

Detaljplan för

SKENE SKOG

Hajom, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Elena Eckhardt

Elena Eckhardt
Bygg- och miljökontoret

LAGA KRAFT 2012-06-29

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser
Illustrationskarta i skala 1:1000
Planbeskrivning, denna handling
Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000
Fastighetsförteckning 2010-08-21

1. Va- och dagvattenutredning, WSP 2009-03-09 reviderad 2010-05-20
2. Kostnadsbedömning för utbyggnad av VA och gata WSP 2009-03-05
3. Massbalansering schakt/fyllning, WSP 2009-01-16
4. Utredning och kostnadsbedömning av ny sprinklerringmatning, WSP 2009-01-19

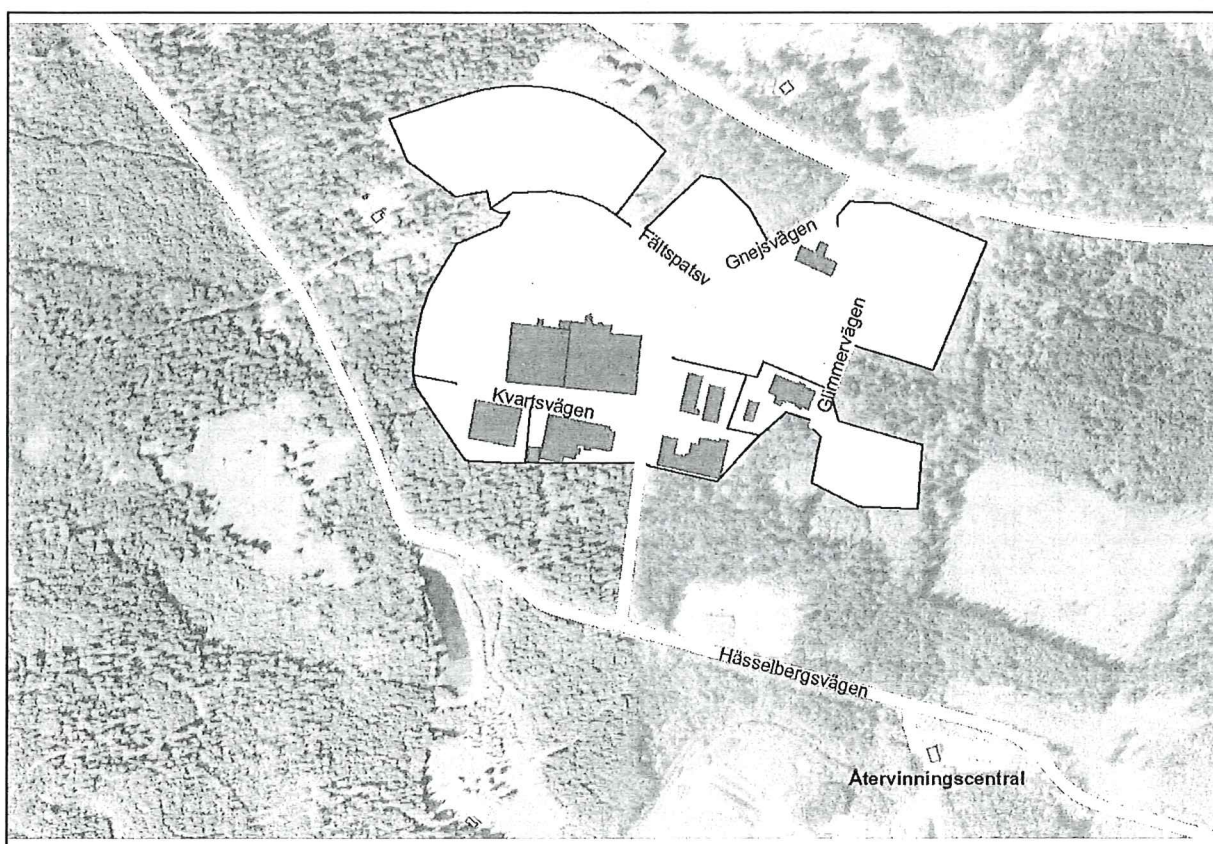
Planens syfte och huvuddrag

Kommunen har för avsikt att expandera befintligt industriområde Skene skog, Hajom för att kunna tillgodose efterfrågan på industritomter inom kommunen samt för att ha beredskap med planlagd industrimark när förfrågan kommer in. Området är sedan tidigare delvis planlagt för industriändamål. På de ytor som nu föreslås för kvartersmark, industri, gäller allmän plats naturmark.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget söder om väg 156 ca 5 km nordväst om Skene. Området begränsas i norr av väg 156 och i söder av Hässelbergsvägen. I öster och väster avgränsas området av sluttande terräng samt fastighetsgränser. Planområdet omfattar ca 35 ha varav ca 20 ha industrimark.



Adresskarta Skene skog

Markägoförhållanden

Av den mark som inte är exploaterad inom planområdet äger kommunen den största delen, Hajom 12:1, 12:2, 12:3, 4:9 och 4:11. En fullständig sammanställning av ingående och närmast kringliggande fastigheter redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inom planområdet finns en berghäll som är klassad som nationell geotop. Berghällen ligger längs Fältspatvägen och är även klassad som riksintresse. Området är inmätt på grundkartan. Berghällen består av svart högtrycksgranulit. I gnejsen finns inneslutningar av granuliten med rester av ljusgrön klinopyroxen. Den röda granaten (smyckesten) syns som prickar i berget. Området är av stort pedagogiskt intresse. Hällen får inte bebyggas eller användas som stadigvarande upplag. Användningen i detaljplan ändras till allmän plats; natur.

Översiktsplaner

Kommuntäckande ÖP 91 redovisar ett skyddsområde som sträcker sig 500 m norr om planområdet och mer än 1 km i övriga vädersträck. Inom skyddsområdet tillåts ingen ny bostadsbebyggelse.

I fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene Örby (antagen 2010-09-06) anges planområdet som befintliga verksamheter. Verksamhetsområdena i Skene skog skall erbjudas till tunga och ytkrävande verksamheter samt industrier med behov av skyddsavstånd på 500 meter. Översiktsplanen reserverar också nya stora områden verksamheter kring skene skog.

Detaljplaner

För största delen av planområdet gäller ”Detaljplan för Skene Skog, Hajom 12:1 m fl” (laga kraft 1996-11-20). Detaljplanen anger främst industriändamål som markanvändning, men även en liten del handel i planområdets östra hörn närmast väg 156. Planen medger verksamheter med 500 meters skyddsavstånd till bostäder och tillåter en byggnadshöjd på 10 m i hela planområdet. Södra delen av nytt planförslag är inte planlagt sedan tidigare.

Program

Planen överensstämmer med intentionerna i gällande Översiktsplan varför inget behov av program för området finns.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-26 att revidera detaljplanen för Skene skog för att möjliggöra större tomter.

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Mark och vegetation

Området är delvis utbyggt och det finns även industritomter som är iordningställda och färdiga för etablering. I övrigt består planområdet huvudsakligen av kraftigt kuperad terräng och tät skog. Vegetationen består främst av barrskog med inslag av lövträd. På de delar av planområdet som är förberedda för byggnation har lövsly vuxit upp. Ett antal höjdparter med skog sparas mellan de planerade och befintliga tomterna och markeras som NATUR-mark på plankartan. Inom planområdet finns söder om Glimmervägen två låglänta områden som är

utpekade som naturvärden biotop i naturdatabasen. Dessa tas i anspråk för nya kvartersmark. Bäckens söder om planområdet som utgör recipient anges som naturvärden vatten. Norr om väg 156 finns ett naturvårdsområde som utgörs av kulturlandskapet vid den äldsta Göteborgsvägen där odlingarna och bokskogsbeståndet är skyddsvärda.



Mark som förberetts för industrietablering

Geotekniska förhållanden

Innan området togs i anspråk för industriområde och i samband med tidigare planarbeten har ett antal geotekniska undersökningar utförts, se sammanställning nedan:

- 1973 - Orienterande geoteknisk undersökning, GF (nr 59) flygbildstolkning
- 1974 - Skene avfallsupplag (Nr 282):
- 1976 - Översiktlig utredning betr. VA-anläggningar, elförsörjning och vägar (nr 153)
- 1978 - Utlåtande geoteknisk undersökning GF (154)
- 1980 - Seismisk undersökning Geofysisk undersökning, IMPAKT (nr 155)
- 1980 - Berggrundsgelogisk undersökning. Migmatiot geologisk konsultbyrå AB (nr 156)
- 1985 - Infiltration, GF (Nr 152)

Området består av berg, morän och torvmarker. Berggrunden i området består av gnejs. Torvlagren inom planområdet är i regel mindre än 1 meter och endast lokalt större än 2 meter. Markytan inom planområdet har stora nivåskillnader men kvartersmarken har till stora delar plansprängts eller fyllts ut med sprängsten. All organisk jord bör ersättas med fyllning av friktionsjord och sprängsten där underbyggnader, ledningar, vägar och hårdgjorda ytor anläggs. Den kuperade terrängen innebär omfattande markarbeten. Övrigt friktionsmaterial, även det löst lagrade, kan normalt ligga kvar, dock inte vid höga grundtryck eller vid mycket höga krav på sättningsfria konstruktioner. Vid detaljprojektering kan kompletterande undersökningar behövas.

Inga ytterligare geotekniska undersökningar har genomförts till följd av det aktuella planarbetet. Dock kan närmare undersökningar behövas längre fram i processen för att få bättre underlag för kostnadsberäkning av massbalansering, ledningsdragning etc.

Inom planområdet finns ett antal höjdparter som sparas som naturmark. Det finns ingen stabilitetsbesiktning utförd och därför kan det inte uteslutas att det finns risk för ytliga

bergras/lösa block vid markarbeten på närliggande kvartersmark. En planbestämmelse reglerar att; *Lösa block inom naturmark skall vara säkrade innan markarbeten vidtas såvida inte en bergsteknisk bedömning visar att det inte finns någon risk för ytliga bergras/lösa block.*

Massbalansering

I samband med planarbetet och disponeringen av området har en massbalansräkning gjorts för att utreda huruvida det går att uppnå en massbalans inom området. Utredningen ligger med som bilaga 3 till planhandlingarna. Utredningen visar att det med nu kända förutsättningar kommer att vara möjligt att uppnå en massbalans inom planområdet. Det innebär att omfattande transporter av schakt- och fyllnadsmassor från och till området kan undvikas. Vid genomförande tar kommunen ställning till om tomterna ska säljas oplanerade eller grovplanerade.

Geologisk barriär och skyddszon

Skene skog deponi söder om planområdet skall slutövertäckas vilket kommer att ske tidigast 2013. I sluttäkningsplanen för avfallsanläggningen har en yta för geologisk barriär och skyddszon runt deponin fastlagts. Syftet med den geologiska barriären är att förhindra att transport av föroreningar genom grundvattnet når recipienten. Den geologiska barriären berör inte planområdet men angränsar till det vid Hässelbergsvägen.

Däremot ingår södra delen av planområdet i geologisk skyddszon kring avfallsanläggningen vilket innebär vissa restriktioner för markarbeten. Skyddszonen utgör en buffert inom vilken nya sprickbildningar i berget som kan leda till ändrad grundvattenrörelse ska förhindras. Ytsprängning får ske. Djupa sprängningar för schakter under grundvattennivå får inte förekomma. Bergbrunnar för vattenuttag får inte ske utan en fördjupad hydrogeologisk undersökning som stöd.

Radon

Planområdet klassificeras som normalradonmark enligt kommunens översiktliga inventering. Radongashalten för arbetsplatser får inte överstiga 400 Bq/kbm.

Fornlämningar

Det finns en övrig kulturhistorisk lämning inom planområdet; Ljungbergshult, en torplämning från medeltid/nyare tid (RAÄ Hajom 127:1). Lämningen ligger inom området som föreslås för industritomt i områdets nordvästra del och kommer att tas bort. Samråd har skett med länsstyrelsen 2009-02-03.

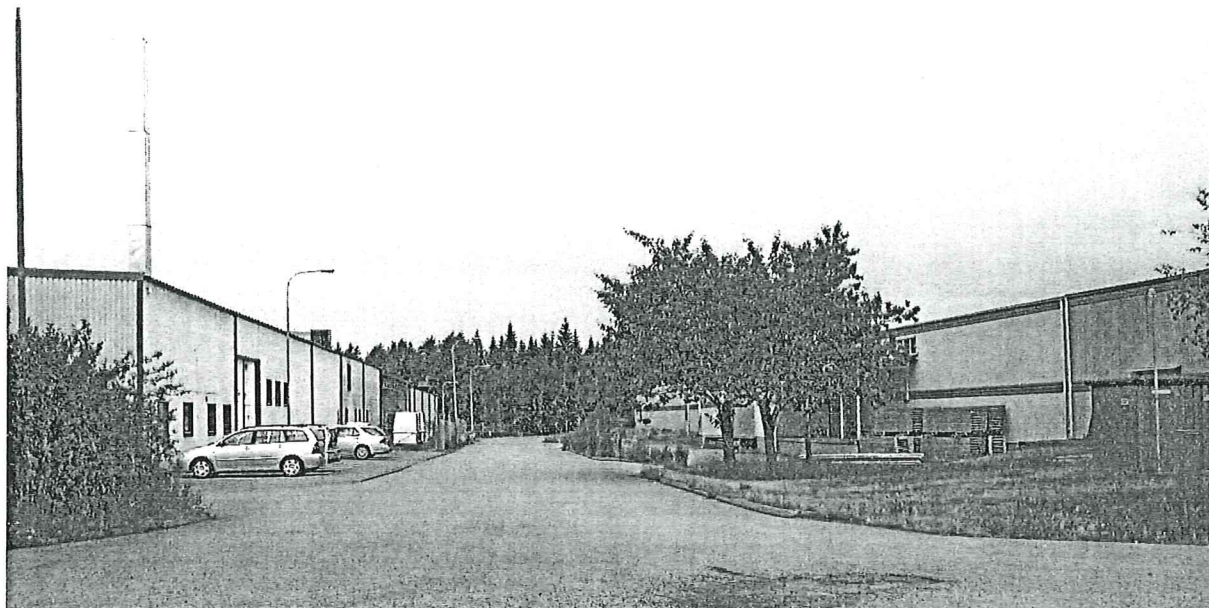
Bebyggelseområden

Verksamheter

Skene skog är en markresurs som kan avlasta tätortsnära industriområden från arealkrävande och miljöstörande verksamheter. Inom planområdet finns idag sex företag etablerade. Byggnaderna är främst uppförda med plåtfasader.

Inom arbetsområdet finns en rad olika typer av företag etablerade. Inom området pågår exempelvis verksamheter såsom svetsning, svarvning, fräsning, försäljning av plåt, tillverkning och montering av stålhallar etc. Det förekommer även tillverkning av badrumsinredningar, produkter i glasfiber och armerad plast. Faiber Plast AB är en B-verksamhet som är tillståndspliktig och länsstyrelsen har tillsyn.

Skene skogs deponi kommer efter sluttäckning fortsatt användas för avfallshantering genom t ex omlastning, sortering och flisning.



Befintlig bebyggelse inom området, Kvartsvägen

Verksamhetsområdet föreslås utökas åt söder och åt nordväst. Planlagd mark för industri ökar från 14 ha till 21 ha genom aktuellt planförslag. Storlekarna på befintliga och planerade industrifastigheter varierar mellan 2000 m² till 30 000 m² för att göra området attraktivt för många olika typer av verksamheter. På illustrationskartan visas ett exempel på hur området kan disponeras.

Eftersom planområdet ligger relativt långt ifrån närmsta bebyggelse lämpar sig området för verksamheter som kan vara störande. Byggnadshöjden på tomterna närmast väg 156 är begränsad till 10 m.

För de områden som ligger närmast väg 156 ska upplag inhägnas så att de skyddas mot insyn från vägen. Dessa områden har även goda reklamlägen, skyltar och liknande anordningar får dock inte inverka på trafiksäkerheten.

Bostäder

Inom planområdet finns idag en bostadsfastighet, Hajom 4:9. Fastigheten är inlöst av kommunen och området kommer att användas för expansion av industriområdet. Norr om väg 156 vid Långelid finns ett 10-tal bostadshus. Inga nya bostäder tillåts inom 500 m från verksamhetsområdet, enligt riktlinjerna i översiktsplanen.

Offentlig service

Offentlig service finns närmast i Skene dit det är ca 5 km.

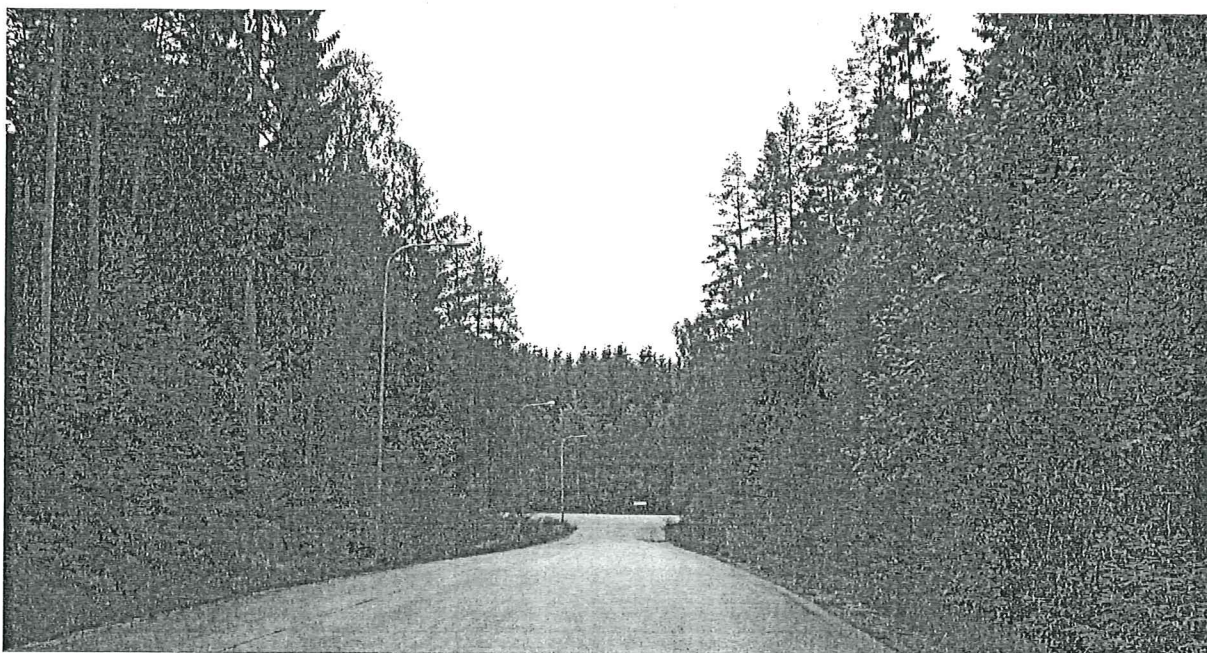
Vägar och trafik

Biltrafik

Området matas med trafik via länsväg 156. Vägen trafikeras med 6570 fordon/dygn (varav 520 fordon är tung trafik) enligt mätningar från 2005. Vägen utgör rekommenderad sekundär transportväg för farligt gods.

Områdets befintliga trafikstruktur behålls och utvecklas. Gnejsvägen är områdets matargata. Gnejsvägen har en 15-25 bred zon för att inrymma slänter och eventuell framtida gc-väg. Fältspatsvägen förlängs något västerut.

Infarter till de nya industritomterna placeras där det är lämpligast beroende på hur fastigheterna kommer att delas in.



Korsning Gnejsvägen/Hässelbergsvägen

Gnejsvägen är även tillfart till avfallsanläggningen som på sikt kommer att stängas. Verksamhetens framtida omfattning är inte känd i dagsläget. Under tiden som sluttäckningen pågår kommer stora fyllnadsmassor att behöva transporteras till området vilket tillfälligt kan innebära ökade trafikmängder genom planområdet.

Kollektivtrafik

Från busshållplats vid väg 156 tar det 12-15 minuter med buss till Kinna. Även anknytningar till Borås och Göteborg, dit man når på dryga timmen, trafikerar hållplatsen.

Gång- och cykelvägar

Inom området finns ingen separerad gång- och cykeltrafik. Inte heller till området längs väg 156, finns gc-vägar och det finns i dagsläget heller inga sådana planer. Längs Gnejsvägen finns utrymme för framtida gc-väg.

Mellan busshållplats på väg 156 och Fältspatsvägen finns en grusad gång- och cykelförbindelse som inte underhålls på vintern.

Parkering och angöring

Parkering sker på respektive fastighet. Inga gemensamma parkeringar planeras inom området.

Störningar

Verksamheternas påverkan på omgivningen

Skene skog utgör ett industriområde vars verksamheter kan motivera ett skyddsavstånd av 500 meter. Norr om området finns här ett 10-tal bostadshus vid Långelid som berörs. Då området främst utökas söder ut mot avfallsanläggningen, där det ej finns några bostäder anses inte utökningen av området påverka de boende i närområdet. Det finns inga planlagda bostäder som ligger inom 500 meter zonen.

Trafikbuller/ industribuller

Med hänsyn till störningar från länsväg 156 och industrier ska fasader utformas så att gällande riktvärden för arbetslokaler ej överskrids. Enligt BBR (Boverkets byggregler) är rekommenderad ekvivalentnivå 35 dBA för kontorsrum och 40 dBA för övriga utrymmen i kontorslokaler.

Farligt gods

Kommunen har gjort följande riskbedömning med hänsyn till hur riskerna från farligt gods påverkar detaljplanen;

Trafikförhållanden

Väg 156 som utgör sekundär transportled för farligt gods är förbindelseväg mellan väg 41 och 40 som utgör primära leder för farligt gods. Årlig dygnstrafik på väg 156 är 6 750 fordon varav 6% tung trafik. Utifrån vedertaget branschindex utgör 4-5 % av den tunga trafik av farligt gods, dvs 20 transporter/dygn. Enligt räddningsverkets mätning 2006 av fördelning av ADR-klasser i södra Sverige så är klass 3 (brandfarliga vätskor) den vanligaste förekommande på väg 156. Enligt räddningstjänsten finns inga olyckor inrapporterade gällande transporter av farligt gods. Prognos 2030 – 8200 fordon/dygn varav 8% tung trafik 650 , innebär uppskattningsvis 30 farligt godstransporter /dygn. (uppgifter från Vägverkets miljökonsekvensbeskrivning till arbetsplanen för väg 156 mellan Skene och Skoghem).

Tillåten hastighet på sträckan är 80 km/h.

Beräknad insattid till planområdet är enligt räddningstjänsten mindre än 10 minuter.

Riskbedömning

Industritomterna inom föreslagen detaljplan ligger ca 60-100 meter från Lv 156. Kraftiga höjdryggar avskiljer till stor del industritomterna från vägen och i väster och bortanför dessa höjdryggar är industrimarken belägen 7-9 meter högre än vägen.

Området är sedan tidigare planlagt för industriändamål. Med hänsyn till att tillåten markanvändning innebär en låg persontäthet, den avskiljande topografin och den begränsade omfattningen av farligt godstransporter/dygn, bedöms inte transportleden för farligt gods påverka människors hälsa och säkerhet negativt. Riskbedömningen har gjorts i samråd med Södra Älvsborgs räddningstjänst SÄRF.

Geologisk skyddszon

Södra delen av planområdet ingår i geologisk skyddszon kring avfallsanläggningen vilket innebär vissa restriktioner för markarbeten, se sid 6 i planbeskrivningen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns ett kommunalt va-ledningssystem i området som de befintliga byggnaderna är anslutna till. Spillvattnet leds med självfall genom området till en pumpstation söder om Hässelbergsvägen och därefter pumpas det till reningsverket i Skene. Vattenförsörjning sker från vattenverk i Skene. Dagvattnet rinner med självfall via ledningar åt sydväst via en bäck till recipienterna Iglabäcken och Surtan. Dessa vattendrag utgör habitat för flodpärlmusslan som är rödlistad.

I samband med planarbetet har en va- och dagvattenutredning tagits fram. Utredningen ligger med som Bilaga 1. I utredningen har bl a en beräkning av dagvattenflöden inom området gjorts samt utredning av möjliga och nödvändiga fördröjningsåtgärder och översiktlig dimensionering av föreslagna fördröjningsåtgärder. I utredningen redovisas även förslag på utbyggnad av va-systemet efter exploatering och en översiktlig höjdsättning och dimensionering av utbyggda va-ledningar.

Dagvattnet ska fördröjas i tre mindre våta dammar i områdets västra och sydvästra del. Placering och höjdsättning av dagvattenserviser är anpassade för självfall av dagvattnet. Efter dammarna leds vattnet till befintlig våtmark för ytterligare rening. Dammarna kan nås för underhåll via Hässelbergsvägen. Dock behöver vägen rustas upp till bättre standard. I samband med anläggande av dammarna kommer miljökontoret ställa krav på rutiner och ansvarsfördelning för drift, underhåll, provtagning och olyckor.

Detaljplanen ställer krav på fastighetsägare att dagvatten från trafik- och parkeringsytor skall förses med oljeavskiljare med larm.

En utbyggnad av befintligt VA-systemet är nödvändig. Ledningarna följer där det är möjligt, markytans lutning. Inom en del av området kommer spillvattnet att behöva pumpas. En ny pumpstation har föreslagits i det nordvästra hörnet där lägsta punkten finns. För att nå pumpstationen anläggs en enklare grusväg vid ledningsstråket för den norra delen av området. Erforderliga u-områden har lagts ut på plankartan för utbyggnaden av VA- och dagvattensystemet.

Brandvatten, sprinklervatten

Insattiden till Skene skog är mindre än 10 minuter. Vattenflödet (24 l/s) i Skene skog är tillräckligt för att klara räddningstjänstens behov av brandvatten för industrier med normal brandbelastning >50 och <200 MJ/kvm. Vid etablering av industrier med hög eller mycket hög brandbelastning såsom brädgårdar, snickerifabriker och oljehantering är brandvattentillgången otillräcklig (minst 40 l/s krävs enligt Svenska vatten- och avloppsföreningens skrifter VAVP83 och P76). Vid byggnation av industrier med hög brandbelastning måste därför brandsäkerheten särskilt beaktas ex. genom storlek på

brandceller, behov av aktiva system som brandlarm, sprinkler osv. *Vid bygglov skall samråd ske med räddningstjänsten.* Planbestämmelse införs.

I samband med planarbetet har det studerats vad det skulle innebära att erbjuda företag inom hela verksamhetsområdet ett sprinklersystem. En kostnadsutredning för detta ligger med som bilaga. Utredningen förslår ett ledningssystem genom hela området som utgår ifrån ett pumphus och en sprinklerreservoar i planområdets södra del. Kommunen har bedömt att ett sådant sprinklervattenförsörjningsnät är för kostsamt. Eventuellt behov av sprinkler får därför ordnas på respektive fastighet.

Det har inte utretts huruvida dagvattendammarna kan användas som brandvattendamm eller som vattenreserv för sprinkler. Vid behov av brandvatten behöver det belysas; Räddningstjänstens krav på vattenvolym och utformning av dammen för tillgänglighet för nedsänkning av pump.

Energiförsörjning

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

Utöver de fem befintliga transformatorstationerna inom området föreslås inga nya. Transformatorstationerna säkras med E-områden och befintliga 10 kV-kablar inom kvartersmark säkras med u-område.

Befintlig 10 kV- luftledning norr om Fältspatsvägen avses flyttas och förläggas i mark i samband med byggnation av de aktuella tomterna. Ledningar placeras i vägen och sedan vidare i samma ledningsgrav som va-ledningar som på plankartan säkrats med ett u-område.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Behovsbedömning av miljöbedömning enl PBL 5 kap 18§

Miljömål som påverkas av planläggningen är:

Begränsad klimatpåverkan

(-) Industriverksamheter och transporter innebär utsläpp av växthusgaser.

Frisk luft

God bebyggd miljö

(+) Lokaliseringen av området innebär att eventuella utsläpp till luften och andra störningar såsom buller sker på en plats där människors hälsa, djur, växter och kulturvärden inre riskerar att skadas.

Bara naturlig försurning

(-)Transporter innebär utsläpp av svaveldioxid och kolmonoxid.

Levande sjöar och vattendrag

(0)Fördröjning och sedimentering av dagvatten skall ske innan vattnet når recipient.

Kommunen har vid möte med Länsstyrelsen 2007-10-05 diskuterat områdets exploatering och varit överens om att detaljplanen innebär en utvidgning av ett befintligt område för verksamheter. Största delen av utvidgningen sker mot kommunens avfallsanläggning. Eftersom området redan är starkt påverkat innebär planförslaget inte någon förändring som kräver miljöbedömning.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget är upprättat av WSP Samhällsbyggnad i samarbete med Plan- och Bygglövskontoret genom Charlotta Tornvall och Elena Eckhardt. Förslaget är reviderat av Bygg- och miljökontoret genom Elena Eckhardt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

SKENE SKOG

Hajom, Marks kommun, Västra Götalands Län

Upprättad 2012-01-16

Margareta Björsell och Elena Eckhardt
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

Bakgrund

Kommunen har för avsikt att expandera befintligt industriområde i Skene skog för att i framtiden kunna tillgodose efterfrågan på industritomter.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Marks kommun är huvudman för allmän plats och VA med dagvatten inom området.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tidplan ska gälla:

Beslut om samråd	maj 2009
Samråd	maj-juni 2009
Beslut om utställning	nov 2010
Utställning	dec – jan 2010/11
Antagande	1:a kvartalet 2012

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Kvartersmark</i>		
J, industri	Fastighetsägare	Fastighetsägare
H, handel	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E1, transformator	Vattenfall	Vattenfall
E2, pumphus	Kommunen	Kommunen
E3, dagvattendammar	Kommunen	kommunen
<i>Allmän plats</i>		
Industrigata	Kommunen	Kommunen
Lokalgata	Kommunen	Kommunen
Natur	Kommunen	Kommunen
Skydd	Kommunen	Kommunen

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Marks kommun äger större delen av ej utbyggd kvartersmark inom planområdet.

Hajom 1:2 berörs av allmän platsmark, fastigheten ägs av Knut Henrik Henriksson, Hajom Skattegård, 511 97 Hajom.

Hajom 3:3 berörs också av allmän platsmark, fastigheten ägs av Britta Margareta Svensson och Klas Lennart Svensson, Byavägen 15, 511 97 Hajom.

Avstyckning

Fastighetsbildningsfrågor hanteras inom kommunen av kommunstyrelsen. Avstyckning kommer att ske i samband med försäljning av industritomterna. I illustrationsplanen redovisas ett förslag till tomtindelning. Exploateringskalkylen bygger på detta förslag.

Servitut och ledningsrätt

Allmänna ledningar för el, vatten, avlopp och dagvatten säkras genom servitut alternativt ledningsrätt inom planområdets u-områden.

Eventuellt säkrande av väg till fördröjningsdammarna hanteras i lantmäteriförrättning.

Tillfart till industrimarken söder om Glimmervägen

För att nå tomter inom Hajom 12:1 (kommunens fastighet) söder om fastigheten Hajom 12:13 säkras tillfart genom (y) i detaljplanen och servitut vid fastighetsbildning. Kommunen träffar en överenskommelse med markägaren till Hajom 12:13 om att byta mark. Det innebär att industrimarken söder om kommer att nås genom bildande av en skafttomt. Ifall området säljs till flera fastighetsägare har dessa rätt till utfart över y-området. Fastighetsreglering sker i samband med försäljning av industrimarken.

Tekniska frågor

Masshantering

Ett förslag till hur massorna ska hanteras har tagits fram. Enligt förslaget, som omfattar både tomtmark och allmän plats, uppnås massbalans inom området. Exploateringskalkylen baseras på detta förslag.

Gator

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av gator.

VA och dagvatten

Nuvarande verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten omfattar del av planområdet. Verksamhetsområdet behöver utökas i enlighet med planritning i VA- och dagvattenutredningen 2010-05-20, d.v.s. även omfatta den sydöstra tomten vid Hässelbergsvägen.

Anslutning av vatten och avlopp sker vid tomtgräns. Va-ledningar förläggs i allmän plats och inom u-områden.

Dagvatten ska avledas för att renas i dagvattendammar enligt detaljplanen. Efter dammarna släpps dagvattnet vidare ut i befintlig våtmark. Kommunen ansvarar för att dagvattendammarna byggs ut. Förvaltningarna teknik och service samt miljö utformar tillsammans hur dammarna ska underhållas och skötas.

Enligt uppgift behövs ej prövning av vattenverksamhet enligt miljöbalken för dagvattendammarna enligt Länsstyrelsen.

Parkeringar

Parkeringar anläggs på respektive industritomt och ansvaret för detta ligger hos respektive fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Kommunen svarar för framtagandet av detaljplanen och fastighetsbildningskostnader. Planavtal har tecknats som reglerar plankostnaden. Planavgift ska således inte tas ut vid bygglov.

Kommunen svarar för utbyggnad av allmän plats och va. Va-anläggningsavgifter debiteras när verksamhetsområde inrättats och förbindelsepunkt meddelats berörd fastighet.

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen bygger på ett förslag till tomtindelning, slutlig indelning beror på vilken tomtstorlek som kommer att efterfrågas¹. Tomtindelningen styr framför allt utgifterna för masshantering² och va-ledningar samt VA-inkomster.

Utgifter	Tkr	Tkr
Mark		835
Administration		500
Allmän plats		1 134
Masshantering ³		11 000
Summa		13 469

Vatten och avlopp		
Ledningar, pumpstation mm	5 579	
Dagvattendammar	1 789	
Väg till pumpstation	509	
Summa		7 878

Summa utgifter		21 347
-----------------------	--	---------------

Inkomster		
Tomtförsäljning	7 140	
VA-anläggningsavgifter	3 708	
Summa inkomster		10 848

¹ Två av tomterna kan komma att säljas oplanerade. Detta skulle minska inkomster från tomtförsäljning och minska utgiften för masshantering. Därigenom skulle exploateringskalkylens underskott minska med cirka 2,5 miljoner kronor.

² Tomter bör kunna säljas i oplanerat skick till ett pris understigande tomtpristaxan. Därigenom minskar underskottet i exploateringskalkylen.

³ Beräknad utgift om alla tomter säljs grovplanerade.