



Mark

DETALJPLAN FÖR LYDDE 1:16

Kinna, Marks kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING SAMRÅD

Utökat förfarande (PBL 2010:900)



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2022.791

Påbörjad: 2024-06-01

Reviderad: 2026-01-07

Beslutsprotokoll: HÄNVISNING

GENOMFÖRANDETID

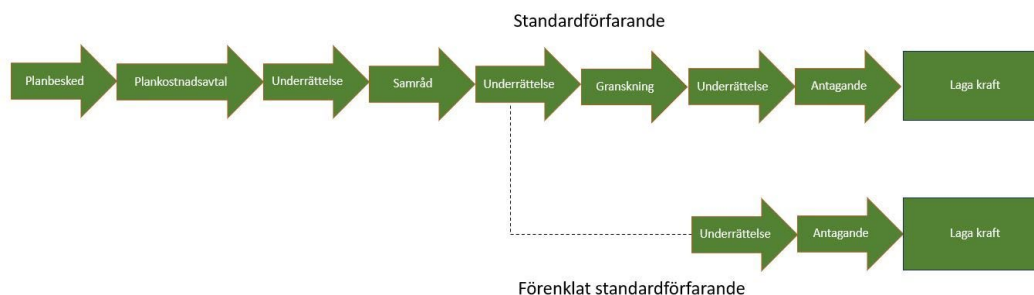
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och börjar från det att detaljplanen vinner laga kraft

INNEHÅLL

1	OM DETALJPLANEPROCESSEN	3
1.1	VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
1.2	VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?	3
2	PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG	4
2.1	PLANHANDLINGAR	4
2.2	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	4
2.3	UTREDNINGAR.....	4
3	DETALJPLANENS SYFTE	5
3.1	SYFTE	5
4	PLANFÖRSLAGET.....	5
4.1	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN	5
4.2	ALLMÄN PLATS.....	6
4.3	KVARTERSMARK.....	6
4.4	BEFINTLIGT	6
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
5.1	MOTIV TILL REGLERING.....	7
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	12
6.1	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR	12
6.2	RIKSINTRESSEN	13
6.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	15
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	15
6.5	NATUR	22
6.6	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	22
6.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	27
6.8	SOCIALA	30
6.9	TEKNIK	31
6.10	SERVICE.....	33
6.11	TRAFIK	33

7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	38
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	38
7.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	38
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	40
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR.....	42
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	43
7.6	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	44

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 detaljplanarbetet.

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, 2026.01.07, Marks kommun
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2026.01.07, Marks kommun
- Fastighetsförteckning, 2025.04.01, Sweco Sverige AB

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

2.2.1 DETALJPLAN

- Detaljplan för del av Lydde 1:3 m.fl., Lydde Gård, 2005
Handlingen finns lagrad i kommunens centralarkiv.
- Förslag till utvidgning av stadsplanen för Kinna, 1985
Handlingen finns lagrad i kommunens centralarkiv.

2.2.2 ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan för Marks kommun, laga kraft 2017, Marks kommun
- Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene, Örby, laga kraft 2012, Marks kommun

2.2.3 MILJÖBEDÖMNING

- Miljöbedömning för detaljplan Lydde 1:16, 2024, Marks kommun

2.3 UTREDNINGAR

2.3.1 DAGVATTENUTREDNING

- Dagvattenutredning för Lydde 1:16, 2025.11.18, Rejlers Sverige AB

2.3.2 GEOTEKNISK UTREDNING

- Geoteknisk undersökning, 1981.02.10, Göteborgs Förorter

2.3.3 MARKMILJÖUTREDNING

- Sammanställande PM markundersökning, 2025.03.06, Rejlers Sverige AB
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2025.12.19, Rejlers Sverige AB

2.3.4 ÖVERSVÄMNINGSKARTERING

- Översvämningskartering för Häggån och Vännån, 2021.01.21, SMHI

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att bidra till en hållbar förtätning av Kinna genom att möjliggöra bostäder på kvartersmark inom befintlig infrastruktur. Planen syftar även till att möjliggöra för bostäder med särskild service (LSS) för att tillgodose kommunens behov av anpassade bostäder.

För att säkerställa tillgänglighet och angöring, inklusive räddningsväg, anläggs en ny lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Utmed lokalgatan anläggs allmän plats park med kommunalt huvudmannaskap, för att hantera dagvatten och skyfallsåtgärder.

I samband med genomförandet ska identifierade markföroreningar avhjälpas. Vid genomförandet ska även hänsyn tas till stads- och landskapsbilden samt till befintliga kulturmiljövärden.

4 PLANFÖRSLAGET

4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Detaljplanen omfattar 7 100 m² tidigare exploaterad mark, varav 6 000 m² planläggs som kvartersmark för bostäder. De återstående ytorna planläggs som allmän platsmark lokalgata och park med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen möjliggör uppförande av upp till 24 bostäder i form av radhus i två våningar. Angöring sker via ny in- och utfart från Lyddevägen och är del av ny lokalgata med tillhörande vändplats. Utmed gatan anläggs parkmark för dagvatten- och skyfallsåtgärder i form av regnbäddar och avledningsdiken. Inom kvartersmark får källare inte anordnas. Närliggande Häggådalen utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö med förläggargårdar. Planområdet angränsar även till Lydde gård, en utpekad kulturmiljö med koppling till den historiska förläggarverksamheten. I samband med genomförandet ska bebyggelsen utformas med hänsyn till områdets karaktär och befintliga kulturhistoriska värden.

Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanens övergripande intentioner och bidrar till en förtätning av tätorten Kinna. Planområdet är beläget i ett kollektivtrafiknära läge med god tillgång till service. Den föreslagna ändringen av markanvändningen bedöms vara lämplig med hänsyn till den omgivande bebyggelsen. I den fördjupade översiktsplanen för Kinna, Skene och Örby är området utpekad för service och verksamheter med liten omgivningspåverkan. Med anledning av avvikelser mot föreslagen markanvändning tillämpas ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen.

4.2 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats för lokalgata. Regleringen syftar till att möjliggöra angöring och tillskapa räddningsväg till nya bostäderna. Gatan utformas som en återvändsgata.

Detaljplanen reglerar även allmän plats för park. Regleringen syftar till att möjliggöra åtgärder kopplat till hantering av dagvatten och skyfall.

4.2.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet för allmän plats, lokalgata och park är kommunalt.

4.3 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostadsändamål. Egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande, utförande, höjd på byggnadsverk och utnyttjandegrad har införts för att förhindra olämplig bebyggelse med hänsyn till befintliga förutsättningar, särskilt kulturmiljön.

4.4 BEFINTLIGT

Planområdet är beläget relativt centralt i Kinna, inom delvis bebyggt område med blandad markanvändning och god tillgång till befintlig infrastruktur.

Fastigheten utgörs i dag av en obebyggd, gräsbevuxen yta med inslag av enstaka lövträd. Området har tidigare varit föremål för exploatering men är i huvudsak öppet och oexploaterat. Marken är övervägande plant med lokala nivåskillnader, främst i väster och söder där terrängen lutar kraftigt mot fastighetsgränserna. En mindre väg löper genom området som delvis är asfalterad och grusbelagd.

Planområdet gränsar i norr till Lyddevägen. Norr om vägen finns verksamhetslokaler med tillhörande parkeringsytor. Västerut ansluter villa- och radhusbebyggelse. Söderut övergår marken i grönstråk och trädbevuxen terräng, medan österut finns bebyggelse kopplad till Lydde gård, en miljö med kulturhistoriska värden.

Området ingår i en variationsrik miljö där bostäder, verksamheter, natur- och kulturlandskap möts. I närheten ligger Häggådalen, ett öppet landskapsrum med tydlig koppling mellan bebyggelse och natur. Häggådalen har höga kulturhistoriska och rekreativa värden i form av flertalet förläggargårdar.

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	Det bedöms finnas ett behov av räddningsväg och gator för att tillgängliggöra tomter och bostäder. -PBL 4 kap 5§.
PARK	Park	Det bedöms finnas ett behov av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. -PBL 4 kap 5§.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
B	Bostäder	Bostäder bedöms vara den mest lämpade markanvändningen med hänsyn till läge, befintlig infrastruktur, markens beskaffenhet och omgivande

		markanvändning. -PBL 4 kap 5§.
--	--	--------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
dike ₁	Dagvattendike	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för avledning av dagvatten. -PBL 4 kap. 12§.
skyfall ₁	Avledning av dagvatten ska ske mot närmaste fördröjningsmagasin eller dike	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa skydd mot störningar. -PBL 4 kap. 12§.
fördröjning ₁	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 18,0 m ³ .	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för dagvattenfördröjning och rening. -PBL 4 kap. 12§.
fördröjning ₂	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 17,0 m ³ .	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för dagvattenfördröjning och rening. -PBL 4 kap. 12§.
a ₁	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet är upphävt med anledning av att området redan är ianspråktaget och väl

		avskilt till stranden. -PBL 4 kap. 17§.
--	--	---

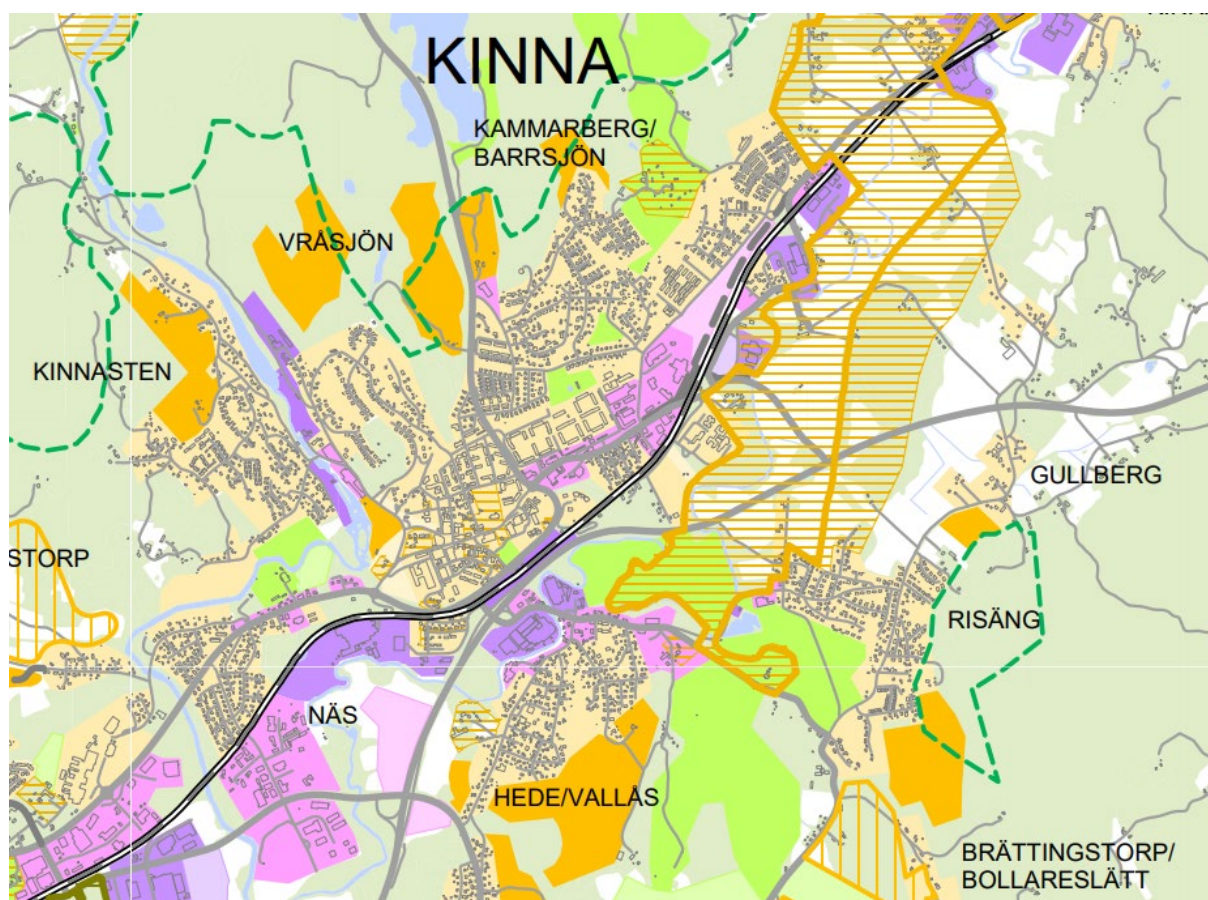
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
Prickmark	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Egenskapsbestämmelser om att marken inte får förses med byggnadsverk införs för att reglera placering av byggnader i förhållande till Lyddevägen och grannfastigheter. -PBL 4 kap 16§.
b ₁	Källare får inte finnas.	Källare undviks på grund av markmiljöföroreningar och närhet till översvämingsområden. - PBL 4 kap 11§.
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde 700 m ² .	En reglering av minsta fastighetsstorlek används för att förhindra en olämplig fastighetsindelning. - PBL 4 kap 18§.
e ₃₅	Största byggnadsarea är angivet värde 35% av fastighetsarean inom användningsområdet.	En reglering av byggnaders största tillåtna omfattning regleras, för att undvika

		för hög exploatering. -PBL 4 kap 11§.
h ₁ 7,5	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.	Höjd på byggnadsverk regleras för hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. -PBL 2 kap 6§.
h ₂ 8	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.	Höjd på byggnadsverk regleras för hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. -PBL 2 kap 6§.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Mark reserveras inför framtida ledningsdragningar av vatten- och avlopp. Området reserveras även för befintliga fjärrvärme- och fiberledningar. -PBL 4 kap 6§.
utfartsförbud	Utfartsförbud.	Utfartsförbud införs för att minska risken för trafikolycka och öka trafiksäkerheten mot Lyddevägen. -PBL 4 kap 9§.
a ₂	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet är upphävt med anledning av att området redan är ianspråktaget och väl avskilt till stranden. -MB 4 kap. 17§.

a ₃	Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har avhjälppts.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet genom att en markförorening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. -PBL 4 kap. 14§.
m ₁	Avledning av dagvatten ska ske mot närmaste fördröjningsmagasin eller dike	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa skydd mot störningar. -PBL 4 kap. 12§.

6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN



Figur 2 - Markanvändningskarta, fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med den gällande översiktsplanen för Marks kommun från 2017 samt den tillhörande markanvändningskartan. Planförslaget överensstämmer med övergripande mål och strategier för en samlad och hållbar utveckling av tätorten.

Detaljplanen är delvis förenlig med den fördjupade översiktsplanen och är i markanvändningskartan utpekad som verksamhetsområde med liten omgivningspåverkan. Mot bakgrund av planområdets läge och omgivande förutsättningar bedöms bostadsbebyggelse utgöra en mer lämplig markanvändning.

Ett utökad förfarande tillämpas för att hantera avvikelsen från gällande översiktsplaner.

6.2 RIKSINTRESSEN

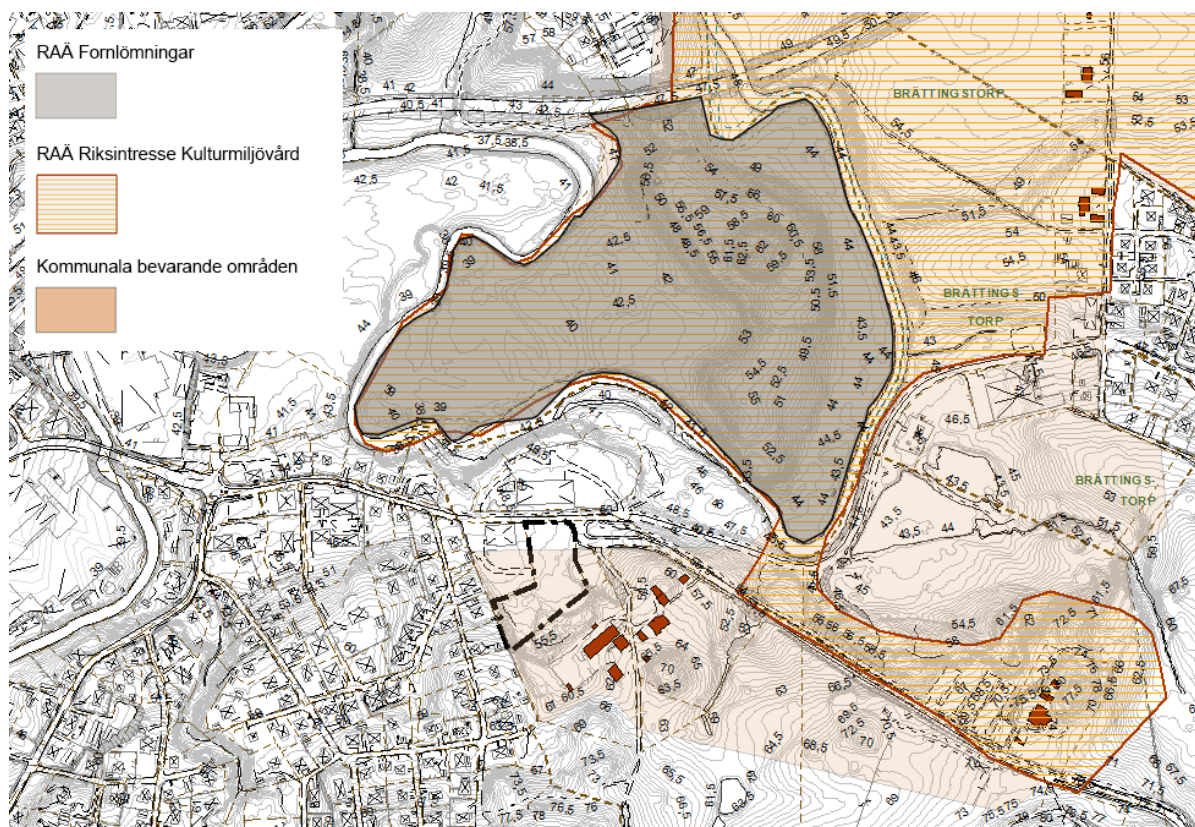
6.2.1 KULTURMILJÖVÅRD

Förutsättningar: Utanför planområdet ligger riksintresset för kulturmiljövård Häggåns dalgång i Örby och Fritsla socknar. Området består av välbevarade odlingslandskap och en koncentration av förläggargårdar som speglar den

förindustriella textilproduktionens organisation. Riksintresset karaktäriseras av byggnadshistoriskt värdefulla gårdsmiljöer med en öppen dalgång som sträcker sig ned mot Häggån. Inom samma område finns även stenåldersboplatser och lämningar efter den medeltida befästningen Kinnaborg.

Fastigheten Lydde 1:16 har i kulturmiljöprogrammet från 1991 utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö. I direkt anslutning till fastigheten ligger Lydde gård, en välbevarad förläggargård med komplementbyggnader. Bostadshuset flyttades hit från Rydal år 1840 av förläggaren Julius Kock. På gården finns även en flygelbyggnad från 1700-talet, en ladugård från 1901 samt ett magasin och en källare från sekelskiftet 1900.

Lydde gård har anor från 1400-talet och har genom historien använts för jordbruk, textilproduktion, färgeri och tegelbruksverksamhet. Tegelbruket, som var i drift från 1878 till 1960-talet, försåg bland annat Borås textilfabriker med byggnadsmaterial innan det brann ner på 1970-talet. Inom gårdens tidigare ägor har det även funnits flera torp och arbetarbostäder.



Figur 3 – Riksintresse för kulturmiljövård och kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden.

Konsekvenser: Med hänsyn till kulturhistoriska värden och planområdets närhet till riksintresse och Lydde gård, ska ny bebyggelse anpassas till stads- och landskapsbilden för en god helhetsverkan. Detaljplanen reglerar byggnadshöjd och utnyttjandegrad för att stödja varsamhetskrav. Placering och val av materialval och färgsättning fastställs i samband med lovgivning men ska stödja en gestaltning som

inte konkurrerar med utan underordnar sig de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Detaljplanen bedöms medföra en marginell påverkan på riksintresset, men vid genomförandet ska siktlinjer från Lydde gård få särskilt uppmärksamhet.

6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.3.1 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Förutsättningar: Inom planområdet finns idag inga byggnader. Marken består huvudsakligen av öppen gräsyta med inslag av enstaka träd och sparad vegetation. Planområdet utgör därmed ett oexploaterat markområde i anslutning till befintlig småhusbebyggelse och verksamhetsmark, bortsett från tidigare markanvändning av småindustri och deponi.

Konsekvenser: Med anledning av områdets centrala läge med befintlig infrastruktur, närhet till kollektivtrafik och god tillgång till service bedöms omvandlingen av oexploaterad mark ändamålsenlig. Planområdet ligger i anslutning till redan etablerad bebyggelse och utgör en naturlig förtätning av tätorten.

Företräde har getts åt en markanvändning som bedöms utgöra god hushållning ur ett allmänt samhällsperspektiv. Genom att möjliggöra bostadsbebyggelse inom redan ianspråktagen och tillgängliga områden kan behovet av ny infrastruktur och utglesad bebyggelse i oexploaterade natur- och jordbruksområden minska. Detta bidrar till en effektiv markanvändning och främjar en långsiktigt hållbar utveckling.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Förutsättningar: Enligt översiktsplanen för Marks kommun är luftkvaliteten inom kommunen generellt god, och uppmätta halter ligger under gällande utvärderingströsklar. Närmaste mätstation inom SMHI:s datavårdskap för luftkvalitet finns vid Kinnaström. Där har främst halter av svaveldioxid uppmätts, vilka ligger under gällande gränsvärden. De uppmätta nivåerna bedöms inte innebära någon risk i förhållande till miljökvalitetsnormerna för luft.

Konsekvenser: Detaljplanen bidrar till översiktsplanens mål om en allsidig infrastruktur och ett kollektivtrafiknära läge, vilket har en positiv inverkan på möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för luft. Planområdet är beläget i anslutning till kollektivtrafiknätet, och bebyggelsens placering medger god tillgång till hållbara transportalternativ såsom gång- och cykelvägar till hållplatser i Kinna.

En viss ökning av personbilstrafiken kan förväntas, vilket kan medföra marginellt högre halter av kvävedioxid och andra luftföroreningar. Trafikalstringen bedöms dock som begränsad, och det finns goda förutsättningar för att gränsvärdena för luftkvaliteten inte överskrids. Eftersom detaljplanen innebär förtätning inom

tätortens befintliga struktur minskar behovet av ny infrastruktur och därmed risken för ökad spridning av bebyggelse som skulle kunna bidra till högre utsläpp och försämrade luftkvalitet.

Planområdet ligger utanför skyddsområden och verksamheter som kan påverka luftkvaliteten negativt, vilket ytterligare stärker bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med miljö kvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap. miljöbalken.

6.4.2 VATTEN

Förutsättningar: Planområdet ligger i anslutning till det av kommunfullmäktige fastställda vattenskyddsområdet för Risängs grundvattentäkt (beslut § 115, 2006-05-30).

Syftet med vattenskyddsområdet är att långsiktigt trygga dricksvattenförsörjningen genom att skydda grundvattnet mot föroreningar och annan påverkan. Skyddsområdet är indelat i fyra zoner, vattentäktsson, primär, sekundär och tertiär skyddszon med olika föreskriftsnivåer beroende på skyddsbehov och känslighet. Planområdet omfattas inte av någon skyddszon men ligger i dess omedelbara närhet, med en säkerhetsmarginal om cirka 100 meter till sekundärzonen och cirka 200 meter till primärzonen.

Dagvatten från planområdet avrinner till ytvattenrecipienten Häggån, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har klassats till måttlig ekologisk status med mål om god status till år 2039. Häggån uppnår i nuläget inte god kemisk status på grund av förhöjda halter av kvicksilver, med mål om god kemisk status senast år 2027. I närheten av planområdet finns även grundvattenförekomsten Kinna–Skene, som har god kemisk och kvantitativ status.

Inom planområdet har tidigare verksamheter och utfyllnader förekommit, vilket har föranlett miljötekniska undersökningar av mark- och grundvattenförhållanden. En uppdaterad översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes under 2025 i samband med prövning av ändrad markanvändning till bostäder. Undersökningen omfattade provtagning av jord samt installation och provtagning av grundvattenrör.

Resultaten visar att grundvattenhalterna av metaller generellt motsvarar mycket låga till låga halter enligt SGU:s bedömningsgrunder. I grundvatten har dock halter av alifatiska kolväten >C16–C35 påvisats i nivåer som överskrider SGU:s bedömningsgrund för mycket hög halt samt riktvärden för dricksvatten. Inga halter har påvisats som innebär risk för ånginträngning i byggnader och inga klorerade lösningsmedel, BTEX, PAH eller PCB har detekterats i grundvattnet.

Grundvattennivån har påträffats relativt ytligt inom delar av området, och grundvattnets strömningsriktning bedöms huvudsakligen vara mot Häggån. Jordlagerföljden domineras av fyllnadsmassor över lera, där den naturligt lagrade leran har låg genomsläpplighet. Dessa hydrogeologiska förhållanden bedöms begränsa spridningen av föroreningar i grundvattnet. Den närliggande grundvattenförekomsten Kinna–Skene har enligt VISS god kemisk och kvantitativ status.

Konsekvenser: Planerad exploatering medför ökade dagvattenflöden på grund av högre andel hårdgjorda ytor och klimatpåverkan. För att säkerställa att detaljplanen inte medverkar till att miljö kvalitetsnormerna för vatten överskrids har en dagvattenutredning tagits fram av Rejlers Sverige AB (2025).

Föroreningsberäkningar enligt StormTac visar att föroreningsmängderna ökar något till följd av exploateringen, vilket är normalt vid ny bebyggelse. Eftersom halterna av bly, zink, nickel och suspenderad substans minskar och beräknas vara lägre efter rening än före exploatering, antas ökningen av de totala mängderna främst bero på den större nederbördsmängd som förväntas i ett förändrat framtida klimat, vilket i beräkningarna beaktas genom den använda klimatfaktorn.

Även resterande halter bedöms vara låga och föreslagna dagvattenåtgärder reducerar belastningen så att vissa ämnen får lägre halter än före exploatering. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå eller bibehålla god vattenstatus i recipienten negativt, se vidare kapitel 6.5.4.

I grundvattnet har lokala föroreningar påvisats, vilka bedöms vara kopplade till historisk markanvändning inom planområdet. Exploateringen innebär att området övergår till bostadsändamål, vilket minskar risken för framtida miljöbelastande verksamheter och långsiktigt bidrar till ett stärkt skydd av grundvattnet. Med hänsyn till jordlagerföljden med låg genomsläpplighet i underliggande lerlager, grundvattnets huvudsakliga strömningsriktning mot Häggån samt avståndet till vattenskyddsområdets skyddszoner bedöms risken för påverkan på Risängs grundvattentäkt och grundvattenförekomsten Kinna–Skene begränsad.

För att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för grundvatten enligt 5 kap. miljöbalken inte försämras förutsätter detaljplanens genomförande att konstaterade mark- och grundvattenföroreningar avhjälps eller att riskerna hanteras innan bostadsbebyggelse tas i bruk. Detta regleras genom bestämmelse om villkor för startbesked.

Sammantaget bedöms den planerade exploateringen, med föreslagen hantering och reglering, inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för grundvatten överskrids eller försämras och vara förenlig med gällande normer för såväl yt- som grundvatten.

6.4.3 BULLER



Figur 4 - Ljudmiljö, Naturvårdsverket.

Förutsättningar: Planområdet är beläget inom ett område som enligt Naturvårdsverkets klassificering har hög ljudmiljö kvalitet för naturområden. Trots detta ligger de uppmätta ljudnivåerna under 45 dBA. Den dominerande bullerkällan utgörs av riksväg 41 samt närliggande verksamheter, främst industriverksamheten vid Almedahls.

Konsekvenser: Detaljplanen uppfyller gällande skyddsavstånd till Almedahls verksamhetsområde, och avståndet till riksväg 41 bedöms vara tillräckligt för att säkerställa en god boendemiljö.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med 5 kap. miljöbalken om att förebygga och motverka olägenheter för människors hälsa och miljö.

MILJÖ

6.4.4 MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning har tagits fram i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken som en del av förstudien inför upprättandet av detaljplaneförslaget. Bedömningen visar att sannolikheten, varaktigheten och frekvensen av miljöpåverkan till följd av den nya markanvändningen är marginell.

De faktorer som kan komma att påverka miljö kvalitetsnormer kommer att utredas vidare under planprocessen. Lämpliga åtgärder kommer att identifieras och vid

behov implementeras i syfte att förebygga eller minimera eventuell negativ påverkan på miljön.

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

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan med anledning av:

- Området är inte en del av utpekade områden med risk för betydande miljöpåverkan enligt Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby.

- Inga riksintressen eller Natura 2000 områden berörs.

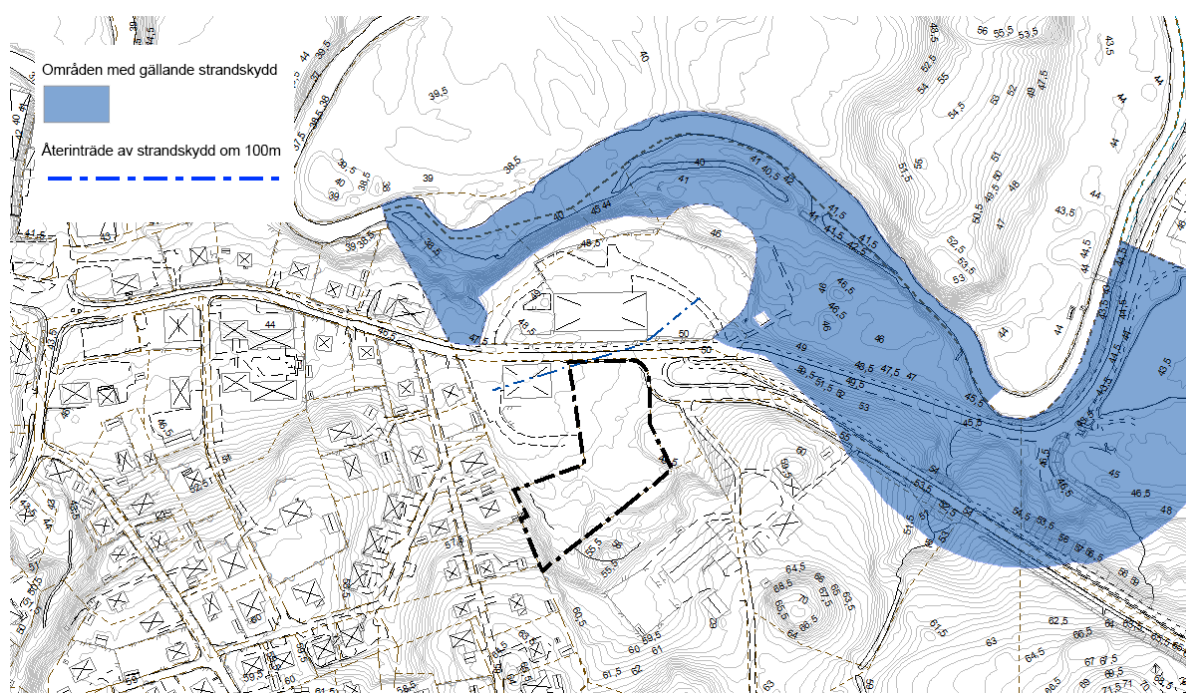
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.

- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

- Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

6.4.6 STRANDSKYDD

Förutsättningar: Häggån omfattas i stora delar av strandskydd med undantag av tätortens centrala delar där strandskyddet upphävs.



Figur 5 - Blå ytor visar befintliga strandskyddsområden. Blå linje visar 100m strandskydd.

Konsekvenser: I samband med att en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger, då området till största del redan är ianspråktaget och avskilt från strandzonen genom befintlig bebyggelse och infrastruktur. Intresset av att möjliggöra den föreslagna markanvändningen bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

En bedömning om upphävande sker i enlighet med 7 kap. 18 e § miljöbalken och regleras genom planbestämmelse på plankartan.

DAGVATTEN

Förutsättningar: Planområdet består huvudsakligen av sly och ängsmark, medan den norra delen till mindre del utgörs av klippt gräsyta. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av glacial lera med mycket låg genomsläpplighet. I norra och södra delarna förekommer fyllnadsmaterial, men även där bedöms genomsläppligheten vara låg till följd av omgivande lerlager och högt grundvattenstånd. I samband med utförd dagvattenutredning noterades grundvattenytan cirka 0,5 meter under markytan, vilket ytterligare bekräftar markens infiltrationskapacitet.

Dagvattnet inom planområdet har två huvudsakliga avrinningsområden:

- Delområde 1 i söder, med dagvatten som avrinner till en dagvattenbrunn söder om närliggande verksamhetsbyggnad. Därifrån leds vattnet vidare via kulvert till en bäckravin och ut i recipienten Häggån.
- Delområde 2 i norr, med dagvatten som rinner inledningsvis mot en maskinhall, där vatten tidigare orsakat översvämningar. Efter installation av dränering längs byggnadens östra och södra sidor leds vattnet vidare till vägen norr om planområdet och till kommunens dagvattensystem.

Båda delområden tar även emot tillkommande dagvatten från omgivande höjdparter i söder och öster. Inom planområdet finns inga särskilda lågpunkter som kräver särskild hantering.

Konsekvenser: Den planerade markanvändningen medför en ökad andel hårdgjorda ytor, men på grund av begränsad infiltrationskapacitet bedöms den största dagvattenalstringen i förhållande till befintlig markanvändning förväntas tillkomma på grund av klimatfaktorn och intensivare regnmängder i framtiden.

Det dimensionerande dagvattenflödet i dagvattenutredningen har beräknats utifrån ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. I beräkningen av dimensionerande flöde efter exploatering har klimatfaktor 1,25 använts. Beräkningar visar att dagvattenflödet vid ett 10-årsregn ökar från cirka 19 l/s till cirka 64 l/s. Detta innebär ett tillskott om 30 m³ dagvatten till det kommunala ledningsnätet om inga fördröjningsåtgärder vidtas.

För att hantera det ökade dagvattnet efter exploatering föreslås anläggande av regnbäddar med tätskikt. Anläggningarna utformas med tätskikt för att skydda mot inträngande grundvatten som kan begränsa kapaciteten. Regnbäddarna föreslås för varje delområde, med en sammanlagd fördröjningsvolym om 18 m³ för delområde 1 och 17 m³ för delområde 2. Regnbädden i delområde 2 görs något större än 12 m³ för att uppnå tillräcklig rening och skapa extra buffert som minskar belastningen på dagvattennätet nedströms. Ytanspråket för de båda anläggningarna beräknas till ca 28 m² respektive 27 m² och har planlagts till allmän plats, park väster om föreslagen lokalgata.

Utflödet från regnbädd i delområde 1 kopplas antingen via ledning till samma utsläppspunkt som regnbädden i delområde 2, eller leds till ett avskärande dike som ska bromsa och styra bort skyfallsvatten för att förhindra inflöde i garaget. Utflödet från regnbädden på delområde 2 kopplas på ledningsnätet genom anslutningspunkt i gatan norr om planområdet. Plankartan reglerar in ett dike som förbinder fördröjningsområde 1 med fördröjningsområde 2. Diket är förlagd på allmän plats park väster om föreslagen lokalgata.

Avledningsdike föreslås för att avleda dagvatten från vägar, parkeringsytor och tak till anläggningarna vilkas placering och utflöden visas i Figur 16. Diken försäkras om att avledning sker utan att påverka närliggande fastighet. Där öppna diken inte är möjligt kan ledningar grävas ner.

Planområdet tar emot visst tillkommande dagvatten utifrån. I delområde 1 infiltreras delar av inflödet i normala förhållanden, och markarbeten bör utformas så att befintliga avrinningsvägar bevaras och dagvatten kan rinna vidare norrut även vid kraftigare regn. Källare bedöms olämpligt här.

För att undvika översvämning av maskinhallen på grannfastigheten vid skyfall bör ett avskärande dike eller en låg vall anläggas vid utredningsområdets nordvästra gräns. Vid ett 100-årsregn bedöms gatans dagvattenbrunnar inte hinna ta emot hela flödet, vilket innebär ytavrinning mot ravinen, likt befintliga förhållanden. Exploateringen bedöms inte påverka vägnätet mer negativt än dagens situation.

Planbestämmelser har införts på allmän plats, lokalgata och kvartersmark bostäder för skyfall och skydd mot störningar. Avsikten är att få en avledning av dagvatten till rening- och fördröjningsanläggningar.

Sammantaget föreslås ett sammanhängande system med anslutningsmöjlighet mot kommunala dagvattenledningar utmed Lyddevägen. Föreslagen dagvattenhantering bedöms vara tillräcklig för att uppnå rening och flödesreglering i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och gällande rekommendationer i P110.

6.5 NATUR

Förutsättningar: Häggåns dalgång är ett betydelsefullt odlingslandskap i Älvsborgs län, särskilt inom Marks kommun. Området kännetecknas av välhävdade hagmarker med en rik flora som gynnats av kontinuerlig hävd, samt fukt- och strandängar av stor betydelse för fågellivet. Den totala arealen uppgår till cirka 375 hektar, varav 40 hektar utgörs av naturlig betesmark och 155 hektar av åkermark. Lövskogar förekommer främst i sluttningarna utmed dalgången, vilket bidrar till områdets biologiska mångfald och landskapsbild. Sammantaget utgör Häggåns dalgång ett sammanhängande värdestrakt med höga natur- och kulturvärden, vilket motiverar bevarande och skydd.

Inga naturvärden av riksintresse förekommer inom eller i nära angränsning till planområdet. Ett par skyddsvärda träd är registrerade utmed allén mot Lydde gård men bedöms inte påverkas av exploatering. En del lövskogsområden omger planområdet men bedöms heller inte påverkas av exploateringen.

6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Förutsättningar: Planområdet ligger utanför skyddsavstånd och avskiljs från bullerkällor, såsom industriområden och trafikleder genom vegetation och topografi. Inga verksamheter i närområdet ger upphov till buller i sådan omfattning att det innebär olägenhet för planområdet. Området ligger även utanför skyddsavstånd för bulleralstrande verksamheter som Almedahls.

Konsekvenser: Exploateringen medför att de nya bostäderna endast utsätts för omgivningsbuller i begränsad omfattning. Det buller som kan förekomma härrör främst från trafik på Lyddevägen. Med hänsyn till den låga trafikintensiteten och avståndet till den befintliga vägen bedöms förutsättningarna som goda för att uppfylla gällande riktvärden för buller. Se vidare avsnitt 6.4.3.

6.6.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Förutsättningar: Marks kommun har under 2016 med hjälp av SMHI uppdaterat den tidigare översvämningskartering som utförts 2011 för Häggån och Vännån. Översvämningskarteringen består av tre delar, beräkning av karaktäristiska flöden, beräkning av vattenstånd och kartläggning av översvämmat område för vattendragssträckan.

Planområdet ligger närmast undersökningspunkterna 98-100 där högsta 200 års flöden innebär en vattennivå ekvivalent med +41 till +45 m. Planområdets lägsta marknivå ligger på ca +49 m och översvämningsriskerna vid 200 års regn anses begränsade. Området påverkas marginellt med anledning av en begränsad exploatering och inga särskilda områden nedströms berörs i sådan omfattning att översvämningsproblematiken förvärras inom Häggån.

Konsekvenser: Planområdet har en begränsad naturlig infiltration och hög grundvattennivå, vilket ytterligare minskar förmågan att ta emot nederbörd vid kraftigt regn. Detta medför att ytlig avrinning blir den huvudsakliga vägen för dagvatten vid skyfall.

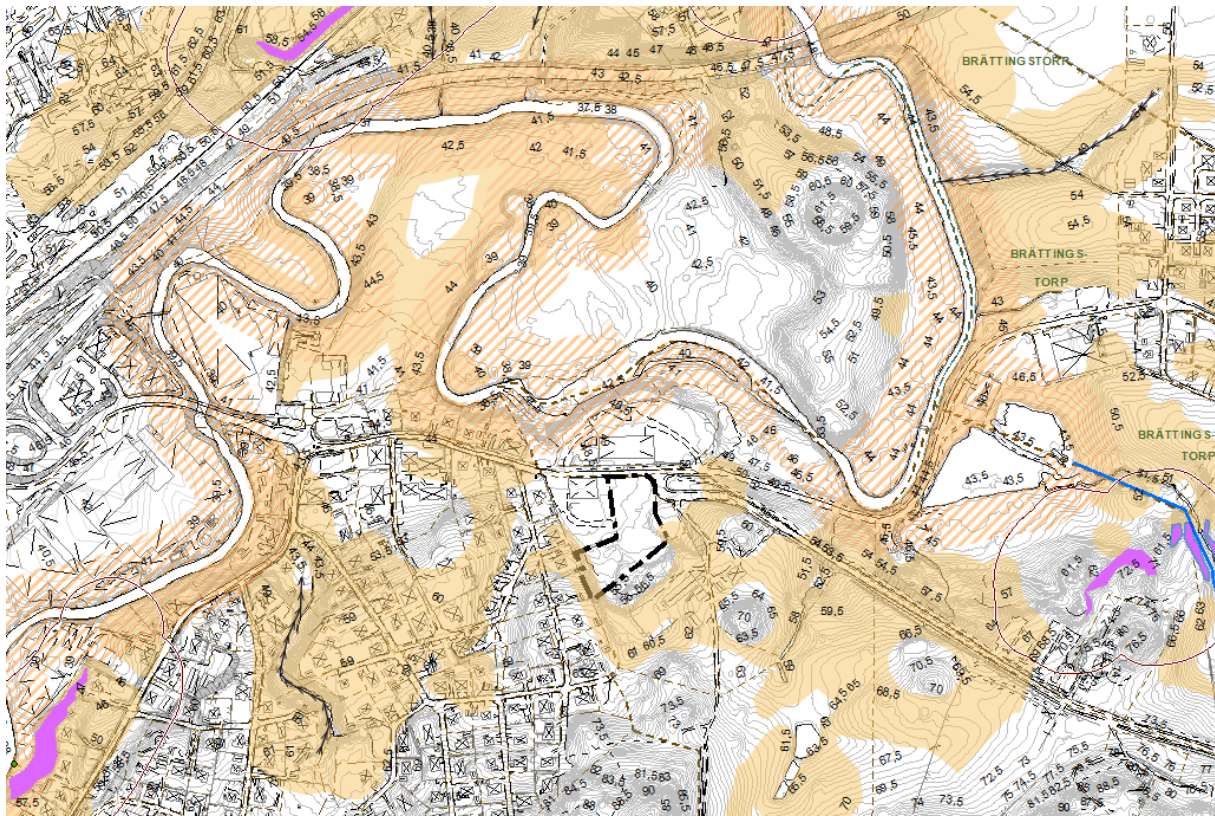
Dagvattenutredningen visar att planområdet vid ett 100-årsregn kommer att generera en ytavrinning, där det befintliga ledningssystemet och dagvattenbrunnarna inte förväntas kunna hantera. I sådana scenarier är dagvattenhanteringen utformad för att förbättra befintlig situation genom utökad kapacitet av fördröjning samt att i möjligaste mån styra avrinningen via avledande diken och gator till närliggande recipient. Exploateringen bedöms inte påverka vägnätet mer negativt än dagens situation.

6.6.3 RISK FÖR EROSION

Förutsättningar: Utmed Häggån förekommer erosion och har enligt SGU vägledning klassats som områden med hög eroderbarhet. Även av den geotekniska utredning förekommer uppgifter om erosion utmed Häggån men enligt bedömning är påverkan på planområdet låg med anledning av avståndet till stranden.

Konsekvenser: Bedömningen är att exploateringen inte medför negativa konsekvenser avseende risk för erosion.

6.6.4 RISK FÖR RAS OCH SKRED



Figur 6 - Ras och skred, SGU.

Förutsättningar: Planområdet ligger inom ett område med förutsättningar för skred i finkorniga jordarter, men utanför områden som klassats med högrisk för skred på grund av ravinbildning eller instabila slänter. Vissa instabila områden finns öster om planområdet, men dessa bedöms varken påverka eller påverkas av den planerade exploateringen.

Konsekvenser: Bedömningen är att exploateringen inte påverkas eller medför negativa konsekvenser avseende risk för ras och skred.

6.6.5 FÖRORENAD MARK

Förutsättningar: Fastigheten Lydde 1:16 har en historik av industriell användning, däribland textilfärgeri, tegelbruk med lertäkt samt avfallsdeponi. Med anledning av den tidigare markanvändningen finns en risk för förekomst av föroreningar i marken.

Två miljötekniska markundersökningar har tidigare genomförts av WSP under åren 2006 och 2007 inom området som idag omfattar Lydde 1:16 och 1:17. Undersökningarna har omfattat jord-, asfalt- och grundvattenprover.

I 2006 års undersökning analyserades jordprover i anslutning till en tidigare verksamhetsbyggnad inom fastighet Lydde 1:17. Med hänsyn till den då planerade markanvändningen, liksom den verksamhet som i dag bedrivs på fastigheten,

bedömdes Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning vara tillämpliga för en översiktlig riskbedömning. Vid förändrad markanvändning inom det aktuella området föreslogs en ny provning genomföras.

Analyserna från laboratoriet visade då att föroreningshalterna i marken generellt var låga. Samtliga analyserade prover innehåller halter av petroleumföroreningar som understiger riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I två prover var halter av cancerogena PAH påträffade som överskred riktvärdet för känslig markanvändning. I övriga prover ligger halterna under riktvärdena för känslig markanvändning.

Under 2007 kompletterades markmiljöutredningen med provtagningar inom fastighet Lydde 1:16. Syftet med undersökningen har varit att klarlägga om det förekommer föroreningar i mark och grundvatten i anslutning till den tidigare lertakten inom området. I provpunkt 8 påträffades halter av PAH som överskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. Halterna låg endast marginellt över riktvärdena och bedömdes som måttligt allvarliga. Farligheten för PAH bedömdes enligt Naturvårdsverket då som mycket hög.

Sammanfattningsvis gjordes bedömningen att föroreningssituationen inom området utgör en låg till måttlig risk för människors hälsa och miljön vid nuvarande mindre känslig markanvändning.

En uppdaterad sammanställande av rapporterna gjordes av Rejlers Sverige AB under 2025 med rekommendation om en kompletterande miljöteknisk undersökning inom delar av planområdet där tidigare provtagning saknas, samt en förnyad bedömning av riskerna i samband med ändrad markanvändning. Jordprover bör då analyseras avseende metaller, alifatiska kolväten, PCB och PFAS.

En uppdaterad översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes av Rejlers Sverige AB under 2025 med syfte att kartlägga den norra delen av området, som tidigare inte har undersökts, samt att avgränsa den förorening som identifierades vid WSP:s tidigare undersökning. Undersökningen visar att fyllnadsmassor förekommer inom delar av planområdet. I en begränsad del av den norra delen av planområdet har förhöjda halter av alifatiska kolväten (>C16–C35) samt metaller (arsenik, kobolt och nickel) påträffats i fyllnadsmassor, med halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning.

Analys av PFAS i jord har genomförts i både norra och södra delar av området. Samtliga uppmätta halter av PFAS understiger tillämpliga riktvärden för känslig markanvändning. I grundvatten har halter av alifatiska kolväten uppmätts i en provpunkt i den norra delen av området. Föroreningen bedöms vara lokal och sannolikt kopplad till historisk verksamhet inom fastigheten, bland annat tidigare förekomst av nedgrävda cisterner och lokala spill. Lerjordarnas låga genomsläpplighet begränsar spridningen av föroreningar till omgivande mark, grundvatten och ytvatten.

Sammantaget bedöms lokala mark- och grundvattenföroreningar förekomma inom delar av planområdet. För att möjliggöra bostadsbebyggelse utan oacceptabla risker för hälsa eller miljö kan åtgärder såsom bortschaktning av förorenade fyllnadsmassor, kompletterande provtagning och miljökontroll i samband med markarbeten bli aktuella. Eventuella åtgärder ska utföras i enlighet med miljöbalkens bestämmelser och i samråd med tillsynsmyndigheten.

För att säkerställa att markföroreningar hanteras innan bostäder tas i bruk har detaljplanen kompletterats med en bestämmelse om att startbesked för bostäder inte får ges förrän påträffade markföroreningar har avhjälpats. Regleringen innebär att nödvändiga åtgärder vidtas i genomförandeskedet, samtidigt som detaljplanen inte låser tekniska lösningar eller åtgärdsmetoder. Bedömning av åtgärdernas omfattning och genomförande sker i enlighet med miljöbalken och i samråd med tillsynsmyndigheten.

6.6.6 NÄRLIGGANDE VERKSAMHETER

Förutsättningar: Planområdet för Lydde 1:16 är beläget i ett område med blandad markanvändning, där bostäder, mindre verksamheter samt kultur- och jordbruksanknuten bebyggelse förekommer sida vid sida. Den omgivande strukturen präglas av småskaliga och i huvudsak lågintensiva verksamheter, vilka historiskt har haft begränsad omgivningspåverkan.

Väster om planområdet ligger Kinna Husvagnsservice, som bedriver mindre service, reparation och försäljning av husvagnar. Verksamheten är sedan lång tid etablerad på platsen och bedöms utgöra en mindre störande verksamhet i den mening som avses i Boverkets vägledning Bättre plats för arbete.

Norr om planområdet, finns verksamheter inriktade mot handel och teknisk försäljning, däribland Kabetex. Dessa verksamheter bedöms ha låg miljöpåverkan, begränsade utsläpp och saknar kända riskmoment kopplade till hantering av farliga ämnen eller industriella processer.

Söder och öster om planområdet återfinns Lydde gård med tillhörande ladugård för förvaring av golfklubbens maskiner. Denna markanvändning bedöms vara förenlig med bostadsändamål. Eventuella störningar kan förekomma men är avgränsad genom omfattning och avstånd.

Konsekvenser: Sammantaget bedöms de befintliga verksamheterna i närområdet ha sådan karaktär och omfattning att de är förenliga med bostadsändamål, under förutsättning att normal hänsyn tas vid utformning och placering av bebyggelsen.

Den planerade markanvändningen för bostäder bedöms vara lämplig med hänsyn till omgivande verksamheter, befintliga skyddsavstånd och områdets långsiktiga utveckling. Området utgör en del av Kinnas tätortsstruktur där bostäder och verksamheter redan idag samexisterar. Planförslaget innebär därmed en successiv

omvandling mot mer bostadspräglad användning, i linje med kommunens övergripande strategi om förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

6.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN



Figur 7 - Geoteknik, undersökningsområde 1981. Grön område utgör fastighet Lydde 1:16.

Förutsättningar: Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet huvudsakligen av glacial lera och utfyllnadsmaterial. De södra delarna utgörs av berg, medan de norra delarna domineras av utfyllnadsmaterial. Jorddjupet inom området bedöms variera mellan 5 och 20 meter.

År 1981 gav byggnadsnämnden i Marks kommun Göteborgs Förorter i uppdrag att utföra en geoteknisk undersökning som underlag för dispositionsplanen för Lydde. Undersökningsområdet omfattade särskilt området kring Lydde 1:16.

Området karaktäriserades då, liksom idag, av kuperad terräng med inslag av uppstickande bergspartier och riklig vegetation. Marknivåerna varierar mellan +49

och +60 meter, medan Häggån ligger på cirka +41 meter. Inga större förändringar av marknivåerna har skett sedan undersökningstillfället.

Erosion förekommer längs Häggån, särskilt vid åkrökarna. Vid den tidigare tegelbruksplatsen påträffades under utredningen både blottat berg och sedimentlager upp till 16 meter djupa. Sedimenten i området är mycket fasta, med en skjuvhållfasthet över 100 kPa, vilket innebär att grundläggning kan ske utan grundförstärkning i de delar där sedimentlagren är tunna och vilar direkt på berg.

Stabiliteten mot Häggån bedöms som tillfredsställande fram till området vid det tidigare tegelbruket. Det område som ligger närmast slänten bör dock undvikas för byggnation. I den nordvästra delen, där branta slänter och fasta sediment förekommer, är stabiliteten också god med en säkerhetsfaktor över 2,0.

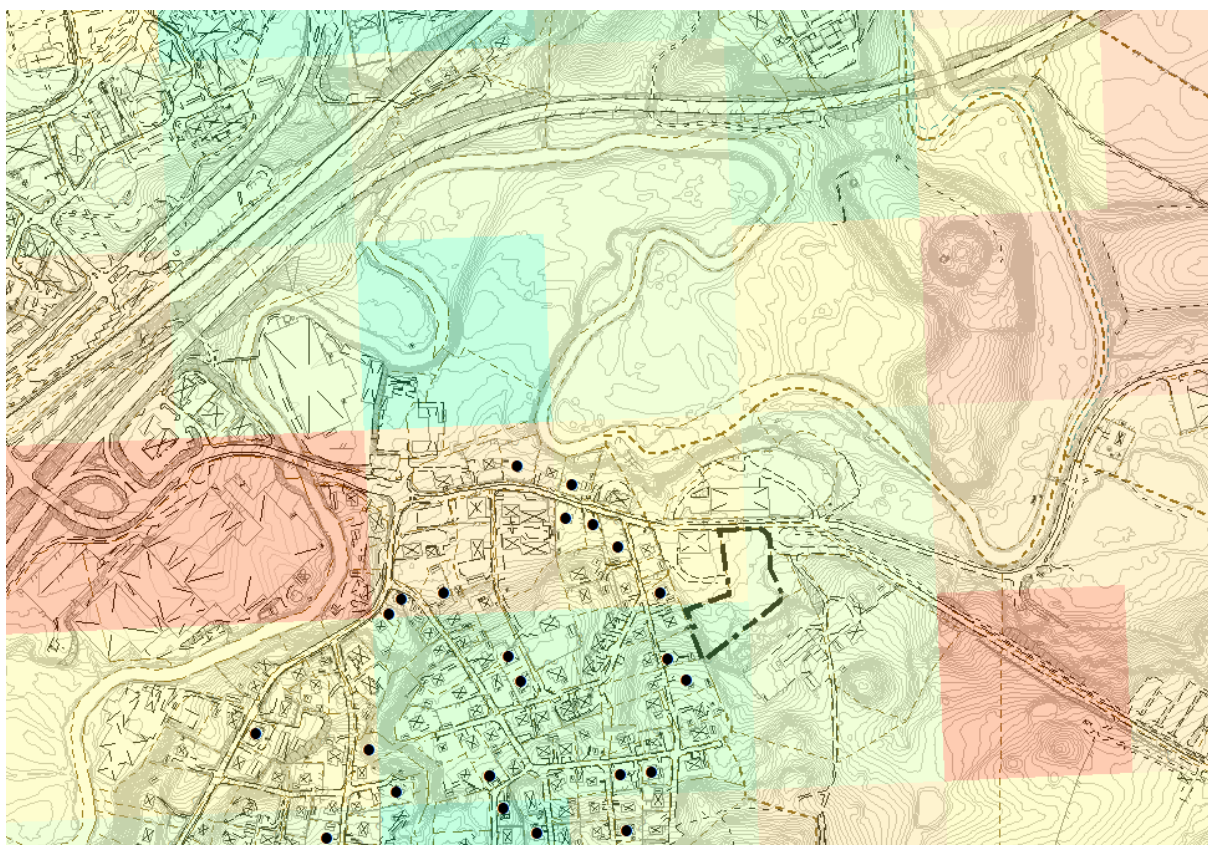
Inom övriga delar av planområdet, där jordlagren huvudsakligen består av fasta sediment och leror med måttlig mäktighet, bedöms stabiliteten som god. Markarbeten kan i huvudsak genomföras utan särskilda restriktioner, förutsatt att uppfyllnadshöjderna hålls inom normala gränser.

Sammanfattningsvis bedöms byggbarheten inom fastigheten Lydde 1:16 som god för enklare bostadsbebyggelse, då planområdet ligger på säkert avstånd från slänten vid Häggån.

6.7.1 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: Enligt dagvattenutredningen varierar grundvattenytan naturligt under året, men också mellan olika år, beroende på bland annat nederbörd och temperatur. I samband med utredningen utfördes prover genom grundvattenrör som visade på en hög grundvattennivå, cirka 0,5 meter under markytan.

6.7.2 RADON



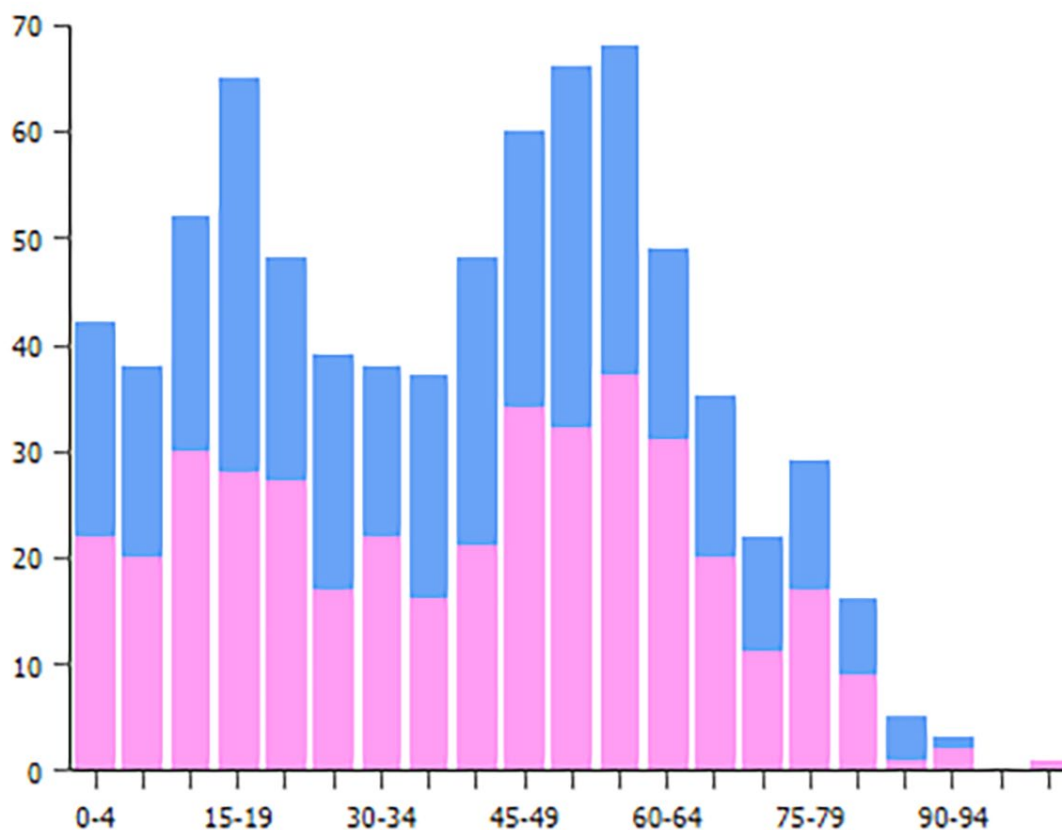
Figur 8 – Gammastrålning (uran) och provtagning av radonmätning inomhus.

Förutsättningar: Enligt SGI:s kartvisningar ligger planområdet Lydde 1:16 inom ett område med låg till måttlig gammastrålning, motsvarande cirka 2,5–4,0 ppm uran, med lokala variationer. Detta innebär att förhöjda markradonhalter inte kan uteslutas, men området bedöms inte tillhöra de mest radonutsatta delarna av kommunen. Ett begränsat antal inomhusmätningar har genomförts inom planområdet, med uppmätta halter om cirka 40–80 Bq/m³, vilket ligger väl under Boverkets riktvärde om 200 Bq/m³.

Sammantaget bedöms planområdet ha låga till normala radonförutsättningar. Då SGI:s kartmaterial är översiktligt kan dock lokala variationer förekomma, varför radon bör beaktas vid nybyggnation.

Detaljplanen bedöms inte behöva innehålla särskilda planbestämmelser avseende radon, utan frågan hanteras lämpligen inom ramen för bygglov och tekniskt samråd. Vid nybyggnation ska byggnader utformas så att radonhalten inomhus inte överstiger 200 Bq/m³, i enlighet med gällande byggregler. Vid nybyggnation bör byggnader utformas så att radonhalten inomhus inte överstiger 200 Bq/m³, exempelvis genom radonskyddande grundläggning vid behov, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

6.8 SOCIALA



Figur 9 - Befolkningsunderlag, Geosecma.

Förutsättningar: Tätortsbebyggelsen öster om riksväg 41, invid Hede-Vallås och Lydde har en relativt jämn åldersfördelning, med undantag för en lägre andel tonåringar och personer i medelåldern. I övrigt visar befolkningsstatistiken en överrepresentation av män i medelåldern.

Konsekvenser: Detaljplanen ligger inom ett tätbebyggt område med god närhet till kommunal service. Även om det är svårt att förutse exakta konsekvenser för den sociala sammansättningen, bedöms förutsättningarna för social integration som goda. Detta tack vare planområdets centrala läge och dess koppling till befintlig infrastruktur.

6.8.1 BARN

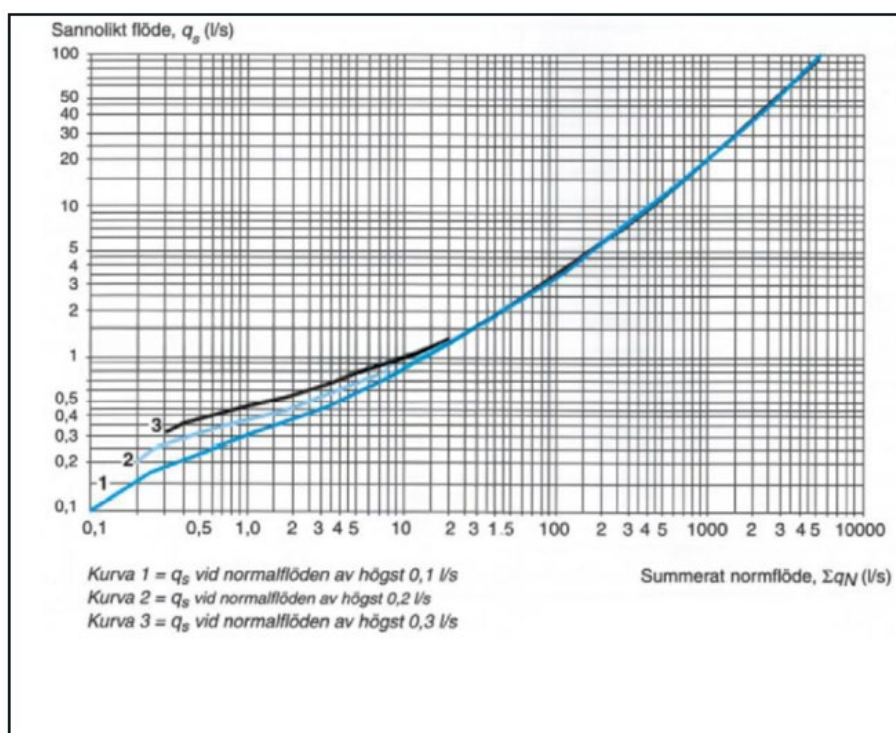
Konsekvenser: Detaljplanen medför att bostäder tillskapas i väl lämpade områden med god tillgång till rekreations- och lekmiljöer. Kommunens målsättning att tillhandahålla lekplatser på kommunal mark inom en radie av 500 meter i detaljplanelagda områden uppfylls. Den utbyggda gång- och cykelvägsinfrastrukturen bidrar dessutom till att barn kan röra sig på ett tryggt och trafiksäkert sätt.

6.9 TEKNIK

Förutsättningar: Befintligt huvudledningsnät för vatten och spillvatten är beläget norr om planområdet, cirka två meter under marknivå längs Lyddevägen och den intilliggande gångvägen. Spillvattenledningen består av betong med en dimension på 225 mm och avrinning i västlig riktning. Vattenledningen har en dimension på 250 mm. Dessa ledningar ingår i det övergripande ledningsnätet som försörjer Brättingstorp och förgrenar sig vidare till bostadsområden både väster och öster om området. Inga ytterligare ledningar finns inom själva planområdet.

Anordning	Nominellt flöde, l/s	Antal	Totalt nominellt flöde per lägenhet, l/s
Tvättställ	0,1	2	0,2
WC	0,1	2	0,2
Dusch	0,2	1	0,2
Diskbänk	0,2	1	0,2
Diskmaskin	0,2	1	0,2
Tvättmaskin	0,2	1	0,2
Summa			1,2

Tabell 1



Tabell 2

Beräkningar av dricks- och spillvattenflöden för exploateringsområdet har utförts med samma metodik och antaganden som i alstringsutredningen för en detaljplan med liknande omfattning se Bilaga 1. Detaljplanen medger cirka 24 lägenheter. För respektive lägenhet har antagits följande vattenbärande installationer, se tabell 1.

De nominella dricksvattenflödena per lägenhet har, i enlighet med Svenskt Vatten P110, summerats till cirka 1,2 l/s. För 24 lägenheter motsvarar detta ett totalt nominellt flöde om cirka 28,8 l/s. Med hänsyn till att samtliga installationer inte används samtidigt har det sannolika dricksvattenflödet uppskattats med stöd av tabell 2, P85-diagrammet. För 24 lägenheter bedöms det sannolika dricksvattenflödet uppgå till cirka 1,5 l/s.

Spillvattenflödena har beräknats med utgångspunkt i normflöden för respektive installation enligt Svenskt Vatten P110. De summerade normflödena per lägenhet uppgår till 7,6 l/s, se tabell 3.

Tabell 3

Anordning	Normflöde, l/s	Antal	Summerat normflöde, l/s
Tvättställ	0,5	2	1
WC	1,8	2	3,6
Dusch	0,6	1	0,6
Diskbänk	0,8	1	0,8
Diskmaskin	0,8	1	0,8
Tvättmaskin	0,8	1	0,8
Summa			7,6

Det dimensionerande spillvattenflödet har därefter beräknats enligt:

$Q_{dim} = K \cdot \sqrt{DU} \cdot \text{antal lägenheter}$ där $K=0,5$ för bostadsområden och $DU=7,6$ l/s.

För 24 lägenheter ger detta ett dimensionerande spillvattenflöde om cirka 6,8 l/s. Med beaktande av den säkerhetsfaktor om minst 1,5 som rekommenderas av Svenskt Vatten P110 erhålls ett dimensionerande spillvattenflöde om cirka 10,1 l/s.

I planområdets norra och nordöstra delar finns energianläggningar för fjärrvärme samt ledningar för optisk fiber. Ett servitutsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Mark Kraftvärme AB. Ledningarna ska ligga kvar och regleras genom en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsrättens bredd har fastställts till tre meter inom planområdet i enlighet med servitutsavtalet.

Det finns inga el- eller kraftledningar inom planområdet. Vattenfalls elledningar är belägna norr om området, utmed Lyddevägen. Inom samma område finns även kommunal ledningsdragning för vägbelysning.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Marks kommuns föreskrifter och avfallspolicy vid tiden för bygglovsansökan. Fastighetsägaren ansvarar för att anordna avfallsutrymmen enligt kommunens gällande regler samt den nya förpackningsförordningen (SFS 2022:1274).

Tillgängligheten för avfallshantering och avsedda utrymmen bedöms som god. Vändplats för sopbil anläggs tillsammans med ny lokalgata. Lokalgatan uppfyller kommunens rekommendationer för vändradie. Närmaste återvinningsstation är belägen i Kinna station, cirka 600 meter från planområdet.

6.10 SERVICE

Förutsättningar: Planområdet har god tillgång till offentlig service inom rimliga avstånd, vilket stärker områdets lämplighet för bostadsbebyggelse.

Närmaste förskola, Korshögens förskola, ligger cirka 1,5 km nordväst om planområdet, i ett lugnt villaområde i Gullberg. Förskolan nås via befintlig gång- och cykelväg längs Lyddevägen. Den har två avdelningar och erbjuder god tillgång till både inne- och utemiljöer som stimulerar lek, lärande och utforskande. Undervisningen sker i projektform och utgår från barnens behov, intressen och idéer. Trygghet, samspel och glädje utgör grunden i förskolans pedagogiska arbete.

Den närmaste lekplatsen är belägen cirka 500 meter sydväst om planområdet, vid Kilbogatans återvandsgränd.

Strömskolan i Kinna är den närmaste grundskolan och nås via gång- och cykelväg utmed Lyddevägen som ansluter till tätortens gångvägsnät. Skolan erbjuder undervisning från förskoleklass till årskurs 6 och har cirka 370 elever. Skolan har ett omfattande fritidshem med fyra avdelningar där elevernas lärande fortsätter i en trygg och stimulerande miljö även efter skoltid.

Lyckeskolan i Kinna är närmaste högstadieskola och erbjuder undervisning för årskurserna 7–9, inklusive anpassad grundskola. Skolan invigdes höstterminen 2021 och har cirka 600 elever. Den är utformad för att främja trygghet och gemenskap, med moderna lärmiljöer, en fin utemiljö, en välutrustad aula samt två idrottshallar, varav en rymmer upp till 500 åskådare.

Närmaste vårdcentral finns i Kinnahult, cirka 1 km norr om planområdet. Rönnängs vård- och omsorgsboende är den närmaste vårdplatsen för äldre. Boendet är centralt beläget i Kinna, i nära anslutning till biblioteket och kommunhuset, och omfattar sju avdelningar med närhet till grönområden.

Tillgängligheten till övrig offentlig och kommersiell service i Kinna är god. Här finns handel, idrottsanläggningar, kultur- och nöjesutbud samt kommunens administrativa funktioner. Planområdet har god tillgänglighet till Kinna via planskilda gång- och cykelpassager under både riksväg 41 och järnvägen.

6.11 TRAFIK

Förutsättningar: Planområdet är beläget i anslutning till centralorten Kinna, som har en väl utbyggd trafikstruktur med god tillgång till kollektivtrafik, ett välutvecklat vägnät samt trafikseparerade och planskilda gång- och cykelvägar.

Vägnätet mellan Kinna och Lydde utgörs främst av huvudgatan Lyddevägen, som ansluter till Nya Kinnavägen och riksväg 41 i väster samt Gullbergsvägen i öster. Längs Lyddevägens norra sida finns en sammanhängande gång- och cykelväg, som via planskilda korsningar möjliggör en trafiksäker förbindelse till centrala Kinna. Viktiga målpunkter som järnvägsstationer kan nås utan att järnvägen behöver korsas i plan. En busshållplats finns cirka 100 meter väster om planområdet, vilket ger god kollektivtrafik tillgång.

Lyddevägen är en del av kommunens sekundära vägnät och förbinder Kinna med Skene och Örby. Anslutningar till vägen sker via lokalgator samt enskilda infarter. Vägen förvaltas av Marks kommun och har en uppskattad bredd om cirka 6,5 meter och hastighetsbegränsning på 40 km/h i anslutning till planområdet.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Kinna, Skene och Örby samt trafikmätning från 2009, klassificeras Lyddevägen som en lokal väg med måttlig trafikbelastning om cirka 2300 fordon per dygn (ÅDT). Andelen tung trafik uppgår till 4 %, vilket är en relativt låg andel jämfört med det övriga vägnätet i kommunen.

Planområdet ansluts idag via en befintlig utfart från fastigheten Lydde 1:17. Utfarten består av en asfalterad yta med direkt anslutning till Lyddevägen och används delvis som parkeringsyta för befintlig verksamhet. Inga servitut är i dagsläget upprättade för denna utfart. En tidigare traktorväg från Rättarevägen har nyttjats som tillfällig angöring till området, men är för närvarande inte i bruk.

6.11.1 MOTORTRAFIK

Konsekvenser: Enligt Trafikverkets publikation Vägar och gators utformning bör antalet korsningar minimeras i syfte att öka trafiksäkerheten. Trevägs korsningar är att föredra framför korsningar med fyra eller fler anslutningar. Två separata trevägs korsningar ger bättre trafiksäkerhet än en fyrvägs korsning.

För att långsiktigt öka trafiksäkerheten föreslås att en ny lokalgata placeras längs fastighetsgränsen mot Lydde 1:17. En ny, lämplighetsprövad utfart föreslås mot Lyddevägen, cirka 50 meter väster om Rättarevägen. Utfarten har goda sikt- och lutningsförhållanden och uppfyller kommunens rekommendationer för avstånd till närliggande korsningar. Den nya lokalgatan föreslås ha en körbanebredd om minst 6 meter samt förses med vändplats med en radie på minst 10 meter.

För att uppskatta trafikstringen till följd av detaljplanens genomförande har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. För 24 radhus inom ett sammanhållet bostadsområde med god tillgång till kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät uppskattas den totala trafikstringen till 178 resor per dygn. Resorna fördelas enligt följande:

- 3 % med kollektivtrafik
- 39 % med bil

- 15 % med cykel
- 41 % till fots
- 3 % övrigt färdstätt

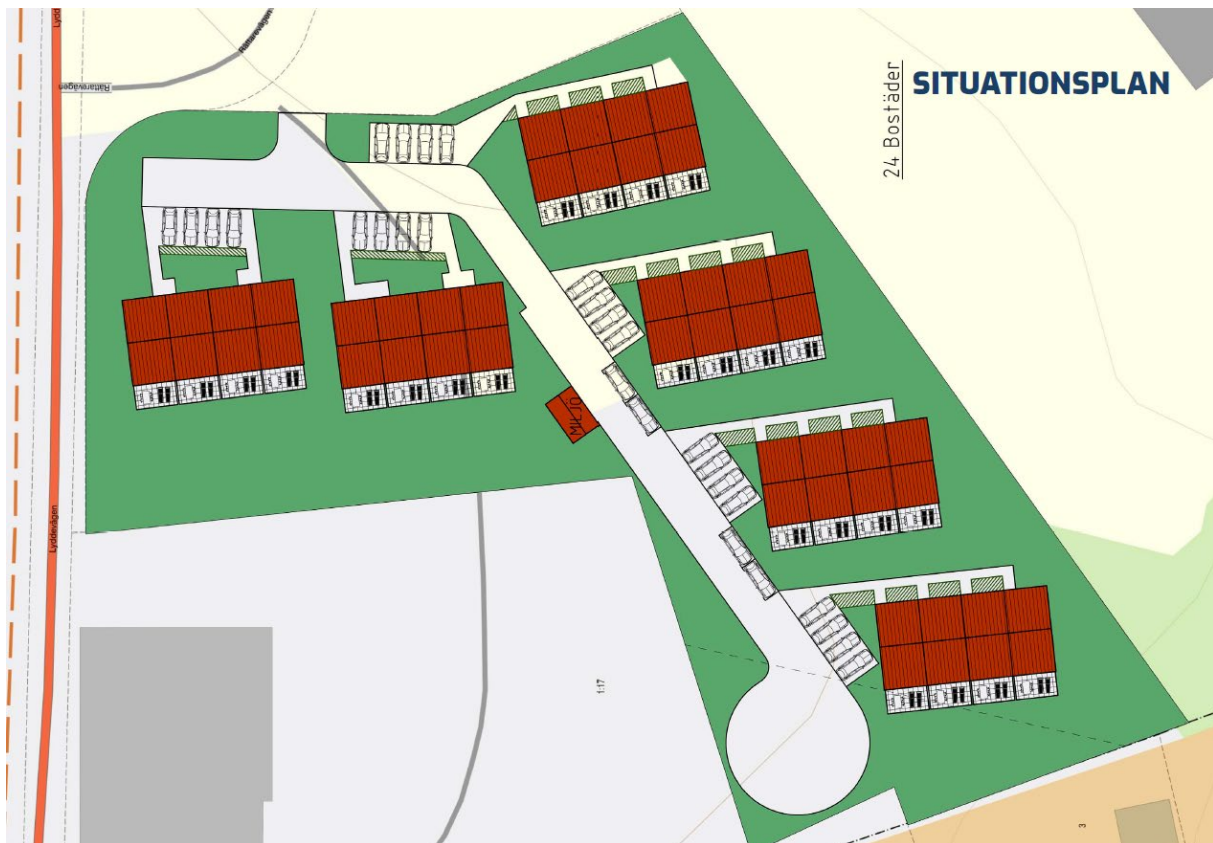
Detta motsvarar en ökning av årsdygnstrafiken med cirka 51 fordon.

Den förväntade trafikstringen bedöms ha en marginell påverkan på Lyddevägens trafiksäkerhet, särskilt med hänsyn till vägens utformning, befintlig hastighetsbegränsning (40 km/h) och måttliga trafikbelastning. I samband med planläggningen föreslås även begränsningar av exploatering längs Lyddevägen för att ytterligare minska konflikter mellan trafik och bostadsbebyggelse. Trafiksäkerheten kan stärkas ytterligare genom åtgärder såsom hastighetssäkrade övergångsställen, vilket även främjar hållbart resande.

I samband med planutformning och skissarbete har hänsyn tagits till en maximal utbyggnad inom planområdet. Parkeringsytorna bedöms kunna integreras på ett yteffektivt och funktionellt sätt inom kvartersmark, utan att påverka allmän plats eller grönstruktur negativt.

6.11.2 PARKERING

Marks kommuns parkeringsnorm antagen 2020 har använts vid bedömningen av behovet av parkeringsplatser inom planområdet. Detaljplanen medger en exploatering om cirka 4 000 m² BTA, motsvarande cirka 24 lägenheter. Planområdet innebär nya bostäder i ett relativt centrumnära läge med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik.



Figur 10 - Föreslagen reviderad skiss

Vid tolkning enligt zon 1 gäller ett normtal om 1,0 bilplats per lägenhet eller alternativt 12 bilplatser per 1 000 m² BTA för flerbostadshus när lägenhetsantal inte är känt. Utifrån den skiss som tagits fram är antalet lägenheter känt och uppgår till cirka 24 stycken. Parkeringsbehovet varierar dock beroende på hur bebyggelsen tolkas enligt parkeringsnormens kategorier. Om området bebyggs på ett sätt som kan tolkas som flerbostadshus uppgår behovet till 24 bilplatser. Om bebyggelsen i stället tolkas som övrig boendeform som LSS eller studentboende uppgår parkeringsbehovet till cirka 15 bilplatser, baserat på normtalet 0,6 platser. Om området i stället exploateras med enbostadshus med normtal 2 platser per bostad är parkeringsbehovet cirka 20-40 parkeringsplatser.

Vid tolkning enligt zon 2 gäller ett normtal om 1,5 bilplats per lägenhet eller alternativt 17 bilplatser per 1 000 m² BTA för flerbostadshus när lägenhetsantalet inte är känt. Parkeringsbehovet vid tolkning av flerbostadshus uppgår till 36 bilplatser. Om bebyggelsen i stället tolkas som övrig boendeform som LSS eller studentboende uppgår parkeringsbehovet till cirka 17 bilplatser, baserat på normtalet 0,7 platser. Om området i stället exploateras med enbostadshus med normtal 2 platser per bostad är parkeringsbehovet cirka 20-40 parkeringsplatser.

Planområdet bedöms ha förutsättningar för att uppfylla Marks kommuns parkeringsnorm även om vissa avsteg från parkeringsnormen bör övervägas med tanke på förutsättningarna för att kunna välja andra färdmedel. En slutlig bedömning görs i samband med bygglovsprövningen.

6.11.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Konsekvenser: Kinna station är belägen cirka 600 meter från planområdet och utgör en central knutpunkt för kollektivtrafiken i området. Stationen trafikeras av Viskadalsbanan samt expressbussar mot Göteborg, och har nyligen byggts om för att förbättra tillgängligheten och skapa bättre förutsättningar för hållbart resande. Bland annat finns pendelparkering och cykelställ i direkt anslutning till stationen.

Stationen trafikeras av regionala busslinjer 300 och 330 mot Göteborg samt lokala bussförbindelser, såsom linje 450.

En busshållplats, Herr Jonsgatan, är belägen cirka 100 meter väster om planområdet utmed Lyddevägen. Denna hållplats är för närvarande lågtrafikerad, men detaljplanens föreslagna bebyggelsestäthet bidrar till att förbättra resandeunderlaget i direkt anslutning till ett befintligt kollektivtrafikstråk och närhet till kollektivtrafikens knutpunkt.

Genom ytterligare åtgärder som förbättrar framkomligheten och tryggheten för gående och cyklister längs Lyddevägen kan förutsättningarna för hållbart resande och ett mer klimatsmart vardagsliv ytterligare stärkas.

6.11.4 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Konsekvenser: Befintliga gång- och cykelvägar utgör en viktig förutsättning för att främja hållbart resande, bland annat genom att förbättra planområdets tillgänglighet till kollektivtrafik och närliggande servicefunktioner.

Den föreslagna exploateringen medför inget behov av ombyggnad eller anpassning av det befintliga gång- och cykelvägnätet. Ett befintligt övergångsställe längs Lyddevägen har hastighetssäkrats genom upphöjda farthinder under hösten 2024, vilket ytterligare bidrar till ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Hela detaljplanen omfattas av fastigheten Mark Lydde 1:16 som är i privat ägo. Delar av fastigheten övergår från kvartersmark för småindustri till kvartersmark för bostäder samt allmän plats för gata och park. Den mark vilken regleras som allmän plats överlåtes till kommunen för framtida drift och förvaltning.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen enligt 14 kap. 14 § PBL skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen får med stöd av 6 kap. 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, inrätta gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

Fastigheten Lydde 1:16 ägs i sin helhet av privat fastighetsägare. De fastighetsrättsliga konsekvenserna för planområdet kommer framför allt utgöras av fastighetsreglering då den allmänna platsen för gata och park avskiljs från fastigheten och regleras till

annan kommunal mark i närheten, förslagsvis Lydde 1:10 eller till annan kommunägd fastighet som Lantmäteriet finner lämplig.

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

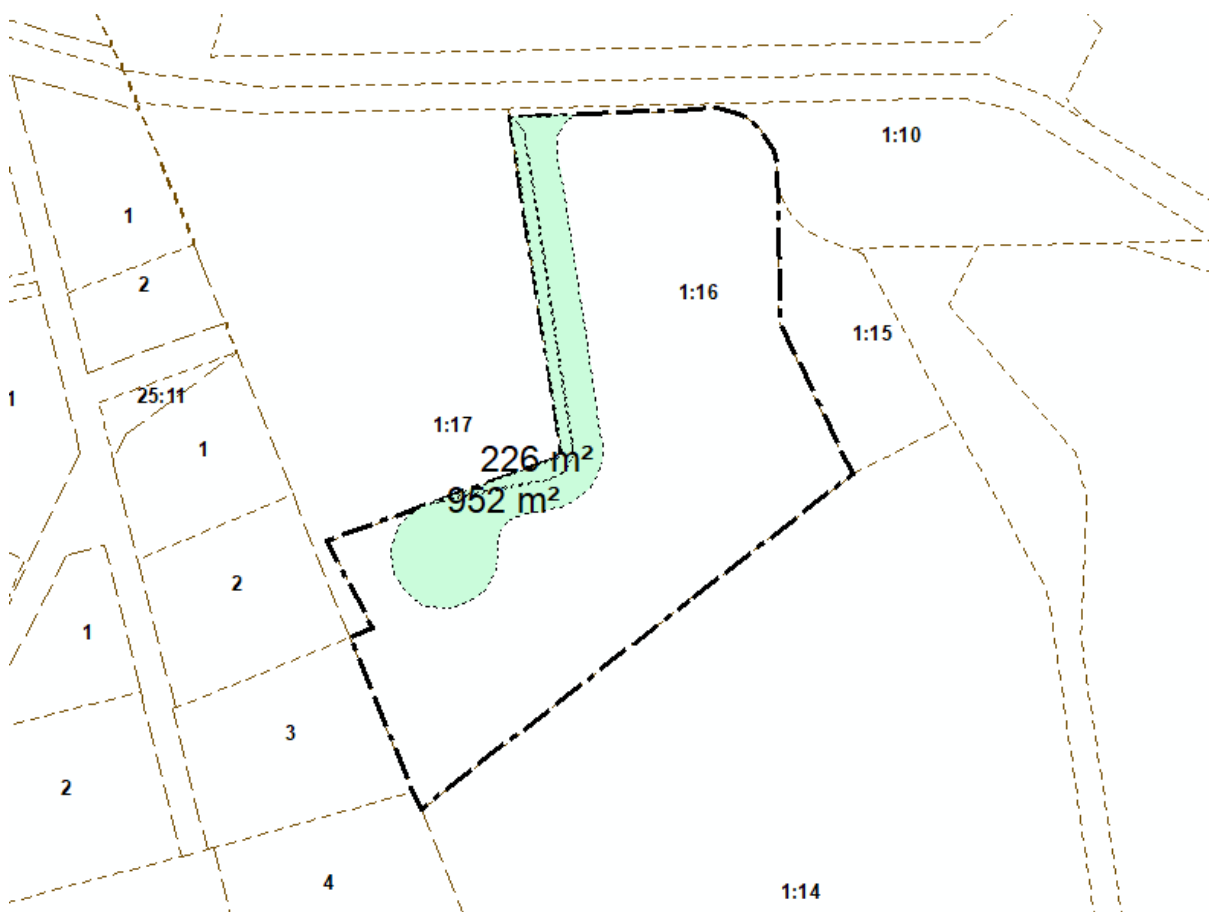
Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

I de fall mark ska överföras mellan fastigheter, ansvarar berörda fastighetsägare för erforderliga avtal och därmed förknippade kostnader. Kostnader som uppkommer till nytta för exploatören eller vid marköverföring till allmän plats bekostas av exploatören.

Den allmänna platsmarken inom detaljplanen skall överföras genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet, företrädesvis Lydde 1:10.



Figur 11 – Marköverföringsareor enligt plankarta

Exploatören ansöker om fastighetsbildning för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för överföring av allmän platsmark. Förrättningskostnaderna bekostas av exploatören och regleras i exploateringsavtal som upprättas mellan exploatören och kommunen innan beslut tas om att anta detaljplanen.

7.2.3 U-OMRÅDE

U-område 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. Inom u-områdena kan ledningsrätt eller servitut bildas, ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt/servitut.

7.2.4 RÄTTIGHETER

I en detaljplan regleras den framtida markanvändningen. Detaljplanen ger i sig inga rättigheter att nyttja marken såsom planen redovisar utan det krävs att rättigheter att nyttja marken skapas. Flera lagstiftningar är tillämpliga för plangenomförande. Exempel på lagstiftningar som tillämpas för genomförande av detaljplan kan vara anläggningslagen, avtalslagen, expropriationslagen, fastighetsbildningslagen, jordabalken, ledningsrättslagen och plan- och bygglagen.

Marks Energi AB har fjärrvärmeledningar inom fastigheten vars placering är säkrad med servitutsrätt, dessa bedöms inte påverkas av exploatering utav området. I övrigt belastas inte fastigheten av några kända servitut eller ledningsrätter.

Inga gemensamhetsanläggningar finns idag inom planområdet. Uppstår behov av att bilda gemensamhetsanläggning åligger det exploatören att ansöka om och bekosta bildandet av dessa.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Det finns inga el- eller kraftledningar inom planområdet. Vattenfalls elledningar är belägna norr om området, utmed Lyddevägen. Inom vägområdet finns även kommunal ledningsdragning för vägbelysning.

Nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Kostnader för eventuella omläggningar belastar exploatören.

7.3.2 EL OCH FIBER

I dagsläget ansvarar Vattenfall Eldistribution AB för elförsörjning i området. Det är ledningsägaren som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av elnätet. Marks

Energi AB ombesörjer området med elektronisk kommunikation, fiber, och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av fibernät.

Utbyggnad och anslutning av el- och fiberförsörjning sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

7.3.3 AVFALLSHANTERING

Utrymmen för fastighetsnära insamling ska anordnas inom detaljplaneområdet i enlighet med föreskrifter i kommunens renhållningsordning samt Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar.

7.3.4 PARKERING

Vid bygglovsprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering i enlighet med kommunens gällande parkeringsnormer.

7.3.5 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats.

Exploatören ska till kommunen erlægga de faktiska kostnaderna för anläggande av den allmänna platsen.

Allmän plats inom planområdet omfattar *gata och park*.

7.3.6 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, bekostar och ansvarar för att ledningar byggs fram till detaljplaneområdet. Huvudman är den som låter bygga och därmed äger VA-anläggningen.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är ansluten till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsnätet finns utbyggt i Lyddevägen och Herr Jonsgatan. Ny bebyggelse avses anslutas till det kommunala VA-nätet. Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet och att vidta åtgärder för fördröjning av dagvattnet inom kvartersmarken. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredning.

Om det bildas fler fastigheter inom exploateringsområdet ska exploitören för varje fastighet utföra och bekosta servisledningar och andra erforderliga anläggningar inom kvartersmarken med anslutning till av kommunen upprättad förbindelsepunkt. Exploitören ansvarar för servisanmälan.

Kommunens rättighet för ledningar på kvartersmark får säkerställas genom tillskapande av servitut alternativt ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Anläggningsavgift (avgiften det kostar att få koppla in sig på det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet) för vatten, spill- och dagvatten enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa ska betalas av exploitören. Tidpunkten för avgiftsskyldighet inträder när förbindelsepunkt meddelas av kommunen.

Kommunen förbinder sig till att ha slutfört utbyggnaden av vatten- och spillvatten i området senast inom två år från det att exploitören gör en skriftlig beställning som inkommer till tsn@mark.se och anmäler att de är redo att bygga ut området. Detta gäller för den tid som är genomförandetid för detaljplanen, det vill säga 5 år från det att detaljplanen antas.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Intäkter:

- Anslutning till kommunal VA-anläggning
- Planavgift för framtagande av planhandlingar

Utgifter:

- Plankostnader
- Utbyggnad av kommunal VA-anläggning

Ekonomiska konsekvenser för exploitör

Intäkter:

- Inkomster till följd av försäljning av bostäder alternativt försäljning av mark med byggrätt

Utgifter:

- Plankostnader
- VA-anslutning enligt gällande taxa
- Fastighetsbildning (Lantmäteriförrättning)
- Utbyggnad allmän plats, gata
- Servisledningar för el och fiber med tillhörande anslutningsavgifter inom kvartersmarken
- Bygglov och byggnation
- Marksanering

7.4.2 PLANAVGIFT

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Marks kommun. Exploatören svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

7.4.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas för gemensamma anläggningar såsom väg, parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra tekniska anordningar. Om det blir aktuellt inom planområdet att bilda sådan ska anläggningsförrättning utföras av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening.

7.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen får kostnader för ökad drift och underhåll av det utökade gatunätet vilket skall beaktas vid kommande budgetberedning.

7.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten, spill- och dagvattenledningar fram till anslutningspunkt (förbindelsepunkt).

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten-spillvatten- och dagvattenledningar.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. 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 bygg rätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen får laga kraft.

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och Marks kommun som reglerar kostnader för planens genomförande ska tecknas innan planen tas upp för antagande. Exploateringsavtalet kommer att reglera/innehålla bl.a. följande punkter:

- Område för allmän plats *gata* och *park* som avses att överlåtas till kommunen och regleras till kommunägd fastighet. Vid kommunalt huvudmannskap är utgångspunkten att exploatören överlåter allmän platsmark till kommunen utan ersättning.
- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriatgärder.
- Hantering och utbyggnad av dagvattenlösning inom planområdet utförs och bekostas av exploatören och ska utformas i enlighet med framtagna dagvattenutredning.
- Rekommendationer i framtagna geoteknisk utredning ska följas.
- Schaktning/markarbeten inom området kan omfattas av anmälningsplikt enligt §28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:889).
- Eventuella föroreningar inom området åligger exploatören att utreda, sanera och bekosta.
- Övriga frågor som behöver regleras för detaljplaneområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad.

7.5.2 TIDPLAN

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. När detaljplanen fått laga kraft kan arbeten i området påbörjas.

- Samråd planeras första kvartalet 2026
- Granskning är planerad till fjärde kvartalet 2026
- Antagande av planen är planerad till första kvartalet 2027

Genomförande av planen beräknas påbörjas så snart detaljplanen får laga kraft. Beslut om antagande av detaljplanen förväntas vinna laga kraft under första kvartalet 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Miljöbalk (1998:808) En miljöbedömning har tagits fram i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken som en del av förstudien inför upprättandet av detaljplaneförslaget.

Fastighetsbildningslag (1970:988) Vid planens genomförande kommer ombildning av fastigheten Lydde 1:16 att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149) Eventuell nybildande av gemensamhetsanläggning I samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144) Upplåtelse av eventuella ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen. Lantmäteriförrättningar prövas enligt ovanstående lagstiftning. För dessa ansvarar Lantmäterimyndigheten.