

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.....	8
Planeringsunderlag.....	14
Planeringsförutsättningar.....	15
Kommunala.....	15
Riksintressen.....	16
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	16
Miljökvalitetsnormer.....	17
Mellankommunala intressen.....	17
Miljö.....	17
Geotekniska förhållanden.....	21
Kulturmiljö.....	21
Konsekvenser.....	22
Fastigheter och rättigheter.....	22
Natur.....	24
Miljö.....	24
Miljökvalitetsnormer.....	25
Hälsa och säkerhet.....	25
Riksintresse.....	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	25
Trafik.....	26
Mellankommunala frågor.....	26

Handlingar

Planhandlingar

Handling	Upprättad	Reviderad
Plankarta		--
Planbeskrivning		--
Grundkarta		--
Fastighetsförteckning	2022-03-22	--

Bilagor

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	SWECO
Geoteknisk utredning	2021-10-22	AFRY
Förstudie Parkeringshus	2021-04-06	BSV
Vibrationsutredning	2021-11-10	SWECO
Riskutredning för ny markanvändning inom skyddsavstånd från Ludvig Svensson AB	2016-09-30	Norconsult
Översiktlig riskutredning Marks kommun inklusive handledningsdokument	2021-06-21	COWI
Checklista miljöbedömning.		Marks kommun

Planens syfte

Planen syftar till att uppdatera befintlig plan för *A- Allmänt ändamål* till modernt sätt att reglera för de kommunala anläggningar (skola och parkeringshus) 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).

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 som genomfördes ÅÅÅÅ.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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 Plan- och byggnadsnämndens 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. Byggnadernas höjd anges i byggnadshöjd och byggnadsarean i procent av tomtarean så som i tävlingsunderlaget.

Tomt	Bygghöjd enligt tävling	Markhöjd	Reglerad byggnadshöjd	e-tal
A	56 m	+60	+116,0 / +80,0	30%/30%
B	20 m	+60	+82,0	35%
C	20 m	+60	+82,0	35%
D	20 m	+60	+82,0	35%
E	25 m	+62	+87,0	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 otrygg miljö vid

idrottshallen. På grund av detta har byggrätten fördelats efter tävlingsförslaget och sedan avrundats uppåt till närmsta 5 procent.

Det vinnande förslaget på tomt A har ett till hälften nedgrävt garage planerat. Tomten får därför bestämmelsen e_2 - *Största byggnadsarea är {..Utnyttjandegrad..} % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Utöver detta får nergrävt garage med övre bjälklag max 1,5 meter över mark anordnas inom hela egenskapsområdet.*

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 BC_1 *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 b_2 - *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 p_1 - *Byggnad ska placeras minst två meter från gräns mot NATUR.* Syftet är både att skapa ett avstånd till naturmarken så att fasad kan skötas från egen mark och att skapa ett avstånd till slänkrönet i enlighet med den geotekniska utredningen.



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 prövas 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.

Parkeringshus

Parkeringshuset har flera syften. Det ska både ersätta parkeringsplatser som försvinner när befintligt parkeringsdäck ger plats för ett bostadskvarter och stärka upp centrumets utbud av parkeringar för handeln.

Parkeringshuset ges användningsbestämmelsen *P - Parkering*. Kvartersmark för parkeringshus ges byggrätt i höjd som motsvarar förstudiens höjd plus marginal för att i framtiden kunna lägga till ytterligare en våning om ytterligare behov uppstår i framtiden, dvs. nockhöjd +77,0. Byggnaden fyller i det närmaste hela användningsytan, därför är det överflödigt att reglera utbredning.

Parkeringshuset projekteras för att rymma 251 parkeringar i sitt uppförande men förbereds för att i ett senare skede kunna utökas med ytterligare våning till 80 parkeringar. För att skydda kvarter A från buller och insyn uppförs byggnaden med tät vägg mot söder. För att skydda kringliggande bostäder kommer även mindre delar av andra väggar att täckas.

Under parkeringshuset ligger befintliga utrymmen för ortens tekniska system och skyddsrum. Vid parkeringshusets uppförande kompletteras dessa utrymmen med utrymmen för sprinkleranläggningens teknik.

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.

Teknisk anläggning

I söder avsätts ett område 10*10 meter för transformatorstation som ges bestämmelsen *E₁ - Transformatorstation*. Syftet är att kunna förstärka elnätet så nära brukarna som möjligt utan att skyddsavstånd ger konflikter med kvarterets byggrätter samtidigt som stationen kan nås enkelt för service och liknande. 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 kvartersmark ges bestämmelsen *u₁ - Allmännyttiga underjordiska ledningar*.

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

Allmänna platser

Gator

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

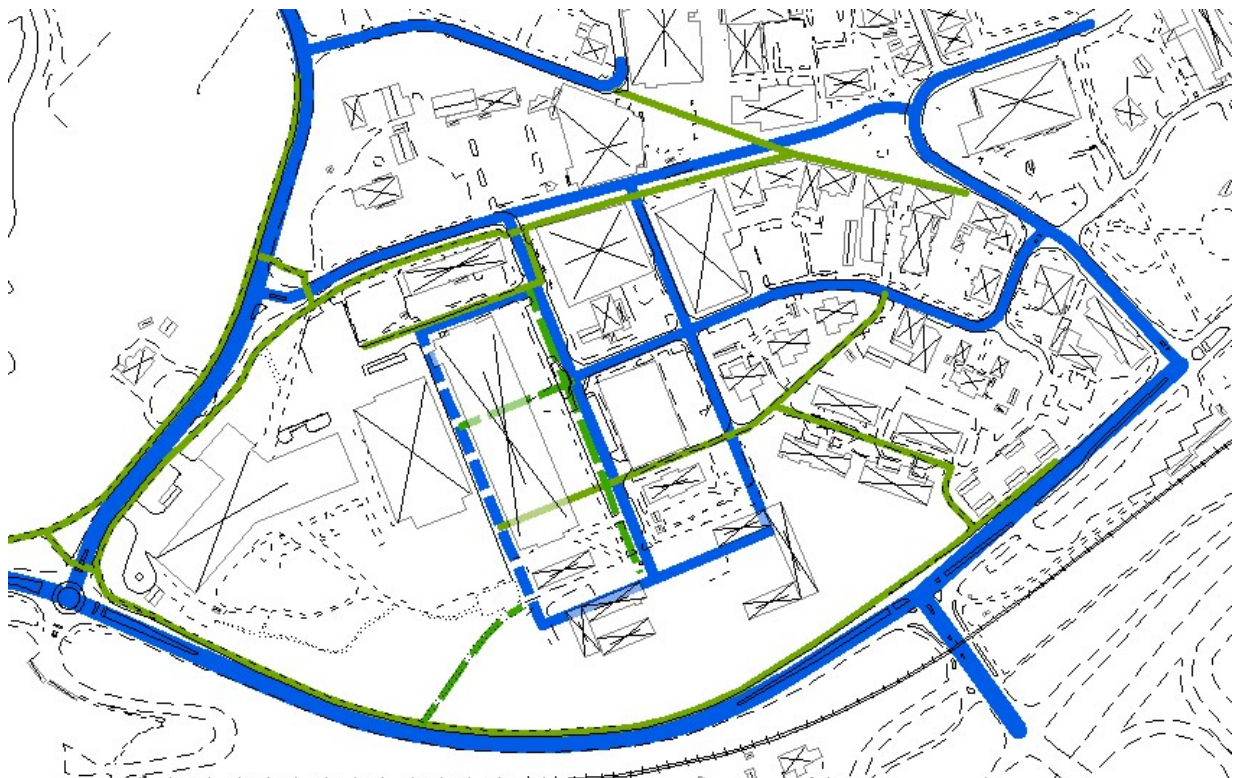
Lilla Lyckegatan bildar huvudgata i området och får därför ett bredare utrymme än de andra för att kunna rymma parkeringsfickor för besökande till området.

Gatan längst i väster mellan bostäderna och skolområdet är tertiärt stråk som ges en smalare utformning med avsikten att den enkelriktas och används för utfart från området och som serviceangöring för idrottshallens lastintag.

Planen innebär att två nya gångstråk, ett primärt och ett sekundärt, 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 inte oproblematiserad när det kommer till säkerheten, en ganska brant lutning som går mot en primär bilväg. Den kommer att nedgraderas till en enklare stig i naturen för att inte uppmuntra till cykeltrafik men ändå vara kvar som en genväg för den som vill.

Det norra sekundära stråket mellan parkeringshuset och tomt A regleras genom att marken ges förbud mot byggnader och den administrativa bestämmelsen *a1 - Markreservat för allmännyttig gångtrafik*



Grön heldragen = Primärt GC-stråk, gröns streckad = sekundärt GC-stråk

Blå tjock heldragen = Primär bilväg, blå heldragen = sekundär bilväg, blå streckad = tertiär bilväg

Natur

Grönytan i den södra slänten ges bestämmelsen NATUR. Bestämmelsen ställer inga juridiska krav på särskild skötsel. Skötseln avses ske som idag där de delar av ytan som är gräsyta slås enstaka gånger per år och resten som mer skogsaktig yta med träd.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag för ett mindre område som görs 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

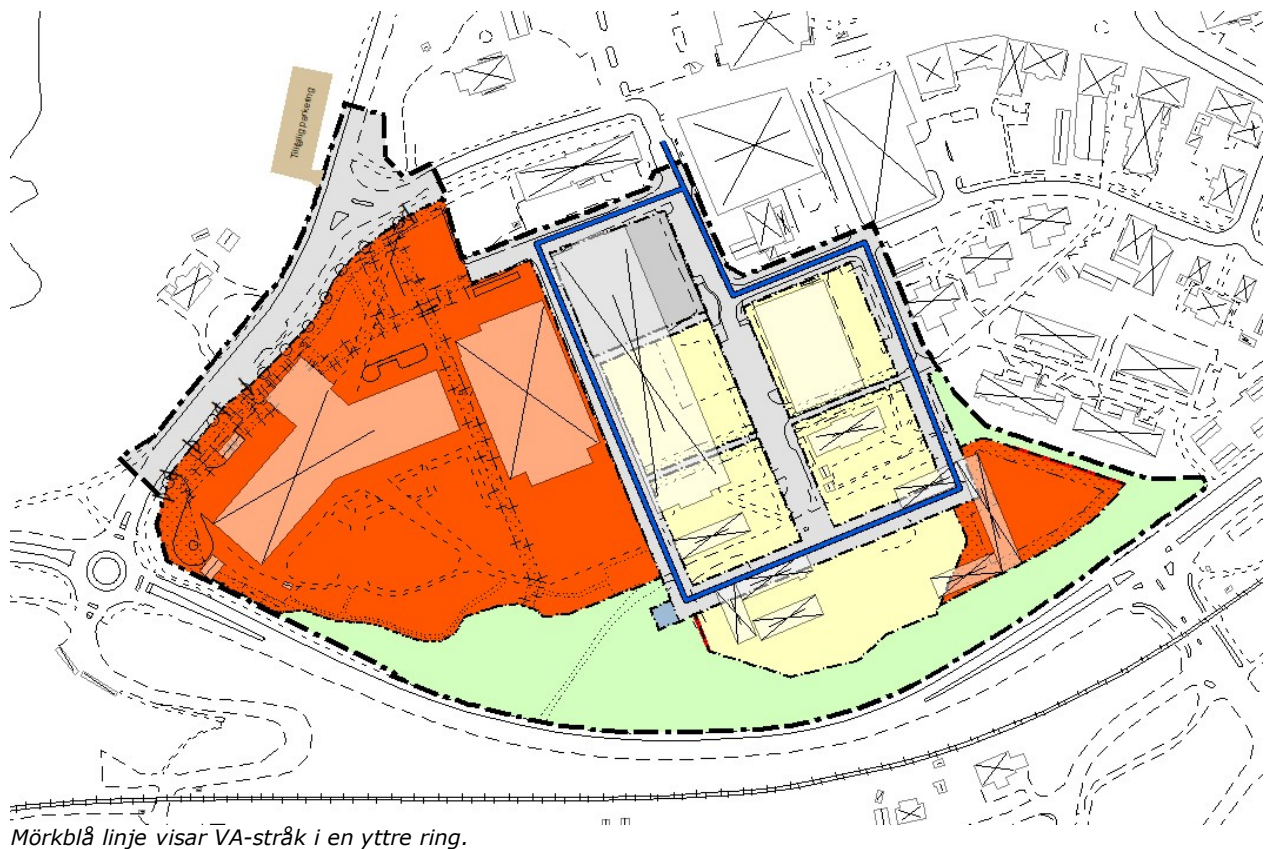
Den här detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap, kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av lokalgator, gång- och cykelvägar och naturmark. Utbyggnad av allmän plats påbörjas när detaljplanen når laga kraft.

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 ans visas 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 "Gympagatan" , Tallrisvägen och Fredensborgsgatan som tillsammans bildar en yttre ring.



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.



Principbild avledning av dagvatten

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 eventuellt 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

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 naturmark. 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 kapacitetshöjande åtgärder på spill- och färskvattenledningar utanför planområdet.

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 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

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

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts nödvändig.

Utredningar

Dagsljus och skugga

Särskild dagsljusutredning har inte upprättats. Motsvarande information går att få genom att se på den digitala 3D-modell som tagits fram. Modellen finns publicerad under samråd och granskning på mark.se

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

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 samrådsskedet gäller geoteknisk utredning daterad 2021-10-22.

Utredningen visar att marken är lämplig för föreslagna byggnationer.

Markmiljöutredning

Bullerutredning

Utredning har gjorts av trafikbullret och bullret från parkeringshuset. Parkeringshuset bedöms enligt normer för industribuller och kan därför inte räknas ihop med trafikbullret.

Vibrationsutredning

Vibrationsutredning daterad 2021-11-10 visar att marken är lämplig för tänkt byggnation.

Förprojektering

Förprojektering av vatten och avlopp har genomförts. Se bilaga.

Riskutredning

Särskild riskutredning har inte genomförts. 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.

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

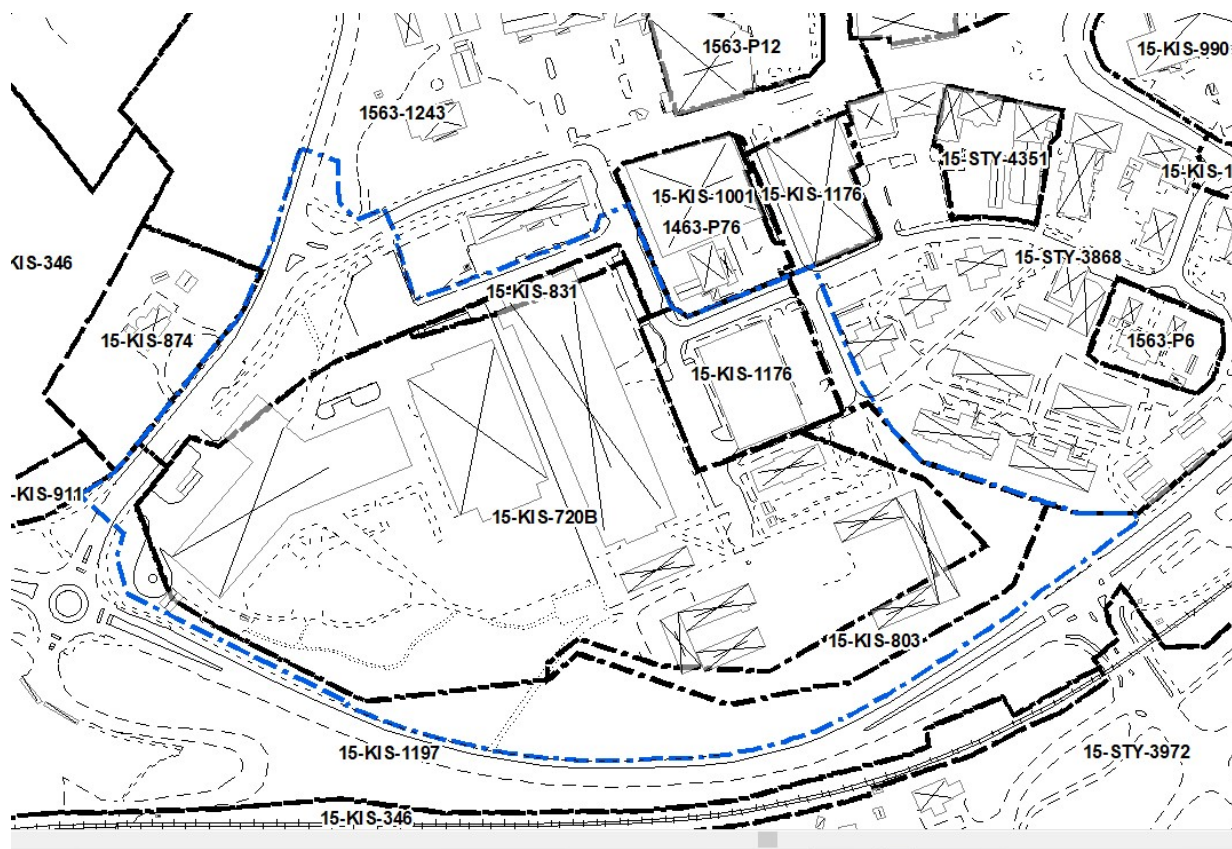
Kommunala

Detaljplan

Området berör planer antagna

<i>Antagandedatum</i>	<i>Aktbeteckning</i>
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.



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

Ny fördjupad översiktsplan för centrala Mark pågår parallellt med detaljplanen, tills den är i laga kraft 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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

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

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

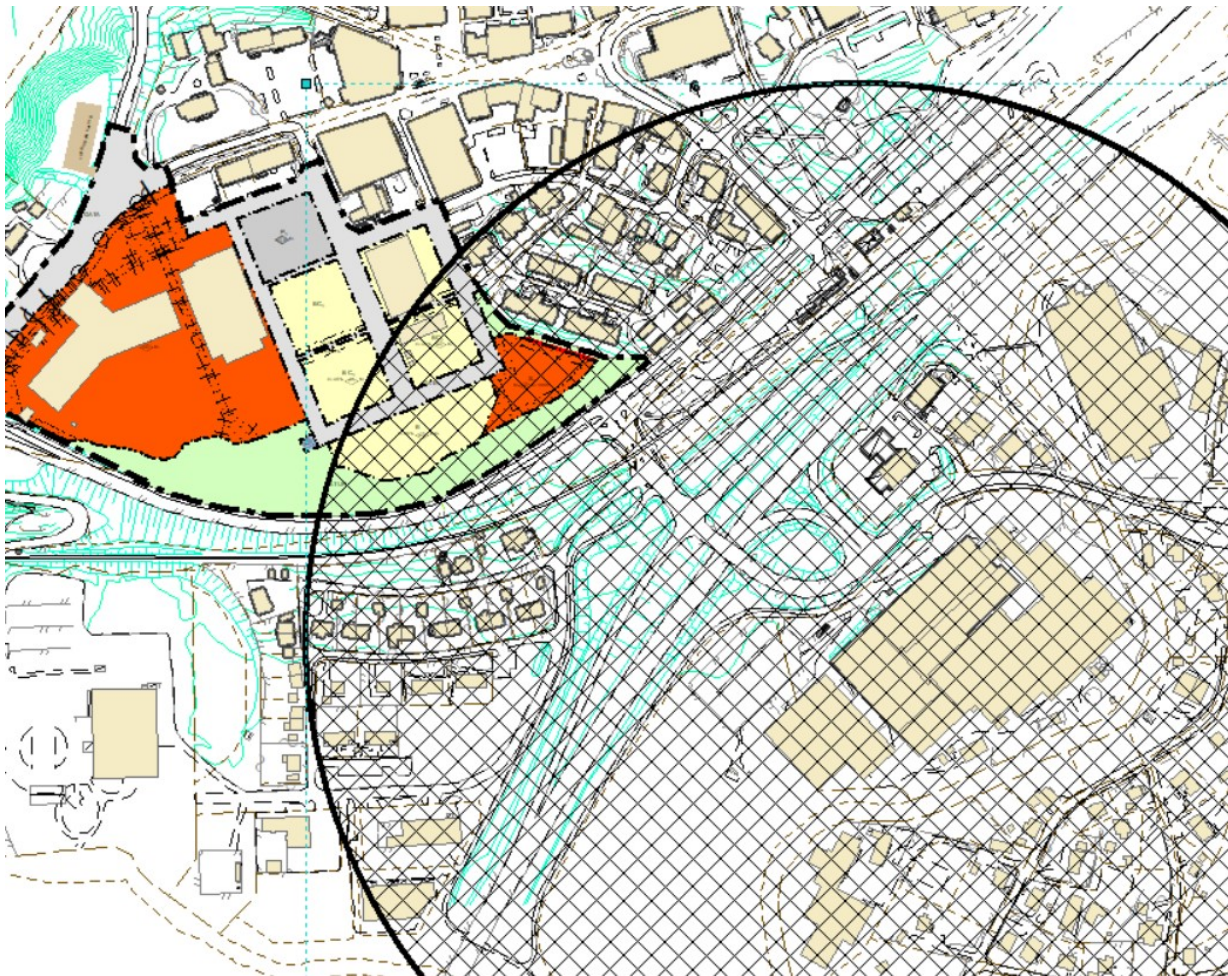
Dagvattensystemet är redan idag hårt belastat vid kraftigare regn. Planens genomförande med utökning av avledningskapaciteten ger möjlighet att avlasta befintliga ledningar vilket minskar risken för oönskade händelser vid kraftigare regn. Se vidare i bilagd utredning.

Hälsa och säkerhet

Miljö och utsläpp

För fastigheten Kinna 24:104, Almedahls, finns enligt branschklassning ett skyddavstånd på 400 meter. Just nu pågår en tillståndsprocess i Mark- och miljödomstolen där halterna av utsläpp avses mer än halveras jämfört med det idag gällande tillståndet.

Spridningskartor har inte tagits fram i ansökan. Avståndet mellan utsläppen och närmaste kvartersmark för bostäder i planförslaget är lägst 310 meter.



Cirkel med 400 meters radie från närmaste utsläppspunkt på fastigheten Kinna 24:104

Omgivningsbuller

Bullerutredningen visar att tomte E nås av visst omgivningsbuller från trafik. Gällande bullernormer bedöms kunna klaras genom hur byggnader vinklas och hur lägenheterna fördelas inom byggnaderna.

Bullret från parkeringshuset bedöms som industribuller. Genom att täcka delar av fasaderna har utredningen visat att inga bostäder nås av buller över gällande riktvärden.

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 kvartersmarken bör var minst 55 meter för flerbostadshus och 70 meter för skola. De branta slänterna för att avstånden kan reduceras med fem meter till plankartans avstånd.

Viskadalsbanan

Tabell 2-4. Rekommenderade och reducerade skyddsavstånd till Viskadalsbanan. Presenterade skyddsavstånd gäller från spårmitte 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.

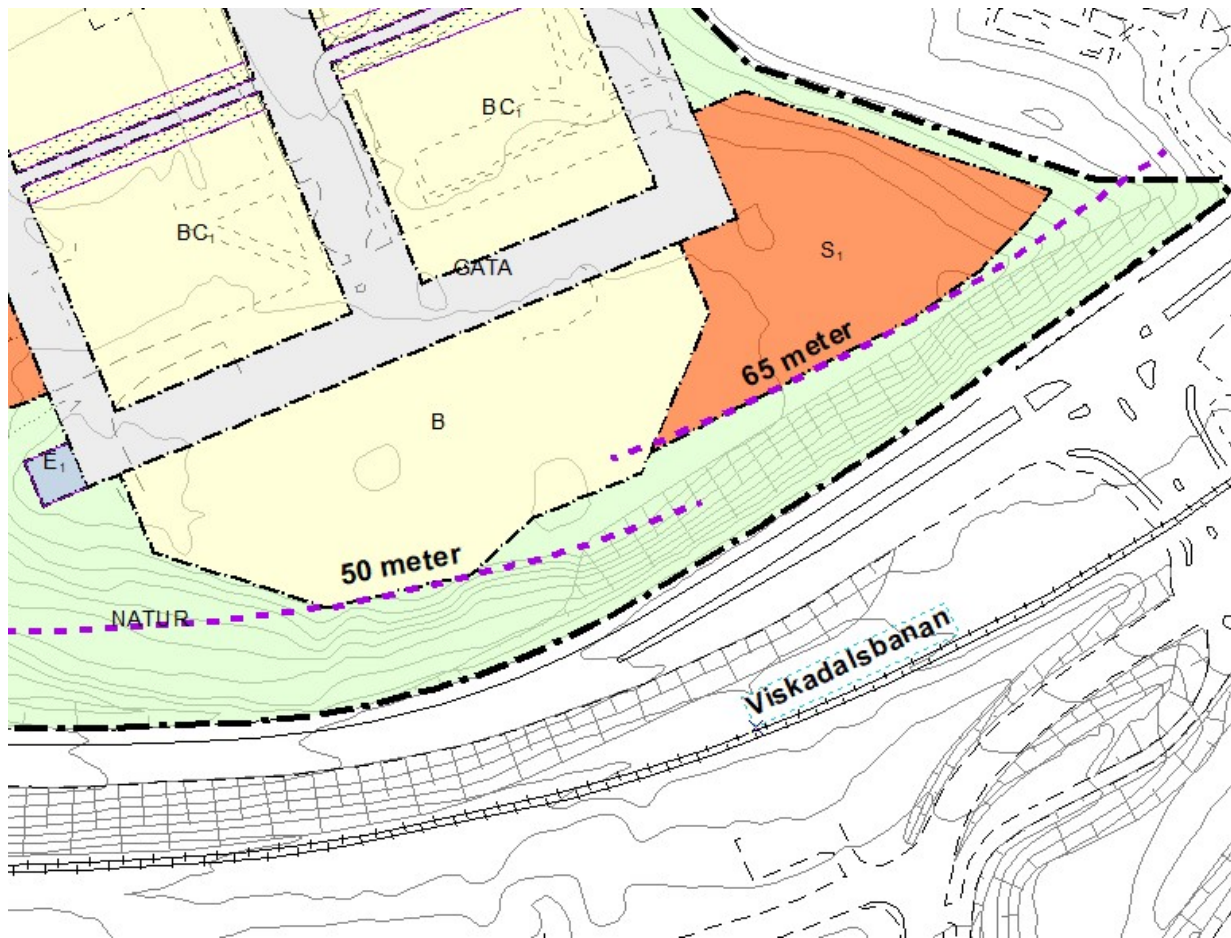
Viskadalsbanan								
Skyddsavstånd och skyddsåtgärder	Mindre känslig verksamhet		Normalkänslig verksamhet			Känslig verksamhet		
	Parkeringshus	Industri/Lager	Enstaka bostadshus	Handel	Kontor	Flerbostadshus	Skola	Vård
Rekommenderade skyddsavstånd	20 m	25 m	30 m	30 m	45 m	55 m	70 m	80 m
Reducerade skyddsavstånd								
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



Riskavstånd 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.

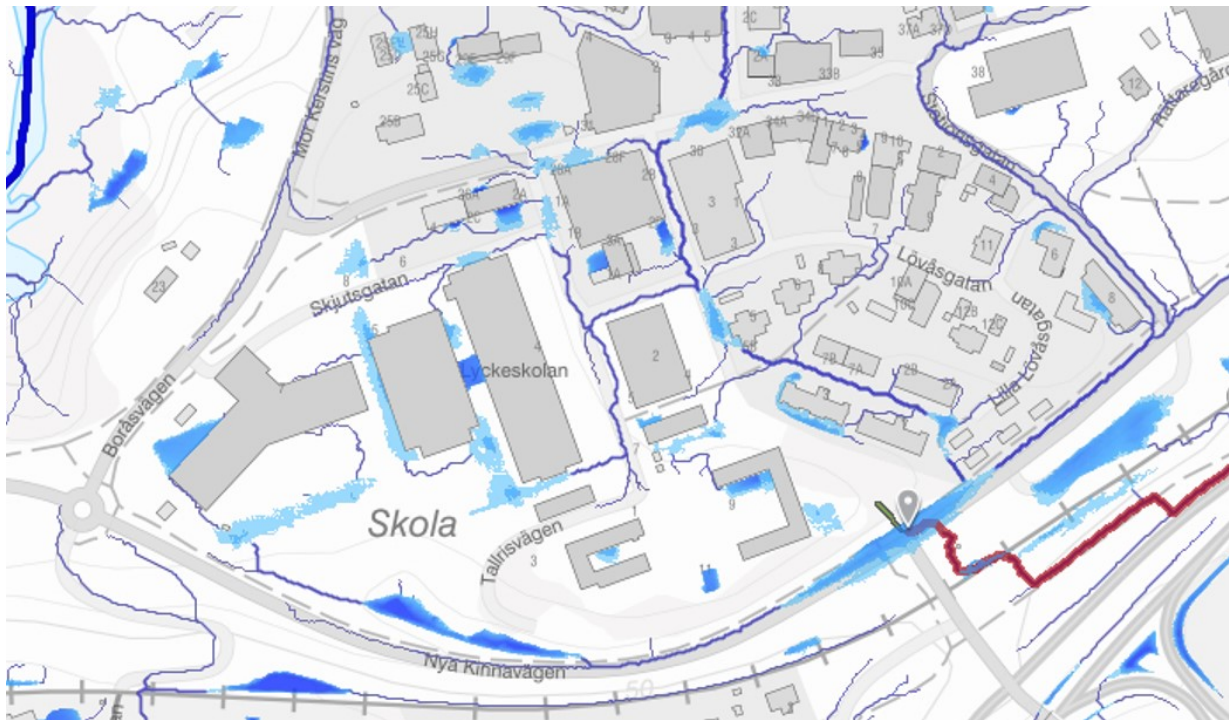
Risk för översvämning och skyfall

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.

Instängda ytor inom planområdet ligger främst i naturområdet och gör där ingen skada. I övrigt följer rinnvägarna gatunätet ner mot resecentrum där de förenas med stora delar av övriga centrums vatten.



Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden i planområdet har utretts, 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.

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

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.

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

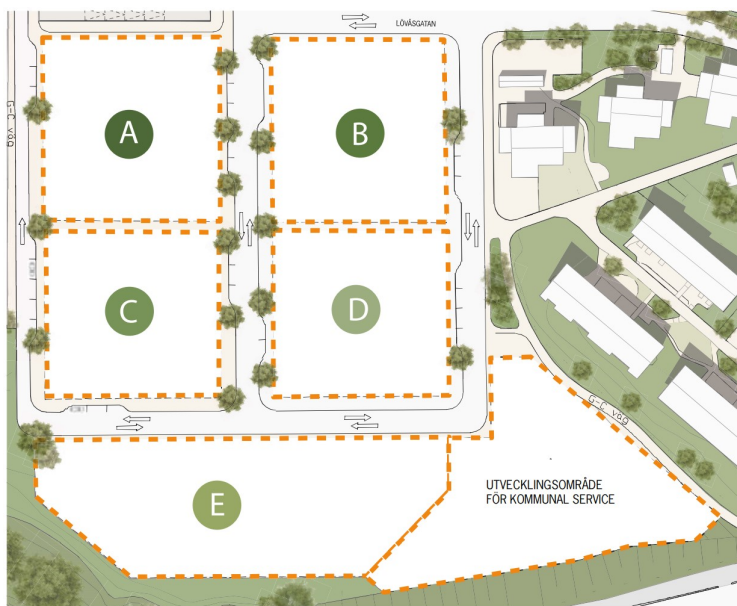
Mängden bostäder centralt med gångavstånd till service ger ett utökat kundunderlag vilket kan öka möjligheter för servicen att överleva och utvecklas till nytta för hela orten.

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.

P-hus

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 följande servitut som kan komma att påverkas av detaljplanen:

KOLLA UPP SERVITUT

Nyttjanderätter

Avtalsservitut?

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

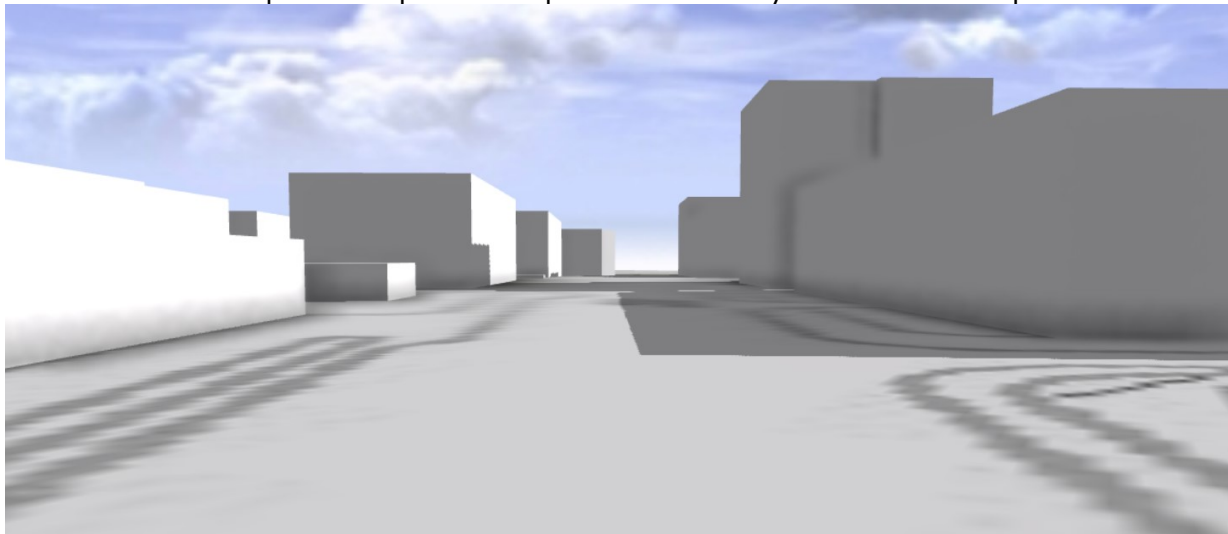
Natur

Grönområde

Befintligt grönområde berörs inte i negativ bemärkelse. Grönområdet ges i plankartan användningen NATUR. 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.



Gatuvy mot söder med det kommande parkeringshuset närmast till höger

Miljö

Miljöbedömning

Miljöbedömning har genomförts med kommunens checklista för komplexa detaljplaner.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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 utredas närmare i samband med att tillstånd för nytt respektive utökat utsläpp till Viskan och Häggån söks. 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 inte på att planförslaget 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

Trafik kommunikation

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för trafik kommunikation 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.

Byggnationens höjd innebär att det under samrådet kommer ske en prövning av hur byggnationen förhåller sig till riksintresset för Landvetter flygplats.

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.