

Detaljplan för Assberg 3:26 vid Brandstationsgatan,  
Skene, Marks kommun, Västra Götalands län



## PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2017-10-04, reviderad 2018-02-28

Planhandläggare Lena Bodén  
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2018-12-03

# Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (detta dokument)

Samrådsredogörelse daterad 2017-10-04

## Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2017 av Lars Kjellgren

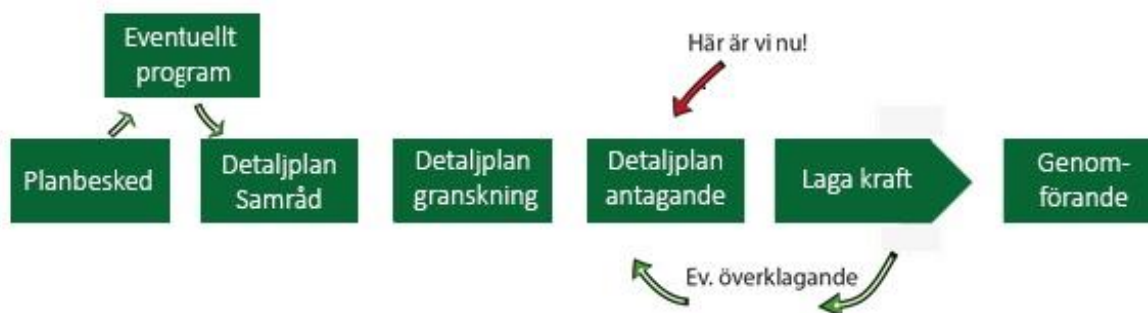
Geoteknisk utredning utförd av ÅF-konsult, daterad 2016-06-02, reviderad 2017-02-10 och 2018-02-16

Fastighetsförteckning upprättad 2017-09-14 av Lena Bodén, Bygg- och miljökontoret

## Inledning

### Detaljplanprocessen

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden, normalt sett finns det möjlighet för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningskedet. Denna plan prövas med **standardförfarande** enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och därmed gäller följande process för arbetet:



### Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Marks kommuns hemsida:

<http://www.mark.se/bygga-och-bo/samhallsplanering/>

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Bygg- och miljökontoret, adress: Mor Kerstins väg 13, 511 80 Kinna.

Information om planförslaget lämnas av: Lena Bodén, Byggenheten, telefon 0320 21 71 85, lena.boden@mark.se

## Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan syftar till att utöka byggrätten inom befintlig fastighet Assberg 3:26 i Skene.



## Plandata

### Läge och areal

Planområdet består av fastigheten Assberg 3:26. Planområdet är cirka 1 ha stort och ligger vid Brandstationsgatan inom Assbergs industriområde i Skene.

### Markägförhållanden

Assberg 3:26 ägs av enskild fastighetsägare.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Viskadalsbanan som gränsar till planområdet är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 § och är av nationellt intresse för omledning av godstrafik och transportled för farligt gods.

Riksintresset omfattar även ett influensområde till järnvägen. Några generella avstånd för detta influensområde finns inte.

### Översiktsplaner

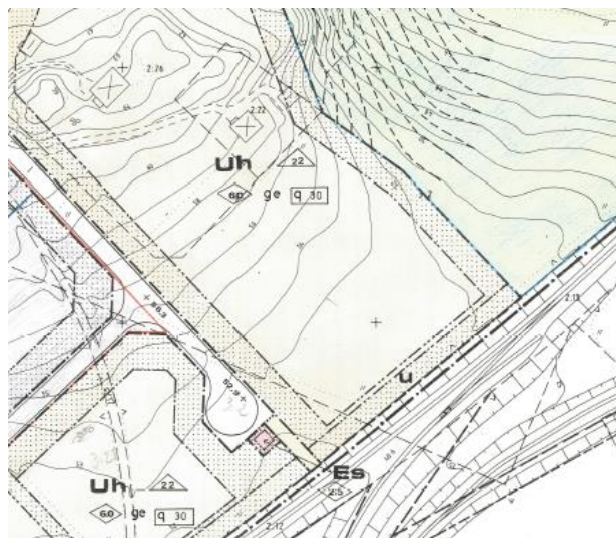
I ”FÖP Kinna Skene Örby”, laga kraftvunnen 2012, ingår fastigheten i ett område som pekats ut för service/verksamhet med liten omgivningspåverkan, befintligt/nytt.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan, daterad 1986-01-10, tillåter lager och service på fastigheten.

### Planbesked

Positivt planbesked meddelades av Plan- och byggnadsnämnden 2015-09-09 § 118.



Figur 1: Gällande detaljplan

## Förutsättningar och förslag

### Mark och vegetation

#### Landskapsbild

Planområdet gränsar till järnvägsområdet som trafikeras av Viskadalsbanan i söder. Öster om planområdet ligger en betesmark som sluttar ner mot Viskan.

#### Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

### Bebyggelseområden

Assbergs industriområde består av blandade verksamheter och handel. Nuvarande verksamhet inom planområdet är Derome Byggvaror AB, en byggvaruhandel för yrkesfolk. Norr om planområdet ligger två äldre bostadshus på mark planerad för lager och serviceändamål.

Användning **J – Industri** i detaljplanen innebär produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet med tillhörande kontors- och personalutrymmen. Största exploatering i kvadratmeter bruttoarea (e, 3800) vilket motsvarar dagens byggnation.

#### Offentlig service

Norr om planområdet ligger en gymnasieskola, två mataffärer, en restaurang, en bensinmack mm. Avståndet till Kinna centrum är ca 2,5 kilometer.

### Vägar och trafik

Planändringen avser endast en mindre utökning av byggrätten vilket inte bedöms generera någon ytterligare trafik.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplats finns i nära anslutning till planområdet, vid Kunskapens Hus (Gymnasieskolan) cirka 200 meter bort, med täta turer i vardera riktningen till Borås och Göteborg. Tåg mellan Borås och Varberg stannar vid Assbergs station som ligger endast ca 50 meter från planområdet.

### **Parkering**

Parkering för anställda och besökare sker inom den egna fastigheten.

### **Biltrafik**

Planområdet nås med bil från Brandstationsgatan.

### **Gång- och cykelvägar**

Utmed Brandstationsgatan löper en gångväg till tågstationen.

## **Risker och Störningar**

### **Geotekniska förhållanden**

I samband med framtagandet av detaljplanen har en geoteknisk utredning gjorts då byggrätten utökas mot slänt i öster.

På områdets nordvästra sida ligger två mindre byggnader och en förråds/garagebyggnad. Nordost om området finns en delvis igenfylld ravin och ytorna är obebyggda. Viskan ligger drygt 250 m öster om området.

Omkringliggande område används som betesmark.

Den geotekniska utredningen visar att inga särskilda geotekniska hinder föreligger för att utöka byggrätten inom området som i detaljplan 1986-01-10 inte får bebyggas (10 meter från fastighetsgräns). Därmed kan byggnation tillåtas närmare fastighetsgränsen i ny detaljplan (1-4 meter).

Med hänsyn till stabilitetsförhållandena föreligger inget hinder för föreslagen ändring av detaljplanen. Belastningen begränsas i planen med bestämmelsen **b<sub>1</sub> 30**, högsta tillåtna belastning i kilopascal (kPa).

Nuvarande belastningen bedöms motsvara den reglerade vilket betyder att beräkning måste ske innan ytterligare upplag tillåts och i all bygglovsprövning för att visa att planbestämmelserna följs.

### **Radon**

Området klassas som normalradonmark.

### **Buller och vibrationer**

Området ligger i nära anslutning till Viskadalsbanan, som genererar höga ljudnivåer.

För industrier finns inga allmänna råd för hur höga bullervärden de får utsättas för, även om arbetsmiljölagen anger att ”Luft-, ljud- och ljusförhållanden och övriga arbetshygieniska förhållanden skall vara tillfredsställande”. Befintlig verksamhet är inte känslig för buller och vibrationer.

### **Riskavstånd järnväg**

Viskadalsbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 § och är av nationellt intresse för omledning av godstrafik och transportled för farligt gods. Marken som inte får bebyggas, i planområdets sydöstra del, bedöms tillräcklig (20 meter från spårmit) med tanke på att järnvägsspåret ligger ca 5 meter lägre än planområdets marknivå.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten.

### **Dagvatten**

Planområdet är anslutet till kommunalt dagvattennät.

### **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.

## **Konsekvensbeskrivningar**

### **Miljökonsekvenser**

#### **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.
-

# Genomförandefrågor

## Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

## Organisatoriska frågor

Samråd genomfördes under fjärde kvartalet 2016. Granskning avses ske under tredje kvartalet 2017 så att detaljplanen bör kunna antas och vinna laga kraft under första kvartalet 2018.

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

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga och göra ändringar i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för eventuell skada som detta medför.

Detaljplanen antas av Plan- och byggnadsnämnden.

## Markägoförhållanden

Detaljplanen upprättas för att stämma överens med rådande bebyggelse. Det sker ingen ändring av ägandeförhållande eller tillåten användning. Exploatören är ägare av detaljplaneområdet som utgör Assberg 3:26.

## Ansvarsfördelning

I planen finns ingen allmän plats. Exploatören är ansvarig för utbyggnaden av kvartersmark i planen. Kommunen ansvarar för det kommunala vatten och avloppsnätet inom u-områden. Kommunen ansvar även för vissa dagvattenledningar i området. Samtliga ledningar som kommunen ansvarar för ligger inom u-områden i detaljplanen och får säkerställas med ledningsrätt enligt nedan.

## Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan exploatören och Marks kommun, vilket bl.a. reglerar att kostnaderna för planarbetet tas ut i samband med bygglov.

Avtal om bildande av ledningsrätt för vatten, avlopp och dagvattenledningar får träffas mellan fastighetsägaren och kommunen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsindelningen följer detaljplanen.

### Servitut och Ledningsrätt

Ledningsrätt får bildas för kommunala vatten, avlopp och dagvattenledningar. Avtal om detta skall upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen. Ledningarna är förlagda i de delar som är utmärkta med u-område.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen svarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

### Konsekvenser för sakägare och andra berörda

Fastigheter i anslutning till planområdet, och andra sakägare enligt fastighetsförteckningen, bedöms bli berörda på följande sätt av planförslaget:

#### Sakägare

Assberg 2:22

#### Konsekvenser

Byggnaden strax söder om fastigheten påverkar de boendes utsikt. Påverkan bedöms som godtagbar.

Assberg 2:26

Byggnaden strax söder om fastigheten påverkar de boendes utsikt. Påverkan bedöms som godtagbar.

## Tekniska frågor

### Gator

Befintlig utfart används mot kommunal gata.

### Parkering

Parkeringsbehov löses inom planområdet och kommer anläggas inom kvartersmark.

### Vatten-, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

### El, tele, opto och fjärrvärme

Bebyggelsen är ansluten till befintliga nät.

## Ekonomiska frågor

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen. Plankostnaden tas ut i samband med bygglov.



Exploatören får inkomster till följd av möjlighet att bedriva sin verksamhet i enlighet med detaljplan.

Exploatören får kostnader i form av bygglov och plankostnad.

Kommunen får kostnad för lantmåteriförrättning för bildande av ledningsrätt.

**Medverkande tjänstemän:**

*Planhandläggare, Lena Bodén*

*Exploateringsingenjör, Lars Lindeberg*