagvattenledningar med stor sannolikhet är underdimensionerade i kombination med ökade klimatförändringar. Med fördröjning av dagvattnet underviks 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)

Det finns flera aspekter att ta hänsyn till gällande dagvattenhantering generellt. Bland annat handlar det om klimatanpassningar, översvämningrisker och påverkan av miljökvalitetsnormer (MKN) på recipienten. Enligt dagvattenutredningen kan 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 dagvattenet rinner vidare till befintlig dagvattenledning.. Fördröjning av dagvatten inom området behöver lösas i detaljplanen. Kommunen har en dagvattenpolicy som bör följas.



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

Konsekvenser: Dagvattenutredningen visar på att fördröjning av dagvattnen genom utbyggnad av makadamdike minskar olika halter av kemiska ämnen från att nå dagvattenbrunnar och vidare 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 eller inte. 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 dagvattendike byggs ut förbättras dagvattenhanteringen, både vid mindre nederbörd och skyfall.

Utredningen föreslår att byggnation vid lågpunkter bör undvikas med hänsyn till risk vid 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 u-området. 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, klimatfaktor 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 så pass skyddade 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. 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. 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. 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 nuvarande 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 det område som gymnasieskolan vill behålla. Om vändplats inte möjliggörs påverkar detta trafiksäkerheten och möjlighet till lämpliga plats för större fordon att kunna vända säkert.

### 6.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Förutsättningar: Det finns inga direkta översvämningsrisker inom planområdet i dagsläget. Det föreligger 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 fördröjning enligt dagvattenutredningen.

### 6.7.4 RISK FÖR SKRED

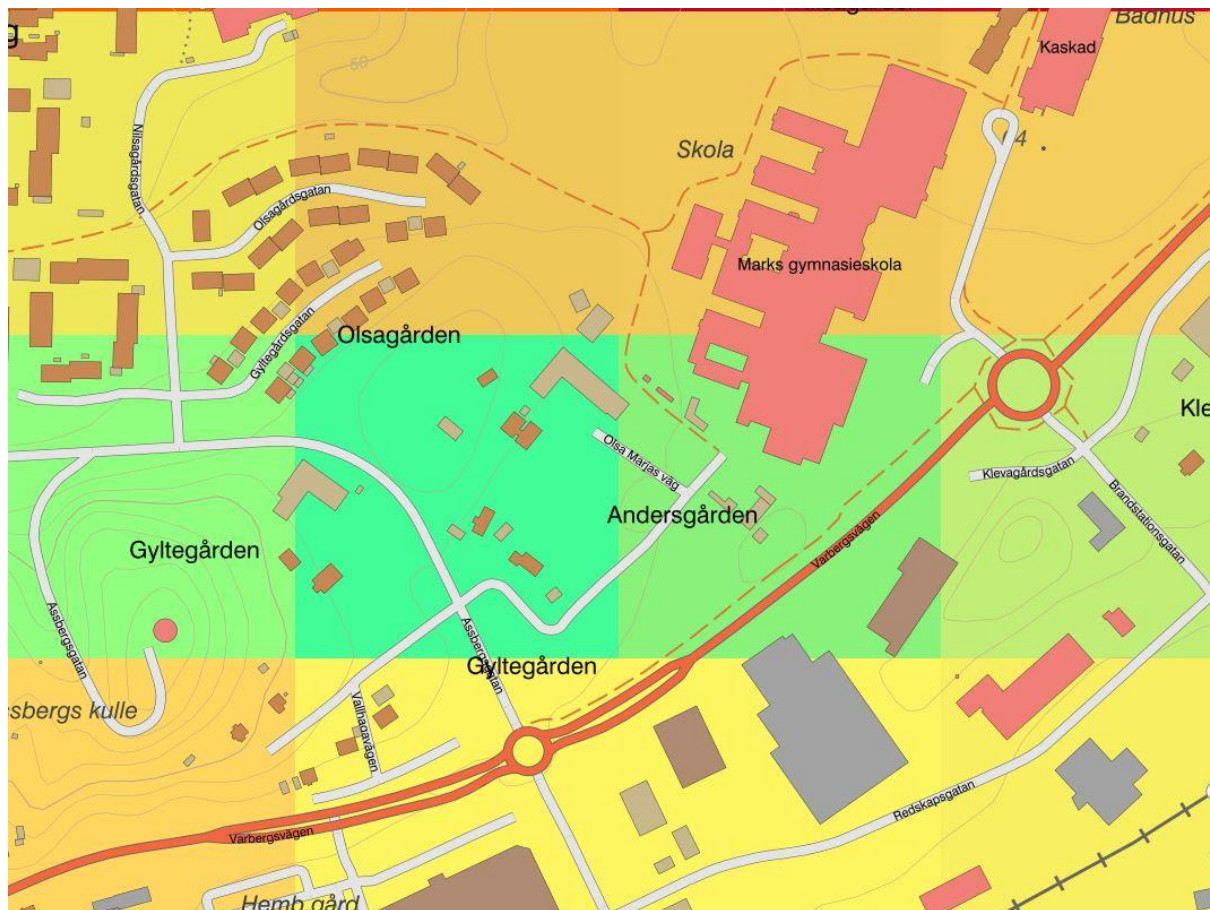
Förutsättningar: Enligt SGU:s kartvisare förekommer det risk för skred i finkornig jordart. Höjdskillnaderna varierar över nollplanet mellan +62 m och +59 m. Planområdet består delvis av fastmark och ej fastmark. Planområdet ligger inte uppe

på en höjd eller liknande i förhållande till sitt närområde. Närmaste område för kända skredrisker är vid Assbergs raviner.

Konsekvenser: Det föranleder inga risker avseende skred.

#### 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/m<sup>3</sup>. Gränsvärdet för radonhalt för nya byggnader är 200 Bq/m<sup>3</sup>.



Figur 25. SGU:s kartregister, gammastrålning.

## 6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar:

Markförhållandena inom planområdet och i närheten är relativt platt och totalstabiliteten inom området bedöms som tillfredsställande med tanke på omgivande bebyggelse. Enligt SGU:s jordartsregister består marken av glacial lera och urberg. Den översiktliga geotekniska utredningen inom Assbergsområdet från 1971 visar på att området består av lösa avlagringar. Dessa avlagringar består huvudsakligen av finsediment i form av fast överkonsoliderad mjälign lera som till viss del är moskiktad.

Den geotekniska utredningen som togs fram för gymnasieskolan visar på att de provpunkter som togs vid verkstaden består av förutom asfalt som ytbeläggning underliggande material av grusig siltig sand med mullhaltig torrskorplera. Grundvattenytor har påträffats 4m 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.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består inte av ett område med fastmark. Hela planområdet har låg till medelhög genomsläpplighet. Jorddjupet är mellan 10 – 20 meter, närmast mätpunkt som gjorts visar på 11,5 meter. Berggrunden består av ”Monzodioritisk-granodioritisk gnejs” vid visning av berggrund 1:500 000 – 1:250 000.

Det föranleder ingen risk för blocknedfall eller erosion inom detaljplaneområdet. Den geotekniska utredningen för gymnasieskolan hänvisar till att tidigare utredningar visar på att nuvarande och blivande byggnadsytor är stabila utan risk för ras och skred.



## 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 26. 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 pekats området 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 22 visar denna sträcka samt Olsa Marjas väg som tidigare huvudväg mellan Skene och Kinna. Figur 23 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 ersatt 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 utgör en oklassificerad kulturhistorisk lämning.

#### 6.9.2 BYGGNADSMINNEN

Närmaste byggnadsminne är Olsagården som blev byggnadsminne 1978.



Figur 27. Historisk karta över Olsa Marjas väg.

## 6.10 FYSISK MILJÖ



Figur 28. Förrådsbyggnaderna från norr.



Figur 29. Förrådsbyggnaderna från väster.



Figur 30. Befintlig jordkällare.



Figur 31. 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 en är ett "tält". Byggnaderna används i undervisningen för gymnasieskolans byggprogram och som lagring av undervisningsmaterial.

Vid gymnasieskolans baksida finns anslutning för godsmottagning, avfallshantering samt en alternativ entré till gymnasieskolan. Baksidan används idag



Figur 32. Godsmottagning.

som vändplats för fordon. En ny vändplats föreslås skapas utan att minska storleken på det inhägnade området.

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. Sedan inhägnaden av området går det inte att passera fritt från Olsa Marjas väg till gymnasieskolans parkeringsplatser på grund av grindar.

**Konsekvenser:** Olsa Marjas väg och infarterna till bland annat Olsagården kan upplevas som något mer privatiserade med den nya detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte hinder att stängsel, mur eller liknande inte får uppföras. Allmänhetens tillgänglighet säkras genom lokalgata med kommunalt huvudmanaskap och GC-väg. Passagen som fanns tidigare men genom instängsling där förrådsbyggnaderna står idag anses kunna tillgodoses istället genom GC-vägen.

### 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.



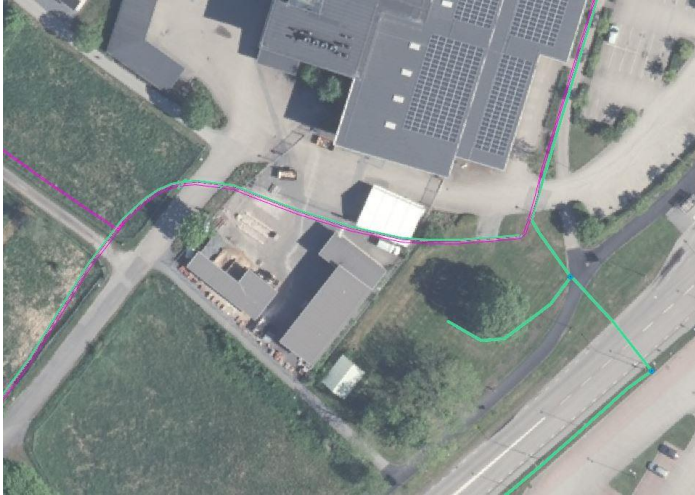
Figur 33. Grind till området, tidigare öppen passage till Olsa Marjas väg.



Figur 34. Förrådsbyggnaderna med sin instängsel. Insyn till området skapar möjlighet till interaktion mellan allmänheten och skolans elever.

## 6.12 TEKNIK

Förutsättningar: Dagvattenbrunnar och underjordiska ledningar finns i området. Lika så kommunalt vatten- och avlopp, fiber och fjärrvärmeledningar. I figur 35 visas befintliga underjordiska ledningar. Vattenledningar visas inte på grund av sekretess.



Figur 35. Urval av befintliga underjordiska ledningar.

## 6.13 TRAFIK

Förutsättningar: Planområdet omfattar Olsa Marjas väg, som idag är den enda vägan slutningen 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. 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 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 Assberg och 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 cykelbanor i området. Den södergående gång- och cykelvägen ansluter från Olsa Marjas väg ner till gång- och cykelbanan mellan Kinna och Skene. Det finns även en gång- och cykelbana som leder upp från Olsa Marjas väg intill gymnasieskolan till bostadsområdet i Assberg. I den befintliga detaljplanen ligger den södergående gång- och cykelbanan 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 36. GC-väg mellan Olsa Marjas väg och fram till GC-väg mellan Kinna och Skene.

### 6.13.2 PARKERING

Parkeringsplatser för gymnasieskolan finns utanför planområdet. I anslutning till det befintliga grönområdet fanns en tidigare parkering tillhörande en före detta villan. Sedan villan revs bevarades uppfarten, som ligger utanför det inhägnade området.

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

Fastigheten har goda möjligheter att uppfylla exploateringsens parkeringsbehov enligt parkeringsnormen från år 2020.



Figur 37. Tidigare uppfart till den numera rivna villan. Parkeringsplatser föreslås uppföras.

### 6.14 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

De fastighetsgränser som gränisar till planområdet påverkas inte av genomförandet av detaljplanen. 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 vägsamfälligheten 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.

Vägsamfälligheten 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 samfällda 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 samfällda vägen kommer att ligga inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska den överföras till av kommunen ägd fastighet.

Vad gäller ersättning till delägande 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 FASTIGHETSRETTSLIGA 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.

Lantmäteriförrättningar prövas enligt ovanstående lagstiftning. För dessa ansvarar Lantmäterimyndigheten.”