

Detaljplan Kvarteret Folkskolan

Detaljplan Kvarteret Folkskolan	1
Handlingar	3
Planhandlingar	3
Bilagor	3
Planens syfte	3
Beskrivning av planen	3
Motiv till regleringar	4
Genomförandefrågor	9
Planeringsunderlag	15
Planeringsförutsättningar	18
Kommunala	18
Riksintressen	19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	20
Miljökvalitetsnormer	20
Mellankommunala intressen	20
Miljö	20
Geotekniska förhållanden	28
Kulturmiljö	28
Konsekvenser	29
Fastigheter och rättigheter	29
Natur	31
Miljö	32
Miljökvalitetsnormer	32
Hälsa och säkerhet	32
Riksintresse	32
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	33
Trafik	33
Mellankommunala frågor	33

Handlingar

Planhandlingar

Handling	Upprättad	Reviderad
Plankarta	2022-06-17	2024-05-23
Planbeskrivning	2022-06-17	2024-05-23
Fastighetsförteckning	2022-03-22	
Samrådsredogörelse		2024-05-23

Underlag

Handling	Datum	Författare/leverantör
Trafikutredning ink bilagor	2018-07-12	Tyréns
PM Trafiksimulering	2019-12-02	Tyréns
Förstudie VA inkl. Dagvattenutredning	2020-01-24	COWI
Sammanfattning av arkeologisk undersökning	2019-02-12	Västarvet
Bullerutredning	2022-01-04 rev 2024-06-14	SWECO
Geoteknisk utredning	2021-10-22 rev 2023-06-28	AFRY
Förstudie Parkeringshus	2021-04-06	BSV
Vibrationsutredning	2021-11-10	SWECO
Kompletterande vibrationsutredning	2024-03-05	SWECO
Översiktlig riskutredning Marks kommun inklusive handledningsdokument	2021-06-21	COWI
Checklista miljöbedömning.	2024-05-23	Marks kommun
Övergripande miljöteknisk markutredning	2023-10-30	Rejlers
Spridningsberäkning	2023-08-30	WSP
Riskutredning	2023-10-02	Norconsult
Lufthinderanalys	2023-06-30	Luftfartsverket
Förprojektering Gata	2023-04-30	SWECO
Dagvattenutredning	2024-05-23	Sigma Civil

Planens syfte

Planen syftar till att uppdatera befintlig plan för A- *Allmänt ändamål* till modernt sätt att reglera för de kommunala anläggningar (skola och idrotthall) som uppförs under planprocessen samt att ge byggrätt för en ny del av tätorten som rymmer bostäder och service. Den nya tätortsdelen fokuseras på bostäder men inrymmer även ett område för kommunal service(förskola) samt för centrum och/eller parkering.

Genom att utöka antalet bostäder i centrala Kinna stärks kundunderlaget för handeln i centrum. Närheten till kollektivtrafik och service ger möjlighet att leva med ett förhållandevis lågt bilinnehav i enlighet med tankarna bakom kommunens parkeringsnorm.

Beskrivning av planen

Hela detaljplanen



De delar av planen som innehåller bostäder är ett förverkligande av en markanvisningstävling.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Genomförandetiden är 10 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Allmän plats

Gator och grönområden planeras som allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Kvartersmark föreslås för tillkommande bostäder och för de kommunala inslagen av service.

Vattenområde

Planområdet innefattar inga vattenområden.

Befintligt

En nybyggd skola för 630 elever i årskurserna 7-9 i väster bekräftas i planen.

Ärendeinformation

Ärendet handläggs med utökat planförfarande.

På grund av planens ekonomiska konsekvenser omfattas den inte av Bygg- och miljönämndens delegation, därför kommer Kommunfullmäktige att anta planen.

Motiv till regleringar

Kvartersmark



Bostäder, Centrum

Kvartersmark för bostäder regleras till de höjder och procentuella byggnadsareor som angavs i markanvisningstävlingen men har anpassats för att byggnaderna ska kunna uppföras med bjälklag av trä vilka ger aningen högre byggnader. Byggnadernas höjd anges i byggnadshöjd och byggnadsarean i procent av tomtarean så som i tävlingsunderlaget.

För tomt E har byggnadshöjden sänkts jämfört med markanvisningstävlingen. Sänkningen sker för att exploatören inte ska behöva betala för byggrätt de inte har avsikt att använda samt att bebyggelsen ska klara bullerkraven.

Tomt	Bygghöjd enligt tävling	Markhöjd	Reglerad byggnadshöjd	e-tal
A	56 m	+60	+106,0 / +80,0	30%/30%
B	20 m	+60	+82,0	37%
C	20 m	+60	+82,0	35%
D	20 m	+60	+82,0	37%
E	25 m	+62	+77,0	25%

För tomt A har byggrätten anpassats efter det vinnande förslaget genom att det högre huset har låsts fast i den östra halvan genom att dela byggrätten med egenskapsgräns. Placeringen är den mest lämpade på tomten då den balanserar intresset av att minska skuggor på omgivande bebyggelsen med intresset att inte skapa en trång och otrygg miljö vid idrottshallen. På grund av detta har byggrätten fördelats efter tävlingsförslaget och sedan avrundats uppåt till närmsta 5 procent.

För att inte exploatör ska behöva betala för byggrätt de inte har avsikt att använda har byggnadshöjden sänkts jämfört med markanvisningstävlingen.

För att ge levande gator med social kontroll ges möjligheten till utstickande fasader med f_2 Balkong får gå ut över GATA upp till 2,5 meter. Minsta frihöjd är 4,7 meter. Bestämmelsen f_3 Skärmtak och mindre byggnadsdetaljer får gå ut över GATA upp till 1,0 meter. Minsta frihöjd är 3,0 meter syftar till att lösa praktiska problem med byggnader i fastighetsgräns.

Kvarteren är utformade med stora delar av sina garage nedsänkta i olika grad under byggnationen.

Tomterna B och D ligger i slänt och får bestämmelsen *e1 - Största byggnadsarea är {..Utnyttjandegrad..} % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Utöver detta får nergrävt garage med övre bjälklag max + 60,5 anordnas inom hela egenskapsområdet.*

Tomterna A, C och E ligger på flack mark och får bestämmelsen *e2 - Största byggnadsarea är {..Utnyttjandegrad..} % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Utöver detta får nergrävt garage med övre bjälklag max + 60,5 anordnas inom hela egenskapsområdet.*

Kommunen strävar efter ett område byggt för människor där bilarna inte dominerar utemiljön. Därför sätts krav på dold parkering med bestämmelsen *b₃ - Minst 60% av fastighetens parkeringsbehov ska anordnas i garage.*

För att ge möjlighet till levande bottenvåningar kompletteras bostäderna med möjlighet till handel, service, kontor och annat som hör hemma i ett centrum. Bestämmelsen blir därmed *BC₁ Bostäder, Centrum endast i första plan.* Bestämmelsen ger en flexibilitet för framtiden.

Dagvattensystemet dimensioneras efter att en viss mängd ska fördröjas på kvartersmark. Regleringen sätts till *b₂ - Dagvatten motsvarande 10 millimeter regn ska fördröjas på fastigheten*

Regleringen är skriven teknikneutral för att respektive fastighetsägare ska kunna göra lösningar som passar med deras byggnation samt inte begränsa för framtida teknik.

För tomt E gäller placeringsbestämmelsen *p1 - Byggnad ska placeras minst två meter från gräns mot PARK.* Syftet är både att skapa ett avstånd till naturmarken så att fasad kan skötas från egen mark och att skapa ett avstånd till släntkrönet i enlighet med den geotekniska utredningen. För att säkra mot trafikbuller över gällande riktvärden har ett område som inte får ha byggnader i den södra kanten av området.

På tomterna A och E har markföreningar påträffats. Bestämmelse *a2 - Startbesked för bostadsbyggnad får inte ge förrän markförening har avlägsnats* finns därför på de aktuella områdena. Bestämmelsen är utformad så att lov kan ges för bebyggelsen som helhet på varje kvarter innan markförening avlägsnas. Däremot behöver startbeskeden delas så att markberedning först ges, sedan avlägsnas föreningarna, därefter kan startbesked beviljas för bostadshusen.

Riskutredningen för farligt gods visar att planens användning är lämplig utan åtgärder. För att lägga ett ytterligare lager av säkerhet får tomt C och E följande bestämmelser kring risker för farligt gods.

m2 - Friskluftsintag ska placeras lägst på nivå + 63,5 och vara vända bort från Nya Kinnavägen.

Skola

Kvartersmark för skola ges byggrätt i höjd som motsvarar den nyligen uppförda skolan med avrundning uppåt. Skolan är idag byggd med nockhöjd +74,8, för att ge möjlighet till anpassningar vi idag inte känner till sätts byggrätten till +76,0. Skolan ges ingen maximal byggrätt i area. Skulle behov uppstå som inte är kända idag provas dess placering lämpligast i bygglov.



Idrottshallen är främst avsedd för skolans idrottsundervisning och ingår därför i användning S- *Skola*. Den är dock utformad med läktare för att kunna rymma matcher och andra evenemang utanför skoltid. Idrottshallen är idag uppförd till nockhöjd +74,4.

På en rand längs Boråsvägen kommer strandskydd att inträda vid planens antagande vilket behöver hävas för att skolområdet ska kunna fungera som det är anlagt. Hävning sker med bestämmelsen *Strandskyddet är upphävt inom planområdet*. Hävningen görs med stöd av Miljöbalken 7 kapitel 18c punkt 1, området är redan ianspråktaget.

Centrum och Parkeringshus

Tomten längst i norr sätts som Centrum och Parkeringshus. Kinnas centrum är inne i en större förvandling där bostäder byggs och handeln omvandlas, hur behoven ser ut om bara några få år är svårt att förutse. Kinna behöver därför en flexibel tomt centralt där behov kan tillgodoses med relativt kort varsel. Bland möjliga behov kan nämnas parkering för centrumhandeln, möjlighet att lokalisera vårdcentral och utökning av kommunens kontorslokaler. Vad som slutligen kommer att byggas kommer att avgöras längre fram, därför sätts användningen flexibel och möjlig att kombinera.

Under ungefär en tredjedel av tomten ligger befintliga utrymmen för ortens tekniska system och skyddsrum. Eftersom de sticker upp ungefär en meter över markytan gör de konventionell våningsindelning svår samtidigt som de omöjliggör entréer på den ytan på grund av tillgänglighetskraven. Hittills har inte kommunen sett en flytt av funktionerna som genomförbar men möjligheten bör utvärderas innan slutlig användning bestäms.

På tomten har markförening påträffats vid det gamla pannrummet. Halterna är på nivån att de inte behöver saneras om ett parkeringshus byggs men om användningen blir annan behöver de saneras. För att hantera föreningen sätt bestämmelsen *a3 - Startbesked får inte ges för annat än parkeringsanläggning förrän markförening har avlägsnats*.

Nockhöjden regleras till +77,0 vilket motsvarar vad förstudien för ett parkeringshus kom fram till behövdes.

Områdets påverkan på omgivningen beror på vad som etableras på platsen. Om centrumverksamheter etableras blir påverkan på ett sätt medan ett parkeringshus påverkar på annat sätt och kombination av funktionerna på ett tredje. För att skydda bostadskvarteret söder om tomten mot buller och sätts bestämmelsen *m4 - Fasad får ej släppa igenom buller, gäller endast parkeringsanläggning*.

Förskola

För att skapa möjlighet att utöka centrala Kinnas kapacitet för förskoleplatser avsätts en tomt som lätt nås från både centrum och resecentrum. Höjden regleras till +66,0 meter vilket motsvarar 2 våningar. Byggrätten i yta regleras till 1000 m² BTA vilket motsvarar fyra avdelningar. Som skydd vid olyckor med farligt gods på gatorna nedanför sätts bestämmelser *m1 - Byggnadens friskluftsintag ska vara möjligt att stänga centralt*

Bullerutredning visar på att förskoletomten nås av buller från trafik och järnväg som överskrider gällande riktvärden. Som skydd mot buller sätts regleringarna *m5 Bullerskydd med en höjd av 1,5 meter över anslutande skolgårdsyta ska anordnas*. och *m6 Bullerskydd*



med en höjd av 2.0 meter över anslutande skolgårdsyta ska anordnas. Tillsammans ger de ett skydd som gör att aktuella riktvärden uppfylls.

Teknisk anläggning

I söder avsätts ett område 21*14 meter för transformatorstation och tele-nod som ges bestämmelsen *E₁ Teknisk anläggning*. Syftet är att kunna förstärka elnätet så nära brukarna som möjligt utan att skyddsavstånd ger konflikter med kvarterets byggrätter samtidigt som stationen kan nå enkelt för service och liknande.

Tele-noden ska ersätta den nod som finns på Folkskolan 14.

Byggrätten begränsas i höjd till +65 meter över nollplanet vilket motsvarar tre meter över dagens marknivå. Stationen kan matas genom att en ny ledning läggs i det u-område som går mellan Lyckeskolan och idrottshallen.

Ledningsreservat

Befintliga ledningar som ligger på kvarteretsmark ges bestämmelsen *u₁ - Allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Fjärrvärmeledningen som idag går under Lyckeskolan ges ett u-område som gör det möjligt att i framtiden flytta sträckningen så att ledningen rundar skolan.

Allmänna platser

GATA

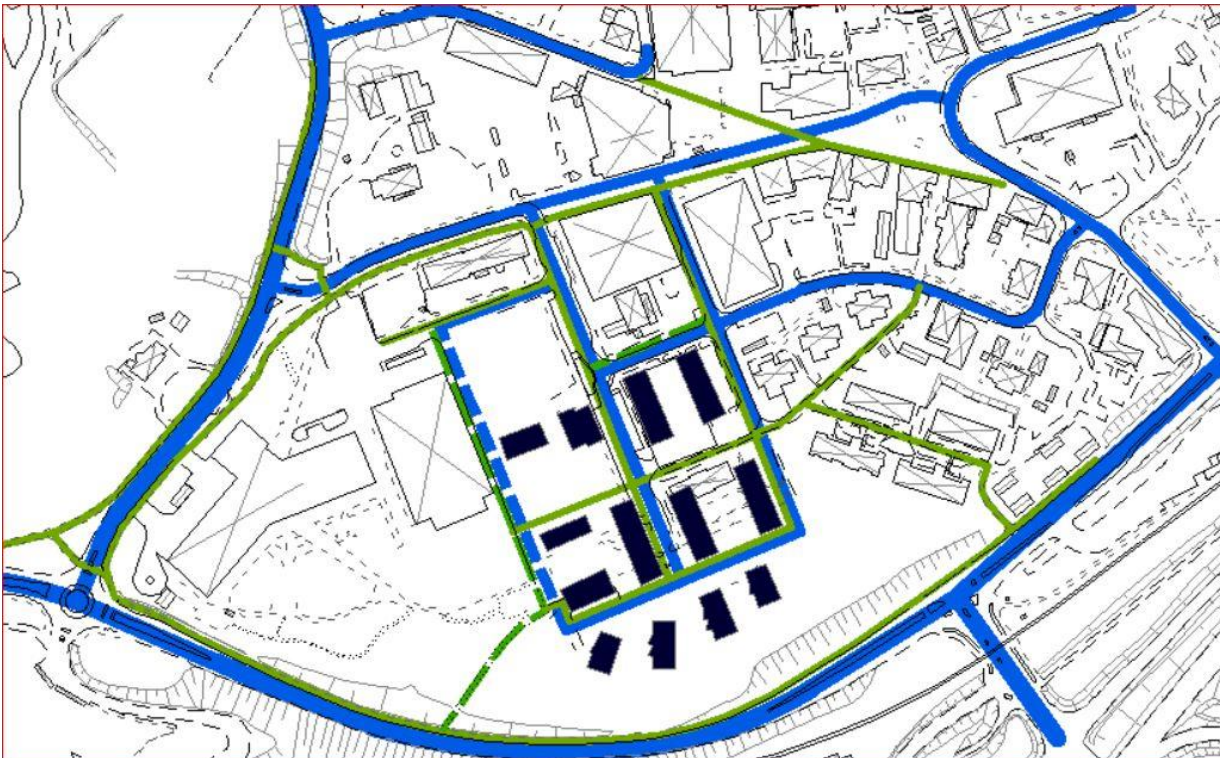
Fredensborgsgatan behåller i huvudsak sin utformning vad gäller bredd och funktion.

Lilla Lyckegatan bildar huvudgata i området och får därför ett bredare utrymme än de andra för att kunna rymma parkeringsfickor för besökande till området och öppen dagvattenhantering.

Gatan längst i väster mellan bostäderna och skolområdet är tertiärt stråk som ges en aningen smalare utformning och används främst för utfart från området och som serviceangöring för idrottshallens lastintag.

Planen innebär att nytt gångstråk skapas där den gamla Lyckeskolan stod. De primära stråken är tänkta att vara bra utformade för gående medan de sekundära stråken mer ska ses som möjliga att ta sig fram men kan vara smalare och kanske inte snöröjas. Det södra primära stråket underlättar för skolungdomarna att ta sig mellan Resecentrum och Lyckeskolan.

Den gångväg som byggdes i naturområdet under Lyckeskolans byggtid är problematisk när det kommer till säkerheten, en ganska brant lutning som går mot en primär bilväg. I projekteringen för en park kommer ny sträckning övervägas som bättre leder mot målpunkter väster och öster om planområdet samt har högre trafiksäkerhet.



Figur 1 Grön heldragen = Primärt GC-stråk, gröns streckad = sekundärt GC-stråk Blå tjock heldragen = Primär bilväg, blå heldragen = sekundär bilväg, blå streckad = tertiär bilväg

PARK

Grönytan i den södra slänten mot Nya Kinnavägen ges bestämmelsen PARK. Bestämmelsen betyder att ytan ska skötas regelbundet enligt ortens sed. Ytan är en del av det första som visuellt möter besökare till Kinna, den behöver därför se mycket bra ut för de som kommer in till orten på Lyddevägen och vidare på Nya Kinnavägen. Ytan har kraftiga bullerstörningar från trafiken, parken kommer därför inte inbjuda till mer vistelse än tillfälliga passager som dock kan göras intressanta genom parkens utformning.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag för ett mindre område som utgörs av marksamfälligheten Kinna S:32.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändring av markanvändningen ska ske i enlighet med detaljplanen.

- Delar av Folkskolan 15 och Knallen 2 övergår till kvartersmark för bostäder och centrumändamål samt gatufastigheter.
- Delar av Kinna 24:84 övergår till kvartersmark för bostäder och centrumändamål.
- Del av Folkskolan 15 och del av Kinna 24:84 övergår till kvartersmark för förskola.
- De markområden som utgörs av kvartersmark kan utgöras av egna fastigheter.
- De markområden som utgörs av allmän plats kan överföras till annan likvärdig kommunal fastighet.



Tekniska frågor

Uppvärmning

Marks Energi AB ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av fjärrvärme. I de fall byggnaden ska anslutas till fjärrvärmesystemet tecknas avtal mellan bolaget och fastighetsägaren. Avtalet innebär bland annat att bolaget får anlägga och underhålla fjärrvärmeledningar inom kvartersmarken. All byggnation bedöms kunna anslutas till

Fjärrvärmenätet byggs om under planprocessens gång i bostadskvarteren medan det ligger kvar inom resterande delar planen. All byggnation kan anslutas till fjärrvärme. Fjärrvärmen ligger i Lilla Lyckegatan.

Avfall

Avfallshanteringen inom området ansvarar kommunen för genom upphandlad entreprenör. Respektive fastighetsägare ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering vid tiden för bygglovsansökan.

Elnät

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av blivande elnät inom området. Utbyggnad av ny infrastruktur för el ska ske i samråd och samarbete med kommunens och exploatörernas övriga utbyggnad av området.

Eventuell flytt av befintliga elledningar eller framdragning av nya sådana inom kvartersmarken, ansvarar exploatören för.

Planområdet nås av en större ledning från norr. För att nå den planerade nätstationen kan den matande ledningen antingen läggas i u-området mellan skolan och idrottshallen eller i gatunätet. De nya kvarteren nås sedan förslagsvis genom en ledning i Lilla Lyckegatan.

Elektronisk kommunikation, fiber

Marks Energi AB ombesörjer berört planområde med elektronisk kommunikation, fiber. Den nya byggnationen bedöms kunna anslutas till fibernätet.

Utbyggnad allmän plats

Den här detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap, kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av lokalgator, gång- och cykelvägar och naturmark. Utbyggnad av allmän plats påbörjas när detaljplanen når laga kraft.

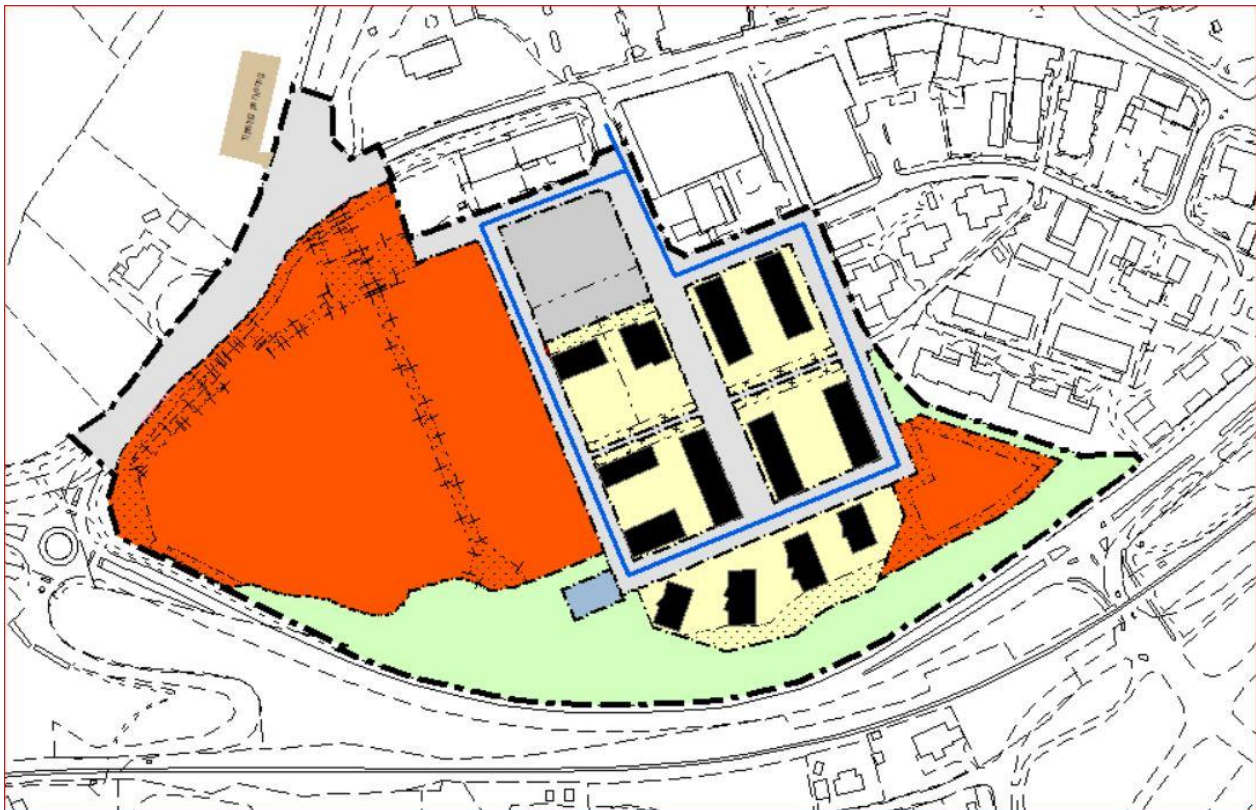
Utbyggnad vatten och avlopp

Berört planområde är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA och dagvatten vilket 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.

Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt fördröjning av dagvattnet inom kvartersmarken.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredningar för området

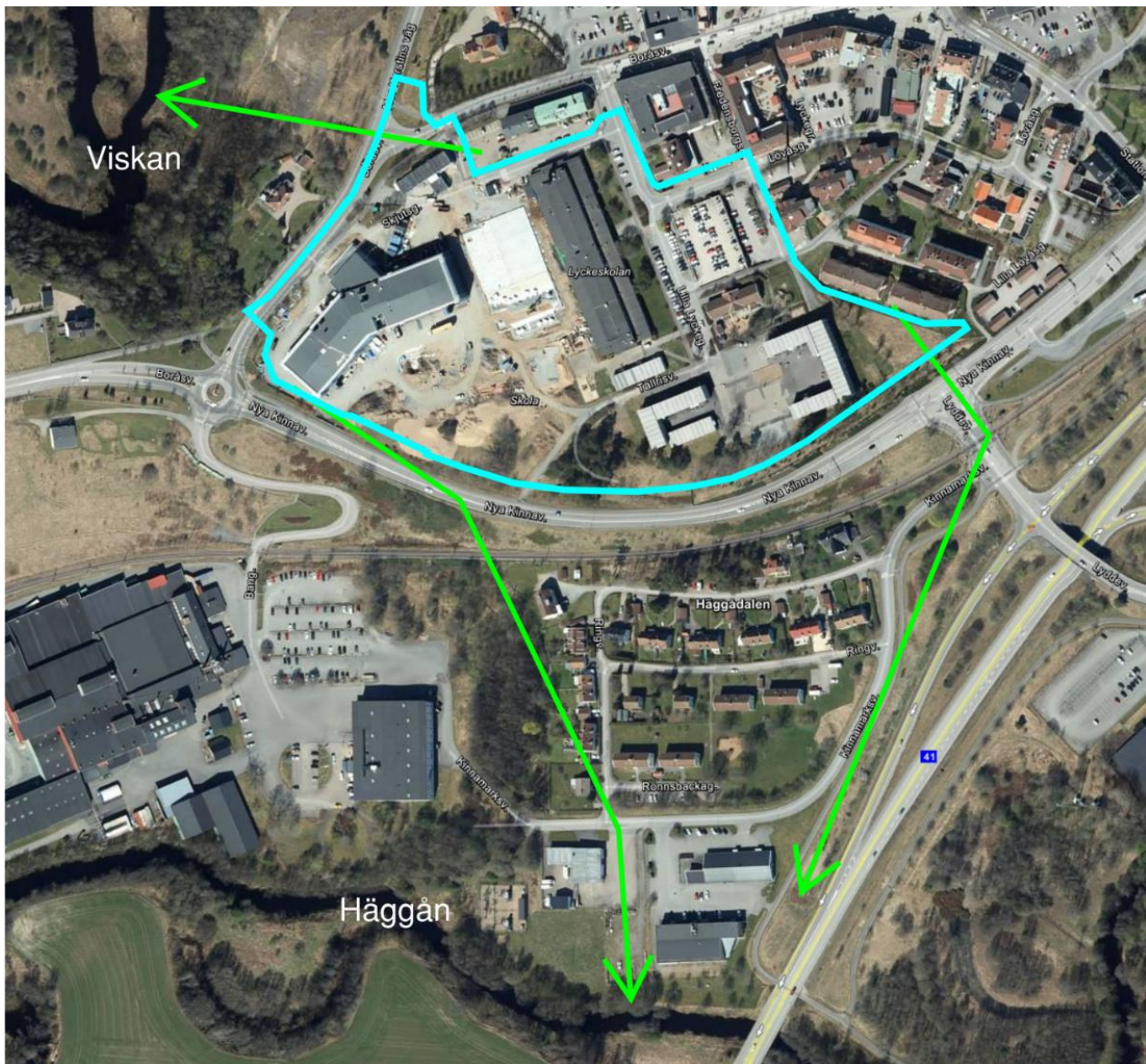
Allmänna nät för vatten, dagvatten och avlopp kommer att rivas och ersättas med nät som motsvarar både dagens regelverk/ behov och är anpassade till den kommande belastningen, samt följer det föreslagna gatunätet. Avlopp och dagvatten som är beroende av lutningar läggs nya gatan öster om idrottshallen, Tallrisvägen och Fredensborgsgatan som tillsammans bildar en yttre ring.



Figur 2 Mörkblå linje visar VA-stråk i en yttre ring.

För det södra området kommer en ny dagvattenledning kommer att stärka avvattningen mot Häggån. Ledningen lämnar planområdet i naturområdet mellan förskoleområdet och Lövås 11. Ledningen ansluter sedan till befintligt ledningsstråk längs väg 41 och går söderut mot Häggån. Den kommer även av avlasta dagens ledningsnät som redan idag har problem vid stora regnmängder.

För det norra området kommer en ny ledning att anläggas till Viskan. Ledningen går ut från Lilla Lyckegatan, via Boråsvägen och sedan ner till Viskan via den tillfälliga parkeringsplatsen.



Figur 3 Generella avrinningsvägar för dagvatten, avledning via dagvattenledningar.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Marks kommun och exploatörerna står gemensamt för att bekosta framtagandet av detaljplanen. Alla kostnader som kommunen bedömer som nödvändiga för att anta detaljplanen kommer att fördelas mellan samtliga parter. Fördelningen kommer att grundas utifrån den preliminära tilldelningen av andel kvadratmeter BTA färdig byggrätt som respektive exploatör kommer tilldelas inom respektive kvarter.

Kommunen eller exploatören kan, när överlåtelsehandlingarna är upprättade, ansöka om lantmäteriförrättning för att verkställa den fastighetsbildning som krävs för att genomföra detaljplanen. Exploatörerna svarar för de förrättningskostnader som uppstår till följd av fastighetsbildningen som krävs för att tillskapa de nya bostadsfastigheterna.



Kommunen ansvarar för att ansöka om förrättning avseende de markområden som är belägna inom allmän platsmark samt eventuell ansöka om ledningsrättsförrättning eller officialservitut för de kommunala ledningar som är belägna inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för att betala flyttkostnad för eventuella omläggningar av befintliga ledningar för VA, el, tele och övriga ledningar som erfordras för att möjliggöra byggnation av området.

Övriga ledningsägare svarar för att ansöka om rättighet, såsom ledningsrätt eller officialservitut, för sina respektive ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Intäkter

- Försäljning av fastigheter
- Anslutning till kommunal VA
- Planavgift

Utgifter

- Plankostnader
- Utbyggnad av allmän platsmark
- Eventuell fastighetsbildning
- Eventuellt inlösen av allmän platsmark
- Utbyggnad av VA- och dagvattennätet
- Hyra av lokaler inom kvarteret D

Ekonomiska konsekvenser för exploatör för tomt A+E

Intäkter

- Inkomster till följd av försäljning av bostäder

Utgifter

- Plankostnader
- Köp av fastighet
- VA-anslutning enligt gällande taxa
- Fastighetsbildning
- Servisledningar för VA, dagvatten, fjärrvärme och fiber inom kvartersmarken
- Byggnation
- Omhändertagande av förorenade massor

Ekonomiska konsekvenser för exploatör för tomt B+D

Intäkter

- Inkomster till följd av uthyrning och försäljning av bostäder
- Uthyrning av lokaler

Utgifter

- Köp av fastighet
- VA-anslutning enligt gällande taxa



- Fastighetsbildning
- Servisledningar för VA, dagvatten, fjärrvärme och fiber inom kvartersmarken
- Byggnation

Ekonomiska konsekvenser för exploatör för tomt C

Intäkter

- Inkomster till följd av försäljning av bostäder

Utgifter

- Köp av fastighet
- VA-anslutning enligt gällande taxa
- Fastighetsbildning
- Servisledningar för VA, dagvatten, fjärrvärme och fiber inom kvartersmarken
- Byggnation

Marksamfälligheten Kinna s:32

Intäkter

- Ersättning för inlösen av del av marksamfälligheten

Planavgift

Marks kommun och exploatörerna står gemensamt för att bekosta framtagandet av detaljplanen. Alla kostnader som kommunen bedömer som nödvändiga för att anta detaljplanen kommer att fördelas mellan samtliga parter. Fördelningen kommer att grundas utifrån den preliminära tilldelningen av andel kvadratmeter BTA färdig byggrätt som respektive exploatör kommer tilldelas inom respektive kvarter.

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Ersättningsanspråk

Ersättningsanspråk bedöms inte uppstå genom planens antagande.

Inlösen

Kommunen har rätt att, med stöd av detaljplanen, lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats, även utan stöd av överenskommelse med fastighetsägaren. Denna rätt berör inlösen av allmän platsmark som är utlagd inom marksamfälligheten Kinna S:32.

Fastighetsägarna till Kinna S:32 kan på liknande sätt begära att kommunen ska lösa in de markområden som enligt detaljplanen är avsedd att nyttjas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar eller upplösande av befintliga är inte nödvändiga för planens genomförande.

Drift av allmänna platser

Kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av lokalgator, gång- och cykelvägar och parkmark. Drift av allmänna platser bekostas av kommunen. En del av gatorna och ytorna har redan drift, därför ska dessa kostnader räknas bort från den kommande driftskostnaden. Det åligger Kommunfullmäktige att avsätta tillräcklig budget för drift av de allmänna platserna vilket bör ske så snart möjligt efter att planen vinner laga kraft.



Drift vatten och avlopp

Berört planområde är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA och dagvatten vilket 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 kapacitethöjande åtgärder på spill- och färskvattenledningar utanför planområdet.

Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avlopps nätet samt fördröjning av dagvattnet inom kvartersmarken.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens kommande dagvattenpolicy och kompletterande utredningar för området.

Gatukostnader

Kostnaden för utbyggnaden av den allmänna platsen fördelas mellan kommunen och exploatörerna i enlighet med bestämmelserna i 6 kap 40 § plan- och bygglagen, PBL, (2010:900).

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas med exploatörerna innan planen antas.

Markanvisning

Markanvisningsavtal har tecknats med tre olika exploatörer efter genomförd markanvisningstävling. När detaljplanen vinner laga kraft kommer marköverlåtelseavtal att tecknas med respektive exploatör.

Tidplan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan arbeten med infrastrukturen i området påbörjas. Iordningsställande av allmänplatsmark och naturområden ska ske etappvis under genomförandetiden.

Kvartersmarken bestående av fem områden avses att bebyggas av tre exploatörer.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planens genomförande förutsätter att tillstånd för ytterligare avledning av dagvatten till vattendragen beviljas.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Se nedan under *Planeringsförutsättningar*.

Planprogram

Planprogram togs fram och samråddes under 2018. Efter samrådet ändrades förutsättningarna på ett sätt som ledde till att programarbetet avslutades utan att programmet antogs. Arbetet fortsatte sedan i form av en målbild utan juridisk verkan

Grundkarta

Området förändras löpande genom rivningar och byggnationer under planprocessen. Grundkartor tas ut ur primärkartan inför beslut om samråd, granskning och antagande.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktlig planering. På platsen gäller FÖP KINNA SKENE ÖRBY från 2010. Planområdet anges där som Bebyggelseområde, befintliga respektive föreslagna.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

Undersökningen syftar till att utreda om den tänkta verksamheten kommer att innebära betydande påverkan på miljön. Undersökningen har i planarbetet bestått av den checklista som finns om underlag. Slutsatsen är att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan i juridisk mening.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har som konsekvens av undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken inte bedömts nödvändig.

Utredningar

Dagsljus och skugga

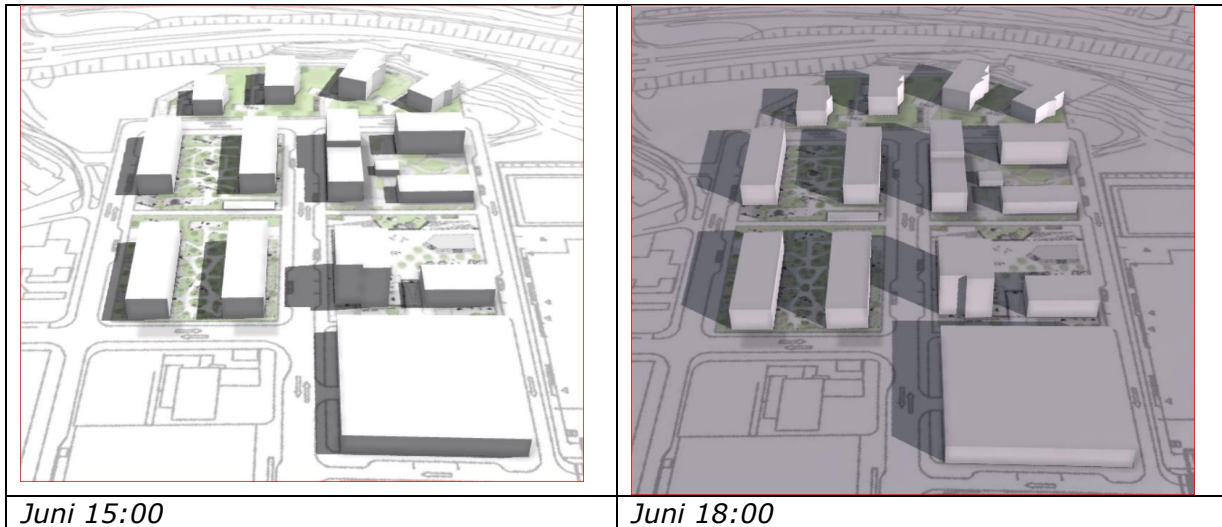
Särskild dagsljusutredning har inte upprättats. Förslagen som vann markanvisningstävlingen sammanställts i en modell som ett antal vyer har tagit ut från nedan.



Januari 15:00



Mars kl 15:00



Dagvattenutredning

Utredning av dagvatten har genomförts som del av förprojektering av vatten och avlopp. Utredningen visar på att redan med befintlig markanvändning behöver dagvattenavledningen förstärkas. Utredningen visar på att även med fördröjningsåtgärder behöver avledningen ökas till både Viskan och Häggån. Se vidare i utredning daterad 2020-01-24 och dagvattenutredning.

Handelsutredning

Kommunen har inte någon handelsutredning eller motsvarande dokument.

Naturinventering

Naturinventering har inte gjorts då området inte befaras ha några höga naturvärden enligt tillgängliga uppgifter.

Geoteknisk utredning

Geoteknik har undersökts i omgångar i området efter de för stunden aktuella behoven. För detaljplanen gäller geoteknisk utredning daterad 2021-10-22, reviderad den 2023-06-28. Utredningen visar att marken är lämplig för föreslagen byggnation.

Bullerutredning

Utredning har gjorts av trafikbullret och bullret från parkeringshuset. Parkeringshus bedöms enligt normer för industribuller och kan därför inte räknas ihop med trafikbullret som har andra normer. Utredningen visar att platsen är lämplig för byggnation med lagda planbestämmelser.

Vibrationsutredning

Vibrationsutredning daterad 2021-11-10 och Kompletterande vibrationsutredning daterad 2024-03-05 visar att marken är lämplig för tänkt byggnation.

Markmiljöteknisk utredning

En övergripande miljöteknisk utredning har genomförts.

Utredningen visar på förhöjda halter på vissa platser inom kvartersmark, dock inte högre än att de kan hanteras av exploatörerna under exploateringskedet.



En fördjupad utredning genomförs för att avgränsa föroreningarna ytterligare och fungera som underlag för värdering av marken inför överlåtelse och som underlag för masshantering i exploateringsskedet.

Förprojektering

Förprojektering av vatten och avlopp har genomförts. Se bilaga.

Riskutredning

Särskild riskutredning avseende farligt gods har genomförts, se bilaga. Utredningen visar att marken är lämplig för föreslagen användning.

Planområdet berörs av *Riskutredning för ny markanvändning inom skyddsavstånd från Ludvig Svensson AB*. Utredningen pekade på risker kring explosion (BLEVE) vid gasoltankarna. Efter utredningen har skyddsåtgärder enligt utredningen byggts (skyddsvallar vid gastankarna). Risken anses därmed godtagbar.

Trafikutredning

Trafikutredning har genomförts vid programarbetet och är daterad den 2018-07-12, utredningen har sedan kompletterats med en trafiksimulering daterad den 2019-02-02 för området kring järnvägsövergången och anslutningarna till väg 41. Sedan utredningen gjordes har flera av de stora projekt som bidrog med trafik pausats på obestämd tid. Utredningen visar därför på större konsekvenser än vad som är aktuellt nu.

Barnkonsekvensanalys

Särskild barnkonsekvensanalys har inte tagits fram.

Kulturmiljöutredning

Den del av planområdet som har bebyggd med skola och idrottshall har undersökt av arkeologer, sammanställningen är daterad 2019-02-12.

Planeringsförutsättningar

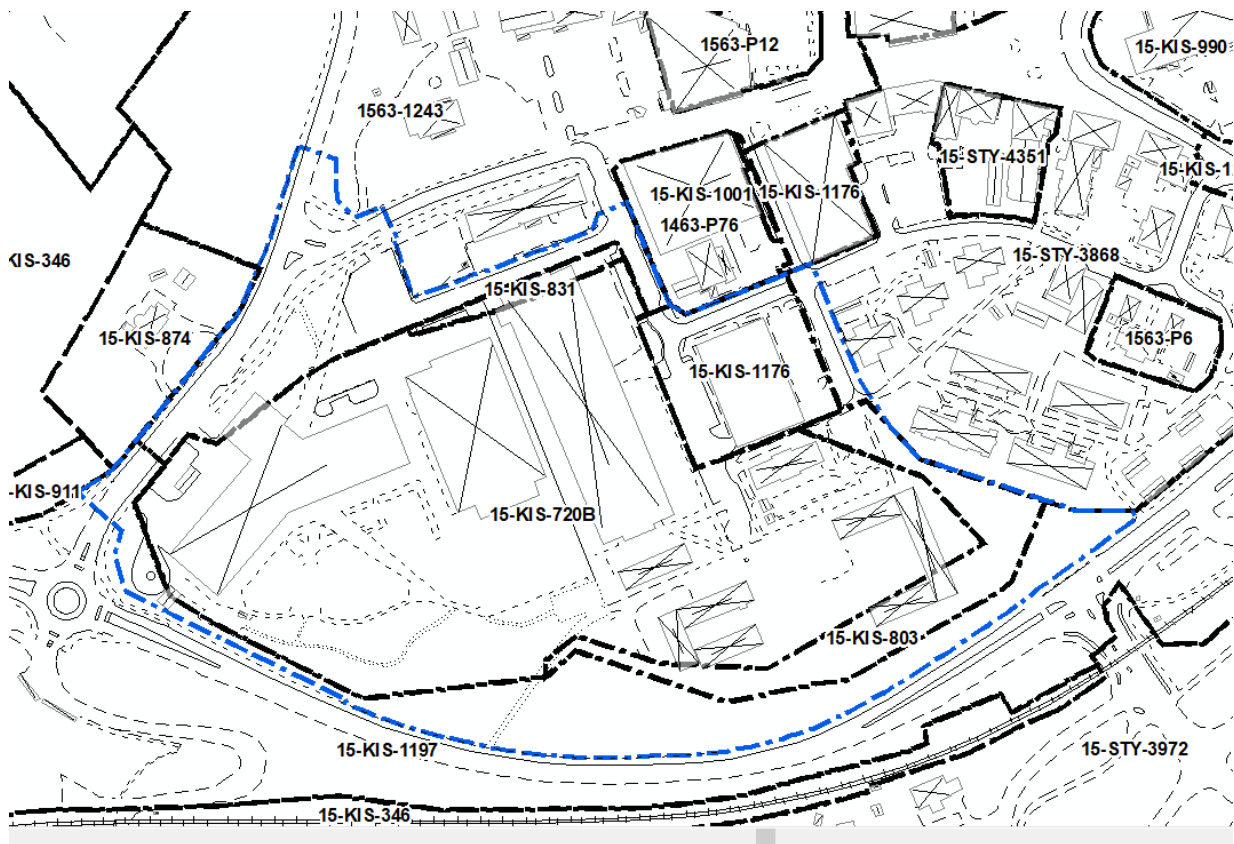
Kommunala

Detaljplan

Området berör planer antagna

Antagandedatum	Aktbeteckning
1954-10-08	15-KIS-720B
1959-03-11	15-KIS-803
1961-05-06	15-KIS-831
1977-02-23	15-KIS-1176
1977-11-29	15-KIS-1197
1994-08-01	1563-1243

Planförslaget kommer att ersätta planerna i berörda delar.



Figur 4 Aktuell plangräns visas med blå linje

Områdesbestämmelser

Området omfattas inte av områdesbestämmelser

Planeringsbesked

Planeringsbesked har inte sökts.

Planbesked

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planbesked den 2020-12-22

Översiktsplan

För området gäller FÖP Kinna Skene Örby antagen den 2010-08-05.

Riksintressen

Trafikommunikation

Planområdet ligger nära men inte inom riksintressen för väg (väg 41) och järnväg (Viskadalsbanan).

Kinna ligger inom MSA-yta för Landvetter flygplats som är riksintresse för flygtrafiken. Luftfartsverket har i en flyghinderprövning konstaterat att planförslaget är förenligt med deras intressen.



Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten

Berörda vattendrag är Viskan och Häggån som kommer att få tillskott av dagvatten. Enligt VISS har båda måttlig biologisk status. Viskan uppnår inte god kemisk status.

Dagvattenutredningen visar på att ett genomförande av planen inte påverkar MKN negativt. I de flesta fall kommer utsläppen till vattendragen (fosfor till Häggån undantaget) att minska och därför anses planen ha positiv påverkan på miljökvalitetsnormerna. Om det planerade extra reningssteget byggs innan Viskan kommer utsläppen att minska ytterligare och med det kommer planen bli ännu positivare för MKN vatten.

Häggån Tabell 14 - Beräknade föroreningsmängder i utgående dagvatten till Häggån, innan och efter exploatering med rening													
Föroreningsmängder (kg/år)		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	BaP
1	I.e.	3,1	30	0,17	0,37	1,2	0,0076	0,16	0,11	0,00069	950	10	0,0072
2	E.e. med rening expl. omr	3,3	24	0,15	0,30	0,97	0,0070	0,15	0,10	0,00054	820	8,8	0,00058

Viskan Tabell 15 - Beräknade föroreningsmängder utgående dagvatten till Viskan, innan och efter exploatering med rening													
Föroreningsmängder (kg/år)		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	BaP
1	I.e.	0,64	7,8	0,057	0,12	0,37	0,0019	0,061	0,030	0,00035	420	4	0,00026
2	E.e. med rening	0,56	7	0,020	0,073	0,12	0,00065	0,040	0,012	0,00024	160	2,1	0,000084

Figur 5 Beräkning från Dagvattenutredning

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas då exploateringen inte ligger nära kommungräns eller påverkar regionala resurser för till exempel dricksvatten.

Miljö

Strandskydd

En rand om enstaka meter strandskydd inträder vid planens antagande. Området är redan idag skolområde vilket gör att det inte är tillgängligt för allmänheten. Strandskyddet kommer att återhävas vid planens antagande för att fortsatt kunna avhålla allmänheten vilket är en säkerhetsfråga för skolan.

Dagvatten

Dagvattensystemet är redan idag hårt belastat vid kraftigare regn. Planens genomförande med utökning av avledningskapaciteten ger möjlighet att avlasta befintliga ledningar vilket minskar risken för oönskade händelser vid kraftigare regn. Se vidare i bilagd utredning.

¹ Övergripande miljöteknisk markutredning, 2023-10-30, Rejlers

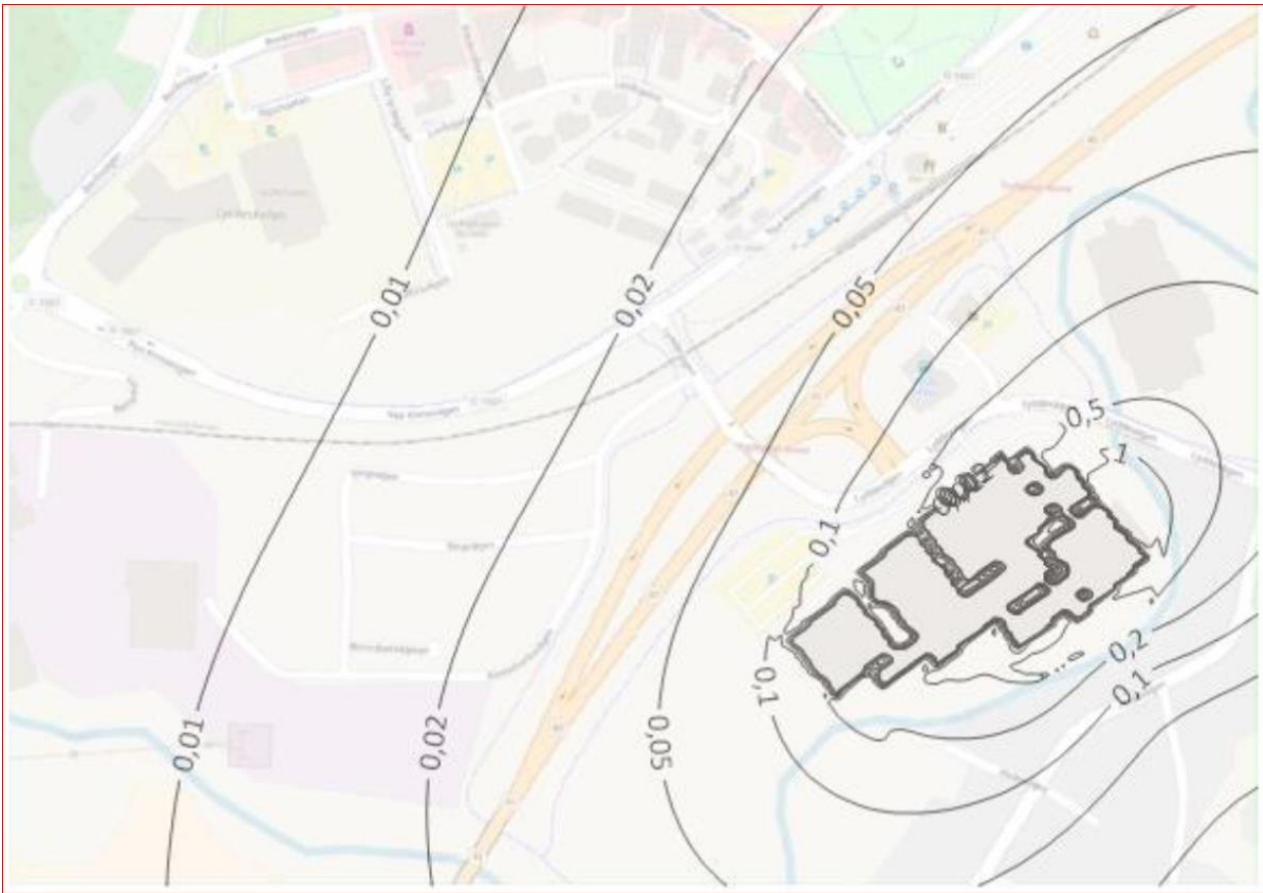
Spridningsberäkningen visar att halterna av ämnen som når planområdet ligger långt under bedömningsgrunderna. För de ämnen som har miljökvalitetsnormer har dessa använts som bedömningsgrund, för övriga ämnen har Arbetsmiljöverkets normer använts och sedan räknats ner till en tusendel.

Beräkningarna har gjorts för både dagens utsläpp enligt mätningar i miljöprocessen och för de värden som motsvarar rening till BAT² vilket är de värden Länsstyrelsen yrkar på i pågående tillståndprocess.



Figur 7 Exempel på spridningsberäkning. Oljeaerosoler har beräknats utifrån dagens förhållanden. Bedömningsgrunden är 1.0

² BAT = *Best Available Technology*, värden för bästa tillgängliga teknik inom textilindustrin.



Figur 8 Exempel på spridningsberäkning. Oljeaerosoler har beräknats utifrån ett scenario där utsläppen begränsas enligt de nivåer Länsstyrelsen anser vara rimliga. Bedömningsgrunden är 1.0.

Samtliga beräkningar visar att verksamheten inte sprider nämnvärda mängder av de beräknade ämnena till planområdet, varken idag eller efter installerad rening. Halterna ligger ofta på nivån enstaka procent eller mindre av bedömningsgrunderna.

Verksamheten kan släppa ut andra ämnen än de beräknade, de har dock inte prioriterats av Länsstyrelsen att beräknas i tillståndet som är en mer omfattande prövning av verksamhetens påverkan på sin omgivning än vad som kan göras i detaljplan. De torde också spridas på ett sätt som liknar något av de beräknade ämnena.

Omgivningsbuller

Bullerutredningen³ visar att tomt E nås av visst omgivningsbuller från trafik. Gällande bullernormer bedöms kunna klaras genom hur byggnader vinklas och hur lägenheterna fördelas inom byggnaderna. Tomt E får även en zon med mark som inte får bebyggas närmast bullerkällorna.

Förskoletomten nås av buller högre än riktlinjerna. Genom att lägga bestämmelser om bullerskärmar klaras buller enligt riktlinjer på förskolegården.

³ Bullerutredning 2022-01-04, reviderad



Bullret från tomten för centrum och parkering bedöms som industribuller i det fall parkering byggs. Genom att använda slutna fasader på södra delen av tomten har utredningen visat att inga bostäder inom planområdet nås av buller över gällande riktvärden. Om användningen blir centrum bedöms bullret inte störa och inga åtgärder vidtas.

Risk för olyckor

Planområdet påverkas av riskområde från järnvägen. Bostadskvarter ligger som närmast cirka 50 meter från järnvägen och 11 höjdmeter ovanför järnvägen. Område för förskola ligger som närmast 65 meter från Viskadalsbanan. Översiktlig riskutredning för Marks kommun visar att skyddsavstånd mellan Viskadalsbanan och kvarterensmarken bör var minst 55 meter för flerbostadshus och 70 meter för skola. De branta slänterna gör att avstånden kan reduceras med fem meter till plankartans avstånd.

Viskadalsbanan

Tabell 2-4. Rekommenderade och reducerade skyddsavstånd till Viskadalsbanan. Presenterade skyddsavstånd gäller från spårmit eller från släntfot vid ej plan topografi. Notera att vid förekomst av mur, vall, plank eller naturlig höjdskillnad kan avståndet under vissa förutsättningar reduceras med 5 meter. Se avsnitt 2.4.1.

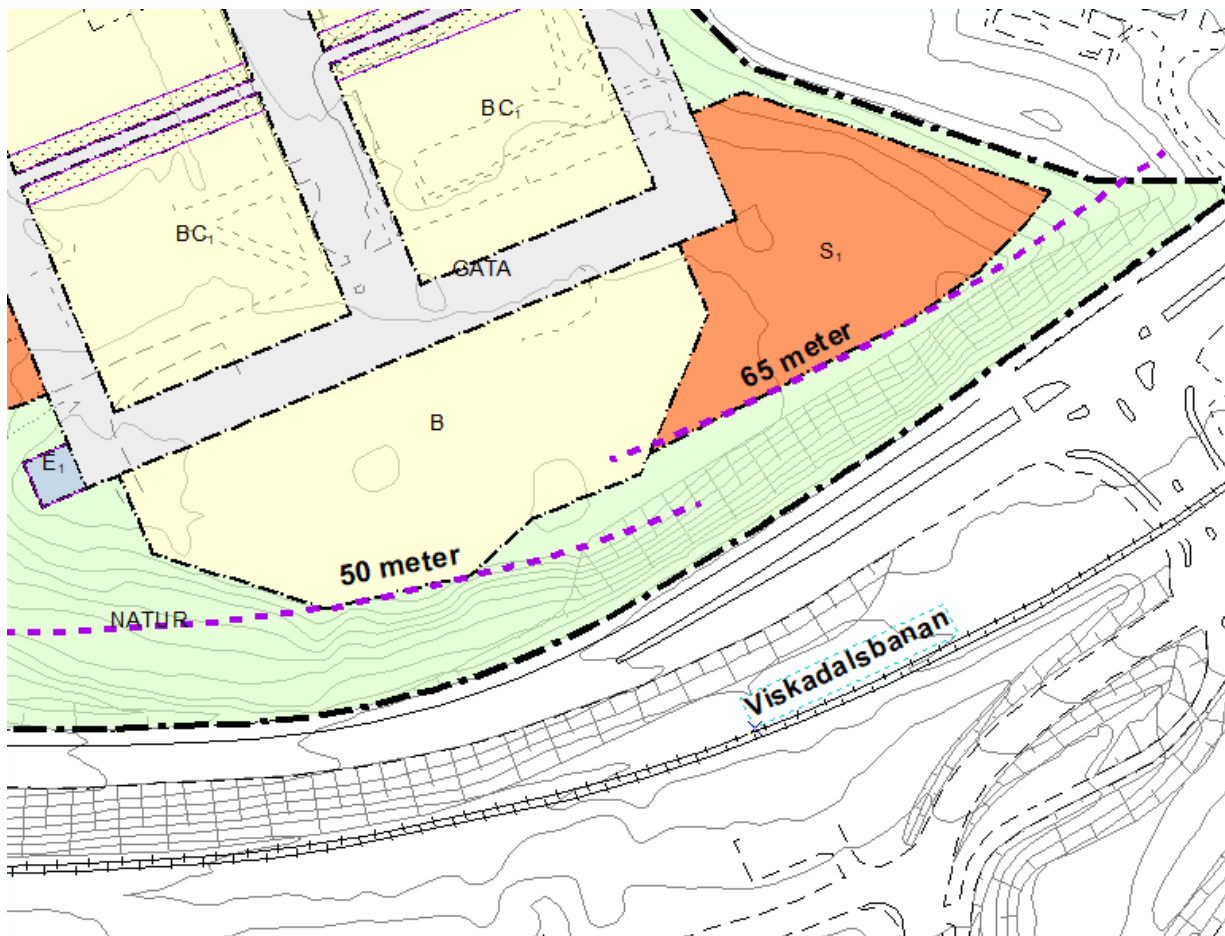
Skyddsavstånd och skyddsåtgärder	Mindre känslig verksamhet		Normalkänslig verksamhet			Känslig verksamhet		
	Parkeringshus	Industri/Lager	Enstaka bostadshus	Handel	Kontor	Flerbostadshus	Skola	Vård
Rekommenderade skyddsavstånd	20 m	25 m	30 m	30 m	45 m	55 m	70 m	80 m
Reducerade skyddsavstånd								
Brandklassad fasad EW30	20 m	25 m	30 m	25 m	30 m	30 m	70 m	80 m
Brandklassad fasad EW30 samt att byggnad dimensioneras för att motstå en gasmolnexplosion	20 m	25 m	30 m	25 m	30 m	30 m	70 m	80 m

Tabell från sidan 12, handledningsdokumentet

Tabell 2-11. Villkor att reducera rekommenderade skyddsavstånd givet spår- eller vägnära barriär.

Villkor för reduktion av skyddsavstånd med 5 meter vid spår- eller vägnära barriär	Uppfylls för planen	
	Ja	Nej
Förekomst av mur, vall, plank, naturlig höjdskillnad eller dylikt vilken begränsar en vätskepöl (bestående av till exempel brandfarlig vätska) från att breda ut sig mot området. För att uppnå detta syfte bedöms det tillräckligt med några decimeters höjdskillnad		
Rekommenderade eller reducerade skyddsavstånd överstiger ej 55 meter. För större avstånd ges ingen reduktion då pölbränder ej är dimensionerande för skyddsavståndet.		

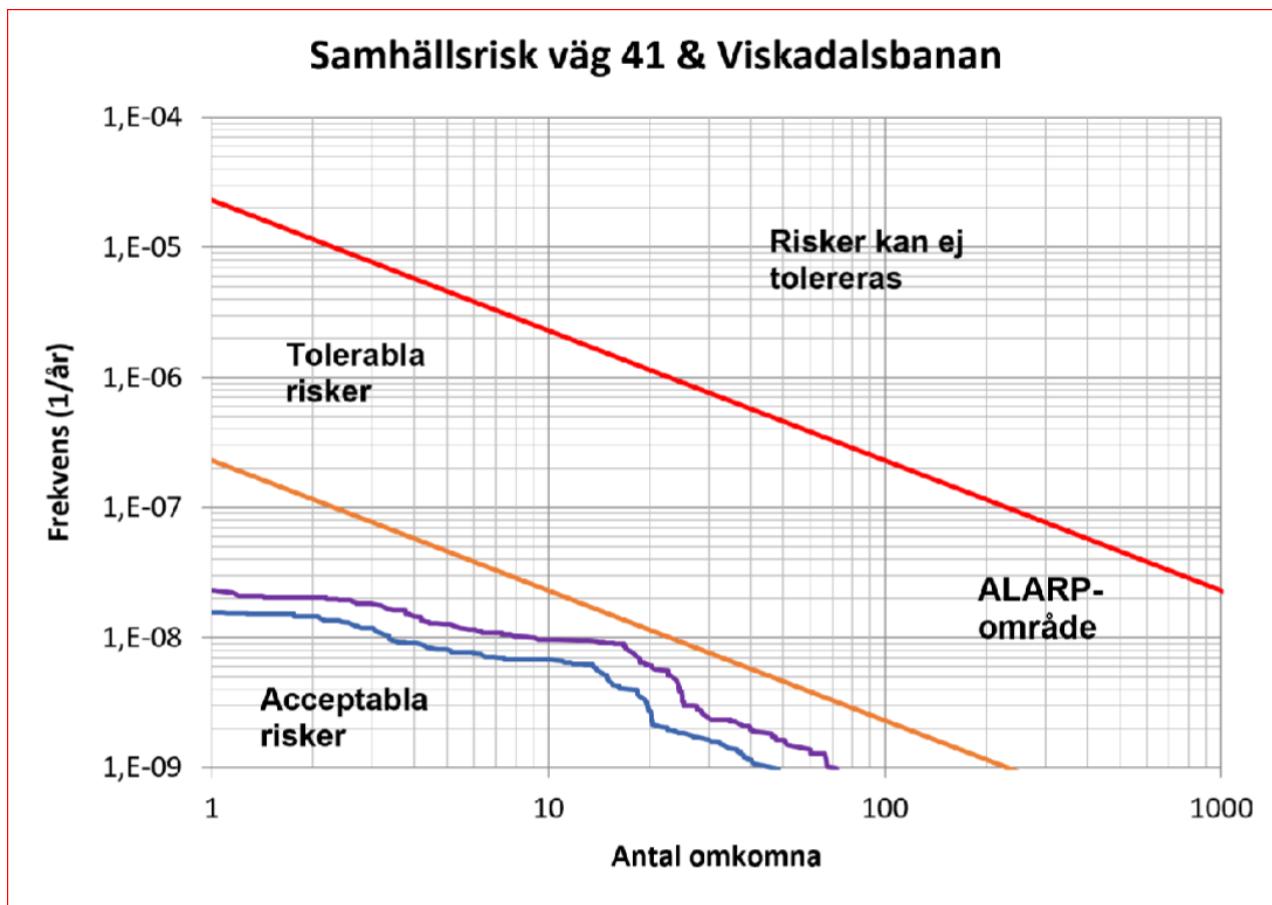
Tabell från sidan 18, handledningsdokumentet



Figur 9 Avstånd från järnvägen

Risk för olyckor vid industrin på fastigheten Kinnamark 2 har utretts i rapport daterad den 2016-09-30. Identifierade risker i utredningen har åtgärdats på fastigheten. Kinnamark 2 ligger cirka 100 meter sydväst om kvartersmark för bostäder.

Utredning av platsspecifika individ- och samhällsrisker har utretts i rapport *Riskutredning kv. Folkskolan, Riskutredning transport av farligt gods*. Utredningen visar att både individ- och samhällsrisk ligger inom acceptabla nivåer inom all kvartersmark. Inom PARK överskrider individrisken, där ligger den inom ALARP-nivån. Parkmarken är dock inte utformad för vistelser, individer på gångstigen uppehåller sig där endast enstaka minuter åt gången vilket för att risken anses godtagbar. Utredaren har bekräftat att utredningens resultat är tillämpligt även när användningen har ändrats från NATUR som de utredde för.



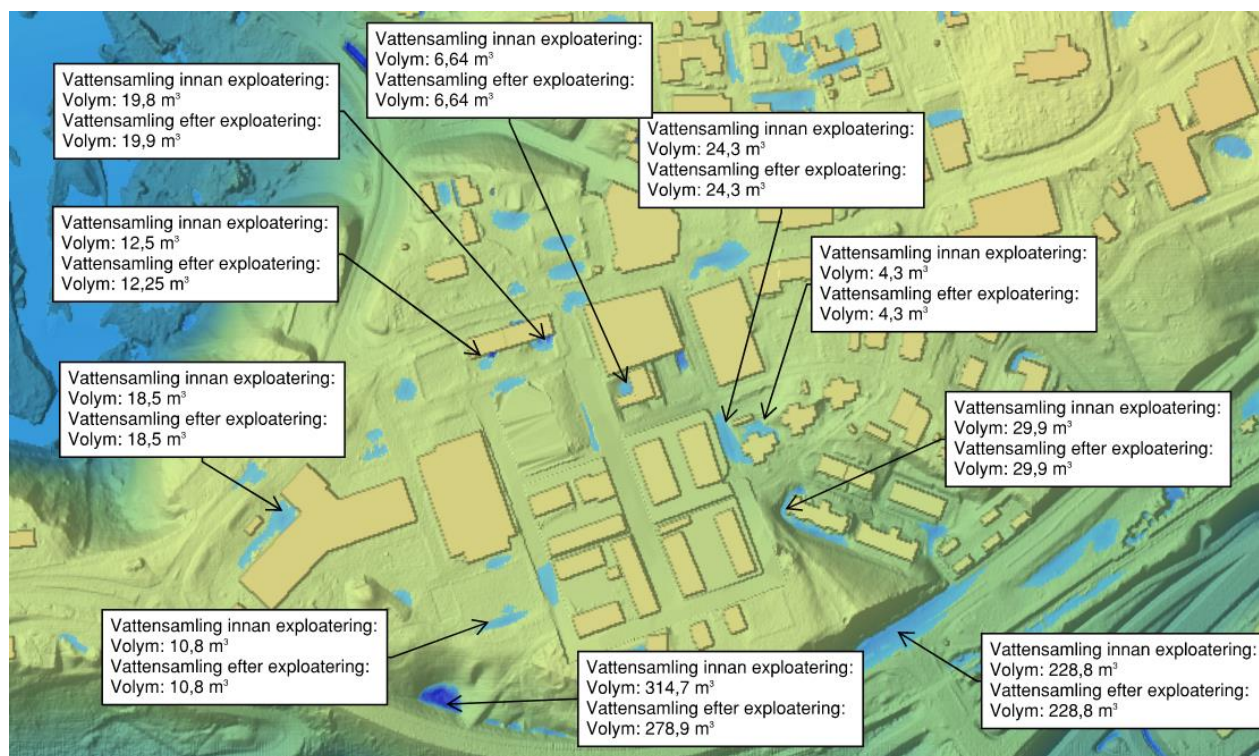
Figur 10 Sammanslagen beräkning av samhällsrisk för planområdet från väg 41 och Viskadalsbanan. Ursprunglig beräkning illustreras med blå linje och osäkerhetsanalysen illustreras med lila linje.

Risk för översvämning och skyfall

Planområdet ligger som lägst 21 meter över normalvattenstånd i Viskan. Inget av områdena ligger i riskzon för översvämning genom höga flöden i vattendrag.

Skyfall.

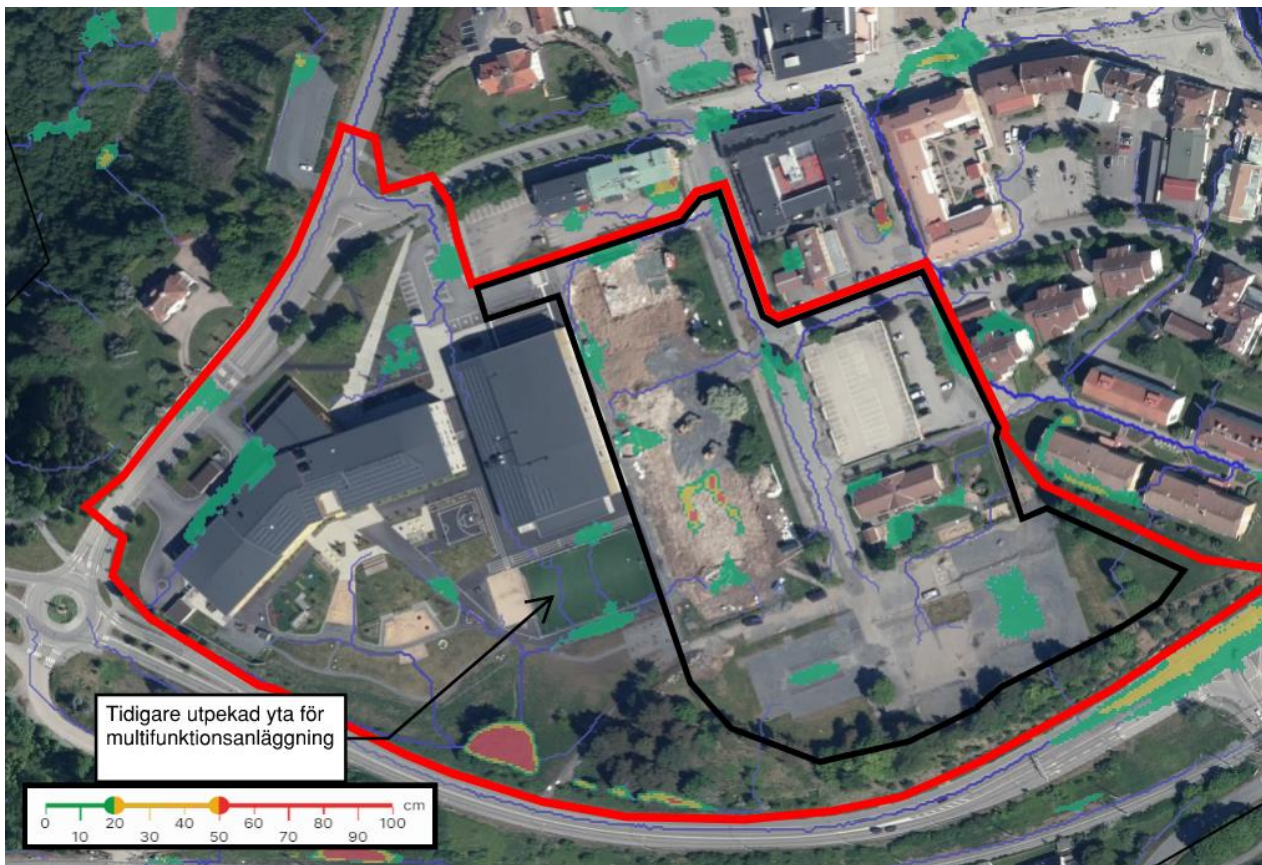
Största delen av planområdet är redan idag hårdgjord, planen kommer alltså inte ge några större nettoeffekter på dagvatten och skyfall. Dagvattenutredningen har modellerat skyfall före och efter exploatering.



Figur 11 Jämförelse av översvämmade ytor före och efter exploatering.

Instängda ytor inom planområdet ligger främst i naturområdet och gör där ingen skada, naturområdet har också en avledningsbrunn i lågpunkten. I övrigt följer rinnvägarna gatanätet ner mot resecentrum där de förenas med stora delar av övriga centrums vatten.

Lyckegatan kommer i en punkt få stående vatten upp till 17 centimeter vilket inte hindrar framkomligheten för fordon och anses därför acceptabelt. I övriga punkter är höjden enstaka centimetrar vilket betyder att de är beroende av byggarbetena i fält utförs när asfalt läggs och kantstenar sätts.



Figur 12 Rinnvägar vid skyfall

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden i planområdet har utretts⁴, utredningen visar på att marken är lämplig för tänkt byggnation. På tomt E får inte byggnationen komma närmare än två meter från slänkrön.

Marken består av sand med djup ner till som maximalt 90 meter. Byggnader upp till 25 meter kan anläggas med platta på mark, högre byggnader kan grundläggas med friktionspålar. Grundvatten har inte påträffats inom de djup som kan påverkas av grundläggning.

Under förutsättning att byggnation utförs med de metoder som utredningen rekommenderar bedöms planen vara säker att genomföra.

Radon har uppmätts som motsvarar högriskområden. All byggnation bör därför utföras radonsäkert.

Kulturmiljö

Fornlämningar

⁴ Geoteknisk utredning, 2021-10-22, uppdaterad 2023-06-28



Område där nya Lyckeskolan har byggts har undersökts, fynden dokumenterades innan byggnation. Resterande områden har genom byggnation påverkats på ett sätt som gör det osannolikt att ytterligare värden kan finnas.

Byggnadsminnen

Planområdet har inga byggnadsminnen eller byggnader med kulturskydd i detaljplan. Planförslaget påverkar inte heller upplevelsen av några byggnadsminnen.

Kyrkligt kulturarv

Förslaget berör inte kyrkligt kulturarv.

Sociala

Genom att fler människor vistas på platsen under längre tider på dygnet ökar den sociala kontrollen och tryggheten i området.

Service

Mängden bostäder centralt med gångavstånd till service ger ett utökat kundunderlag vilket kan ökade möjligheter för servicen att överleva och utvecklas till nytta för hela orten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunen har rätt att, med stöd av detaljplanen, lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats, även utan stöd av överenskommelse med fastighetsägaren. Denna rätt berör inlösen av allmän platsmark som är utlagd inom marksamfälligheten Kinna S:32.





Tomt A

Det område som omfattas av tomt A utgör del av fastigheten Folkskolan 15. Exploatören bekostar fastighetsbildning, lagfart, inteckningar samt projektering och byggnation av samtliga anläggningar inom den egna fastigheten och så även anslutningar mot allmän plats och kommunala gator.

Tomt B

Det område som omfattas av tomt B utgör del av fastigheterna Knallen 2 och Kinna 24:83. Exploatören bekostar fastighetsbildning, lagfart, inteckningar samt projektering och byggnation av samtliga anläggningar inom den egna fastigheten och så även anslutningar mot allmän plats och kommunala gator.

Tomt C

Det område som omfattas av tomt C utgör del av fastigheten Folkskolan 15. Exploatören bekostar fastighetsbildning, lagfart, inteckningar samt projektering och byggnation av samtliga anläggningar inom den egna fastigheten och så även anslutningar mot allmän plats och kommunala gator.

Tomt D

Det område som omfattas av tomt D utgör del av fastigheten Folkskolan 15. Exploatören bekostar fastighetsbildning, lagfart, inteckningar samt projektering och byggnation av samtliga anläggningar inom den egna fastigheten och så även anslutningar mot allmän plats och kommunala gator.

Tomt E

Det område som omfattas av tomt E utgör del av fastigheterna Folkskolan 15 och Kinna 24:83. Exploatören bekostar fastighetsbildning, lagfart, inteckningar samt projektering och byggnation av samtliga anläggningar inom den egna fastigheten och så även anslutningar mot allmän plats och kommunala gator.

Centrum och Parkering

Det område som omfattas av tomten för P-huset utgör del av fastigheten Folkskolan 15. Kommunen bekostar fastighetsbildning samt projektering och byggnation av samtliga anläggningar inom den egna fastigheten och så även anslutningar mot allmän plats och kommunala gator.

Förskola

Det område som omfattas av tomten för förskola utgör del av fastigheterna Folkskolan 15 och Kinna 24:84. Fastighetsägaren bekostar fastighetsbildning samt projektering och byggnation av samtliga anläggningar inom den egna fastigheten och så även anslutningar mot allmän plats och kommunala gator.

De markområden som utgörs av allmän platsmark GATA kan fortsatt tillhöra Kinna 24:83 eller genom fastighetsreglering överföras till annan kommunal fastighet med samma ändamål alternativt genom avstyckning bilda en ny fastighet för det ändamål som Lantmäteriet finner lämpligt.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella om bostadskvarter innefattar flera fastigheter, för gemensamma anläggningar såsom t.ex. utemiljö, väg, parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra tekniska anordningar. Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet efter

inkommen ansökan. Respektive exploatör ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

u-område

U-områden skapas för att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar. Inom områdena 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. U-område har lagts in på plankartan för befintliga ledningar. Inom u-områdena kan ledningsrätt eller servitut bildas i de fall Lantmäteriet anser att ledningen uppfyller villkoren. Ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt/servitut.

Servitut

Planområdet berörs av servitut. Utredning av servituten visar endast ett obsolet servitut för utfart, utfarten sker nu mot allmän gata.

Nyttjanderätter

Inom planområdet finns sedan tidigare nyttjanderätt för parkering, så kallade p-köp. Samtliga nyttjanderätter har löpt ut och nyttjanderättsinnehavarna är uppsagda.

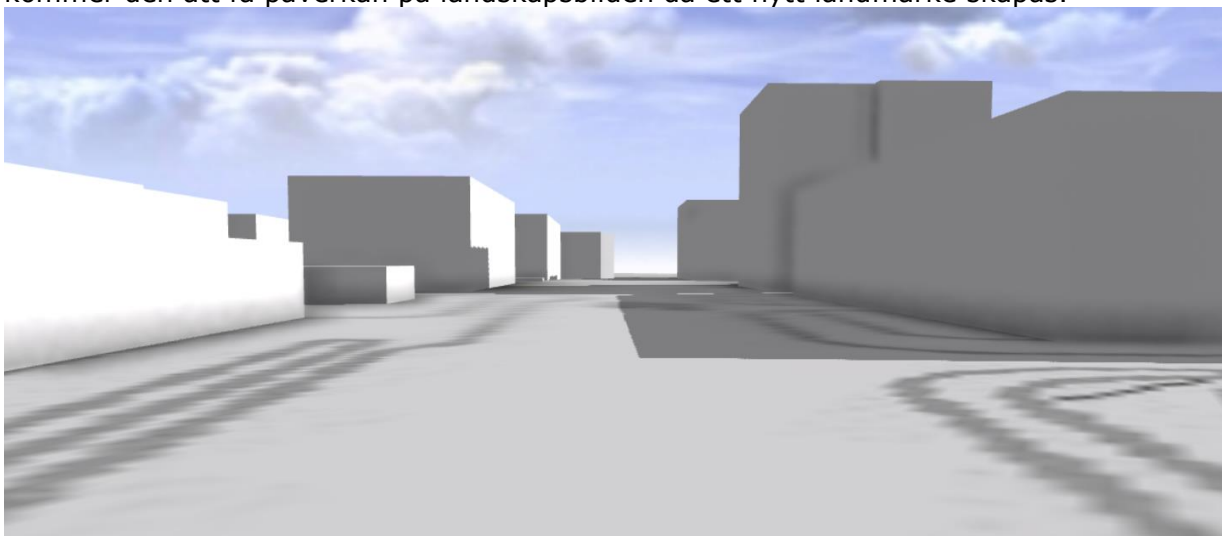
Natur

Grönområde

Befintligt grönområde berörs inte i negativ bemärkelse. Grönområdet ges i plankartan användningen PARK. Området används förhållandevis lite idag, användningen bedöms inte öka med planförslaget då naturområdet inte är lämpligt för rekreation på grund av terräng och kraftig bullerstörning.

Landskapsbild

Tomt A kommer att bebyggas med ortens högsta byggnad. Med föreslagen byggnadshöjd kommer den att få påverkan på landskapsbilden då ett nytt landmärke skapas.



Figur 13 Gatuvy mot söder med byggnad för centrum och / eller parkering närmast till höger.

Miljö

Miljöbedömning

Miljöbedömning har genomförts med kommunens checklista för komplexa detaljplaner.

Strandskydd

I avvägningen mellan skolbarnens säkerhet och strandskyddets intresse att bevara livsmiljö för växt- och djurliv samt allmänhetens tillgång till stränderna bedöms återhävningen ha acceptabla konsekvenser för strandskyddets syfte, särskilt med tanke på att strandskyddet endast går enstaka meter in på skoltomten.

Dagvatten

Påverkan på miljön genom ökat utsläpp av dagvatten kommer inte bli negativ, dagvattenutredningen visar att den kan bli positiv under förutsättning att rening enligt dagvattenutredning anläggs. Det är positivt att den övervägande delen av parkeringarna kommer att ske under byggnader eller i parkeringshus, det ger mindre mängder förorenat dagvatten från parkeringsytor jämfört med markparkeringar. Fördröjningen nära källan kommer att ge viss rening innan vidare utsläpp.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Genom sitt läge nära kollektivtrafik, service och låg parkeringsnorm kommer boendet ha lägre utsläpp till luft än motsvarande mängd bostäder på andra platser i kommunen. Planförslaget bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormer för luft påverkas negativt.

Vatten

Förutsatt att dagvattenhantering ordnas i enlighet med vad som anges i förstudien och tillämpbara regelverk bedöms inte miljökvalitetsnorm för vatten påverkas negativt.

Buller

Bullerutredningen visar inte på buller i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Bullerutredningen visar på att planförslaget inte kommer att leda till oacceptabla nivåer av buller.

Översvämning

Planens genomförande bedöms inte leda översvämningar eller beröras av översvämningar.

Erosion, skred och ras

Så länge byggnationen uppförs enligt vad som anges i den geotekniska utredningen kommer inte planens genomförande att leda till erosion, ras eller skred.

Riksintresse



Trafikkommunikation

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för trafikkommunikation negativt. Utredning daterad 2019-12-02 visar att byggnation enligt planförslaget inte innebär att den ökade trafiken skapar köer som når ut på väg 41.

Luftthinderanalys har genomförts av Luftfartsverket. Analysen visar att tänkt byggnation inte påverkar flygtrafiken negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Jordbruksmark

Jordbruksmark berörs inte.

Skogsbruk

Skogsbruksmark berörs inte.

Oexploaterade områden

Oexploaterade områden berörs inte.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden berörs inte.

Trafik

Motortrafik

Trafikutredningarna har visat på acceptabla konsekvenser för motortrafiken vad gäller belastning på korsningar med mera. Det bör nämnas att utredningarna även har räknat med belastning från projekt som ännu inte är beslutade att genomföras.

Gång- och cykeltrafik

Nätet för gång- och cykeltrafik klarar den ökade befolkningen utan problem.

Mellankommunala frågor

Mellankommunala frågor berörs inte.