

SAMRÅDSHANDLING Diarienummer PBN 2016-774

Detaljplan för

DEL AV SKENE 72:1 M.FL

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2019-09-24

Plankonsult Helena Rengemo, AL Studio AB

Planeringsarkitekt Hani Alsayah, Samhällsutvecklingsenheten, Marks kommun

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1500

Illustrationskarta i skala 1:1500

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1500, upprättad 2019-02-09

Fastighetsförteckning

Dagvattenutredning, upprättad 2019-03-22 av Tyréns

Geoteknisk utredning, upprättad 2019-03-22 av Tyréns

Bullerutredning, upprättad 2019-03-22 av Tyréns

Miljöteknisk markundersökning, upprättad 2019-03-22 av Tyréns

Trafikutredning, upprättad 2019-03-22 av Tyréns

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1
Tillhörande handlingar	2
Planhandlingar:	2
Övriga handlingar:	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	3
Inledning	4
Detaljplanprocessen	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden	7
Lagskyddade intressen	7
Översiktsplaner	8
Detaljplaner	8
Planbesked	8
Förutsättningar och förslag	9
Mark och vegetation	10
Bebyggelseområden	11
Vägar och trafik	13
Risker och Störningar	17
Teknisk försörjning	23
Genomförandefrågor	25
Inledning.....	25
Organisatoriska frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Ekonomiska frågor.....	27
Tekniska frågor	28
Konsekvensbeskrivningar.....	29
Miljökonsekvenser	29
Barnperspektivet	31

Inledning

Skene ligger i Viskadalen, cirka fem kilometer sydväst om centrala Kinna. I översiktsplanens strukturbild är Skene tillsammans med Kinna och Örby en del av den centrala knutpunkten, där full service bör finnas inom olika områden.

För Skene gäller även riktlinjer från fördjupad översiktsplan – FÖP Kinna, Skene, Örby som vann laga kraft 2012-09-18.

Detaljplaneprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden, enligt lag finns det möjlighet för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Denna plan genomförs med en byggherredriven planprocess, vilket innebär att den byggaktör som vill bygga i ett område själv tar fram underlag och förslag till ny detaljplan. Kommunen ansvarar för att granska planhandlingarna, säkerställa att gällande lagstiftning följs och genomför samråd och granskning av detaljplanen då allmänheten och berörda myndigheter och organisationer erbjuds möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. För att detaljplanen ska antas krävs ett beslut av kommunfullmäktige.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att utveckla området kring Kungsfors köpcenter med i huvudsak bostäder, men även en viss del verksamheter, i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik, service och naturområden. Befintliga verksamheter i anslutning till planområdet ska kunna fortsätta bedrivas och utvecklas.

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde med ca 250 bostäder kan uppföras söder om Kungsfors köpcenter. I norra delen tillåts även centrumverksamhet, som kan bli ett komplement till de verksamheter som finns i köpcentret och en övergång mellan bostadsområdet och köpcentret. En viss utökning av verksamheter tillåts även i anslutning till Örbyvägen/väg 156 i väster, där Viskan Spa idag finns. En ny väg med enskilt huvudmannaskap föreslås koppla samman området med Örbyvägen i väster och Industrigatan i norr.

Planområdet ligger i anslutning till ett naturreservat. Delar av reservatet är tidigare planlagt för industriändamål, dessa delar av gällande plan föreslås upphävas. Bebyggelsen föreslås placeras med ett visst respektavstånd till reservatet.

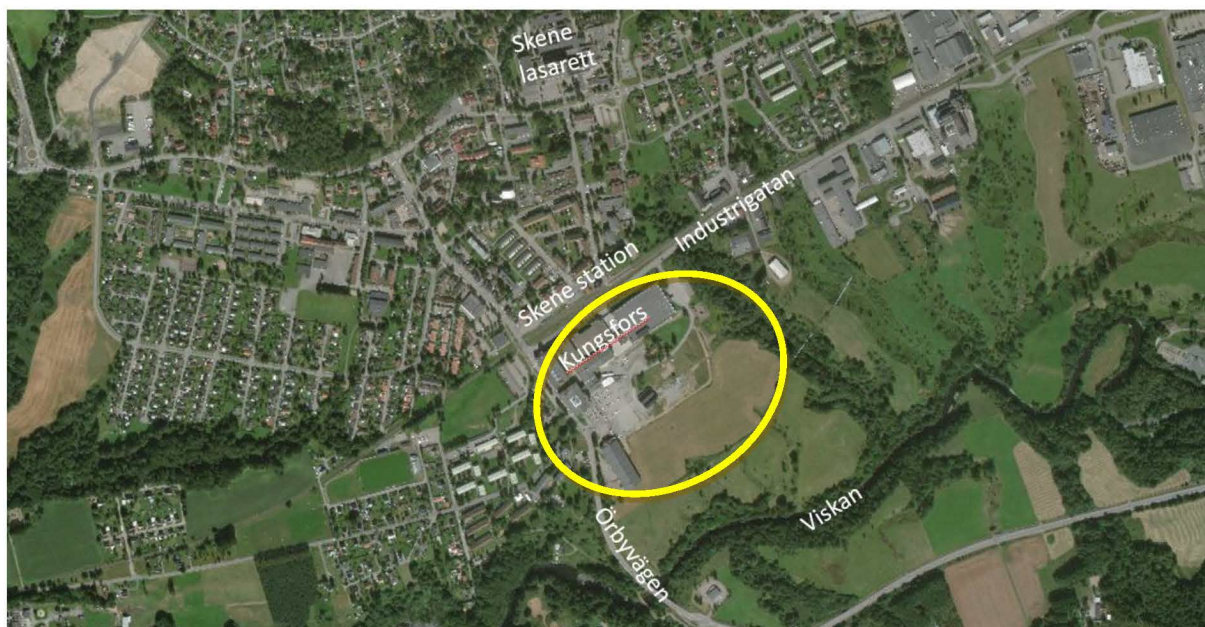


Illustration över planförslaget

Plandata

Läge och areal

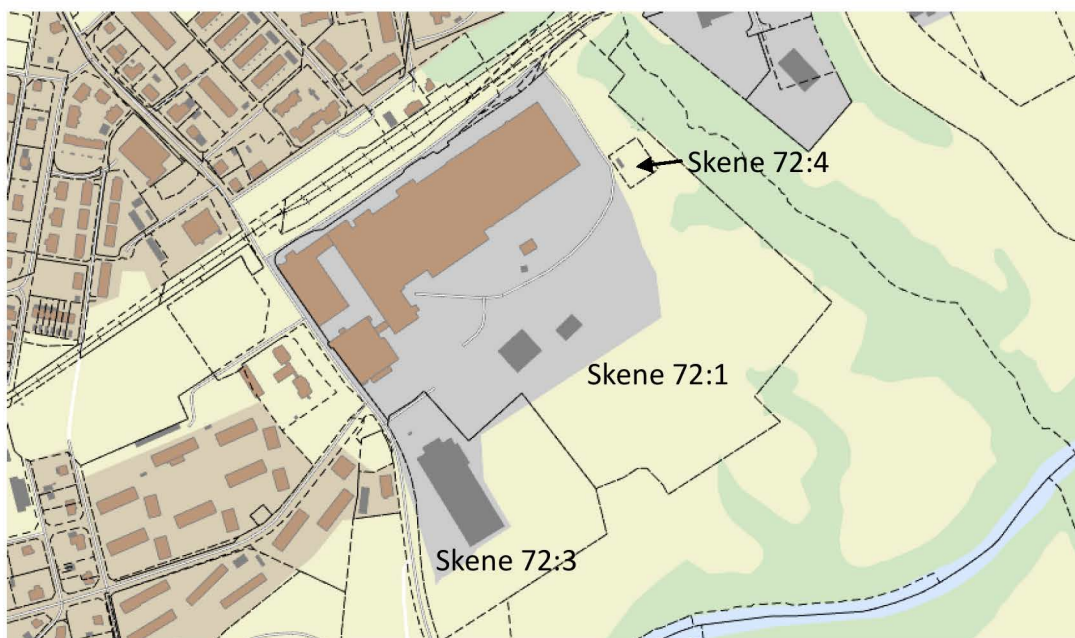
Planområdet omfattar ca 11 ha och är beläget centralt i Skene. I norr ansluter området till gamla Kungsfors fabriker, numera Kungsfors köpcenter, och i söder gränsar området mot Viskans raviner och Assbergsdalen. Området ansluter i väster till länsväg 156 som förbinder Örby och Skene över Viskadalen och i norr till Industrigatan som går genom Skene i öst-västlig riktning.



Översiktskarta – Skene. Planområdets läge markerat med gul cirkel.

Markägförhållanden

Fastigheterna som ingår i planområdet är Skene 72:3, Skene 72:4 och del av Skene 72:1. Skene 72:4 ägs av Vattenfall Eldistribution AB, de andra två fastigheterna ägs av Kungsfors Köpcenter AB. Det finns ingen kommunal mark inom planområdet.



Fastighetskarta

Tidigare ställningstaganden

Lagskyddade intressen

Riksintresse och naturreservat

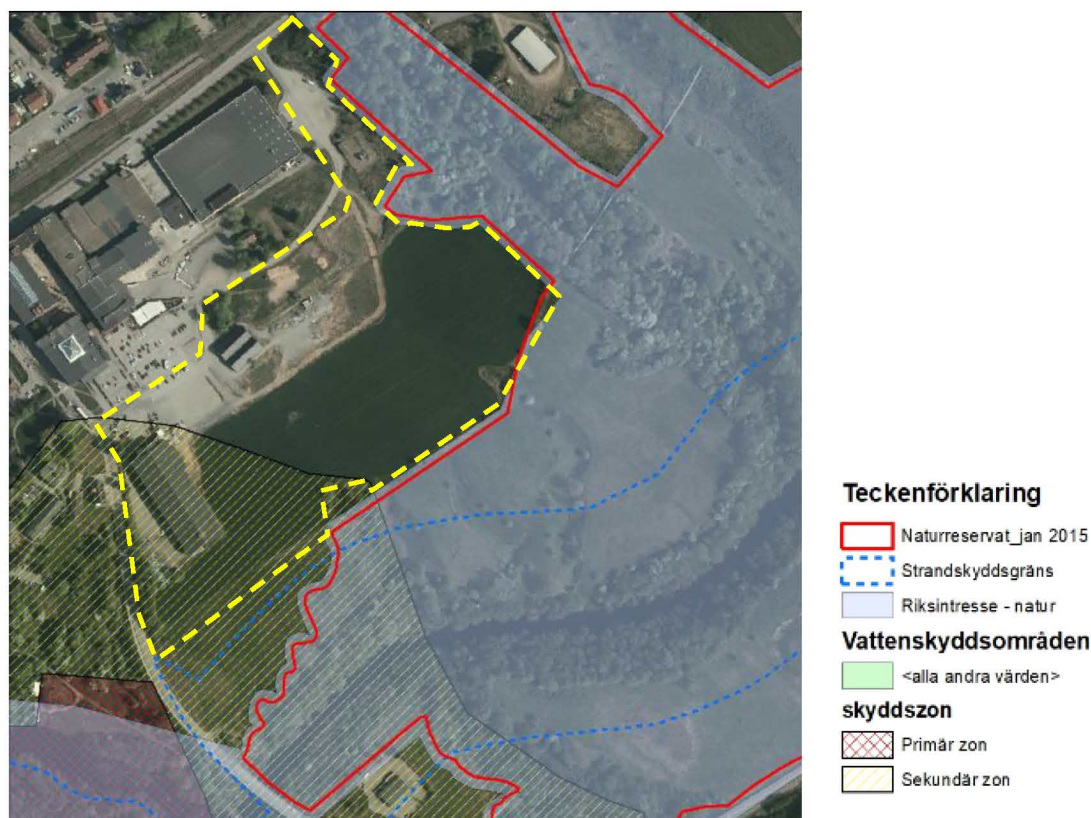
Planområdet gränsar till Viskans och Surtans dalgångar med Assbergsravinerna som är riksintresse för naturvård och även naturreservat. Området beskrivs som representativt odlingslandskap med lång kontinuitet och stort inslag av naturbetesmarker. Delar av naturreservatet är idag planlagt för industriändamål.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från Viskan. Planområdet ligger mer än 100 meter från Viskans strand och berörs därför inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

Sydvästra delen av planområdet ligger inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområde för Skene vattentäkt. Denna täkt används inte för tillfället men är tänkt som centralortens nya reservvattentäkt och det är möjligt att vattenverket väster om området kommer att tas i bruk. I så fall kommer även ett nytt vattenskyddsområde upprättas, eventuellt med ökad utbredning. Gällande skyddsföreskrifter ska följas.



Karta över lagskyddade intressen, ungefärligt planområde markerat med gul streckad linje.

Översiktsplaner

I gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kinna Skene & Örby från 2012 är området utpekade som nytt område för service/verksamhet med liten omgivningspåverkan. I översiktsplanen från 2017 är området 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 antogs av kommunfullmäktige 2017-03-30, 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. Planområdet ligger också inom område som enligt översiktsplanen ska utvecklas till strategisk nod med centrum.

Bostäder är en mer hänsynstagande användning än verksamheter i förhållande till att hörsamma miljö kvalitetsnormer och minimera påverkan på reservatets naturvärden enligt tidigare yttrande från Länsstyrelsen. Utifrån ett översiktligt lokaliseringsspektiv är området lämpligt för bostadsändamål med dess närhet till befintlig service, handel och infrastruktur.

I översiktsplanen framgår också att Viskans strandbrink inte översiktligt kan bedömas som stabil och att detaljerad utredning rekommenderas.

Detaljplaner

För del av planområdet gäller Detaljplan för Kungsfors, laga kraft 2005-09-17. Planen anger att området ska användas för handel, kontor och småindustri med skyddsavstånd 50m.

Genomförandetiden för planen har gått ut.

Den öppna jordbruksmarken omfattas av Stadsplan för centrala delen av Skene köping som vann laga kraft 1954-06-11. Planen anger industriändamål.

Planbesked

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2017-02-01 om positivt planbesked för del av Skene 72:1 m.fl. I ansökan ingick ca 200 bostäder i olika typer av hus; flerfamiljshus, radhus och villor. I norra delen av området föreslogs ett punkthus i fem våningar och i områdets södra del föreslogs flerfamiljshus i två våningar. I ansökan ingick även en förskola inom området.

Förutsättningar och förslag

Skene ligger centralt i Marks kommun och är en del av centralorten bestående av orterna Kinna Skene och Örby. Från Skene finns goda kommunikationer till både Varberg, Borås och Göteborg, samt till olika orter inom kommunen. Skene ligger i Viskans dalgång som utanför centralorten präglas av ett relativt öppet åkerlandskap. Från dalgångens höjdsidor finns vackra vyer ut över Viskans dalgång.

Planområdet ligger centralt i Skene med närhet till bland annat Kungsfors köpcenter, skola och järnvägsstation. Samtidigt innebär läget mellan Kungsfors köpcenter och Assbergs raviner att de nya bostäderna blir ett eget område utan starka kopplingar till övriga Skene, dessa kopplingar behöver förstärkas där det är möjligt. Området ligger ljust och öppet och med utsikt över Viskadalen, vilket kan bli en stor kvalitet för de nya bostäderna.

Förslaget innebär möjlighet att bygga ca 250 bostäder som kan uppföras i form av flerbostadshus och/eller radhus/parhus eller villor och en förskola för ca 100 barn, vilket motsvarar ca 5 avdelningar. Byggnaderna tillåts uppgå till en höjd motsvarande 4 våningar plus möjlighet till inredd vind i norr, för att trappas ner till motsvarande 2 våningar närmare naturreservatet.

I norr tillåts centrumverksamhet till en yta som motsvarar byggnadernas bottenvåningar, men de kan även fördelas på annat sätt, och befintlig verksamhet i sydväst tillåts byggas till.

Genom området föreslås en ny väg som kopplar samman Örbyvägen i söder och Industrigatan i norr.



Utsnitt ur illustrationskartan som visar möjlig bebyggelse inom planområdet. Flera andra alternativ är möjliga.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av plan åkermark som sluttar flackt mot söder. I norr är marken delvis hårdgjord. Området söder och öster om plangränsen präglas av branta raviner ner mot Viskan och Assbergs naturreservat. Närheten till Viskandalen ger möjlighet till långa siktlinjer över ravinerna mot naturområdet i söder.



Vy över planområdet och naturreservatet från norr

Planförslaget bedöms inte ha någon betydande påverkan på landskapsbilden. Husen kommer synas främst från Öresjövägen och befintliga verksamheter inom fastigheten. Den nya bebyggelsen kommer bli synlig från området vid infarten till Kungsfors och från söder, omkring mötet mellan RV 41 och väg 156. Höjden på bebyggelsen anpassas så att lägre byggnader placeras i söder närmast naturreservatet och högre byggnader placeras närmast köpcentret. Närmast naturreservatet lämnas en bebyggelsefri zon markerad med prickmark på kartan. Två delar av naturreservatet är idag planlagt för industriändamål, i dessa områden föreslås gällande plan upphävas.

Naturmiljö

En del av planområdet är utpekad som värdefullt odlingslandskap. Delar av det utpekade området är idag grusade eller asfalterade och används för gata, upplag eller parkering/rundkörning för lastbilar. Knappt 3 hektar åkermark tillåts bebyggas enligt planförslaget.

Planen angränsar till Assbergs raviners naturreservat som utgörs av ravinlandskapet utmed Viskan söder om Skene tätort, från bron över Viskan vid Källdalen till kraftverket vid Kungsfors. Läget intill samhällena Kinna, Skene och Örby gör området till ett betydelsefullt närströvområde.

Landskapet i reservatet är mjukt böljande och innehåller såväl hävdade naturbetesmarker, naturskogsliknande lövskog som alla stadier mellan öppen betesmark och äldre lövskog. I områdets västra del finns ohävdade ravinarmar där igenväxningen är påtaglig. Skogen är artrik och domineras av ädellövträd och det finns en rik fågel- och insektsfauna.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns två kända fornlämningar. En arkeologisk utredning har genomförts för att avgränsa fornlämningarna. Slutsatsen av utredningen är att inga ytterligare arkeologiska åtgärder anses nödvändiga inom den yta som ligger utanför fornlämningarna Örby 81:1 och 82:1 och att marken kan tas i anspråk. Fornlämningarna är skyddade enligt kulturmiljölagen. På plankartan markeras fornlämningarna med prickmark och bestämmelse n₁ om att markarbeten som kan skada fornlämningen inte får utföras.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus/kedjehus/parhus eller villor. Sammanlagt ryms ca 250 bostäder. Exploateringen regleras med största tillåtna byggnadsarea och byggnadshöjd inom varje delområde.

Närmast befintliga bebyggelsen, mellan den nya gatan och Kungsfors köpcenter, föreslås en högsta tillåtna byggnadshöjd om 14 meter, vilket motsvarar fyra våningar plus inredd vind med möjlighet till anpassning till terrängen. Söder om den nya gatan är marken planare och föreslagna 13,5 meter byggnadshöjd motsvarar även här fyra våningar plus inredd vind. Närmare Viskadalen begränsas byggnadshöjden till 7,5 meter, motsvarande två våningar, respektive 4 meter motsvarande en våning med hög rumshöjd. Detta är både en anpassning till landskapet och de geotekniska förhållandena. Planen styr inte exakt placering av byggnaderna, utan ger möjlighet till flera olika lösningar.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I anslutning till planområdet finns ett flertal arbetsplatser i bl.a. Kungsfors köpcenter, Willys, Montessoriskola och Viskan Spa. Planen möjliggör dessutom lokaler för centrumändamål i den del av bostadsområdet som ligger närmast köpcentret samt tillbyggnad till Viskan Spa. För tillkommande verksamheter är avsikten att överkapacitet i planerade parkeringsytor utanför planområdet i första hand ska nyttjas för de tillkommande verksamheterna.

Sydväst om den föreslagna cirkulationen, i anslutning till planerade parkeringsplatser föreslås ett område med användningen lager. Inom användningsområdet BCS norr om den föreslagna vägen finns idag en byggnad som används för förvaring av maskiner och material för fastighetens skötsel, såsom snöskottning, grävning, sand och salt m.m. Syftet är att kunna ersätta denna byggnad med en ny i anslutning till planerade parkeringsytor norr om planområdesgränsen.

Offentlig service

Planen möjliggör uppförande av en förskola om 1500 m² bruttoarea, vilket ger möjlighet för 5 avdelningar med sammanlagt ca 100 förskoleplatser. Förskolan kan uppföras i en eller två våningar och är placerad i öster för att ge goda ljudförhållanden och möjlighet till stora ytor för utevistelse. Även inom användning centrumändamål ryms vissa typer av offentlig service, exempelvis vårdcentral.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas.

Byggnadskultur och gestaltning

Strax norr om planområdet ligger Kungsfors Köpcenter, med bl.a. mataffär, gym, blomsteraffär, skola och vårdverksamhet. Bebyggelsen har sitt ursprung i Kungsfors fabriker som startade spinneri på platsen år 1899. Fabriken köptes år 1951 av Borås Wäfveri som bedrev textil verksamhet i området fram till 2004 då produktionen flyttades utomlands och väveriet lades ner. Därefter har byggnaderna i huvudsak använts för kontor, handel och lättare industri.

De befintliga byggnaderna har tillkommit och byggts om i olika etapper vilket speglas i variationen i byggnadernas material och uttryck. Fasadmateriäl består i huvudsak av gult tegel, ljus puts och betongelement, där tegelbyggnaderna som regel är de äldsta och de nyaste är uppförda med betongelement. Taken är till största delen platta eller låglutande, med några undantag där brantare sadeltak förekommer. Det finns få genomgående karaktärsdrag i bebyggelsen, men en relativt sammanhållen färgskala som domineras av jordigt gula och gråa nyanser kan identifieras.



Vy mot befintliga bebyggelsen från planområdet

Inom planområdet finns en tegelbyggnad där Viskan Spa idag tillverkar spabad (till vänster i bilden ovan), samt en äldre lagerbyggnad som renoverats och fått plåtfasad (till höger i bilden ovan). Planförslaget innebär att Viskan Spa kan byggas ut åt öster. Lagerlokalen föreslås rivas och ersättas med bostäder.

Placeringen av den nya bostadsbebyggelsen innebär att det blir ett nytt område som inte behöver anpassa sig till befintlig bebyggelse i någon större grad. Den nya bebyggelsen bör dock få en

sammanhållen karaktär för att skapa en ny tydlig identitet. Variation i detaljer bör eftersträvas för att skapa en intressant helhet.

Lek och rekreation

Kommunal lekplats finns på Kullagårdsgatan, ca 500 meter från planområdet. Även idrottsanläggningen Vävarevallen finns på ca 500 meters avstånd. Planområdet ligger i direkt anslutning till naturreservatet Assbergs raviner som är ett betydelsefullt närströvsområde.

En del av höjdpartiet i norra delen av planområdet används idag som skolgård för Montessoriskolan som ligger utanför planområdet. Denna möjlighet avses finnas kvar även efter planens genomförande, varför även skoländamål tillåts inom området.

Planförslaget innehåller så många bostäder att en eller flera lekplatser bör anordnas inom området. Behovet förstärks av att barn behöver korsa stora vägar och järnvägsövergång för att ta sig till befintliga lekplatser.

Vägar och trafik

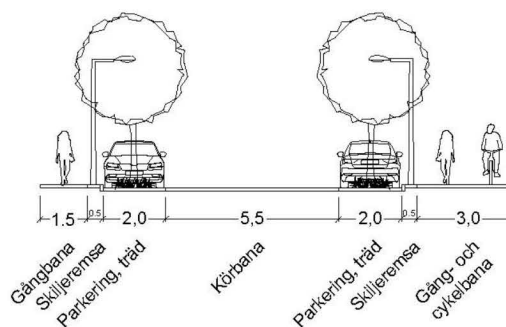
Biltrafik

Området nås med bil från norr via Industrigatan eller från väster via väg 156/Örbyvägen. Genom detaljplaneområdet går Håvengatan som sträcker sig mellan väg 156 och Industrigatan. In- och utfarten från Industrigatan är reglerad så att endast fordon med tillstånd tillåts köra in på området. I dagsläget är Håvengatan avspärrad med hjälp av betonggrisar i höjd med Kungsfors köpcentrum. Detta innebär att genomfart från väg 156 till Industrigatan ej är möjlig. Planförslaget innebär att en ny gata mellan väg 156 och Industrigatan tillkommer och att genomfart möjliggörs.

Väghållare för väg 156 är Trafikverket. Kommunen är väghållare för Industrigatan och Håvengatan är idag inom privat kvartersmark. Den nya genomfartsgatan föreslås bli allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Den befintliga infarten till området från Örbyvägen föreslås bli kvar oförändrad, med två utgående körfält och ett ingående. En bit in i området delar sig gatan i en väg mot parkeringsplatserna (utanför planområdet) och en väg in till bostadsområdet. Bostadsgatan föreslås få 5,5 meter bred körbana med längsgående parkeringar och en gångbana på norra sidan och cykelbana på södra sidan.

I norr föreslås en ny korsning mot Industrigatan, med refuger och övergångsställe till gång- och cykelbanan på norra sidan Industrigatan. Tung trafik hänvisas till denna korsning. För att skapa en tydlig entré till



Principsektion för gatan genom bostadsområdet.

bostadsområdet och leda in tung trafik till köpcentret föreslås en cirkulation nordväst om bostäderna. Genom att strategiskt välja infarten från Industrigatan för tunga fordon kan standarden anpassas fullt ut här och därmed behöver infarten i väster inte dimensioneras för tung trafik efter infarten till Viskan Spa.



Trafikförslag för allmän plats och kvartersmark inom planområdet, samt för parkeringsytor utanför planområdet, framtaget av Atkins. Förslag inom kvartersmark och utanför planområdet regleras inte i planen, detta är endast en av flera möjliga lösningar.

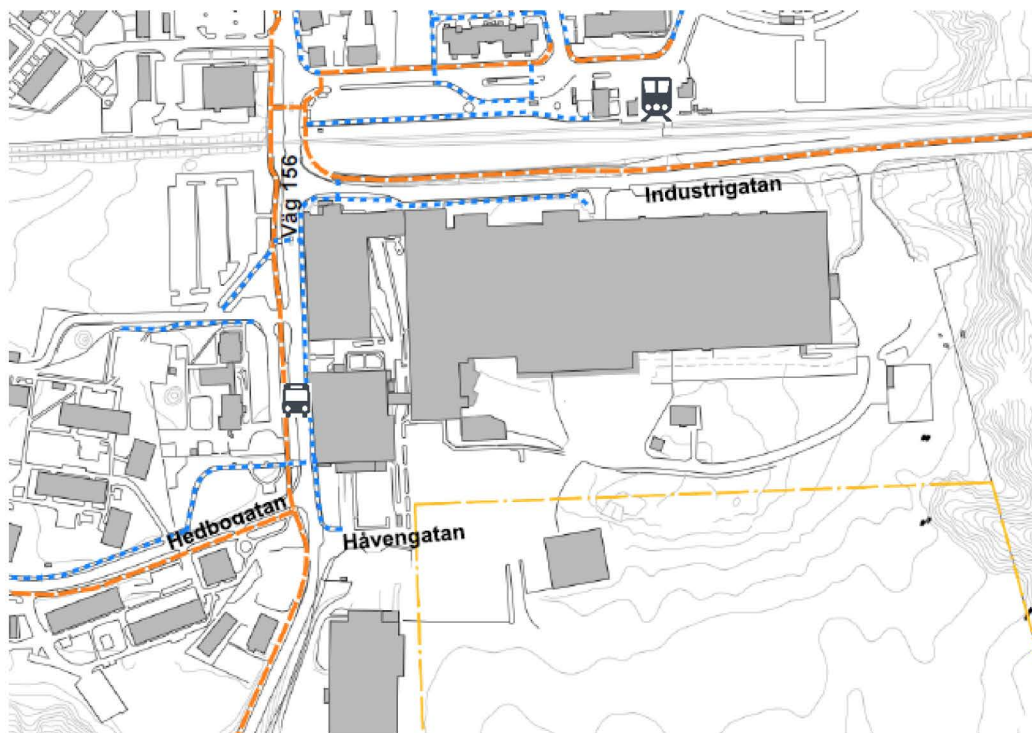
Kollektivtrafik

I området finns tillgång till kollektivtrafik i form av buss och tåg. Skene station är lokaliserad ca 600 meter gångväg från planområdet. Från stationen går bussförbindelser med ca 5 avgångar i timmen till Borås, Kinna och Horred under vardagar. På kvällarna minskar antalet avgångar till ca 1 avgång/timme mot Borås. Under helgerna sker totalt ca 8 – 9 avgångar fördelat under dygnet. Från tågstationen sker ett fåtal avgångar per timme under vardagarna till Borås, Herrljunga, Uddevalla och Varberg. Kvällstid minskar antalet avgångar till ca 1 avgång/timmen. Under helgen sker totalt ca 10 avgångar fördelat under hela dygnet. Restider med tåg är ca 30 min till Borås, 45 min till Varberg, 1,5 timme till Herrljunga och drygt tre timmar till Uddevalla.

I anslutning till planområdet finns även hållplats Hedbovägen där tre busslinjer avgår mot bland annat Kinna, Örby, Älekulla och Mjölback. Från hållplatsen sker ca fyra avgångar per timme i vardera riktningen fördelat på de tre linjerna.

Gång- och cykelvägar

Längs med väg 156 finns en gångbana på öster sida och en kombinerad gång- och cykelväg på den västra sidan, se bild nedan. Strax norr om korsningen med Hedbovägen samt söder om korsningen med Industrigatan finns övergångsställen. Längs med en del av Industrigatan finns en gångbana på den södra sidan. Längs med den norra sidan finns en gång- och cykelväg som fortsätter österut till Kinna. Öster om korsningen mellan Industrigatan och väg 156 finns ett upphöjt övergångsställe.



Befintliga gång- och cykelbanor längs med huvudstråken. Gångbanor visas i blått, GC-banor visas i orange och ungefärligt område för nya bostäder i gult. (Bild: Tyréns)

Längs den nya vägen genom planområdet ska även nya gång- och cykelbanor anläggas, som kopplar ihop den nya bebyggelsen med det befintliga nätet av gång- och cykelbanor.

Det är positivt om mindre gångstråk kan ordnas genom bostadsområdet, så att det går att röra sig genom ett finmaskigare nät av gångvägar till exempelvis lekplatser eller gårdar.

Parkering och angöring

Angöring till området sker från Industrigatan i norr eller Örbyvägen i väster.

I trafikutredningen (Tyréns, 190322) har parkeringsbehovet för planen beräknats utifrån kommunens parkeringsnorm, antagen 1991. För bostäderna behövs totalt ca 350 parkeringsplatser för bilar och för förskolan behövs ca 25 parkeringsplatser för både personal och hämtning/lämning. Parkeringarna föreslås delvis anläggas som långsgående platser längs gatan, för att skapa liv och variation i gaturummet och hålla nere hastigheten, och delvis inom kvartersmark längs kvartersgator eller som samlade parkeringsytor. Besöksparkering till bostäderna kan med fördel samnyttjas med handelsområdets parkering.

Kungsfors köpcenter planerar att bygga ut parkeringen norr om planområdet. Utifrån framtaget förslag visar trafikutredningen att det kommer finnas ett överskott på parkeringar med ca 50-60 platser. För tillkommande verksamheter inom planområdet avses dessa platser i första hand användas.



Visionsbild av nya huvudgatan genom området (ABAKO arkitektkontor)

Adress

I samband med planens genomförande kommer det bli aktuellt med nya adresser.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts för att undersöka de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse inom planområdet. Marken inom planområdet är relativt plan med marknivåer runt +44 till + 49. I norra delen av planområdet finns ett mindre parti med berg i dagen och marknivåer kring +55 enligt grundkartan.

Planområdet gränsar i öster och söder till naturreservatet Assbergs raviner. I söder sluttar ravinerna ner mot Viskan där marknivåerna vid vattendragets kant ligger kring ca +20. Bottennivåer i Viskan är inmätta med lägsta nivå om + 15,2. Vattenströmningen i Viskan sker i öst-västlig riktning.

Jordlagerföljden består av siltig sand i den översta metern i flertalet av undersökningspunkterna inom planområdet. Under den siltiga sanden återfinns torrskorpelera ner till ca 2 m under markytan. Enligt utförda skruvprovtagningar underlagras torrskorpeleran av siltig lera ner till 3 meters djup som underlagras av lera med inslag av sandkörklar och siltskikt som sedan övergår i siltig lera med inslag av siltskikt ovan friktionsjord.

Grundläggning

De ingående jordlagren är erosionskänsliga och flytbenägna vid vattenmättnad, vilket speciellt måste beaktas vid schakt under grundvattenytan.

Stabilitet

För exploatering i området är stabiliteten mot Viskan och angränsande raviner avgörande.

I befintliga förhållanden är säkerheten mot totalstabilitetsbrott inte tillfredställande för detaljplaneområdet. Stabiliteten för området kan eventuellt förbättras genom exempelvis avschaktning och utflackning av slänt. Dock ligger större delar av släntområdet mot Viskan inom naturreservat med förbud mot bland annat att gräva, schakta och fylla ut. Åtgärdsalternativ för att förbättra stabiliteten genom ett ingrepp i naturen, såsom avschaktning vid släntkrön eller tryckbank intill Viskan, bedöms därför inte aktuellt.

De befintliga ravinerna, som under årens lopp bildats i slänten ner mot Viskan, sträcker sig långt upp från Viskans strandkant. I området för aktuellt planområde sträcker sig befintliga raviner ca 40 m norr om en befintlig spillvattenledning vid släntkrön.

Det aktuella planområdet angränsar till befintliga raviner i söder (mot Viskan) och i öster. Geometrin för befintliga raviner varierar kraftigt i området, vilket kan bero på faktorer såsom olikheter i jordlagerförhållanden, ingående skikt, grund- och ytvattenförhållanden etc.

Bedömningen är enligt utredningen att förhållanden under årens lopp ställt in sig i någon slags jämvikt.

Säkerhetsfaktorn för glidytor i slänten ner mot Viskan med geometri motsvarande en ravins dalgång är tillfredsställande utifrån ställda krav. Slutsatsen är då att ravinen förmodligen inte kommer att spridas längre norrut av rena stabilitetsskäl. Ändrade förhållanden, såsom kraftigt ändrat ytvattenflöde, skulle emellertid kunna påskynda erosionen och försämma stabiliteten.

Den analyserade högsensitiva leran skulle kunna innebära att möjliga inledande skred i branta slänter närmast Viskan snabbt kan få en konsekvens i och med sekundära skred närmare planområdet.

Erosion

Den pågående erosionen i Viskans strandkant men också i de branta ravinerna ner mot Viskan är betydande. Om planerad bebyggelse innebär större avrinning mot Viskan (ytavrinning, ny utsläppspunkt av dagvatten etc.) så rekommenderas att en utredning av erosionsskydd i vattendraget utförs. I övrigt föreslås erosionsskydd alternativt övervakning av pågående erosion för att en exploatering närmast släntkrön ska vara möjlig.

Förslag till restriktioner

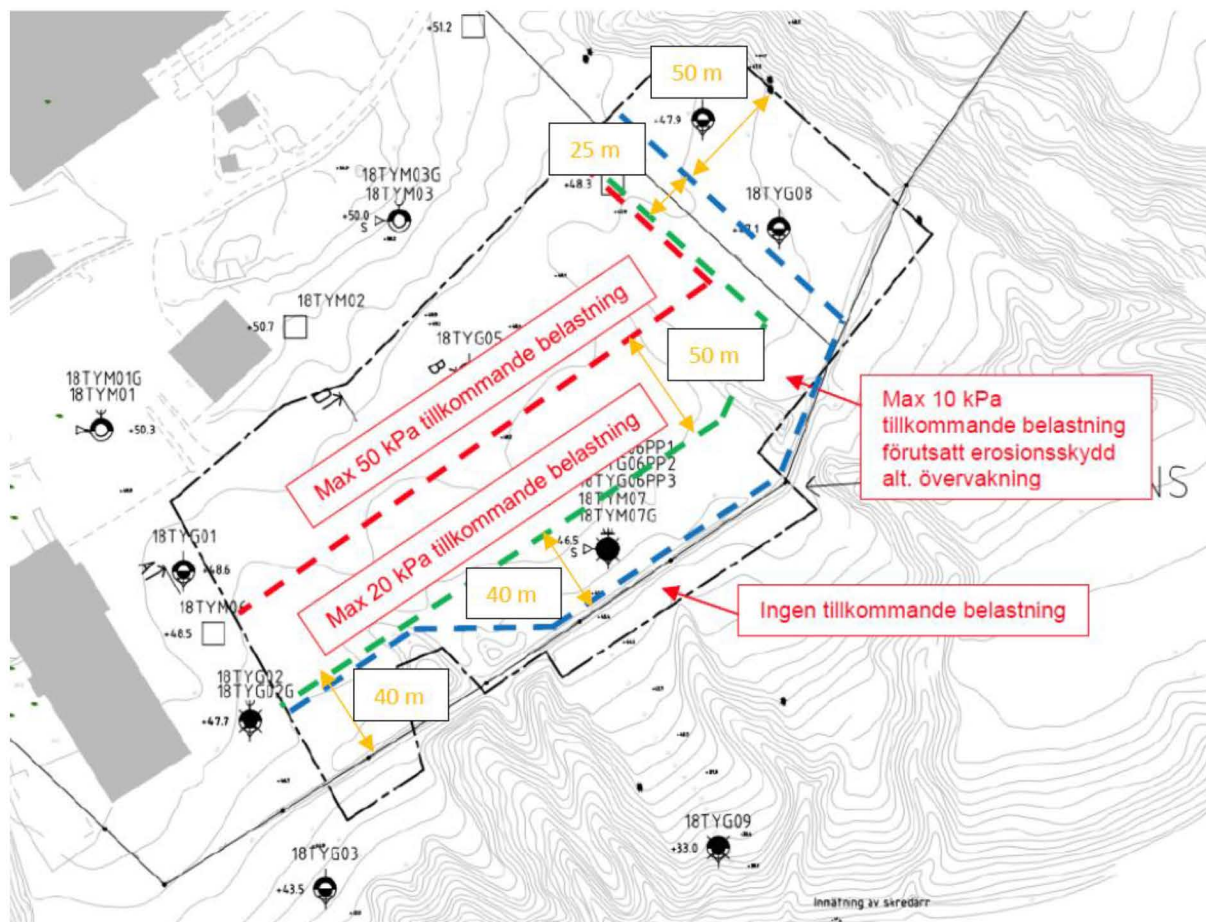
Med anledning av den historiskt stora erosionen och ravinbildningen i slänten ner mot Viskan samt totalstabiliteten mot Viskan är förslaget att ingen verksamhet som innebär tillkommande last får planeras i områden närmast släntkrön.

I södra delen av området innebär detta ingen verksamhet ca 25 m från befintlig ledningsrätt och norrut (markerat med grönt streck i bilden nedan). I östra delen av området (mot stora ravinen i öster) innebär det ingen verksamhet ca 35 m från släntkrön.

Om villkoret uppfylls att erosionsskydd etableras i raviner alternativt att övervakning sker av pågående erosion, föreslås att max 10 kPa tillkommande last tillåts i de yttre delarna av området (inom område markerat med blått streck nedan). Detta regleras på plankartan med bestämmelser a_1 och b_2 .

Stabilitetsberäkningar är utförda med en max markbelastning 50 kPa (vilket ungefär motsvarar ett 5-våningshus). För planområdets centrala delar föreslås belastningsrestriktion max 50 kPa motsvarande ett område ca 60 m från befintlig ledningsrätt (markerat med rött streck nedan). Närmare släntkrön föreslås belastningsrestriktion max 20 kPa. Detta regleras på plankartan med bestämmelserna b_4 respektive b_3 .

Sammanfattningsvis är förslaget till restriktioner indelat i zoner enligt bilden nedan:



Föreslagna zoner med belastningsrestriktioner med hänsyn till geotekniska förhållanden (Bild: Tyréns).

I planförslaget har motsvarande belastningsrestriktioner införts på plankartan.

Kommande undersökningar och utredningar

Nedan följer rekommendationer för kommande arbeten inför projektering:

- Global såsom lokal stabilitet ska beräknas och utvärderas utifrån placering och typ av framtida bebyggelse och anläggningar.
- Mätning och uppföljning av portryck och grundvatten. Vid stabilitetsberäkningar är den kombinerade analysen dimensionerande, vilket innebär att portrycksutvecklingen är av stor betydelse. Vid projektering och byggande ska portrycksmätningarna kompletteras.
- Risk för sekundära skred ska beaktas.
- Förekomsten av kvicklera bör utredas med större omfattning.
- Övervakning av pågående erosion.

Radon

Området ligger inom område som enligt SGU's översiktliga karteringar har hög risk för radon. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonsäkert utförande i enlighet med Byggforskningsrådets skrift "*Markradon*" om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

Markmiljö

Med anledning av områdets närhet till gamla industrier har en markmiljöutredning genomförts för att undersöka eventuella föroreningar i marken.

Kobolt och nickel har påträffats i halter överstigande det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). I grundvattnet har förhöjda halter krom, zink och nickel påträffats i en punkt. Grundvattenundersökningen har inte uppmätt några detekterbara halter av klorerade lösningsmedel. I analys av grundvatten ingick inte analys med avseende på kobolt. Som grundvatten betraktat bedöms föroreningarna inte utgöra någon risk för människor inom planområdet så länge inget dricksvattenuttag sker.

Resultatet av undersökningen begränsar inte planerad exploatering men kompletterande undersökningar krävs för att undersöka om halterna innebär en risk för miljö eller människors hälsa i samband med exploatering av området. Inför exploatering av området rekommenderas att en fördjupad riskbedömning görs med avseende på kobolt och nickel i mark. En utökad undersökning bör också utföras för att undvika föroreningsspridning i samband med exploatering av området. Planeringen av dagvattenledningar bör utföras så att föroreningar från ovan liggande fastighet inte sprids in i det kommande bostadsområdet.

Då utförd undersökning endast inkluderar delar av aktuellt planområde samt bygger på stickprovstagning, kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten.

Buller

Trafik

Planområdet ligger i närheten av trafikerade gator, järnväg och flera verksamheter som skulle kunna innebära störningar i form av buller. I planarbetet har därför en bullerutredning tagits fram där buller både från trafik och industri utretts. Utredningen är baserad på ett tidigt utformningsförslag. Nedan sammanfattas resultatet och beskrivs konsekvenserna för det ändrade förslaget.

Gällande riktvärden för trafikbullernivåer trädde i kraft 1 juli 2017 och anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan finns. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att ljudnivån vid fasad inte bör överstiga 65 dBA.

Den beräknade ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken ligger under riktvärdet 60 dBA vid samtliga fasader på de planerade bostäderna. Högsta ljudnivå blir det utmed Håvengatan, främst i den nordvästra delen där trafikflödet på gatan är störst. Då riktvärdet inte överskrids kan bostäderna utformas fritt ur bullersynpunkt. Beroende på hur kvartersgator utformas kan trafiken på Håvengatan öka med den mängd trafik som i utredningen beräknats köra på en ny lokalgatan, 300 ÅDT (årsdygnstrafik, det genomsnittliga trafikflödet under ett år per dyn). Trafiken på Håvengatan beräknas i utredningen till 2200 ÅDT. En fördubbling av trafikmängden hade gett en ökning på 3 dBA, varför en ökning på 300 ÅDT inte bedöms påverka bullernivåerna nämnvärt.

Det finns stora möjligheter att skapa gemensamma uteplatser med god ljudmiljö på gårdarna. Om eventuella balkonger som vetter mot gata inte klarar ljudkraven kan de ses som ett komplement till de gemensamma gårdarna, med andra kvaliteter. Alternativt kan balkonger på husen behöva placeras på sida som inte vetter mot gatan, i den mån ett mindre avsteg från riktvärdet 50 dBA inte kan accepteras.

Verksamheter

Då området ligger i närheten av flera verksamheter har även industribuller utretts. Bullerkällor som identifierats är leveranser med lastbilar till bl.a. Willys och Viskan Spa, samt kyl-, fläkt- och ventilationssystem på samma verksamheter.

Industribullervärdena utgår från Boverkets vägledning för Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder, där zon A innebär att bostäder kan accepteras utan åtgärder, zon B innebär att bostäder kan accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas och zon C innebär att bostäder inte bör accepteras. I tabellen nedan visas riktvärdena för de olika zonerna.

	Leq dag, kl 06-18	Leq kväll, kl 18-22	Leq natt, kl 22-06
Zon A	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Riktvärdena för zon A, uppfylls enligt utredningen vid samtliga planerade bostäder dagtid kl. 06.00 – 18.00. Övriga tidsperioder är ljudnivån lägre, riktvärden för kväll/helg och natt uppfylls med god marginal. Inga av de inventerade bullerkällorna ger upphov till momentana ljudnivåer

under nattperioden. Bostäderna skulle därmed kunna byggas som planerat utan krav på bullerdämpande åtgärder med avseende på industribuller.

Efter utredningen har planförslaget ändrats så att bostäder tillåts där det idag står en lagerlokal, där bullernivåerna är något högre (zon B enligt Boverkets vägledning). Detta innebär att bostäder i det läget behöver utformas så att de har tillgång till luddämpad sida. Detta regleras på plankartan genom planbestämmelse m₁.

Förskolans placering har ändrats efter bullerutredningen och placeras i östra delen av planområdet, långt från bullerkällor. Det bedöms inte vara nödvändigt med särskilda åtgärder för att klara inomhusnivåerna och förskolegården bedöms klara Naturvårdsverkets riktvärden.

Olyckor

Planområdet ligger i anslutning till väg 156 (Örbyvägen) som är klassad som sekundär transportled för farligt gods och ca 200 meter från Viskadalsbanan där i första hand persontåg går, men det förekommer även godstransporter och farligt gods kan förekomma.

Enligt ”Riskhantering i planprocessen – Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods” ska riskhanteringsprocessen beaktas när detaljplaner tas fram inom 150 meters avstånd från farligt godsled. Avståndet till Viskadalsbanan överstiger riskhanteringsavståndet och det finns skärmande byggnader mellan de föreslagna bostäderna och järnvägen, inga åtgärder bedöms därför krävas inom planområdet med anledning av järnvägstrafiken.

Del av planområdet ligger inom 150 meter från väg 156. År 2012 genomfördes en riskutredning (Prevecon, 2012) i samband med att en delar av en byggnad i norra delen av fastigheten Skene 72:1 ändrade användning från kontor till skolverksamhet. Utredningen pekade på att den typ av farligt gods som är vanligast är petroleumprodukter (bensin, diesel, etc.). Näst vanligast är brandfarliga gaser, men att det handlar om en ringa mängd.

Sannolikheten att en olycka med farligt gods ska inträffa på väg 156 är enligt utredningen låg. Bedömningen grundar sig på mängden farligt gods och den låga hastigheten (50 km/h). Närmast det nu aktuella planområdet är vägen dessutom rak och något nedsänkt i förhållande till omgivande mark, och omgiven av slänter.

Vid en olycka med petroleumprodukter kan vätska antändas och branden kan innebära kritiska värmestrålningsnivåer för individer, men strålningen avtar med ökat avstånd. För det aktuella planområdet skulle en sådan olycka på vägen inte ske i direkt närhet till nya bostäderna, utan skärmas av den trädbevuxta slänten och en befintlig byggnad. Inga särskilda åtgärder bedöms därför behövas.

Räddningstjänstens ingripande kan enligt utredningen förväntas inom 10 min.

Skyfall

Planområdet bedöms kunna höjdsättas och utformas så att inga instängda områden skapas där vatten blir stående vid kraftiga regn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är ansluten till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsnätet finns utbyggt i Industrigatan och Örbyvägen.

Spillvattenledning finns även inom planområdet, längs slänkrönet. Ny bebyggelse avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att utreda möjligheterna för hantering av dagvatten, eftersom planområdet ligger i anslutning till Viskan som omfattas av miljökvalitetsnormer. Viskan klassas enligt VISS som ”God ekologisk status” och den kemiska statusen klassas som ”ej god”. Överlag anses vattnet ha en bra kvalitet vilket ställer krav på dagvattnet.

Utbyggnaden av planområdet kommer innebära ökade flöden vid regn på grund av att andelen hårdgjorda ytor ökar. Utredningen visar också att föroreningsmängden i dagvattnet kommer öka om inga åtgärder vidtas för att rena dagvattnet. Infiltrationsmöjligheterna i området anses vara bra och landskapet faller mot Viskan vilket ger förutsättningar för naturliga avvattningsvägar. Idag avvattnas området mot syd via ravinerna till Viskan.

För området har även föroreningsmodellering gjorts i StormTac. Modelleringen visar att innan exploatering förväntas två ämnen överstiga de rekommenderade riktvärdena från Miljöförvaltningen i Göteborg. Dessa ämnen är TBT och fosfor. Efter exploatering förväntas fem ämnen överstiga de rekommenderade riktvärdena. Dessa ämnen är koppar, TBT, fosfor, kväve och suspenderat material.

Tre förslag har tagits fram för hantering av dagvatten inom planområdet. Gemensamt för de tre förslagen föreslås:

- Oljeavskiljare i alla parkeringar. Det är viktigt att oljeläckage hindras från att nå Viskan.
- För fastigheterna föreslås att dagvattnet omhändertas lokalt, antingen via gröna tak eller att stuprören släpper dagvattnet ytligt till en översilningsyta eller en yta där dagvattnet kan fördröjas ytligt.
- Avrinningen från vägar bör omhändertas i svackdike eller infiltrationsstråk så att dagvattnet kan fördröjas innan det släpps i föreslagna dagvattennät. Inom några delar skulle regnbäddar kunna anläggas för rening och fördröjning av dagvatten från vägar.

Ett förslag innebär att dagvattensystemet kopplas till befintlig anslutningspunkt vid Örbyvägen. Detta innebär att pumpning av dagvatten kommer att behövas då marken inom planområdet faller mot söder medan anslutningspunkten ligger nordväst om planområdet.

Ett annat alternativ innebär att dagvattnet släpps via självfallsledningar till en av ravinerna direkt till Viskan. Tillstånd från Länsstyrelsen kommer att behövas för denna lösning då erosionsskydd behövs i ravinen.

Tredje alternativet förutsätter att en ny anslutningspunkt till kommunala ledningsnätet kan skapas längre söderut på Örbyvägen. Dagvattnet leds via självfall till en ny dagvattenledning som läggs parallellt med befintlig spillvattenledning, men delvis på större djup.

Alla tre förslagen är baserade på ett tidigt förslag till utbyggnad som delvis inte är möjligt enligt föreslagen plan och kommer behöva anpassas till slutgiltig utformning av området och placering av byggnader, gator m.m. i samband med projektering.

Energiförsörjning

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

Befintliga byggnader inom fastigheterna Skene 72:1 och 72:3 är anslutna till fjärrvärmenätet.

Delar av området ligger inom sekundär zon för vattenskyddsområde, vilket innebär restriktioner mot borrning efter jordvärme.

El och tele

Ny bebyggelse avses anslutas till befintligt elnät.

Befintlig transformatorstation ingår i planområdet genom planbestämmelsen E₁ – transformatorstation. Minsta avstånd mellan E-området och användningsområde för bostäder och skola är ca 40 meter, men i praktiken kommer byggnader placeras längre bort då bland annat u-område begränsar möjligheten att bygga i norra delen av byggrätten. Optoledningar finns i Örbyvägen och från infarten från Örbyvägen till transformatorstationen i öster.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation finns på parkeringen på Banvaktaregatan mittemot Kungsfors, ca 300 meter från de planerade bostäderna. Till Återvinningscentralen Skene skog är avståndet ca 3 km.

Genomförandefrågor

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och tillhörande planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Planen hanteras med utökat förfarande enligt Plan- och Bygglagen PBL (2010:900).

Tidplan

- Samråd genomförs under 4:e kvartalet 2019
- Granskning är planerad till 1:a kvartalet 2020
- Antagande är planerad till 2:a kvartalet 2020

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner föras med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Planens genomförandetid är tio (10) år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Vägras bygglov som uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägare rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden för de detaljplaner som tidigare gällt för planområdet har gått ut.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad och förvaltning av planens allmänna platser.

Skälet till att planen getts enskilt huvudmannaskap är att

- planens allmänna platsmark, gatan, ersätter befintlig väg inom kvartersmark.

- övriga gator inom planområdet ligger på kvartersmark och förvaltas av fastighetsägarna. Ett enskilt huvudmannaskap ger goda förutsättningar för en effektiv och enhetlig förvaltning av gatunätet inom detaljplanen.

- gatan bedöms i huvudsak nyttjas för tillfart till de bostäder och de verksamheter som finns i området.

Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar alla åtgärder på kvartersmark.

Tekniska anläggningar

VA-system

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar fram till anslutningspunkt.

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

Ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av el- tele- och fibernät.

Avtal och överenskommelser

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören. Avtalet bör bland annat reglera:

- Kostnader och ansvar för åtgärder som ligger utanför detaljplaneområdet,
- Hantering av dagvatten på kvartersmark

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Skene 72:3 och Skene 72:4 samt del av fastigheten Skene 72:1. Samtliga fastigheter är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggning

Om kvartersmarken inom planområdet fortsatt kommer att vara uppdelad i flera fastigheter bör utfartsväg regleras genom en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella om bostadskvarter innefattar flera fastigheter, för gemensamma anläggningar såsom gård, tekniska anordningar och parkeringsytor.

Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätt

Ledningsrätt finns för den spillvattenledning som går längs plangränsen mot Viskan. För att genomföra planen kan nya ledningsrätter behöva bildas inom området.

Ledningsrätt markeras med u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, i plankartan.

Servitut

Planområdet berörs av följande servitut som kan komma att påverkas av detaljplanen:

Typ	Ändamål	Till förmån för	Belastar	Åtgärd
Officialservitut 1563-704.1	Väg	Skene 72:4	Skene 72:1	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalsservitut 36/1098.1 - 36/1102.1	Kraftledning		Skene 72:1 Skene 72:3	Kan komma att påverkas
Avtalsservitut 88/5161.1	Transformatorstation		Skene 72:1 Sken 72:3	Kan komma att påverkas
Avtalsservitut 90/1306	Kraftledning		Skene 72:1	Kan komma att påverkas
Avtalsservitut 92/16480	Kraftledning		Skene 72:1	Kan komma att påverkas

Om gemensamhetsanläggning för utfart bildas bör officialservitut 1563-704.1 hävas.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekostnad

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.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Detaljplanen och dess genomförande medför inga kostnader för kommunen i form av gator och andra allmänna anläggningar. Den medför inte heller några ökande kostnader för framtida drift och underhåll.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark samt allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Exploatören bekostar de åtgärder som krävs på allmänna anläggningar

som ligger utanför planområdet, och som är nödvändiga för planens genomförande. Exploatören bekostar eventuella lantmäterikostnader.

Exploatören får inkomster i form av hyresintäkter, eller genom försäljning av bostäder alternativt genom försäljning av mark med bygg rätt.

Tekniska frågor

För tekniska frågor hänvisas till stycket ”Teknisk försörjning” ovan.

Konsekvensbeskrivningar

Miljökonsekvenser

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Frisk luft och begränsad miljöpåverkan

- Goda kollektivtrafikförhållanden och bostäder i centrala lägen bidrar till att minska bilberoendet och koldioxidutsläppen ”+”

Giftfri miljö:

- Mark saneras från föroreningar från tidigare verksamheter i närheten ”+”

Säker strålmiljö

- Området ligger inom högriskområde för markradon ”-”
- Nya bostäder och förskola kommer uppföras med radonsäker konstruktion ”+”

Levande sjöar och vattendrag

- Planområdet ligger delvis inom sekundär zon för vattenskyddsområde för vattentäkt ”-”
- Dagvatten ska hanteras så att inte MKN för vatten påverkas negativt ”+”

Ett rikt odlingslandskap:

- Odlingsmark tas i anspråk för bebyggelse ”-”

God bebyggd miljö:

- Lätt att gå, cykla och åka kollektivt ”+”
- Nära till naturen, Assbergs naturreservat ”+”
- Tätortsnära jordbruksmark tas i anspråk ”-”

- Dagvattenhantering m.m. kan utformas så att ekosystemtjänster synliggörs ”+”
- Bostäder planeras i god ljudmiljö ”+”
- Anslutning till väl utbyggd infrastruktur och service ”+”
- Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet vilket främjar användandet av förnyelsebara källor ”+”

Behovsbedömning Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte 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 miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Del av planområdet är utpekad som värdefullt odlingslandskap. I kommunens översiktsplan har intressekonflikten mellan bevarande av jordbruksmark och exploatering identifierats, och fyra starkt vägande skäl för ianspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse pekats ut. Dessa är att föreslagen bebyggelse

- 1) Utnyttjar ianspråktagen mark effektivt och ytsnålt,
- 2) Ligger i en knutpunkt, utvecklingsnod eller länkad ort
- 3) Ligger inom ca 300 meter fågelvägen eller 400 meter gångvägen till kollektivtrafikhållplats och/eller andra servicefunktioner
- 4) Inte i onödan splittrar upp brukningsenheter.

Planförslaget bedöms uppfylla dessa punkter genom en förhållandevis tät bebyggelse, där delar av området redan är ianspråktaget och hela området är idag planlagt för industriändamål. Området ligger inom utpekade knutpunkten Skene, och ca 250 meter fågelvägen från tågstationen. Busshållplats finns på ca 400 meters gångavstånd från bostäderna längst bort i planområdet. Området ligger i utkanten av odlingsmarken, vilket innebär att brukningsenheten inte splittras, även om den minskar något. Ca tre hektar får enligt planförslaget bebyggas.

I fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Kinna Skene Örby konstateras att den kuperade terrängen och olika bevarandeintressen kring centralorten begränsar utbudet av lämpliga utbyggnadsområden. I FÖP:en har föreslagna utbyggnadsområden valts till områden med mindre nivåskillnader som även är lämpliga med hänsyn till infrastruktur och tillgänglighet samt attraktiv närmiljö. Nya bostadsområden föreslås lokaliseras där det är mest lämpligt med hänsyn till infrastruktur, tillgänglighet, hälsa samt en attraktiv närmiljö. Rimliga avstånd till service, skolor och allmänna kommunikationer är viktiga boendekvaliteter som prioriterats tillsammans med närhet till natur och områden för rekreation. I FÖP:en är området utpekat för ny service/verksamhet med liten omgivningspåverkan, men bostäder bedöms lämpligare utifrån att verksamheter troligtvis skulle få större påverkan på närliggande naturområden.

Utbyggnad i det aktuella planområdet medför ett visst intrång i det småskaliga jordbrukslandskapet, men ger samtidigt en attraktiv boendemiljö med närhet till grönområden och god tillgänglighet.

Miljö kvalitetsnormer

Viskan omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Under förutsättning att dagvatten fördröjs och renas inom kvartersmarken bedöms planförslaget inte ha negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer.

Barnperspektivet

- En ny förskola i naturnära läge med god ljudmiljö och goda förutsättningar för stora och kvalitativa uteytor möjliggörs. ”+”
- Barn som kommer bo i de nya bostäderna får nära till förskola och natur. ”+”
- Goda förutsättningar finns att skapa gångvägar till natur och grönytor utan att behöva passera trafikerade gator. ”+”
- För att nå andra delar av Skene behöver barnen passera större trafikerade vägar. ”-”
- Skola och service finns inom gångavstånd. ”+”

Medverkande tjänstemän

Helena Rengemo, Plankonsult AL Studio AB

Hani Alsayah, Planeringsarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen

Max Tholén, Lantmäteri- och exploateringskonsult, Samhällsbyggnadsförvaltningen