

Län

Detaljplan för Haby 7:7 med flera

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2026-03-03

Planarkitekt, Soroosh Rad

Bygg- och miljöförvaltningen, Marks kommun

Syfte med samråd

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

Hur samråd bedrivits

Enhetschef för detaljplan på plan-och byggenheten har den 2025-06-11 enligt delegation från Bygg- och miljönämnden beslutat om samråd för planen.

Planförslaget har varit på samråd under tiden från den 17 juni till och med den 24 augusti 2025.

Förslaget har funnits utställt på kommunhuset och Skene Bibliotek samt funnits tillgängligt via kommunens hemsida.

Yttranden under samråd

Underrättelse/planhandlingar har för yttrande översänts till följande remissinstanser:

Statliga verk och Myndigheter:		
	Synpunkter	Ingen erinran
Länsstyrelsen	X	
Lantmäteriet	X	
Trafikverket	X	
SGI – Sveriges Geologiska institut	X	
Luftfartsverket		X
Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar:		
	Synpunkter	Ingen erinran
Teknik- och servicenämnden	X	
Barn- och utbildningsnämnden		X
Socialnämnden		X

Omsorgsnämnden		X
Kultur- och fritidsnämnden		X
Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund	X	
Samhällsutvecklingsenheten		X
Äldreomsorgsnämnden		X
Kommunala funktionshinderrådet		X
Kommunala pensionärsrådet		X
Övriga:		
	Synpunkter	Ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB	X	
Marks Energi AB / Marks kraftvärme AB		X
PostNord Sverige AB		X
Skanova Göteborg		X
Västtrafik AB		X
Göteborg Landvetter Airport		X
Naturskyddsföreningen Mark		X
Viskans vattenråd		X
Viskan Kraft AB		X
Sakägare enligt fastighetsförteckning	X	

Yttranden med invändningar eller synpunkter:

De inkomna yttrandena har i huvudsak återgivits i sin helhet. Vissa yttranden har dock kortats ned något för att underlätta läsningen, samtidigt som de angivna punkterna i yttrandet tydligt framhålls.

<p>Länsstyrelsen (LST)</p> <p>Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning kan antas strida mot prövningsgrunderna miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt hälsa och säkerhet.</p> <p>Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §:</p> <ol style="list-style-type: none">1- Detaljplanen ligger i närheten av Viskan som har en ekologisk kvot på 0,52 för näringsämnen, där totalfosfor är till grund för bedömningen. Till granskningsskedet behöver kommunen tydligare visa att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att innebära att den ekologiska kvoten sänks till 0,5 och därmed sänker statusen i vattenförekomsten gällande näringsämnen.2- Detaljplanen möjliggör flera olika typer av tekniska anläggningar. Vilken teknisk anläggning som ska uppföras inom området framgår inte mer än att den kommer att utgöra en samhällsviktig funktion och ägas av kommunen. Eftersom markanvändningen möjliggör för flera olika typer av tekniska anläggningar med olika stora miljö- och omgivningspåverkan är det i nuläget svårt för Länsstyrelsen att bedöma	<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none">1- Noterat. Rubrik 6.3.3 <i>Miljökvalitetsnormer</i> i planbeskrivningen har kompletterats i denna fråga. De genomförda beräkningarna visar att föroreningsnivåerna i utgående vatten bibehålls eller reduceras jämfört med nuläget. Dessa beräkningar inkluderar även jordbruksmarken söder om väg 41.2- På grund av sekretessen som gäller för planen får en precisering av den tekniska anläggningen inte framgå av planhandlingarna. Kommunen har förståelse för att det därmed är svårt för myndigheten att fullt ut yttra sig om vilka negativa konsekvenser planen kan medföra när anläggningens närmare innehåll inte kan preciseras. Kommunen vill även framhålla att Länsstyrelsen tidigare har informerats om möjligheten att ta kontakt med kommunen för en närmare redogörelse av planens innehåll, i den mån detta är möjligt inom ramen för gällande sekretess. Kommunen står fortsatt till förfogande för dialog i frågan. <p>Med hänsyn till anläggningens omfattning och karaktär bedömer</p>
---	--



planförslaget lämplighet.

Kommande anläggning kan komma att innebära tillståndsprövning enligt miljöbalken (MB). Till granskningsskedet behöver kommunen tydligt redovisa vilka begränsningar som platsens förutsättningar innebär. Det finns bostäder som befinner sig närmare än 100 meter till planområdet vilket kan innebära en begränsning när det kommer till buller, lukt, störande belysning, elektromagnetisk strålning men även andra typer av riskfrågor som kommande teknisk anläggning kan komma att bidra till.

Om buller från verksamheten till befintliga bostadshus behöver beaktas ska riktlinjerna i Naturvårdsverkets Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller tillämpas.

Kommunen kan även komma att behöva beakta frågor kopplade till elektromagnetisk strålning och magnetfält.

Teknisk anläggning som avser att hantera avlopp och/eller avfall kan innebära problem med lukt, buller och risk för spridning av bakterier i luften. Med anledning av planrådets närhet till befintliga bostäder kan kommande verksamhet innebära att en luktutredning behöver tas fram.

Länsstyrelsen rekommenderar även att risk för störande belysning beaktas under planprocessen. Olika ljussättning och ljusspridning kan leda till störningar, inte minst gentemot omgivande naturmiljöer och bostäder.

kommunen ändå att risken för betydande negativa miljöeffekter är låg.

Verksamheten bedöms vara anmälningsskyldig (C-verksamhet) och inte tillståndsskyldig. Anläggningen omfattar en byggnad på högst cirka 2 000 m² och är i huvudsak obemannad under drift. Utsläppen till mark och vatten är begränsade, och verksamheten medför inte någon hantering av avloppsvatten eller avfall i någon större utsträckning. Verksamheten bedöms därför inte ge upphov till lukt eller andra olägenheter för närboende.

Transporter sker i begränsad omfattning (se 6.5.1 *Omgivningsbuller*), och risken för driftstörningar eller olyckor som kan påverka omgivningen bedöms som liten.

Eftersom detaljplanen inte preciserar typen av teknisk anläggning och för att motverka eventuella konsekvenser har två nya planbestämmelser införts på plankartan (m5 och m6), avseende buller och störande ljus. Däremot bedöms vissa andra effekter – såsom störande lukt, elektromagnetisk strålning och magnetfält – vara irrelevanta för det tilltänkta ändamålet. Kommunen anser i stället att dessa frågor kommer att prövas inom ramen för en anmälningsskyldig eller tillståndsskyldig process (om en sådan blir aktuell).



<p>3- De geotekniska förhållandena för hela planområdet behöver beskrivas och bedömas.</p> <p>4- Kommunen behöver klargöra om exploateringen kan leda till ökad avrinning nedströms. Om det finns risk för att konsekvenserna vid skyfall förvärras för nedströms liggande bebyggelse i och med exploateringen behöver kommunen säkerställa åtgärder. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen reserverat yta för dagvattenåtgärder i plankartan i form av dike och fördröjningsyta, men det framgår inte om dessa åtgärder är tillräckliga för att skyfall ska vara hanterat.</p> <p>Samhällsviktiga funktioner kan vara särskilt viktiga att ge ett gott skydd mot olycka såsom skyfall. Om det finns risk att anläggningen översvämmas vid skyfall behöver kommunen utreda behovet av skyddsåtgärder och i så fall säkerställa dessa i plankartan.</p> <p>Råd enligt PBL och MB:</p> <p>5- Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttranden i sin helhet (daterade 2025-07-07 och 2025-08-28). Sammanfattningsvis saknas det uppgifter om framtida trafikvolymerna på den aktuella vägen och bör kompletteras till granskningskedet. Det är vidare av vikt att drift och underhåll av väg 41 samt dess säkerhetszon inte påverkas av planförslaget och att dagvattenhanteringen utformas utan påverkan på den statliga anläggningen.</p>	<p>3- Noterat. Se svar på SGI:s synpunkter i denna handling.</p> <p>4- Noterat. Plankartan har kompletterats med ytterligare bestämmelser om anläggning av skyddsåtgärder mot översvämning (bestämmelsen <i>skydda</i>) för att skydda en fastighet nedströms som i dagvattnutredningen bedömts ligga i riskzon. Högsta tillåtna markhöjd inom gatan har även reglerats för att säkerställa att avrinning vid skyfall sker i rätt riktning. Rubrik <i>6.5.4 Skyfall</i> har lagts till i planbeskrivningen, där frågan om skyfall har utvecklats vidare</p> <p>5- Noterat. Se svar på Trafikverkets synpunkter i denna handling.</p> <p>6- Noterat. Se svar på Lantmäteriets synpunkter i denna handling.</p> <p>7- Noterat. Se svar på Lantmäteriets synpunkter i denna handling.</p> <p>8- Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med ett nytt avsnitt <i>6.4.1 Artskydd</i>.</p> <p>9- Noterat.</p>
--	--



6- Plankartan innehåller sekundära egenskapsgränser men det framgår inte vilken eller vilka egenskapsbestämmelser som avgränsas av dessa. För att uppfylla tydlighetskravet i PBL bör kommunen tydliggöra detta till granskningskedet. Se även Lantmäteriets yttrande, daterat 2025-08-22.

7- Kommunen villkorar även två egenskapsbestämmelser med stöd av 4 kap. 14 § punkt 1 PBL, m3 (dike) och m4 (fördröjningsdamm). Lantmäteriet har i sitt yttrande daterat 2025-08-22 framhållit att det är otydligt i planhandlingarna vem som ska vara ansvarig för diket och dammen. Det anges samtidigt att kommunen ska äga den tekniska anläggningen inom kvartersmark och att kommunens verksamhetsområde för VA och dagvatten kommer att utökas för att omfatta hela planområdet. Kommunen bör därför tydliggöra ansvarsförhållanden eftersom villkor enligt 4 kap. 14 § punkt 1 PBL inte får omfatta åtgärder som kommunen själva har det formella ansvaret för att utföra.

Däremot är det möjligt att villkora bestämmelser för skydds- eller säkerhetsåtgärder enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL. Om det är kommunens avsikt så bör planbeskrivningens motiv till regleringarna utvecklas så att det framgår tydligt att syftet med egenskapsbestämmelserna m3 och m4 även är för att minska risken för



översvämning i nedströms belägna områden. Detta överensstämmer med nuvarande motiv till villkor a1. Kommunen bör i så fall även hänvisa till 4 kap. 14 § punkt 4 PBL i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning:

- 8- Artskyddsförordningen: Enligt planbeskrivningen finns det en befintlig damm (damm 1) inom planområdet som planeras att rivas. Länsstyrelsen saknar uppgifter om huruvida dammen används av grod- eller kräldjur. Planbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om detta samt redovisa vilka skyddsåtgärder som, i förekommande fall, kan vidtas för att undvika förbud enligt 4a och 6 §§ artskyddsförordningen.
- 9- Undersökning om betydande miljöpåverkan: Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Lantmäteriet (LM):

Frågor som behöver förbättras:

- 1- I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Kommentar:

- 1- Noterat. Plankartan har justerats enligt yttrandet.
- 2- Noterat. Plankartan har justerats enligt yttrandet.
- 3- Noterat. Plankartan har justerats enligt yttrandet. Planbeskrivningen har också kompletterats under avsnitt 7.2.2 *Rättigheter* med en bild



- 2- Traktnamn saknas på grundkartan. Beteckningen för Haby s:1 kan inte ses på kartan. Även de outredda marksamfälligheterna behöver redovisas och kunna hittas på kartan.
- 3- Genom en karta där det visas hur de olika samfälligheterna berörs av detaljplanen kan delägarna i samfälligheterna förstå vilka delar som kommunen har rätt och skyldighet att lösa in från dem.

Delar av planen som bör förbättras:

- 4- ”a1” är som kommunen också anger i planbeskrivningen en planbestämmelse med 4 kap. 14 § PBL som lagstöd Det är otydligt i planhandlingarna om vem som ska vara ansvarig för diket och dammen inom område E. Diket avser avvattning av väg 41 som Lantmäteriet förstår det. Förklara gärna tydligare vad som ska ingå i kommunens ansvar för dagvattenhantering.
- 5- Rättigheter har räknats upp i planbeskrivningen men endast för några har det angetts att de inte påverkas, vad gäller för de övriga? Lantmäteriets kommentar är att det får prövas vid en lantmäteriförrättning om det är möjligt att bilda ett servitut för diket, reglerna i 7 kap 2§ fastighetsbildningslagen kan utgöra hinder. Om det i stället är möjligt att bilda ledningsrätt för diket kan också prövas efter en ansökan till lantmäteriet. Det är lämpligt att ange vem som äger teknikboden. Om

över de berörda samfälligheterna.

- 4- Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 5.1 *Motiv till reglering* med ytterligare text om anläggning av dike/dagvattendamm. (se m3, m4 och a1).
- 5- Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om övriga rättigheter. När det gäller servitut för diket i den västra delen av fastigheten samt de underjordiska ledningarna i den södra delen bedömer kommunen att den smidigaste lösningen är att upprätta ett avtalsservitut mellan de två kommunala fastigheterna, vilket kommunen redan gjort i andra liknande fall. Plankartan har justerats vad gäller prickmark och byggrätter inom området runt teknikboden.
- 6- Noterat. Planbeskrivningen har justerats enligt yttrandet.



marken har bestämmelsen ”får ej förses med byggnad” strider en upplåtelse av marken mot denna bestämmelse.

- 6- Under organisatoriska frågor på sidan 31 anges att förrättning berörande kommunens och ägaren till Haby 7:7 ligger vilande hos Lantmäteriet till dess att förrättningen vinner laga kraft. Det är troligen en felskrivning och att förrättningen är vilande till det att denna pågående detaljplan vunnit laga kraft.

Trafikverket:

- 1- Trafikverket saknar uppgift om hur mycket ny trafik som kan genereras av den föreslagna exploateringen. Detta utifrån att kunna göra bedömning kring eventuell påverkan på korsningen mellan Skebrovägen och statlig väg 156.
- 2- Det är även viktigt att planområdet inte påverkar möjligheterna till drift och underhåll av väg 41, vilken angränsar till planområdet, eller berör vägens säkerhetszon.
- 3- Trafikverket förutsätter att dagvattenhanteringen inte kommer att påverka statlig anläggning negativt.

SGI – Sveriges Geologiska institut:

- 1- Bedömningar och slutsatser som redovisas i PM Geoteknik omfattar enbart den planerade kvartersmarken. SGI anser att de geotekniska förutsättningarna behöver utredas för hela planområdet. PM Geoteknik samt planbeskrivning behöver

Kommentar:

- 1- Noterat. Avsnitt 6.5.1 *Omgivningsbuller* och 6.9 *Trafik* i planbeskrivningen har kompletterats med information om tillkommande trafik.
- 2- Noterat. Planområdet slutar vid släntens krön, och bedöms därför inte påverka möjligheterna till drift och underhåll av väg 41 eller vägens säkerhetszon.
- 3- Noterat. Dagvattenhantering inom planområdet bedöms inte påverka statlig anläggning negativt.

Kommentar:

- 1- Noterat. Rapporten till den geotekniska utredningen har kompletterats med flera sektioner (sektion 1 och 3 i rapporten) och beräkningar för vägen. Detta har noterats i planbeskrivningen



<p>således kompletteras med en bedömning av stabilitetsförhållanden för område GATA.</p>	<p>under avsnitt 6.6 <i>Geotekniska förhållanden</i>. Förutsättningarna för planläggning bedöms dock fortfarande som mycket goda.</p>
<p>Teknik- och servicenämnden:</p> <ol style="list-style-type: none">1- Gatan ska utformas utan instick.2- Åtgärder på och längs vägen kommer att krävas innan den kan övergå i kommunalt ansvar. Vägen behöver därför besiktigas för att kommunen ska ha full vetskap om och kontroll över standard, skick och framtida kostnader. I besiktningen bör ingå kringutrustning, såsom vägräcken, och inventering av förekomst av invasiva växtarter i anslutning till vägen.3- I planbeskrivning anges felaktigt att befintlig väg bekräftas i plankartan. I stället behöver det i genomförandebeskrivningen tydligt framkomma vilka upprustningsbehov som finns för att gränsdragningen för den allmänna platsen ska bli exakt. Exempelvis behöver det vara tydligt när upprustningen av gatan kan komma att inkräkta på privata tomter och de anläggningar som idag finns där i form av staket, brevlådor med mer. För att säkerställa att hela gatan och de funktioner som den kräver ryms inom plangränsen, samtidigt som inte mer mark än nödvändigt behöver planläggas, hade det varit till hjälp att ta fram en sektion av gatans utformning.4- Teknik- och servicenämnden önskar få säkerställt att det inte innebär någon risk (exempelvis för framtida utveckling av gatan) i och med att detaljplanen inte tydligt reglerar sambandet mellan gata och bebyggelse, då intilliggande tomter inte är planlagda som kvartersmark. I dagsläget är det oklart vilken trafiksituation gatan ska dimensioneras för.	<p>Kommentar:</p> <ol style="list-style-type: none">1- Noterat. Vissa ytor behöver dock behållas för att säkerställa att nödvändiga åtgärder för att skydda nedströms liggande fastigheter mot översvämning samt anläggning av dagvattenåtgärder kan genomföras.2- Noterat. En besiktning av gatan har genomförts.3- Noterat. Gatans gräns har justerats främst i norr för att befintliga gatuutrustningar, såsom belysningsstolpar och elskåp, ska ligga inom gatumarken samt för att kunna anordna skydd mot översvämning för fastigheten Haby 5:11. I söder har en del yta lagts till gatumarken för att ett dike ska rymmas inom den. Den exakta gatusektionen är ännu inte fastställd, men den mest troliga sektionen framgår av dagvattenutredningen, figur 21.4- Så länge fastigheterna längs gatan är planlösa räknas alla bygglovsärenden inom dessa fastigheter som bygglov utanför planlagt område. Vid åtgärder som kräver bygglov kommer därför en platsspecifik lämplighetsbedömning att göras, bland annat utifrån krav på placering, utformning och omgivningspåverkan. Ett exempel på ett sådant krav är grannhörande för åtgärder



- | | |
|--|---|
| <p>5- I planbeskrivningen behöver det tydligt framkomma hur dagvatten och skyfall ska ledas från området samt var utsläppspunkten ska vara. Samtidigt behövs ett förtydligande av hur gatans dagvatten ska hanteras på de platser där diken inte ska anläggas.</p> <p>6- Det är otydligt vad som är u-område i kvartersmarken på plankartan. Det behöver säkerställas att u-område finns på alla de platser där det kommer att behövas, exempelvis i prickmarken längs med gatan.</p> <p>7- Generellt ser teknik- och servicenämnden att kommunen bör tillvarata möjligheten att planlägga icke-planlagda ytor i samband med annan planläggning om det är så att kommunen ser behov av det och önskar att ytorna fortsatt ska vara för allmänt nyttjande. I direkt anslutning till Skebrovägen finns idag gång- och cykelstråk som kommunen sköter, men som inte är planlagda och som inte utgör kommunägd mark.</p> | <p>närmare än 4,5 meter från grannfastighet, vilket i detta fall innebär kommunen.</p> <p>5- Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare text under avsnitt 6.3.2 <i>Dagvatten</i>. Den genomförda dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder, men planen har medvetet inte preciserat den exakta lösningen för att skapa flexibilitet. Den yta som tagits i anspråk för gatan (avrinningsområde 1) baseras huvudsakligen på figur 21 i dagvattenutredningen.</p> <p>6- U-området inom den södra delen av kvartersmarken avser en underjordisk dagvattenledning som leder dagvatten från väg 41 till det dagvattendike som ska anläggas i den västra delen av kvartersmarken. De befintliga allmännyttiga ledningarna längs gatan och inom den yta som planlagts som kvartersmark kommer att flyttas till gatan i samband med byggnationen. Därför bedöms det som onödigt att införa markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmarken längs gatan.</p> <p>7- Förvaltningen delar den inkomna synpunkten om fördelarna med att planlägga allmänt nyttjade anläggningar som idag inte är planlagda. Enligt PBL 4 kap. 32 § får dock en detaljplan inte omfatta mer mark än vad som är nödvändigt för planens syfte.</p> <p>Om dessa ytor är direkt kopplade till att uppfylla planens huvudsyfte ska detta beaktas i</p> |
|--|---|

	<p>planarbetet - till exempel Skebrovägen som har tagits in i detta planarbete. I andra fall behöver frågan avgöras genom en avvägning mellan planens prioriteringar och den tid, de resurser och de risker som ett sådant tillägg kan innebära för planarbetet. Större ytor kräver generellt mer tid och resurser samt ökar risken för överklagande, eftersom antalet sakägare ökar i juridisk mening.</p> <p>Med tanke på att denna plan har prioriterats högt av kommunstyrelsen samt bygg- och miljönämnden bedömer förvaltningen att ett inkluderande av gång- och cykelvägar i detta fall skulle riskera den planerade tidplanen. Därför anser förvaltningen att det är mest lämpligt att inte inkludera gång- och cykelvägar i planområdet.</p>
<p>Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund:</p> <p>1- I detaljplanen står det att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bebyggelsefritt avstånd om minst 25 meter från väggkant av riksväg 41. • för bebyggelse inom 30 meter från väggkant av riksväg 41 ska säker utrymning vara möjlig bort från vägen, det vill säga i nordlig riktning • obrännbara ytskikt på byggnader inom 30 meter från väggkant av riksväg 41 <p>Teknisk anläggning klassas som mindre känslig verksamhet, enligt den översiktliga riskanalysen för Marks kommun rekommenderas ett skyddsavstånd på 30</p>	<p>Kommentar:</p> <p>1- Den översiktliga riskutredningen för Marks kommun upprättad av COWI 2021-07-02 innehåller rekommenderade skyddsavstånd för exempelvis industrier och kontorsverksamhet. Vidare står det även i den riskutredningen följande: <i>'Notera att avsteg från rekommenderade skyddsavstånd och skyddsåtgärder (inklusive allmänna skyddsåtgärder) i den översiktliga riskanalysen alltid kan tillåtas förutsatts att en fördjupad riskanalys för den specifika planen visar på en tolerabel risknivå.'</i></p> <p>I arbetet med detaljplanen har en</p>



meter. Som skyddsåtgärd står det i riskanalysen brandklassad fasad EW30, vilket inte nödvändigtvis är obrännbara ytskikt.

- 2- I planbeskrivningen nämns förutom teknisk anläggning, också kontor, vilket klassas som normalkänslig verksamhet. I den översiktliga riskanalysen för Marks kommun rekommenderas utan skyddsåtgärder ett skyddsavstånd på 50 meter, vilket inte alls tagits i beaktande. Riskbedömningen från WSP hanterar teknisk anläggning, inte kontor. Skyddsåtgärder samt skyddsavstånd för annan bebyggelse än teknisk anläggning, t.ex. kontor bör beaktas och tas med i planbeskrivningen.
- 3- Eventuell strategi för omhändertagande av släckvatten bör redovisas i planbeskrivningen.
- 4- Tänkt strategi för brandvattenförsörjning bör redovisas i planbeskrivningen.

fördjupad riskanalys genomförts för Skene tekniska anläggning (WSP, daterad 2024-11-29) med tillämpade beräkningar för att visa att den specifika planen visar på en tolerabel risknivå. Den närmsta fasaden på den tekniska anläggningen kommer ligga 25 meter från farligt gods-leden. Enligt konsultens beräkningar av individrisknivån är alla avstånd över 27 meter från väg 41 ligger inom en acceptabel risknivå medan avstånd mellan 0-27 meter ligger inom ALARP. Utifrån dessa beräkningar har konsulten gjort bedömningen att byggnader som står mellan 25-30 inte kräver brandtekniskt klassade fasader utan att fasader i obrännbart material är tillräckligt.

- 2- På grund av den sekretess som gäller för planen har myndigheten inte fått ta del av en fullständig riskanalysrapport, utan endast en sammanfattande version. Beräkningarna i den fullständiga rapporten har utgått från att anläggningen bemannas med ett visst antal personal. Generellt gäller samma beräkningar som i föregående punkt även här. Kontorsbyggnaden kommer stå >27 meter från väg 41, alltså inom acceptabel risknivå. Enligt beräkningarna krävs inte ett skyddsavstånd om 50 meter till kontorsbyggnaden.
- 3- Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 6.3.3 *Miljö kvalitetsnormer/Vatten* med strategi för omhändertagande av släckvatten.
- 4- Noterat. Planbeskrivningen har

	<p>kompletterats under avsnitt 6.8 <i>Teknik</i> med strategi för brandvattenförsörjning.</p>
<p>Vattenfall Eldistribution AB:</p> <p>1- Vattenfall Eldistribution önskar specifikt E-område för transformatorstation för den befintliga stationen samt en tillkommande för att försörja planområdet, enligt yttrandet. Ytbehovet för E-området är 10x10 m och någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen.</p> <p>2- I sitt yttrande har företaget även hänvisat till flera standarder avseende placering, åtkomlighet, schaktning m.m.</p>	<p>Kommentar:</p> <p>1- Noterat. Placeringen av en ny nätstation har ytterligare stämts av med företaget. Plankartan har justerats för att säkerställa att placeringen av den befintliga nätstationen blir planerlig samt möjliggöra byggnation av flera nätstationer inom området i dess närhet.</p> <p>2- Noterat.</p>
<p>Sakägare 1:</p> <p>1- Detaljplanen omfattar en del av fastigheten som inrymmer en besöksparkering, vilken har iordningställt av fastighetsägaren med dränering, markbeläggning och mur/trappavsats samt förberetts för belysning och laddinfrastruktur. Fastighetsägaren motsätter sig i grunden inte detta och önskar återkoppling från kommunen gällande förutsättningar, tidsplan och villkor för ett sådant övertagande.</p>	<p>Kommentar:</p> <p>1- Noterat.</p>

Sakägare 2:

- 1- När övertagandet av Skebrovägen sker från enskild vägs samfällighetsförvaltning till kommunalt huvudmannaskap, omfattas då även vägen upp till husen av det kommunala huvudmannaskapet?
- 2- Hur kommer bullernivån att vara när anläggningen är klar?
- 3- Idag finns en vacker utsikt med mycket grönska på platsen där anläggningen planeras. Fastighetsägarna önskar en visionsvy som tydligt visar hur hög och stor byggnaden kommer att bli i förhållande till huset, samt hur man har tänkt kring exempelvis stödmur, häck eller annan likvärdig avgränsning.
- 4- Vi har varit i kontakt med en mäklare som har varit här och tittat, enligt hen så kommer det att vara mindre spekulanter när denna anläggning kommer att ligga så nära vår tomt. Om det då skulle bli aktuellt med en försäljning så påverkas den negativt pga. anläggningen. Hur ställer kommunen sig till detta?

Kommentar:

- 1- Omfattningen av de ytor som kommer att ingå under kommunalt huvudmannaskap framgår av plankartan (ytor som har markerats som GATA). Detta omfattar generellt sträckan mellan väg 156 och vändplatsen i öster. Den del av gatan som fortsätter mot privata villatomter kommer inte att omfattas av det kommunala huvudmannaskapet.
- 2- Noterat. Planen har reglerat de högsta bullernivåerna från anläggningen som får nå bostädernas fasader. För bestämmelsen har riktvärdena i Naturvårdsverkets 'Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller' använts. Anläggningen bedöms inte ge upphov till höga bullernivåer och medför inte heller någon större ökning av personbils- eller lastbilstrafik. Planens påverkan på trafikbuller bedöms därför som marginell. Avsnitt 6.5.1 *Omgivningsbuller* har kompletterats med ytterligare information om detta.
- 3- Efter samråd, har den markerade ytan med prickmark längs fastighetsgränsen breddats från 4,5 till 6 meter. Den exakta utformningen av byggnader är ännu inte klar. Detaljplanen tillåter byggnation av byggnader och anläggningar enligt de redovisade planbestämmelserna på plankartan. Däremot finns en översiktlig skiss över en möjlig disposition av byggnader, vilken framgår av den bifogade kartan i

	<p>den genomförda dagvattenutredningen (Se bilagan-Skiss). I skissen har byggnaden närmast fastighetsgränsen givits en lägre höjd. Det ska noteras att denna bild endast redovisar ett förslag på placering och att den slutliga utformningen inte är beslutad, utan kommer att bearbetas i ett senare skede. Enligt detaljplanen får byggnader uppföras med en nockhöjd på högst cirka 14 meter över området nuvarande medelnivå och kan placeras inom de ytor där planen medger byggrätt. Eftersom det redan finns höga träd på höjden bedöms detta inte medföra någon betydande försämring av skuggningen. Vilka träd som kommer att bevaras är också oklart i nuläget.</p> <p>Anläggningen kommer att stängas in med någon form av barriär runt fastigheten, t.ex. stängsel. Vilken höjd och utformning denna barriär ska ha är inte reglerat i planen.</p> <p>4- Hur värdet på de omgivande fastigheterna påverkas av planen är i nuläget oklart. Vid arbete med en detaljplan enligt plan- och bygglagen ska det alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägarna. En planskada ska därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de</p>
--	--

	<p>planskador som ska ersättas, anges uttömmande i lagens (PBL - plan- och bygglagen) 14 kapitel. I det här fallet bedömer kommunen att en eventuell värdesänkning på grund av anläggningen inte omfattas av de ersättningsgrunder som anges i plan- och bygglagen.</p>
--	---

Efter samråd har följande ändringar gjorts i förslaget:

På plankarta:

- Planbestämmelser inom området kring den befintliga nätstationen har ändrats och en ny markanvändning (E2 – Nätstation) har lagts till på plankartan.
- Användningen *Verksamheter* har lagts till på plankartan. Hela området omfattas av prickmark och ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Gränser för gatumark har justerats.
- Nya bestämmelser: *skydd* samt högsta tillåtna markhöjd i gatan har reglerats inom området GATA.
- Nya bestämmelser (m5 och m6) avseende skydd mot buller och ljusstrålning har införts på plankartan.
- Traktnummer och fastighetsbeteckningar har justerats och lagts till.
- Egenskapsgränser samt text till planbestämmelserna m1 och m2 har justerats avseende sekundära egenskapsfränser.

I planbeskrivning:

- Generellt har vissa texter flyttats till andra rubriker, eller till helt nya rubriker som bedömts mer lämpliga, för att förbättra läsbarheten och öka förståelsen. Innehållet i texterna har inte ändrats.
- Texterna i avsnitten 4.1 *Övergripande om detaljplanen* och 4.3 *Kvartersmark* har kompletterats med avseende på den yta som har planlagts som '*Verksamheter*'.
- Avsnitt 5.1 *Motiv till reglering – bestämmelserna 'm3, m4 och a1'* har kompletterats med ytterligare text om anläggning av dike/dagvattendamm. Markanvändningen och planbestämmelserna: E2, Z (*Verksamheter*) samt m5, m6, *skydd* och +0,00 har lagts till i avsnittet.
- Text under avsnitt 6.3.3 *Miljö kvalitetsnormer* har kompletterats med strategi för

omhändertagande av släckvatten.

- Avsnitt 6.3.2 *Dagvatten* har kompletterats med ytterligare förklarande text kring dagvattenförhållandena.
- Ett nytt avsnitt 6.4 *Natur* har lagts till planbeskrivningen. Avsnittet innehåller text om 6.4.1 *Artskydd* samt 6.4.2 *Invasiva arter*.
- Text under avsnitt 6.5.1 *Omgivningsbuller* har kompletterats med information kring trafikökning.
- Avsnitt 6.6 *Geotekniska förhållanden* har kompletterats avseende markens stabilitet inom GATA-området.
- Underrubriken *Konsekvenser* har lagts till i avsnitt 6.7 *Fysisk miljö*.
- Text under avsnitt 6.8 *Teknik* har kompletterats med strategi för brandvattenförsörjning.
- Texten under avsnitt 6.9 *Trafik* har justerats avseende trafikökning och vägbredd.
- Avsnitt 7.2.2 *Rättigheter* har kompletterats med en bild över de berörda samfälligheterna.

Utöver detta har endast redaktionella förändringar skett i förslaget.

Bygg- och miljöförvaltningen, Marks kommun

Soroosh Rad

Planarkitekt