

Detaljplan för SKENE 61:3 (Tingshuset), Skene
Marks kommun, Västra Götalands län

Tillhör nämndsbeslut 2024-06-29 BMN §127 PLAN.2014.741

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2024-06-19

Stefan Bobovac, Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Syfte med granskning

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

Hur granskningen bedrivits

Bygg- och miljönämnden har den 2024-02-08 beslutat om granskning för SKENE 61:3, Tingshuset. Efter genomfört samråd bedrevs detaljplanen mot granskning med ambitionen om ett standardförfarande med reservation att växla till ett utökat förvarande.

Planförslaget har varit ute på granskning under 2024-02-16 – 2024-03-15. Planhandlingarna fanns tillgängliga på kommunens anslagstavla och hemsida.

Kungörelse/planhandlingar har för yttrande översänts till följande:

Granskningshandlingarna har skickats ut till berörda sakägare, myndigheter, kommunala nämnder med flera.

Förutom sakägare enligt fastighetsförteckningen har följande tagit del av handlingarna:

Statliga verk och myndigheter:

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Västra Götalands län
- Trafikverket

Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar:

- Teknik- och Servicenämnden

Övriga:

- Marks Hembygdsrets
- Marks Naturskyddskrets
- Skanova AB
- Skene-Örby Hembygdsförening,
- Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SERF)
- Vattenfall Eldistribution AB
- Sökande av detaljplanen och sakägare enligt sändlista

Yttranden under granskningen

Följande har inkommit med invändningar på förslaget under granskningstiden:

- Länsstyrelsen i Västra Götalands län
- Statens geotekniska institut (SGI)

Yttranden utan invändningar eller synpunkter

Följande har inkommit med yttrande utan invändningar eller synpunkter på förslaget:

- Lantmäteriet
- Omsorgsnämnden
- PostNord
- Skanova AB
- Skene-Örby hembygdsförening
- Socialnämnden
- Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SERF)
- Teknik- och Servicenämnden
- Trafikverket
- Vattenfall Eldistribution AB

Sammanställning av inkommande yttranden

Inkommen skrivelse i sammanhang	Kommentar:
<u>Statliga och regionala myndigheter</u>	
Länsstyrelsen i Västra Götalands län <u>Länsstyrelsens samlade bedömning</u> Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. <u>Motiv för bedömningen</u> Länsstyrelsen befarar att: • Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Hälsa och säkerhet: <u>Geoteknik</u> Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande, daterat 2024-03-04 som fortsatt behöver beaktas. SGI skriver i sitt yttrande att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen inför antagande. <u>Risker farligt gods</u> Enligt riskutredningen för planområdet är en skälig åtgärd att friskluftsintag placeras bort från vägen. Risknivåerna är inom ALARP-området, vilket innebär att skäliga skyddsåtgärder ska vidtas. Kommunen behöver beskriva varför åtgärden inte införs, alternativt säkerställa åtgärden som planbestämmelse.	- En utredning som beskriver de geotekniska förutsättningarna för området har utförts under år 2024. Se mer information under vid kommentarerna till SGI:s yttrande. - Vad gäller åtgärder om friskluftsintag har sökande återkopplat att detta redan finns tillgodosett i byggnaden. En planbestämmelse införs i plankartan som ändå säkerställer detta iallafall. Kontakt har tagits med räddningstjänsten angående detta där det bedöms att planbestämmelsen bör gälla för rött och orange område som visas för figuren på sida 11 i planbeskrivningen och som hänvisar till riskutredningen.

<u>Trafik</u> Under förutsättning att synpunkter angående buller och risk efterföljs har Trafikverket inga invändningar mot att planen antas (yttrande daterat 2024-02-19). <u>Buller</u> Länsstyrelsen anser att buller har hanterats på ett godtagbart sätt i planprocessen. Vidare anser Länsstyrelsen att de förslag om låga bullerplank vid fastighetens uteplats och eventuellt sänkt hastighet på vägen utanför är bra åtgärder för att sänka buller för fastighetens boende.	- Noteras. - Noteras
Trafikverket Trafikverket yttrade sig 2016-10-14 (TRV 2016 / 78181 i samrådet för planen. Trafikverket hade synpunkter gällande buller och risk. Trafikverket noterar att bullerutredningen föreslår bullerplank i vägområdet för väg 156 som en eventuell åtgärd. Trafikverket anser att bullerskyddande åtgärder ska ske utanför vägområdet, på egen fastighet. Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas. Uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen. Gällande risker för transporter med farligt gods hänvisar Trafikverket till Länsstyrelsens synpunkter. Under förutsättning att ovanstående synpunkt efterföljs har Trafikverket inga invändningar mot att planen antas.	- Noteras.
Lantmäteriet <u>VAR KONSEKVENT MED VILKA FÖRESKRIFTER SOM ANVÄNDS</u> Lantmäteriet noterar att kommunen använder administrativa gränser i plankartan och konstaterar därför att kommunen följer BFS 2014:5. Det är viktigt att de föreskrifter som kommunen valt att upprätta planen enligt följs konsekvent. Bland planbestämmelserna ska markreservat därför ligga under rubriken ”Administrativa bestämmelser” och inte under ”egenskapsbestämmelser”. <u>GÄLLANDE PLAN UPPHÖR INOM OMRÅDET</u> Kommunen nämner på sida 6 i planbeskrivningen att det finns gällande planer för området.	- Noteras. Rättelse i plankartan och planbeskrivning utförs.

Kommunen bör beskriva att gällande planer upphör att gälla i de områden den nya detaljplanen gäller.	
--	--

Omsorgsnämnden Omsorgsnämnden har inget mer att tillföra i granskningsskedet.	- Noteras
Skanova AB <u>Yttrande</u> Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://url11.mailanyone.net/scanner?m=1raY7W-0002N5-5v&d=4%7Cmail%2F90%2F1707989400%2F1raY7W-0002N5-5v%7Cin11b%7C57e1b682%7C13834352%7C14132702%7C65CDDA6AE7EA4E723E8CBA92D14B4E9F&o=%2Fphtw%3A%2Fwtsnew.snigldes.nellok&s=JD4lhBdgrKDIIfpMZAT1yjb3KM Kabelanvisning beställs via https://url11.mailanyone.net/scanner?m=1raY7W-0002N5-5v&d=4%7Cmail%2F90%2F1707989400%2F1raY7W-0002N5-5v%7Cin11b%7C57e1b682%7C13834352%7C14132702%7C65CDDA6AE7EA4E723E8CBA92D14B4E9F&o=%2Fphtw%3A%2Fwtsnew.snigldes.nellok&s=JD4lhBdgrKDIIfpMZAT1yjb3KM	- Noteras
Socialnämnden Socialnämnden är positiv till att möjliggöra fastigheten för bostadsändamål då byggnaden används idag för lägenheter med ett tillfälligt bygglov samt att detaljplan anger användning för kontor, klubblokal samt samlingslokal. Nämnden ser det som självklart att området anpassas med full tillgänglighet i såväl	- Noteras

byggnader som yttre anläggningar samt att krav enligt bygglagstiftningen och Boverkets regler följs. Nämnden förutsätter att funktionshinderrådet och pensionärsrådet ges möjligheter att yttra sig och lämna synpunkter gällande detaljplaner.	
Statens geotekniska institut (SGI) <u>Bakgrund och förutsättningar</u> Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att befintlig byggnad inom fastigheten tillåts användas för bostadsändamål utöver centrumändamål. Planens syfte är också att säkerställa de kulturhistoriska värden som på plats, både vad gäller byggnader och i dess omgivning. <u>Geologiska och geotekniska förutsättningar</u> Områdets topografi präglas av ett lokalt höjdparti beläget väster om planområdet, varpå planområdet i huvudsak sluttar mot befintliga vägar i öster (Tingsvägen) och i söder (Varbergsvägen/väg 156). Planområdet är till viss del terrasserat med marklutningar på 0 – 40 grader och lokalt brantare lutningar. Totalt är det 10 m höjdskillnad inom planområdet. Planområdet ligger som närmast 300 m från Hedgårdesbäcken/Skrålabäcken. Enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagret i planområdet i huvudsak av glacial lera med förekomst av berg i den sydvästra delen. Denna bedömning anges även i planbeskrivningen [6], men utifrån bifogat underlag [1–7] har de geotekniska förhållandena ej verifierats på plats. <u>SGI:s synpunkter</u> Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan. <u>Geoteknisk utredning</u> I planbeskrivningen [6] anges att ”Jordartskartan från SGU visar att Tingshuset är lagd på glacial lera som har en hög vattenhållande förmåga och en hög halt av växtnäringsämnen. Den glaciala leran angränsar till områden med urberg och	- En utredning har tagits fram av SWECSA AB som beskriver de geotekniska förutsättningarna för bostadsbebyggelse har utförts under år 2024. - Fältarbeten på plats, prover och rapportskrivning har utförts. - Enligt utredningen råder det inga direkta ras- och skredrisker inom fastigheten. Det finns goda grundläggningförutsättningar. - Totalstabiliteten i både jord- och bergslänter, i befintliga förhållanden, bedöms idag vara tillfredsställande, eftersom det är grunda bergnivåer/fastbotten samt jordlagerföljd. - Mellan jordlager och berg är det relativt grunt. Blocknedfall har inte påträffats i området. Byggnaden är placerad på en bergskulle med ett tunt lager av sandjord som täcker ovan befintlig berggrund. - Utredningen kommer fram till att syftet med detaljplanen inte påverkar stabilitetsförhållandena, ras och skred i befintliga förhållanden, så även översvämningsrisker.

<i>glaciärsand. Bedömningen har kommit fram till att det inte krävs någon ytterligare geoteknisk utredning av förhållandena på platsen då detaljplanen endast möjliggör boende i befintlig byggnad. I övrigt omfattas fastigheten inte av skredrisk.” SGI delar inte denna bedömning utifrån tillgängligt material [1–7] och ställer sig frågande till om bedömningen gjorts av sakkunnig.</i> Kommunen behöver ta ett helhetsgrepp och utreda hela planområdet samt närliggande områden som kan påverka planområdets stabilitet. Eftersom stora delar av planområdet utgörs av vad som av SGU bedöms som aktsamhetsområde med avseende på ”Förutsättning för skred i finkornig jordart”, är det angeläget att stabiliteten utreds för såväl befintliga som för framtida förhållanden. Det senare avser både förväntad användning av prickad mark och förändrade grundvattennivåer på grund av klimatförändringar. SGI anser att stabiliteten ska utredas enligt anvisningar i SGI Vägledning 8 och som lägst uppfylla detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i IEG rapport 4:2010. I SGI Vägledning 8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att uppnå kraven i IEG:s dokument och för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar. <u>Bergteknisk utredning</u> SGI bedömer att det kan finnas branta bergslänter i och i nära anslutning till planområdet. En riskbedömning med hänsyn till block- och bergstabilitet behöver därför tas fram av Bergteknisk sakkunnig. Eventuella risker som framkommer behöver minimeras innan planen antas. <u>Sammanfattning</u> Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen inför antagande.	
Swedavia AB Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed inget att erinra.	- Noteras
Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SERF) Räddningstjänsten har inget att erinra i detta skede.	- Noteras

Kommunala nämnder	
Vattenfall Eldistribution AB Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för Skene 61:3 och lämnar följande yttrande. Vattenfall har flera anläggningar inom området, se bifogad karta. Blå linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel, röd linje = 11 kV högspänningsmarkkabel. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som sätter ut kablar så kallad <i>ledningsanvisning</i>, vilket beställs via: https://www.ledningskollen.se/. Nya byggnader (inklusive grundläggning) bör ha ett avstånd på minst 2,0 meter till närmaste kabel. Därför måste sökande beställa en <i>ledningsanvisning</i>, för att kontrollera avståndet. Om avståndet är inte tillgodosett så måste kablar flyttas. Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Flytt av elanläggningar beställs via: Flytta anläggning offert Vattenfall Eldistribution Vid schaktningsarbeten ska <i>ledningsanvisning</i>, beställas via https://www.ledningskollen.se/. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020 – 82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren. Enligt det allmänna avtalet Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Se länk för att se Nät 2012 K: nat_2012_k_rev_2_k1.pdf (vattenfalleldistribution.se)	- Noteras
PostNord PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I	- Noteras

flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.	
---	--

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i förslaget:

- Ett geotekniskt PM har tagits fram av konsult för att utreda de geotekniska förutsättningarna för området i förhållande till detaljplanens syfte.
- Ett förtydligande om att friskluftsintag ska vändas bort från Varbergsvägen, en planbestämmelse införs i plankartan.
- Planbestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar ska följa BFS 2014:5. Denna bestämmelse flyttas i plankartan från "egenskapsbestämmelser" till "administrativa bestämmelser".
- Ett förtydligande om att för området där den nya detaljplanen gäller, upphör den föregående detaljplanen att gälla.

Utöver detta har endast redaktionella förändringar skett i förslaget.

Stefan Bobovac
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun