

Tjänsteställe: Bygg- och miljökontoret
Handläggare: Mikael Larsson
Datum: 2017-01-17
Beteckning: PBN 2016-774 214
Er beteckning:

Tjänsteskrivelse

Planbesked för del av Skene 72:1 m.fl

Ärendet

Kungsfors Köpcenter AB (exploatören) har 2016-10-25 ansökt hos Plan- och byggnadsnämnden om detaljplan för fastigheten Skene 72:1 i Skene. Exploatören har för avsikt att planlägga området för drygt 200 bostäder i olika typer av hus; flerfamiljshus, radhus och villor. I norra delen av området föreslås ett punkthus i fem våningar och i områdets södra del föreslås flerfamiljshus i två våningar. Exploatören har även för avsikt att uppföra en förskola inom området.

Beredning

Området är ca 100 000 m² (ca 10 hektar) stort ligger centralt beläget i Skenes södra del, mot Viskan. Avsikten är att ca 6 hektar av ytan ska nyttjas för bostadsbebyggelse. Området omfattas av två gällande detaljplaner vilka vann laga kraft 2005-09-17 och 1954-06-11 III. Den förstnämnda tillåter handel, kontor och småindustri i befintliga byggnader på Skene 72:1 och 72:3. Enligt planen ska ett skyddsavstånd på 50 meter hållas från dessa byggnader. Den sistnämnda tillåter storindustriändamål på den öppna jordbruksmarken som utgör större delen av föreslaget planområde. Området angränsar i norr till den tidigare industribyggnaden för Kungsfors industrier. Det ligger också delvis inom Assbergs naturreservat. Närområdet karaktäriseras av handel- och industribebyggelse i större skala, men också det öppna landskapet ner mot Viskan och jordbrukslandskapet på andra sidan Viskans dalgång.

Skene centrum, grundskola och övrig service ligger inom gångavstånd. Skene sjukhus ligger strax över 1 kilometer från planområdet och Kunskapens hus med bland annat gymnasium och badhus finns strax under 2 kilometer från planområdet. Goda kollektivtrafikförbindelser med både tåg och buss finns via Skene station som ligger ca 600 meter från planområdet.

Inom det preliminära planområdet finns två kända fornlämningsytor vilka båda har beskrivningen "stenåldersboplatz med obestämbar begränsning". Fynden som gjordes 1987 utgörs av ett 30-tal behandlade flintor. Fornminnesytorna är lokaliserade med ca 100 meters mellanrum, vilket kan tyda på att de är delar av en större stenåldersboplatz.

Riktlinjer i översiktsplan

I gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kinna Skene & Örby är området utpekad som nytt område för service/verksamhet med liten omgivningspåverkan. I

den översiktsplan som är under framtagande (utställning 3:e kvartalet 2016) är det utpekade som utredningsområde för verksamheter som kan vara störande för omgivning. Länsstyrelsen uttryckte i granskningsyttrande (2009-10-19) för nämnda FÖP att miljöpåverkan inte kunde uteslutas med användningen verksamheter. I det bostadsförsörjningsprogram som är under framtagande, men också i ovan nämnd översiktsplan, finns ett befolkningsmål som innebär att drygt 1400 lägenheter ska byggas i hela kommunen fram till 2030. Enligt målsättningen ska 550 av dessa byggas i centralorten Kinna-Skene-Örby.

Trafik och buller

Infart till området kommer att ske från Örbyvägen (väg 156) samt från Industrigatan. Ny sträckning av Håvengatan begränsar det nya bostadsområdet i norr. Befintlig trafiksituation vid fyrvägs korsningen från väg 156 mot Hedbovägen och infarten till Kungsfors parkering är idag problematisk. Det gäller även korsningen mellan väg 156 och Industrigatan vid järnvägsövergången nordväst om Skene 72:1. Med närhet till större trafikstråk kan läget vara bullerutsatt.

Naturvärden

Det föreslagna planområdet angränsar till Assbergs naturreservat och det är viktigt att kvartersmark inte läggs innanför reservatets gränser. Området mellan Assbergs raviner och Lekvad är på grund av sina höga natur- och geologiska värden utpekade som "fokusområde landskap" enligt naturvårdsprogrammet. Ravinerna förändras ständigt genom erosioner, som en del av de naturliga processer som har format området. Området är även utpekade som "höga naturvärden landskap" och till stor del som "värdefulla odlingslandskap".

Med ett bostadsområde nära naturreservatet ökar risken för att dess naturvärden inte kan säkerställas. Bland annat finns en ökad risk för att trädgårdsavfall tippas nära eller i reservatet. Trädgårdsavfall innehåller invasiva arter som inte hör hemma i Sveriges flora. En spridning av dessa arter i naturreservatet skulle på sikt kunna leda till att den naturliga floran konkurreras ut, vilket skulle vara ett direkt hot mot naturvärdena inom naturreservatet.

I reservatet ska det enligt föreskrifterna finnas djur som betar de öppna markerna för att bibehålla reservatets syfte, vilket innebär att djur kan finnas i direkt angränsande områden. Detta bör beaktas i planeringen.

Vattenskyddsområde och dagvatten

Sydvästra delen av planområdet ligger inom upptagningsområdet för Skene vattentäkt. Denna täkt används inte för tillfället men är tänkt som centralortens nya reservvattentäkt och ett nytt verk är planerat att uppföras inom en femårsperiod, en tjänsteman på TSF. Under 2017 kommer befintliga brunnar att provpumpas för att närmare studera kvaliteten på vattnet. I samband med detta kommer ett nytt vattenskyddsområde upprättas vilket troligen får utökad omfattning.

Detta lyfts också i FÖP Kinna Skene Örby där det står att vattenskyddsområdet behöver uppdateras men att det inte nödvändigtvis hindrar exploatering inom området om denna görs med aktsamhet och genomtänkt hantering av dagvatten.

Geoteknik

Marken nedanför platån och bitvis inom planområdet sluttar mot Viskan. Ravinerna har på vissa ställen rasbenägenhet. Detta nämns också i Räddningsverkets stabilitetskartering från 2001. I denna ingår delar av det preliminära planområdet i ett utpekad område med risk för ej tillfredsställande stabilitet.

Förorenad mark och miljöfarlig verksamhet

Fastigheten är en industrifastighet och klassad som 3 i MIFO1. I en utredning från 2004 gjord av TEKOindustrierna framkom att industriverksamheten inte skulle ha medfört någon bestående risk för de verksamheter som då planerades (handel, kontor och småindustri).

Förskola

Förslaget innebär att behovet av platser i förskola och skola ökar i Skene. I en lokalutredning från Barn- och utbildningsnämnden från 2015 konstateras att Skene bör prioriteras vad gäller byggnation av en större ny förskola som ska ersätta Solgårdens förskola. Även skolorna i området behöver byggas ut, oberoende om nytt bostadsområde tillkommer eller inte. Barn- och utbildningsnämnden föredrar dock att exploatören inte bygger en mindre förskola på egen hand i samband med eventuell byggnation av nytt bostadsområde. BUF anser att de har bättre förutsättningar för ett kvalitativt arbete om barnen är samlade på en större förskola istället för uppdelat på två mindre.

Övervägande

Förslagen utbyggnad medför ett bra tillskott för att nå bostadsmålet om 550 nya bostäder i centralorten till 2030. Området är utpekad som verksamhetsområde i gällande FÖP samt kommande ÖP. Bostäder är en mer hänsynstagande användning i förhållande till att hörsamma miljökvalitetsnormer och minimera påverkan på reservatets naturvärden enligt tidigare yttrande från Länsstyrelsen. Utifrån ett översiktligt lokaliseringsperspektiv är området lämpligt för bostadsändamål med dess närhet till befintlig service, handel och infrastruktur.

Omfattningen av det område som föreslås i skissen (se Bilaga 2) behöver minskas så att det inte tangerar eller är för nära naturreservatet eller industriverksamhet. Skyddsavstånd på 50 meter mot verksamhetsbyggnad på Skene 72:3 ska respekteras. Eventuella avskärningsåtgärder mot byggnaden bör också diskuteras i samband med planarbetet. Detta medför rimligtvis att föreslagen grad av exploatering behöver reduceras.

För att få en välfungerande helhet med bostadsområdet och verksamhetsområdet norr om föreslaget nybyggnadsområde kan hela eller större delar av fastigheten bli aktuell för planläggning. Planområdets definitiva omfattning utreds och bestäms i planarbetet.

Eftersom markanvändningen för delar av fastigheten nu avses ändras från handel kontor och verksamheter till bostadsändamål gäller inte den riskbedömning om förorenad mark som gjordes av TEKÖindustrierna 2004. En miljöteknisk markundersökning krävs följaktligen.

Dagvattenutredning krävs. Exploateringen inom området bör göras med aktsamhet och genomtänkt hantering av dagvatten med hänsyn till såväl vattenskyddsområdet som naturvärdena i Assbergs naturreservat.

För att trygga fortlevnaden för reservatets miljöer ska tydliga alternativ för lämplig hantering av trädgårdsavfall finnas i planen.

En övergripande trafikanalys som inkluderar fyrvägs korsningen från väg 156 mot Hedbovägen och infarten till Kungsfors parkering, samt korsningen mellan väg 156 och Industrigatan och järnvägsövergången behöver genomföras. Närheten till järnväg, rv 41 och väg 156, samt närliggande verksamhet gör också att en bullerutredning ska genomföras.

Arkeologisk utredning krävs. Denna ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet.

Geoteknisk undersökning behöver genomföras eftersom där kan finnas viss rasbenägenhet. Denna utredning ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet. Eventuella stabilitetsåtgärder får inte rubba de naturliga processerna i området.

Lekplatser för mindre barn som bor i området ska tillhandahållas av exploatören.

Planen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller utgöra betydande miljöpåverkan. Den strider mot den kommande översiktsplanen där området är utpekad som verksamhetsområde. Planen ska därför prövas med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 6-7 §§.

Kommunala kostnader kan uppstå. Fördelning av kostnaderna kommer att avhandlas i planarbetet.

En avvägning för exploatering av jordbruksmark skall göras enligt miljöbalken 3 kap 4 §.

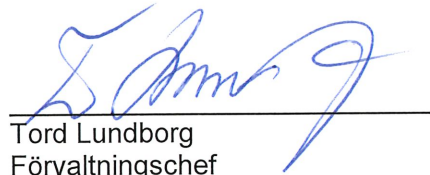
Kommunen har för avsikt att påbörja planläggning sommaren 2017 och bedömer att prövning av planen kan vara klar våren 2019. Tidplanen är preliminär och kan påverkas av nämndens prioritering samt oförutsedda förseningar i det formella planarbetet. Möjligheten att bygglovshandlingar tas fram och provas parallellt med planprocessen ska finnas.

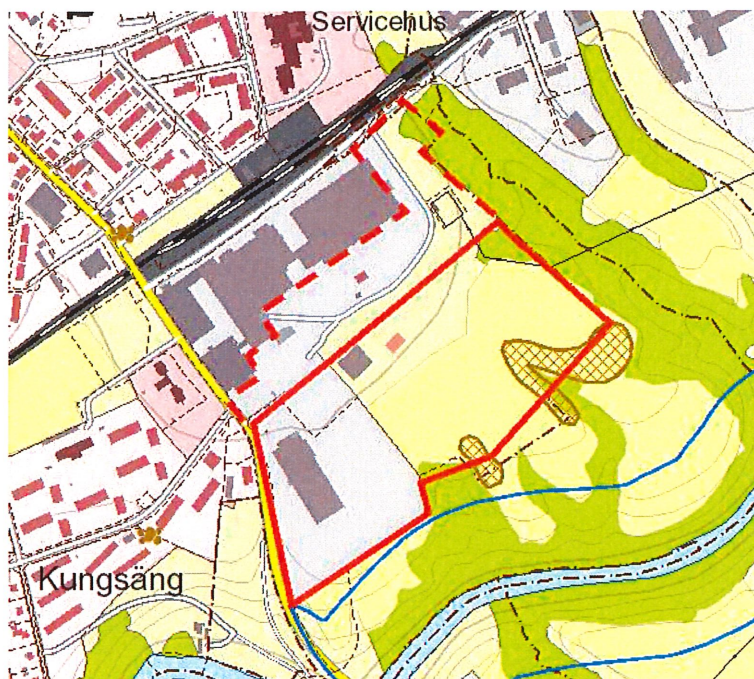
Ett planavtal ska tecknas med sökande för att täcka kommunens kostnader för upprättande av detaljplanen. Kostnaden beräknas enligt taxa för plan- och byggnadsnämnden som är beslutad av kommunfullmäktige och kommer att faktureras vid fyra tillfällen under processens gång. Slutlig kostnad kan variera med 20 % upp eller ner från budgeterad kostnad beroende på den faktiska arbetstiden med planen.

Förslag till beslut

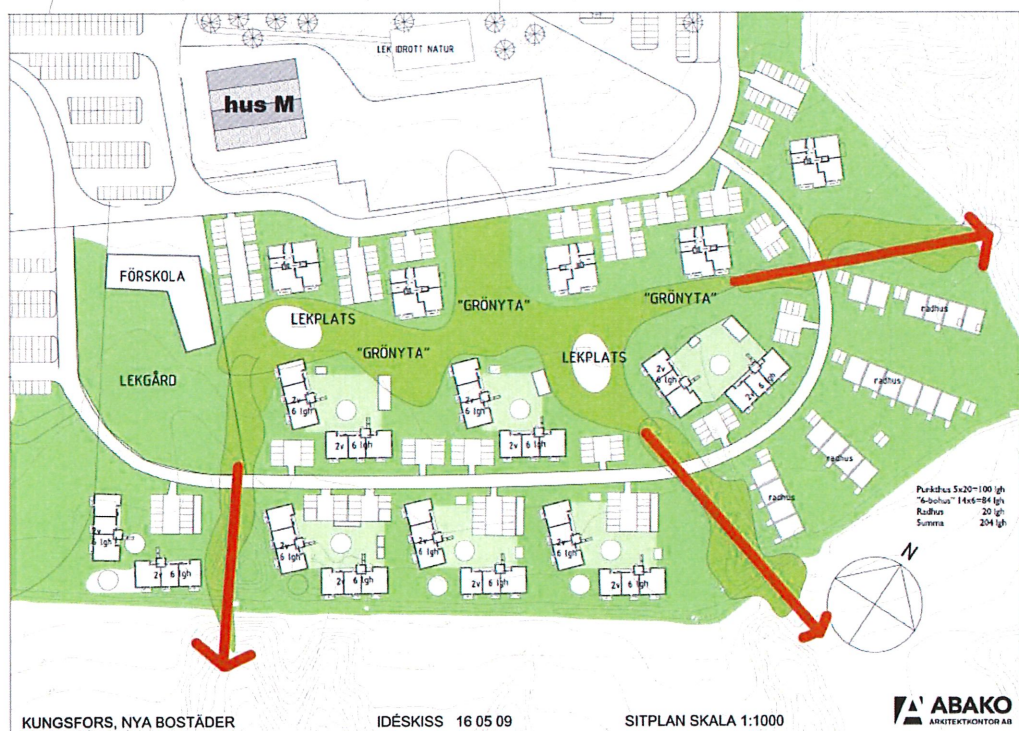
Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för del av Skene 72:1 m.fl.

Avgift: 13 350 kr

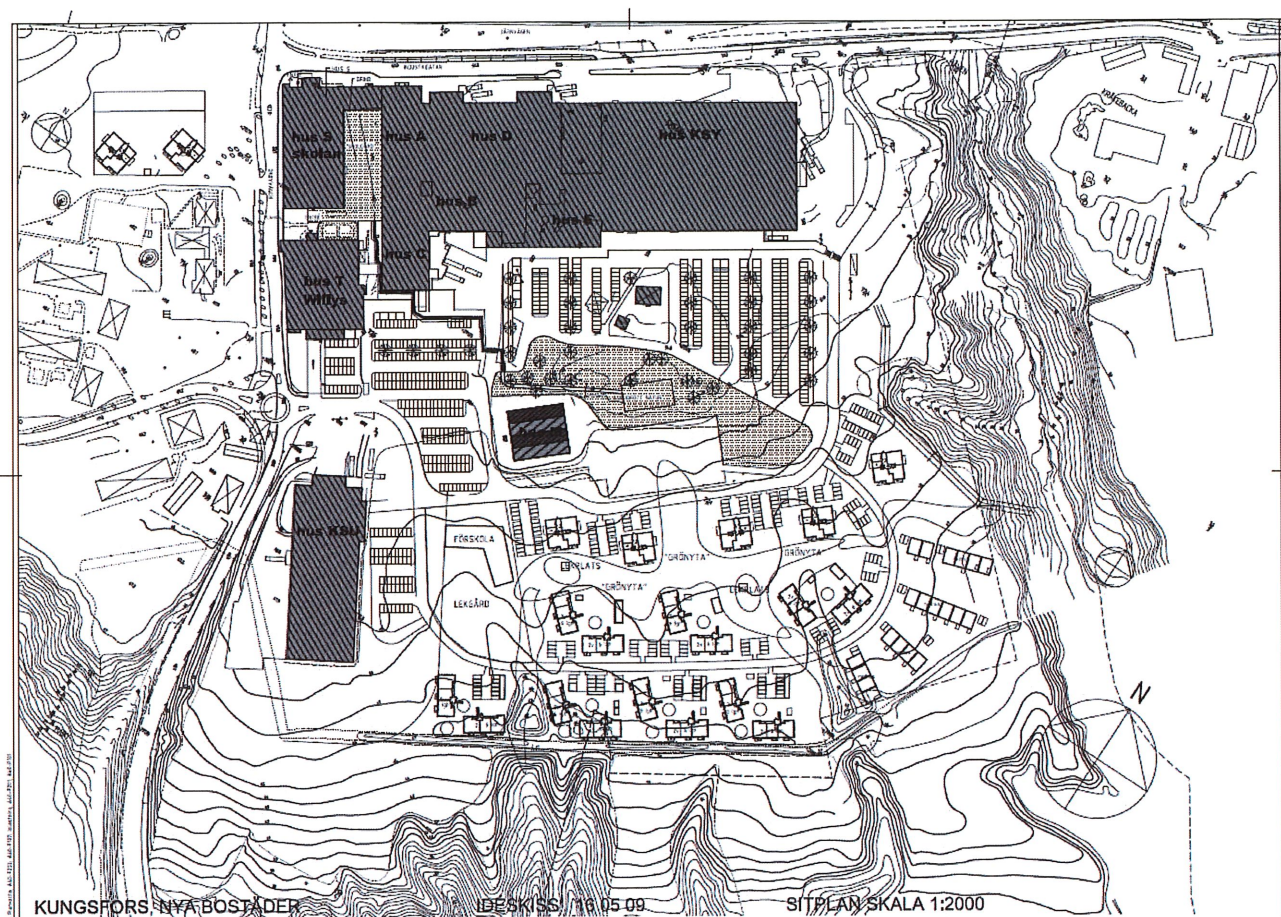

Tord Lundborg
Förvaltningschef



Bilaga 1: Helden linje utgör preliminär plangräs, del av Skene 72:1 m.fl. Streckad linje utgör område som kan behöva ingå i detaljplanen.



Bilaga 2: Skissförslag från exploatör



Bilaga 3: Skissförslag, skala 1:2000