



DETALJPLAN FÖR DEL AV HABY 7:7 m.fl.

Skene, Marks kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING SAMRÅD

Standardförfarande (PBL 2010:900)



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2024.1332

Påbörjad: 2024-06-27

Laga kraft: XXXX-XX-XX

Beslutsprotokoll: HÄNVISNING

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen

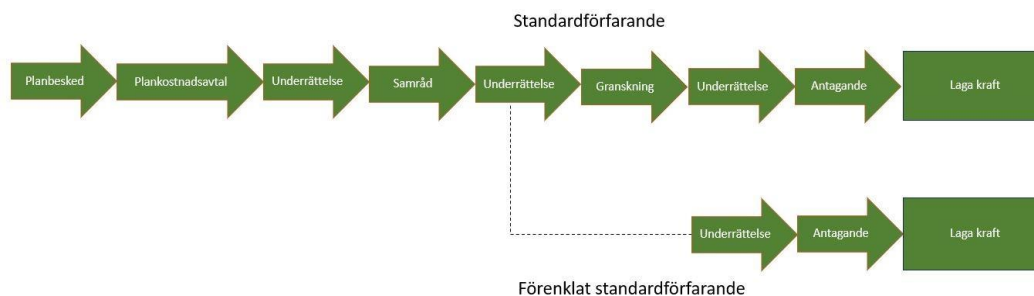
är 5 år och börjar från det att detaljplanen vinner laga kraft



INNEHÅLL

1	OM DETALJPLANEPROCESSEN.....	2
1.1	VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	2
1.2	VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?	2
2	PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG	3
2.1	PLANHANDLINGAR	3
2.2	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	3
2.3	UTREDNINGAR	3
3	DETALJPLANENS SYFTE.....	4
3.1	SYFTE	4
4	PLANFÖRSLAGET	4
4.1	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN	4
4.2	ALLMÄN PLATS	4
4.3	KVARTERSMARK	4
4.4	BEFINTLIGT	5
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
5.1	MOTIV TILL REGLERING	5
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	14
6.1	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	14
6.2	MILJÖKVALITETSNORMER	14
	MILJÖ.....	15
6.3	HÄLSA OCH SÄKERHET	19
6.4	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	22
6.5	FYSISK MILJÖ	24
6.6	TEKNIK	24
6.7	TRAFIK	24
6.8	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	25
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	26
7.2	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	26
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	28
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	28
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	30
7.6	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	30
7.7	UPPLYSNINGAR.....	30

1 OM 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 planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

2 PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG

2.1 PLANHANDLINGAR

Plankarta

Plan- och genomförandebeskrivning (den här handlingen)

Fastighetsförteckning upprättad 2025-06-04 av SWECO.

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

2.2.1 GRUNDKARTA

Grundkarta uppdaterad 2025-01-09.

2.2.2 ÖVERSIKTSPLAN

Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene, Örby

Handlingen finns lagrad i Marks kommunstyrelses i fysiska arkiv.

2.3 UTREDNINGAR

2.3.1 DAGVATTENUTREDNING

Dagvattenutredning 2025-05-08

PM Föroreningsberäkningar dagvatten 2025-03-17

Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

2.3.2 GEOTEKNISK UTREDNING

PM geoteknik 2025-04-23

Markteknisk undersökningsrapport inkl. bilagor 2025-04-25

Handlingarna finns lagrade i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

2.3.3 MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING

Miljöteknisk markundersökning 2024-09-23

Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

2.3.4 RISKUTREDNING

Riskutredning PM 2025-01-10

Riskutredning detaljerad riskbedömning 2024-11-29

Handlingarna finns lagrade i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en teknisk anläggning samt att en befintlig gata ska få kommunalt huvudmannaskap.

4 PLANFÖRSLAGET

4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Avsikten är att en teknisk anläggning som ska ägas av kommunen ska uppföras inom området. Den tekniska anläggningen kommer att utgöra en samhällsviktig funktion som syftar till att tillgodose behovet av teknisk försörjning. Den föreslagna markanvändningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen, till exempel kontor, personalutrymmen, förråd och parkering. När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning, exempelvis miljöbalken.

Planen innebär också att en befintlig gata (Skebrovägen) som idag är enskild planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Skebrovägen är bland annat viktig för trafik till och från den tekniska anläggningen. Gatan är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Detaljplanen går i linje med den fördjupade översiktsplanen för Kinna, Skene och Örby.

Under planarbetets gång har en fastighetsreglering vunnit laga kraft vilket innebär att planområdet övergått från att tillhöra fastigheten Haby 4:6 till Haby 7:7. På grund av detta förekommer fastighetsbeteckningen Haby 4:6 i flera av de underlag som har tagits fram i samband med detaljplanen.

4.2 ALLMÄN PLATS

Planen omfattar allmän plats för gata. Gatan är befintlig, och bekräftas i planen.

4.2.1 HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen innebär att Skebrovägen får kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen kommer kunna genomföra nödvändiga åtgärder som behövs i gatan. Kommunen kommer att ansvara för gatans skötsel och kan på så sätt säkerställa nödvändig framkomlighet till den tekniska anläggningen.

4.3 KVARTERSMARK

Planen omfattar kvartersmark för tekniska anläggningar. Avsikten är att en ca 700m² stor byggnad ska uppföras inom området. Planen gör det möjligt att bygga mer än så

om behov skulle finnas. Planen begränsar bebyggelsen till sammanlagt 35 procent av fastighetsarean, vilket – med en fastighetsbildning som i stort motsvarar den avsedda kvartersmarken – innebär en maximal byggnadsarea på cirka 2 000 m². Planen begränsar också hur hög den nya bebyggelsen får bli.

Allmänheten behöver kunna utestängas från området. Därför kan det bli aktuellt att stängsel uppförs inom området. Detta regleras inte i detaljplanen.

Eftersom området är synligt från Skebrovägen och från väg 41 är det viktigt att bebyggelsen och utomhusmiljön utformas och sköts på ett omsorgsfullt sätt.

4.4 BEFINTLIGT

Planområdet består i huvudsak av naturmark. Planområdet är ca 0,94 ha stort. Marknivån inom planområdet varierar mellan ca +37 och +54 meter över havet.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

5.1 MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
GATA	Gata	En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Området som planläggs som gata består av den befintliga gatan Skebrovägen samt befintliga diken som

		hanterar dagvatten ifrån Skebrovägen. Planen innebär att området får kommunalt huvudmannaskap. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1, som anger att i en detaljplan ska kommunen ange gränserna för allmänna platser.
--	--	---

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
E	Tekniska anläggningar	Användningen Tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. Att planlägga planområdet med denna markanvändning är huvudsyftet med planen.

		Inom planområdet finns även en transformatorstation som omfattas av användningen 'Teknisk anläggning'. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1, som anger att I en detaljplan ska kommunen ange gränserna för kvartersmark.
--	--	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
$h_1 + 64,0$	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan	Totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Bestämmelsen syfte är att reglera bort möjligheterna att bygga olämpligt höga byggnadsverk eller uppstickande byggnadsdelar inom området. Planen reglerar marken så att bebyggelsens totalhöjd max får bli +64m över angivet nollplan. Hur höga marknivåerna intill byggnaderna ska vara regleras inte i planen.

		Nuvarande marknivå inom området där byggnader planeras ligger ca +46m över nollplanet. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan.
h ₂ +60,0	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan	Planbestämmelsen nockhöjd avser yttertakets högsta punkt eftersom det är den som har koppling till byggnadens storlek och inverkan på platsen. Syftet med bestämmelsen är att förhindra uppförandet av olämpligt höga byggnader inom området, och därigenom minska risken för negativa konsekvenser för omgivningen. Planen reglerar att bebyggelsens nockhöjd får vara högst +60 meter över angivet nollplan. Hur höga marknivåerna intill byggnaderna ska vara regleras inte i planen. Nuvarande marknivå inom området där byggnader planeras ligger ca +46m över nollplanet. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan.

e ₁	Största byggnadsarea angivet värde i procent av fastighetsarean inom användningsområdet.	Byggnadsarea kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Genom att reglera bebyggelsens omfattning säkerställs god tillgång till friytor, servicevägar, parkeringsytor mm. inom fastigheten, samtidigt som risken för negativ påverkan på omgivningen minskar. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan.
	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsens syfte är framförallt: - att förhindra att byggnader uppförs olämpligt nära riksväg 41 på grund av risk för olyckor. - minska risken för oönskad skuggning, eller försämring av sikt för grannar. Byggnadsverk eller anläggningar som inte räknas som byggnader får finnas. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, som anger att i en detaljplan får

		kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan.
m ₁	För bebyggelse ska säker utrymning vara möjlig i nordlig riktning, bort från riksväg 41	Bestämmelsens syfte är att minimera risker kopplade till eventuella olyckor på riksväg 41. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.
m ₂	Fasader som vetter mot riksväg 41 ska utföras i obrännbart material	Syftet är att fördröja brandspridning till byggnaden i händelse av en olycka på vägen och därigenom tillse att utrymning hinner genomföras. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.
m ₃	Öppet dike med en minsta yta på 227 kvadratmeter ska anläggas. Diket ska förses med tät botten.	Bestämmelsen har utformats utifrån den genomförda dagvattenutredningen. Syftet är att en lämplig dagvattenhantering med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna

		för vatten och vattenskyddsområdet ska finnas. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.
m ₄	Fördröjningsdamm med en total volym på minst 156 kubikmeter, varav minst 77 kubikmeter utgör fördröjningsvolym, och med en minsta yta på 219 kvadratmeter, ska anläggas. Dammen ska förses med tät botten.	Bestämmelsen har utformats utifrån den genomförda dagvattenutredningen. Syftet är att en lämplig dagvattenhantering med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna för vatten och vattenskyddsområdet ska finnas. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.
Gäller inom hela kvartersmark	Nya permanenta slänter ska erosionsskyddas och ska ej vara brantare än 1:2	Bestämmelsen har utformats utifrån den genomförda geotekniska utredningen och syftar till att säkerställa den geotekniska stabiliteten med avseende på risk för ras, skred och erosion.

		Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 12 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.
a ₁	Startbesked får inte ges för byggnader eller åtgärder som kan försämra marken genomsläpplighet förrän fördörningsdamm och dike enligt bestämmelse m ₃ och m ₄ har kommit till stånd.	För att minska eventuella risker för översvämning inom nedströms belägna områden, samt för att hantera planens påverkan på miljökvalitetsnormer, är det viktigt att dagvattenanläggningar kommer på plats innan marken hårdgörs genom bebyggelse, asfaltering eller liknande. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 14 § 1 som anger i en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd.
Gäller inom hela kvartersmark.	Minst 50,0 % av fastighetsarean inom kvartersmark ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen har utformats utifrån den genomförda geotekniska utredningen och syftar till att ha en lämplig dagvattenhantering.

		Genom att begränsa hur stora markytor som hårdgörs minskar uppkomsten av dagvatten och behovet av bortledande av vatten ifrån området minimeras vilket bidrar till en hållbar dagvattenhantering. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ändamål	Med bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Till exempel kan en del av en bostadsfastighet reserveras för en allmän vattenledning. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §, som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma markreservat för sådana trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar för elektroniska kommunikationsnät och

		ledningar som behövs för allmänna ändamål.
--	--	--

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

6.1 KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1.1 PLANBESKED

Kommunen lämnade positivt planbesked 2024-06-27.

6.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

I FÖP Kinna, Skene, Örby anges området som befintlig markanvändning – skogsmark/tätortsbebyggelse. Planen bedöms dock gå i linje med intentionerna med kommunens översiktliga planering. Planen bedrivs därför med standardförfarande.

6.2 MILJÖKVALITETSNORMER

6.2.1 VATTEN

Förutsättningar: Recipienten för planområdet är Viskan. Avrinningsområdet enligt Viss är Viskan (från Häggån till Slottsån).

Senaste bedömningen av Viskans vatten, uppmätt 2023, visar att den ekologiska statusen är måttlig medan den kemiska statusen uppnår ej god (VISS). För att uppnå god ekologisk status behöver åtgärder vidtas för att förbättra vattnets flöde.

”Barriärerna fragmenterar vattenförekomsten och hindrar fiskars och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och ned i vattensystemet, samt hämmar flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material.” Den kemiska statusen beror på de överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar.

Gränsvärdena för PBDE och kvicksilverämnen överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Den primära orsaken till de för höga nivåerna av dessa föroreningsämnen bedöms vara atmosfärisk deposition.

Området ligger inom ett vattenskyddsområde och MKN:s försämringsförbud gäller, vilket innebär att vattenkvaliteten inte får försämrast av den planerade exploateringen.

Konsekvenser: För att säkerställa att dagvattenhanteringen inom planområdet inte försämrar vattenkvaliteten i Viskan föreslås i dagvattenutredningen som togs fram 2025-03-05 en kombination av reningsåtgärder.

I utredningen föreslås att en sedimentationsdamm anläggs för att fördröja och rena dagvattnet inom kvartersmarken. Dammen föreslås få en tät botten för att skydda grundvattnet, en permanent vattenyta på minst en meters djup för att möjliggöra effektiv sedimentation och en avstängningsventil vid utloppet för att kunna stoppa flödet vid olyckor. Dagvattenbrunnar rekommenderas att förses med filter för att minska spridning av tungmetaller och andra föroreningar.

Utredningen föreslår också att ett dike med tät botten och naturliga flödesbromsar i form av större stenar anläggs inom planområdet för att förhindra grundvattenförorening och bromsa upp vattenflödet för det vatten som rinner igenom planområdet ifrån ett avrinningsområde söder om planområdet. Även här föreslås att en ventil att installeras på inkommande ledning för att möjliggöra snabb avstängning vid eventuella olyckor.

StormTac-beräkningar visar att föroreningsnivåerna i utgående vatten bibehålls eller reduceras jämfört med nuläget med föreslagna åtgärder. Kvicksilverhalten ligger kvar på 0,0001 µg/l (0,003 g/år), en nivå som understiger rapporteringsgränserna för ackrediterade laboratorier och därmed inte kommer att vara mätbar i recipienten.

Halter i mikrogram/l:				Mängder kg/år:			
Ämnen	TOTALT PO	Jordbruksmark	TOTALT Inkl Jordbruksmark	TOTALT PO	Jordbruksmark	TOTALT Inkl Jordbruksmark	
P	49	110	110	0,41	11	11	
N	480	2700	2500	4	260	260	
Pb	1,7	6,4	6,1	0,014	0,61	0,63	
Cu	5,1	10	10	0,042	0,99	1	
Zn	12	26	25	0,1	2,4	2,5	
Cd	0,19	0,29	0,28	0,0016	0,027	0,029	
Cr	2,8	1,8	1,8	0,024	0,17	0,19	
Ni	2,3	1,5	1,3	0,019	0,14	0,13	Ökning Hg:
Hg	0,025	0,0066	0,0081	0,00021	0,00062	0,00084	1E-04 µg/l 3E-05 kg/år
SS	16000	49000	47000	140	4700	4800	
BaP	0,01	0,005	0,0052	0,000086	0,00047	0,00054	
BDE 47	0,000061	0,00012	0,00011	0,00000051	0,000011	0,000012	
BDE 99	0,000074	0,00015	0,00014	0,00000062	0,000014	0,000014	
BDE 209	0,0055	0,015	0,014	0,000046	0,0014	0,0015	

Figur 1 visar beräkning av föroreningsgrad från StormTac.

För att skydda vattenkvaliteten i Viskan är det viktigt att de föreslagna reningsåtgärderna genomförs. Villkorsbestämmelsen a₁ – Startbesked får inte ges för byggnader eller åtgärder som kan försämra marken genomsläpplighet förrän fördörjningsdamm och dike enligt bestämmelse m₃ och m₄ har kommit till stånd har införts i planen för att minimera risken för påverkan på MKN.

MILJÖ

6.2.2 MILJÖBEDÖMNING

Planen ligger inom ett vattenskyddsområde. All exploatering inom området kan antas orsaka en viss påverkan på tillgång och kvalitet på grundvattnet.

Dagvattenutredningen visar dock att det går att genomföra detaljplanen utan att föroreningsnivåerna försämrats jämfört med nuläget.

Ett område av riksintresse för naturvård, NRO 14171 Viskans och Surtans dalgångar med Assbergsravinerna, finns utpekad norr om planområdet. Det bedöms inte finnas någon betydande risk för att planen påverkar riksintresset negativt eftersom:

- Planerad ny bebyggelse ligger väl avskilt från riksintresseområdet genom Skebrovägen samt de befintliga villatomterna som ligger mellan Skebrovägen och riksintresseområdet.
- Dagvattenutredningen visar att den planerade exploateringen kan ske utan påverkan på vattenkvaliteten i Viskan.
- Inga höga naturvärden eller skyddade arter har påträffats inom planområdet.

För att vidare hindra påverkan på naturlivet i området bör hänsyn tas om eventuell utomhusbelysning ska uppföras



Figur 2 visar riksintresseområdet Viskans och Surtans dalgångar grönskrafferat. Planområdet är markerat med svart, streckad linje.

Längs Viskan finns strandskydd. Planområdet ligger utanför det utpekade strandskyddsområdet.



Figur 3 visar vattenskyddsområdet med blå linje och planområdet med vit, streckad linje.

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

Eftersom planen innebär att byggrätt lämnas för mark som tidigare varit obebyggd så kan den antas innebära vissa negativa effekter för miljön. Kommunen bedömer dock att det inte handlar om betydande miljöpåverkan i juridisk mening. Orsakerna till detta är att planens totala miljöpåverkan begränsas av att:

- Planen inte antas orsaka någon särskild risk för människors hälsa eller säkerhet
- Planen inte antas innebära någon väsentlig omgivningspåverkan genom ökade utsläpp eller buller
- Gällande regleringar och skydd bedöms inte påverkas av planen
- Geotekniska och marktekniska egenskaper bedöms vara tillfredsställande

6.2.4 DAGVATTEN

Förutsättningar: En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att klargöra de befintliga dagvattenförhållandena inom området, samt redogöra för vilka konsekvenser planen kan medföra. De flöden som har använts i beräkningarna är baserade på 10-års regn, 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Utredningen visar att dagvatten från planområdet idag huvudsakligen går via brunnar, diken och slutna ledningar ner till Viskan. Dagvatten ifrån Skebrovägen avrinner delvis genom ytavrinning ner mot Viskan vilket kan skapa problem med vattenansamling och potentiella skador på privata fastigheter.

Inom den yta av planområdet som planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar finns en befintlig damm (damm 1 i illustrationen nedanför). Dammen

är anlagd som infiltrationsdamm för flöde från ett område söder om väg 41. Vid platsbesök har dock gummimatta påträffats och dammen saknar därför infiltrationsegenskaper. Att man lagt en gummimatta i botten kan ha flera olika orsaker men högst troligt beror det på att dammen är ansluten till Trafikverkets dike intill väg 41 och vid olycka kan ett spill av föroreningar få stora konsekvenser i vattenskyddsområdet. Då dammens in och utlopp ligger på nästa samma nivå fungerar den inte heller som en fördröjningsdamm. Dagvattnet leds till dammen via en trumma under väg 41. Ledningen till och ifrån dammen har dimension 315mm vilket innebär en maxkapacitet på ca 100l/s.

Norr om planområdet finns en befintlig damm (damm 2 i illustrationen nedanför). Dammen fungerar som översvämningssyta/fördröjningsdamm. Dammen har ej underhållits och har dålig status i dagsläget. Erosion har påträffats.



Figur 2. Illustration över befintliga dammars läge inom planområdet.

Konsekvenser: Utredningen visar att det finns goda möjligheter att hantera dagvatten inom planområdet genom en kombination av infiltration (dock inte i dike och damm inom kvartersmarken), fördröjning och rening. Eftersom markförhållandena är gynnsamma kan dagvatten till stor del omhändertas lokalt, men exploateringen innebär att avrinningen ökar och kräver åtgärder för att undvika negativa effekter på nedströms områden och recipienten Viskan. I utredningen rekommenderas att max 50 % av kvartersmarken för tekniska anläggningar får vara hårdgjord, vilket har säkerställts i planen genom en planbestämmelse.

Dagvattenutredningen föreslår att man anlägger en ny damm och ett nytt öppet dike inom planområdet för att fördröja och rena dagvatten. Åtgärderna föreslås inom den del av planen som planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar. Den befintliga damm 1 planeras att rivas.

I utredningen framkommer det hur dammen och diket bör utformas. För att klara kraven från MKN bör ytvattnet samlas från området i dagvattenbrunnar med filter innan det leds till den nya föreslagna dammen. Dammen ska klara av att fördröja ett 10 minuters 10 års regn och ha tät botten. Utloppet från dammen ska strypas till befintligt flöde till ca 15 l/s. Dammen utformas med permanent vattenyta på minst 1m djup för att få så bra rening som möjligt. Utloppet anläggs även med en avstängningsventil så att flödet kan stoppas vid en eventuell olycka med utsläpp. Då området för dammen är väldigt kuperat måste slänterna ställas branta för att få plats med dammen. Nya permanenta slänter inom kvartersmarken får dock inte vara brantare än 1:2 på grund av geotekniska säkerhetsskäl. Med alla parametrar medräknade så som djup och reningseffekt blir dammens totala volym 156m³ med en fördröjningsvolym på 77m³ vilket motsvarar ett 10 min regn med återkomsttid på ca 30 år.

Det föreslagna nya diket avser att hantera flödet från avrinningsområdet söder om väg 41. Dike med tät botten och naturliga flödesbromsar i form av större stenar. Detta förhindrar grundvattenförorening och bromsar upp vattenflödet. En ventil bör installeras på inkommande ledning för att möjliggöra snabb avstängning vid eventuella olyckor vilket förhindrar negativ påverkan på vattenskyddsområdet.

För att se till att exploatering av ny bebyggelse inte sker utan att dammen och diket anläggs så finns ett villkor i detaljplanen om att startbesked för byggnader inte får ges förrän dagvattenanläggningarna har kommit till stånd.

I utredningen föreslås att delar av Skebrovägen byggs om så att ett motlut skapas. Syftet med detta är att vatten ifrån vägen ska avledas på ett lämpligt sätt. De ytor som kan behövas för en sådan ombyggnation av vägen har tagits med i planområdet och fått användningen allmän plats – gata. Även andra ytor som anses nödvändiga för att säkerställa en lämplig dagvattenhantering för Skebrovägen, t.ex. väg diken, planläggs som gata.

I dagvattenutredningen föreslås och beskrivs åtgärder utanför planområdet. Det rör sig exempelvis om underhållsbehov av befintliga dammar och skyfallsrinnvägar och åtgärder för befintliga erosionsproblem. Utredningen visar att det går att ordna en lämplig avrinning ifrån planområdet och att detaljplanen inte behöver bidra till en ökad risk för erosion. För att undvika risk för erosion så föreslås ingen ökad avrinning mot damm 2. Eftersom området ingår i ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten ansvarar kommunen för att ordna allmänna vattentjänster enligt LAV (lagen om allmänna vattentjänster). Avsikten är att åtgärderna utanför planområdet ska ske på kommunägd mark.

6.3 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.3.1 OMGIVNINGSBULLER

Förutsättningar: Planområdet ligger nära riksväg 41 och nås därför av trafikbuller.

Konsekvenser: Den planerade nya markanvändningen bedöms inte vara känslig för omgivningsbuller. Den tekniska anläggningen förväntas inte generera buller som kan påverka omgivningen.

6.3.2 RISK FÖR OLYCKOR

Förutsättningar: En riskutredning har tagits fram inför planens samråd. Syftet med riskbedömningen har varit att uppfylla Plan-och bygglagens (2010:900) krav på lämplig markanvändning med hänsyn till risk, samt Länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning som planeras närmare än 150 meter från farligt gods-led. Söder om planområdet löper riksväg 41 som är en primär transportled för farligt gods. Utöver detta löper Örbyvägen cirka 100 meter nordost om planområdet som är en sekundär transportled för farligt gods. Vidare har möjlig riskpåverkan på omgivningen från den tilltänkta etableringen utretts.

De risker som har beaktats är plötsligt inträffade skadehändelser (olyckor) med livshotande konsekvenser för tredje man, d.v.s. risker som påverkar personers liv och hälsa. Bedömningen beaktar inte påverkan på egendom, miljö eller arbetsmiljö, personskador som följd av påkörning eller kollision eller långvarig exponering av buller, luftföroreningar samt elsäkerhet.

Konsekvenser: Genomförda beräkningar indikerar att delar av planområdet som ligger inom 30 meter från vägkant av riksväg 41 erhåller en individrisknivå inom ALARP-området. Individrisk med hänsyn till Örbyvägen bedöms vara acceptabel eftersom avståndet mellan vägen och planområdet är cirka 100 meter.

Samhällsriskerna med avseende på riksväg 41 ligger på en acceptabel nivå enligt genomförda beräkningar. Beräkningarna är baserade på en konservativt antagen persontäthet i närområdet samt att det endast vistas ett fåtal personer dagligen inom planområdet. Örbyvägen bedöms inte bidra till samhällsriskerna med hänsyn till det förhållandevis långa avståndet mellan vägkant och planområdesgräns.

De riskreducerande åtgärder som rekommenderas för aktuellt planområde med hänsyn till närhet av farligt gods-led är:

- Bebyggelsefritt avstånd om minst 25 meter från vägkant av riksväg 41.
- För bebyggelse inom 30 meter från vägkant 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 vägkant av riksväg 41.

Detaljplanens bestämmelser har utformats för att säkerställa att ovanstående punkter tilldogoses.

Vidare kan riskreducerande åtgärder behöva vidtas för farliga ämnen som kan komma att hanteras inom den tilltänkta etableringen. Hur den kommande verksamheten kommer att bedrivas regleras inte inom ramen för detaljplanen. Hanteringen av eventuella kemikalier kommer att kontrolleras i kommande provningar och tillsyn utefter gällande lagstiftning och regler.

6.3.3 FÖRORENAD MARK

Förutsättningar: En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts i samband med detaljplanen. Syftet med undersökningen var att inför kommande markarbeten översiktligt bedöma:

- Föroreningssituationen avseende jord och sediment
- Behovet av kompletterande utredningar eller riskminskande åtgärder för planerad markanvändning

Undersökningen inkluderade bland annat en historisk inventering av området. Inventeringen visade att det funnits ett grustag inom grannfastigheten och delvis även inom aktuellt undersökningsområde. Till följd av detta drogs slutsatsen att området kan ha fyllts ut med okända fyllnadsmassor i samband med avslut av verksamheten. Att området har fyllts ut har verifierats i den geotekniska utredningen.



Figur 4 visar Flygfotot från ca 1960 visar grustaget. Planområdet är markerat med röd linje.

I genomförd undersökning har inga halter överskridande nivån för EU-kommissionens genomförandeförordning MRR eller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) påvisats i jord, varken i fyllnadsmaterial eller i bedömt naturligt material. I sedimentet har en halt påvisats i nivå med MRR, men inga halter över KM har påvisats. Då samtliga provpunkter visat på liknande föroreningshalter bedöms behovet av kompletterande utredningar vara mycket lågt.

Föroreningshalterna bedöms inte utgöra någon risk för framtida markanvändning. Vid markarbeten inför byggnation av ny teknikbyggnad kommer överskottsmassor kunna hanteras som under KM om de planeras att transporteras till mottagningsanläggning. Om massor planeras att återanvändas inom fastigheten, rekommenderas kontakt med det kommunala miljökontoret, där kompletterande laktest kan komma att krävas för återanvändning. Det bör noteras att fastigheten är belägen i ett vattenskyddsområde och att anmälan/tillstånd kan krävas för markarbeten.

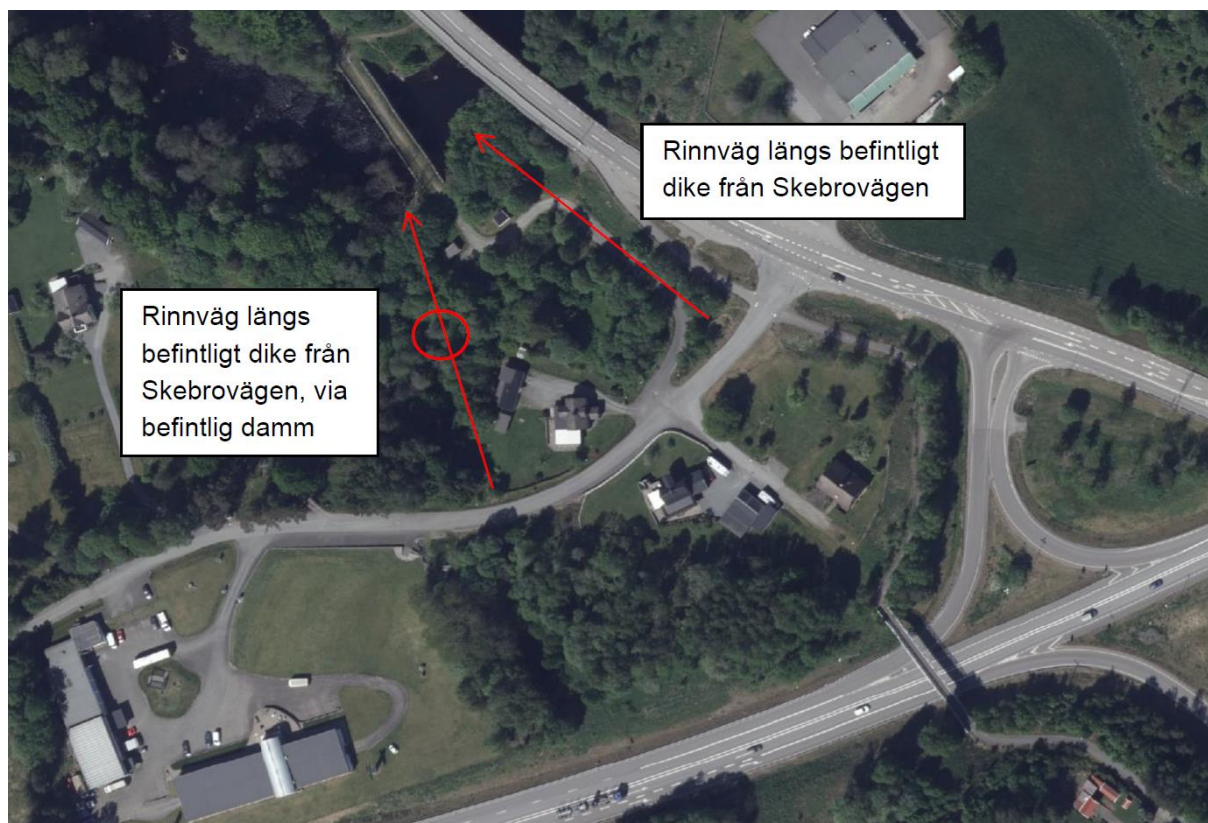
6.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: En geoteknisk utredning har tagits fram inför detaljplanens samråd. Utredningens syfte var att fastställa markens lämplighet för ändamålet enligt detaljplan med avseende på geotekniska förutsättningar, så som stabilitets- och grundläggningsförhållanden samt risk för erosion och blockutfall.

Utredningen visar att stabilitetsförhållandena inom planområdet, vilket uteslutande består av friktionsjord, är tillfredsställande goda för markens befintliga förhållanden samt planerade ändamål enligt detaljplan. Utförda stabilitetsanalyser visar alltså att rekommenderad säkerhet enligt IEG Rapport 4:2010 är uppfyllda. Vidare visar utförda analyser att planerad byggnation inte påverkar stabilitetsförhållandena för befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Utförda stabilitetsberäkningar vid Viskan, ca 100 m från aktuellt planområde, visar att stabiliteten är något låg i anslutning till Viskans strand. Sammantaget bedöms detta inte påverka planläggning inom planerat område då lermäktigheterna mot planområdet är mycket begränsade och att jorden inom planområdet uteslutande utgörs av friktionsjord. Ett eventuellt skred vid Viskans strand riskerar inte påverka planområdet i form av ett sekundärskred på grund av den begränsade lermäktigheten nära planområdet. Stabilitetsförhållandena vid Viskan påverkas inte heller av planerad byggnation.

Erosionspåverkan förekommer norr om planområdet längs två alternativa rinnvägar för skyfallsdagvatten från planområdet. Enligt dagvattenutredning upprättad av m3D Consulting AB daterad 2025-05-08 ska rinnvägarna ses över och kompletteras med erosionsskydd. Längs Viskans strand finns ett fungerande erosionsskydd.



Figur 5 visar rinnvägar som enligt dagvattenutredningen ska ses över och kompletteras med erosionsskydd.

Nya permanenta slänter inom planområdet, till exempel dagvattendammen och diken, ska erosionsskyddas och bör ej ställas brantare än 1:2. Anläggning av en ny dagvattendamm riskerar inte påverka de globala stabilitetsförhållandena för planområdet.

Det bedöms inte förekomma någon risk för blockutfall. Planområdet är på behörigt avstånd från den förhållandevis branta jordslänten, söder om Väg 41. Planområdet ligger även högre än Väg 41 vilket innebär att en naturlig barriär finns.

Marken inom planområdet består uteslutande av friktionsjord. Ingen förekomst av sättningsskänsligt material har påvisats inom området. Grundläggningsförhållandena är således goda och framtida byggnation kan med stor sannolikhet grundläggas med platta på mark.

Ur geoteknisk synpunkt bedöms förutsättningarna för planläggning sammanfattningsvis som mycket goda. Utförda stabilitetsanalyser visar att stabiliteten är tillfredsställande god för såväl befintliga- som planerade förhållanden enligt IEG Rapport 4:2010. Beroende av byggnaders placering och utformning kan kompletterande undersökningar bli aktuellt i samband med detaljprojektering.

6.5 FYSISK MILJÖ

Förutsättningar: Terrängen inom planområdet är kuperad och bevuxen med träd och sly.

6.6 TEKNIK

Förutsättningar: Planområdet ligger inom ett område som är försörjt med el, fjärrvärme, tele och bredband. I området finns inget fjärrvärmenät utbyggt. Det finns inga planer på att bygga ut fjärrvärmenätet i området.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är ansluten till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Kommunens verksamhetsområde för VA och dagvatten kommer att utökas för att omfatta hela planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman och svarar för framtida drift och underhåll av VA- och dagvattensystem inklusive brandposter inom området. Kommunen ansvarar också för eventuell utbyggnad samt framtida drift och underhåll av kapacitetshöjande åtgärder på spill- och färskvattenledningar utanför planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansluta bebyggelse vid förbindelsepunkt som anvisas av kommunen.

Genom planen får Skebrovägen kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen får ansvar över det dagvatten som faller på gatan. För att kunna omhänderta dagvattnet på ett lämpligt sätt föreslås det i dagvattenutredningen att vissa ytor intill vägen avsätts för diken. Planen reglerar ytorna som är avsedda för diken som allmän plats för gata. Kommunen avser att lösa in marken och att ansvara över vägdikena.

Vid ett genomförande av detaljplanen kan nya ledningar behöva tillkomma i gatan vilket kan få en temporär påverkan på framkomligheten. Om och hur detta sker kommer inte att hanteras inom ramen för detaljplanprocessen.

Anläggningar för avfallshantering ska följa Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering. Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter om avfallshantering och den nya förpackningsordningen (SFS 2022:1274). Det är viktigt att tillgängligheten för hantering och utrymme för avfall planeras på ett sådant sätt att sopbilen inte behöver backa. Närmsta återvinningsstation finns i Skene, ca 300m från planområdet.

6.7 TRAFIK

Förutsättningar: Inom planområdet finns Skebrovägen som är en enskild väg. Skebrovägen ansluter i öster till väg 156 där staten är väghållare. Vägsträckan som planläggs är ca 390m lång. Den lägsta marknivån i vägens östra ände är ca +37 möh och den högsta i vägens västra del är +54 möh. Vägen lutar i genomsnitt ca 4,5% och avslutas i en vändplan. Planområdet har anpassats så att det ska anslutas direkt intill statligt vägområde.

Konsekvenser: Planens genomförande bedöms medföra en viss ökning av trafiken, både för lastbilar och personbilar. Ökningen anses dock inte vara så betydande att den skulle medföra en väsentlig försämring av bullernivåer i omgivningen eller trafiksäkerheten.

Bredden på gatumarken har anpassats utifrån behovet av lösningar för dagvattenhantering. Det innebär att bredden har utformats så att vägen rymmer de anläggningar som krävs för dess funktion, såsom skyltar, belysningsstolpar m.m., samt utrymme för diken och andra anläggningar för dagvattenhantering, enligt den genomförda dagvattenutredningen.

Den del av vägen som ligger mellan väg 156 och den tekniska anläggningen (där diken inte behövs enligt dagvattenutredningen) har en ungefärlig bredd på cirka 8,5 meter. Övriga delar av vägen har en varierande bredd, med en minsta bredd på 10,5 meter. Vändplatsen har en radie på cirka 13 meter.

6.8 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Konsekvenser: Kommunen avser att lösa in mark i samband med att Skebrovägen planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser också att köpa den mark som avsätts för tekniska anläggningar i planen.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Detta stycke beskriver sådant som rör förvärv av mark och andra utrymmen som behöver göras för att detaljplanen ska gå att genomföra. Utöver de angivna undergrupperna som rör inlösen kan det exempelvis handla om markköp och markbyten.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ PBL. Till denna undergrupp hör information som rör sådan inlösenskyldighet.

I detaljplanen är Skebrovägen utlagd som allmänplats gata. Detta innebär att kommunen ska ta över förvaltning av vägen. Vägen kan då anpassas till kommunala standarder och diftas och underhållas på samma sätt som andra vägar där kommunen genom detaljplan har huvudmannaskapet. I och med det kommunala huvudmannaskapet kan marken som omfattas av planbestämmelsen "GATA" lösas in på antingen kommunens begäran eller på någon av de befintliga fastighetsägarnas begäran. Marken som vägen ligger på är i dag samfälld och driften sköts av en gemensamhetsanläggning Haby ga:1.

Innan inlösen kan ske behöver samfälligheter utredas och läget på de samma fastställas. Kommunen har för avsikt att lösa in marken som i detaljplanen omfattas av planbestämmelsen GATA oavsett om samfällighetens läge överensstämmer med den befintliga vägen. Skulle det visa sig att den befintliga vägen i stället delvis eller helt ligger inom en annan fastighet kommer inlösen ske från denna fastighet genom fastighetsreglering, enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Skebrovägen ingår i Haby ga:1 som förvaltas av Haby Norra Samfällighetsförening. Kommunen avser även att lösa in den vägkropp som ingår i Haby ga:1 detta kommer ske genom en Lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om. Om det inte kvarstår något annat ändamål eller förvaltningsobjekt för gemensamhetsanläggningen kommer ansökan till Lantmäteriet även att omfatta ett yrkande om att gemensamhetsanläggningen ska upphöra att gälla.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

I detta stycke beskrivs sådant som berör fastighetsrättsliga frågor, i första hand fastighetsindelning och rättigheter så som servitut och ledningsrätter.

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Den mark som ingår i planområdet avses fastighetsregleras till den kommunala fastigheten Haby 13:1.

7.2.2 RÄTTIGHETER

Befintliga rättigheter

Rättighet	Syfte	Påverkan	Rättighetshavare	Upplåtelseform
2021-00046168:1 / 2021-00110526:1	Kraftledning	Påverkas ej	Vattenfall	Avtalsservitut
08/11806	Nätstation/kraftledning			Avtalsservitut
82/10967	Kraftledning			Avtalsservitut
2021-00046166:1 / 2021-00110527:1	Kraftledning	Påverkas ej	Vattenfall	Avtalsservitut
94/4024	Transformatorstation			Avtalsservitut
62/947	Kraftledning			Avtalsservitut
2021-00046169	Kraftledning			Avtalsservitut
96/482	Färskvatteninfiltrationsanläggning mm	Påverkas ej	Marks kommun	Avtalsservitut
2021-00046167:1 / 2021-00110525:1	Kraftledning	Påverkas ej	Vattenfall	Avtalsservitut
1563-1214.2	Röjningsrätt			Officialservitut
1563-1214.1	Utrymme			Officialservitut
1463-540.1	Kraftledning			Ledningsrätt
1463-2019/57.1	Utrymme			Officialservitut
1969-789	Vatten och avlopp	Korsar planområdet i GATA	Marks kommun	Avtalsservitut
1943/368	Kraftledning	Korsar eventuellt GATA	Viskans Kraftaktiebolag	Avtalsservitut

Tillkommande rättigheter

Ett servitut för dagvattenlösning i form av ett dike längs med kvartersmarkens sydvästra gräns kommer att tillskapas.

Servitut för förstärkningsåtgärder gällande ett dike på fastigheten Haby 5:11 kan bli aktuellt.

Inom U-område på kvartersmarken kan servitut bildas för att trygga underjordiska ledningar.

I kvartersmarkens nordvästra hörn finns en befintlig teknikbod i det fall en upplåtelse för teknikboden saknas kan detta upprättas för boden, teknikboden ska ligga kvar i nuvarande läge.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

I detta stycke berörs de delar av genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär inklusive projektering av exempelvis allmän plats.

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Bland tekniska åtgärder finns sådant som bullerskydd, dagvattenanläggningar och andra tekniska åtgärder som behövs för att säkerställa markens lämplighet.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Den allmännaplatsen kommer att utföras och bekostas av kommunen. De åtgärder som kommer att vidtas genomförs efter att detaljplanen vunnit lagakraft. En del av de planerade arbetena innebär att vägen kommer att behöva schaktas upp, schakten kommer att genomföras på ett sätt som gör att boende och besökare kommer att kunna passera under tiden.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheterna runt omkring planområdet är redan anslutna till det kommunala vatten och avloppssystemet, den nya byggrätten kommer också att anslutas till det befintliga systemet. Boende i området kommer att informeras om och när de påverkas av arbetet med den nya anslutningen.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Detta stycke avser frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Här hör även beskrivning av ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Syftet med detaljplanen är att tillgodose ett av kommunen angeläget behov. Kostnaden för framtagande av detaljplanen är i förhållande till den tekniska anläggningen liten men är en avgörande del för att etableringen ska kunna ske. De kostnader som genereras av detaljplanen är befogade. Det är kommunen som står för både kostnader för framtagande av detaljplanen och vidare kostnader för genomförande av den samma.

7.4.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte att ta ut planavgift för detaljplanen.

7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK

Deltagande fastigheter i både Haby ga:1 och de fastigheter eller samfälligheter som omfattas av planbestämmelsen GATA har rätt till erforderlig ersättning vid inlösen av marken och väganläggning. Ersättningens storlek fastställs inom lantmäteriförrättningen för fastighetsreglering av den allmännaplatsmarken. En del av Skebrovägen som i detaljplanen har planbestämmelsen GATA är troligen samägd genom en eller flera outredda samfälligheter, av den anledningen ska detaljplanen kungöras i lokaltidning.

Marköverlåtelsen som omfattar den mark som i detaljplanen är utlagd som "teknisk anläggning" sker enligt avtal mellan nuvarande fastighetsägare och kommunen och ersätts till marknadsvärde.

När en gemensamhetsanläggning ska upphöra ska en ersättning utgå från fastighetsägarna till de deltagande fastigheterna motsvarande värdet av den nytta som fastighetsägarna tillförskansas genom att rättigheten för gemensamhetsanläggningen upphör. I detta fall skapas ingen nytta av värde i och med att väganläggningen fortsatt ska finnas kvar och i stället lösas in av Kommunen så som huvudman för vägen. Lantmäteriförrättningen kommer att fastställa hur stor ersättningen blir från fastighetsägarna till gemensamhetsanläggningens deltagande fastigheter.

7.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen kommer få ett utökat driftansvar avseende Skebrovägen, dagvattendammar och diken.

7.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet omfattas i dag delvis av kommunens försörjningsområde för drick-, spill-, och dagvatten. Kommunen har för avsikt att utöka försörjningsområdet till att omfatta hela planområdet vad avser alla tre verksamhetsområden.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Kvartersmarken inom planområdet är idag en del av fastigheten Haby 7:7. Kommunen och fastighetsägaren till Haby 7:7 har träffat en överenskommelse om fastighetsregleringen kring markområdet, förrättningen ligger i vila hos Lantmäteriet till dess att förrättningen vinner laga kraft.

Kommunen har för avsikt att lösa in marken som i detaljplanen är utlagd som allmänplats gata. Fastighetsägarna till de deltagande fastigheterna är införstådda i kommunens planer men inga avtal kring anläggningen eller underliggande samfällighet har träffats. Lantmäteriförrättningen ska istället omfatta fastighetsreglering och eventuella ersättningar.

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

I detta stycke beskrivs provningar som har genomförts eller kommer behöva genomföras enligt andra lagstiftningar än plan- och bygglagen hör hemma under denna grupp. Det kan till exempel handla om provning av vattenverksamhet enligt miljöbalken.

För denna detaljplan kan detta bli gällande för de arbeten som sker i befintliga vattendrag. Dessa arbeten behöva en anmälan till Länsstyrelsen om vattenverksamhet enligt Miljöbalken. De ingrepp som föreslås är inte av den storlek eller påverkansgrad att en vattendom skulle behövas.

7.7 UPPLYSNINGAR

En del av kommunens dagvattenlösningar kommer att ligga inom kvartersmark. För att byggnation av planerad verksamhet ska kunna ske på området för teknisk anläggning måste åtgärder utföras enligt utförd dagvattenutredningen. Den damm och det dike som finns inom kvartersmarken måste utföras innan bygglov kan medges. Kommunens rätt att utföra dagvattenlösningarna kommer tryggas genom servitut.