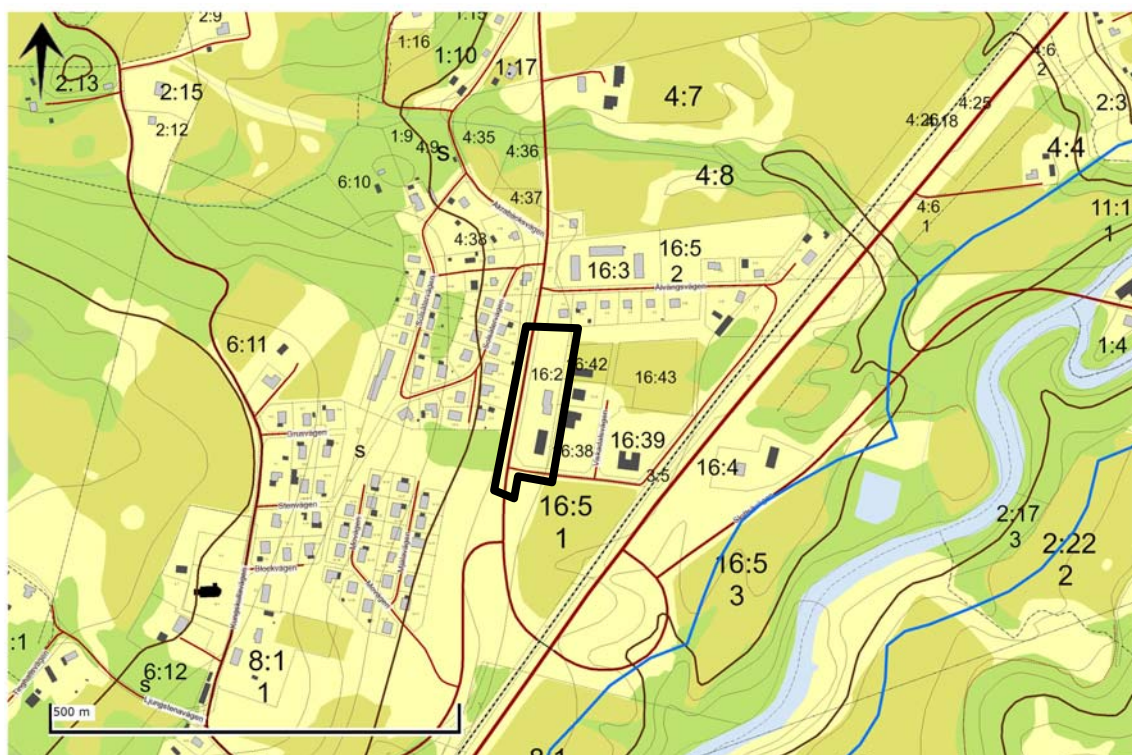


Detaljplan för

BERGHEM 16:2

Berghem, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättat 2010-11-01, reviderad 2011-04-04

Planarkitekt Åsa Svensson

Bygg och miljökontoret, Marks kommun

HANDLINGAR

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000

Illustrationskarta i skala 1:1 000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1 000, upprättad 2010 av Lars Kjellgren

Fastighetsförteckning upprättad 2010-09-19 av Lena Bodén

Miljöteknisk markundersökning daterad 2002-01-18 av Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB

Geoteknisk utredning daterad 2011-03-07 utförd av Norconsult AB

Geoteknisk utredning daterad 1980-04-02 utförd av Göteborgs Förorter

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att bereda möjlighet för fastighetsägaren att utveckla sin verksamhet genom att bygga en visningshall för bilar. Planändring behövs, planen prövas med enkelt planförfarande.

Plandata

Läge och areal

Det berörda området ligger i Berghem mellan Varbergsvägen och Viskadalsbanan (järnvägen som går mellan Borås och Varberg). Aktuell fastighet, Berghem 16:2, ligger i utkanten av ett mindre industriområde. Norr och västerut angränsar planområdet till bostadsområden. Söderut finns en öppen gräsyta mot järnvägen. Planområdet berör fastigheten Berghem 16:2 och del av Berghem 16:5.

Arean för planområdet är ca 11 000 kvm, föreslagen kvartersmark utgör ca 5800 kvm.

Markägoförhållanden

Hela fastigheten Berghem 16:2 är privatägd. Fastigheten Berghem 16:5 ägs av kommunen. Trafikverket är väghållare för Varbergsvägen.



Planområdets avgränsning

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Viskadalsbanan som ligger ca 150 m sydost om planområdet utgör riksintresse. Förslaget bedöms inte påverka Viskadalsbanan.

Översiktsplaner

I den fördjupande översiktsplanen för centralorten Kinna antagen 1990 finns Berghem med och planområdet är markerat som service. Med service menas verksamheter som hantverk, lager, försäljning och reparationsservice. I planbeskrivningen för området står att verksamheter som stör omgivande bostadsbebyggelse ej får förekomma vid bensinstationen. Planändringen är i enlighet med dessa förutsättningar.

Detaljplaner

Den detaljplan som berör området är daterad 80-04-23 och medger markanvändning bensinstation med en byggnadshöjd på max 5.5 meter. Stora delar av fastigheten får ej bebyggas.

Utfartsförbud ger fastigheten möjlighet att ha två utfarter, dels mot Varbergsvägen, dels mot Slottsåvägen.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden tog 2010-06-23 beslut om att pröva planändring för fastighet Berghem 16:2. Detaljplanen föreslås upprättas med enkelt planförfarande. Plan- och byggnadsnämnden tog 2010-11-10 beslut om att godkänna planförslaget för samråd. Planförslaget har varit på samråd mellan 2010-12-02 tom 2011-01-20.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Mark och vegetation

Landskapet är kuperat och en del i Viskans dalgång. Området sluttar ner mot Viskan, bostäderna väster om planområdet har fin utsikt i landskapet mot Viskans dalgång och de skogsklädda kullarna på andra sidan Viskan. Utsikten är viktig att värna och bebyggelsen på industriområdet bör inte bli för hög. Bostäderna ligger på mellan +46 till +49, planområdet ligger på +42. Inom industriområdet har nivåskillnaderna tagits upp genom terrassering, angränsande industrifastigheter i öster ligger ca 3 meter lägre. Norra delen av planområdet utgörs av naturmark, denna fungerar som skyddszon till intilliggande bebyggelse och föreslås bevaras.



Illustration: Landskapsbild.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar registrerade inom det aktuella planområdet. Det närmaste fornminnet ligger ca 150 m sydost om planområdet på andra sidan järnvägen och riksvägen.

Bebyggelseområden

Bostäder

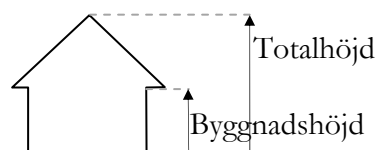
Bebyggelsen i området består av fristående villor uppförda i en eller två våningar. Stor variation finns kring storlek på hus, utformning och fasadmateriäl.

På den berörda fastigheten Berghem 16:2 finns idag två byggnader. Den äldre bensinstationen samt en nyare lagerbyggnad som idag används som verkstad. Planändringen föreslås ge möjlighet att utöka den byggbara ytan på fastigheten och ändra användningen från bensinstation till handel och småindustri/ verkstad. Prickmarken (mark som ej får bebyggas) minskar gentemot gällande plan.



Foto över verksamheten idag.

Gällande bestämmelser reglerar **byggnadshöjden** till max 5,5 m. Byggnadernas höjd kan påverka utsikten från befintliga bostäder väster om planområdet. Istället föreslås byggnadernas **totalhöjd** vara max 5,5 meter, vilket innebär ytterligare restriktion på byggnadernas höjd gentemot gällande plan. Se illustration.



För att detaljplanen inte ska möjliggöra en alltför lång sammanhängande byggnadskropp är tillåten byggbar yta uppdelad i två delar, med ett mellanrum om 20 meter. Mindre träd föreslås planteras längs Varbergsvägen framför befintliga byggnader för att ge ett mjukare intryck av verksamhetens i övrigt hårdgjorda ytor.

Offentlig service

Bussar trafikerar Varbergsvägen till Skene/Kinna och Horred. Tågen på Viskadalsbanan som trafikerar Borås-Varberg stannar i Berghem. Från Berghem till Skene centrum är det ca 5 km, där fullt utbud av service finns.

Tillgänglighet

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

Vägar och trafik

Biltrafik

I gällande plan finns planbestämmelse om utfartsförbud vilket ger fastigheten möjlighet att ha två utfarter, dels mot Varbergsvägen, dels mot Slottsåvägen. Planbestämmelse kvarstår då det inte är önskvärt med ytterligare utfarter. Våghållare för Varbergsvägen är Trafikverket. Tillståndspliktig zon 12 meter (enligt väglagen 47§) råder för Varbergsvägen. Inom denna zon ska det inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten. De träd som föreslås planteras längs Varbergsvägen skall vara mindre, trädens stam får inte överstiga 10 cm i diameter vid 120 cm höjd och dess krona får inte växa ut över körbanan. Detta för att inte äventyra trafiksäkerheten.

Parkering och angöring

Parkering ska ske på egen fastighet.

Risker och Störningar

Skyddsavstånd

Gällande detaljplan ger byggrätt för bensinstation, dessa har ett skyddsavstånd på 100 meter med hänsyn till risk för olyckor. Ny användning utgör handel och småindustri/verkstad vilka motiverar ett kortare skyddsavstånd om 50 meter. Föreslagen byggrätt gör att inga befintliga bostäder hamnar inom detta skyddsavstånd.

Buller

Varbergsvägen trafikerar av 1220 +/- 12 % fordon/dygn (uppmätt 2008). Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller från vägtrafik för arbetslokaler skall den ekvivalenta ljudnivån för utomhusbuller inte överstiga 65 dB. Bullerstörningen från Varbergsvägen bedöms inte uppnå dessa riktvärden.

Radon

Hela Berghem klassificeras som normalradonmark i kommunens översiktliga inventering av markradon. Radonhalten på arbetsplatser får inte överstiga 400 Bq/m². Regleras med planbestämmelse.

Markföroreningar

Miljöteknisk markundersökning är gjord 2002-01-18 med syftet att fastställa förekomst av petroleumförorening i mark eller grundvatten, då tomten tidigare använts som bensinstation. Resultaten visar att det finns petroleumkolväten i marken, dock understiger halten gällande riktvärden för MKM ("mindre känslig markanvändning"). Sedan undersökningen gjordes har nya riktvärden tagits fram av Naturvårdsverket, halterna understiger även dessa riktvärden. Tomten utgör inte någon miljö- eller hälsofara och en sanering bedöms inte vara nödvändig.

Vid misstänkt eller påträffad förorening gäller miljöbalken och dess förordningar (Ex behöver anmälan ställas till miljönämnden för grävningsarbete i förorenad mark).

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning, daterad 2011-03-07, har utförts för planområdet. Tidigare framtagen rapport och undersökningar utförda i geoteknisk utredning daterad 1980-04-02 har utgjort underlag.

Jordlagren består av lera, friktionsjord eller morän och berg. Leran bedöms betecknas som fast. Leran är ned till ca 8 meters djup låg- till mellansensitiv. Därunder är leran mellan- till högsensitiv, dock ej kvick. Friktionsjorden under leran bedöms vara fast.

Utredningen visar att stabiliteten är tillfredsställande, stabiliteten är även tillfredsställande med en utbredd last av 40 kPa inom planområdet. Lasten 40 kPa motsvarar en uppfyllnad av 2 meter alternativt ett 3-4 våningshus.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns, inkluderat dagvatten.

Energiförsörjning

Det finns ingen fjärrvärme i Berghem. 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.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning av 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. Samråd med Länsstyrelsen har skett 2011. Detaljplaneförslaget utgör inte 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.

Miljömålen

Begränsad klimatpåverkan & Frisk luft

-Verksamheten kommer även fortsättningsvis att alstra transporter och därmed utsläpp

Säker strålmiljö

+ planbestämmelse gällande radonhalt

Levande sjöar och vattendrag

+ dagvattnet tas om hand

God bebyggd miljö

+ skyddsavståndet för verksamheten minskar från 100 till 50 meter pga ändrad tillåten markanvändning och risker minskar för de boende i närheten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.