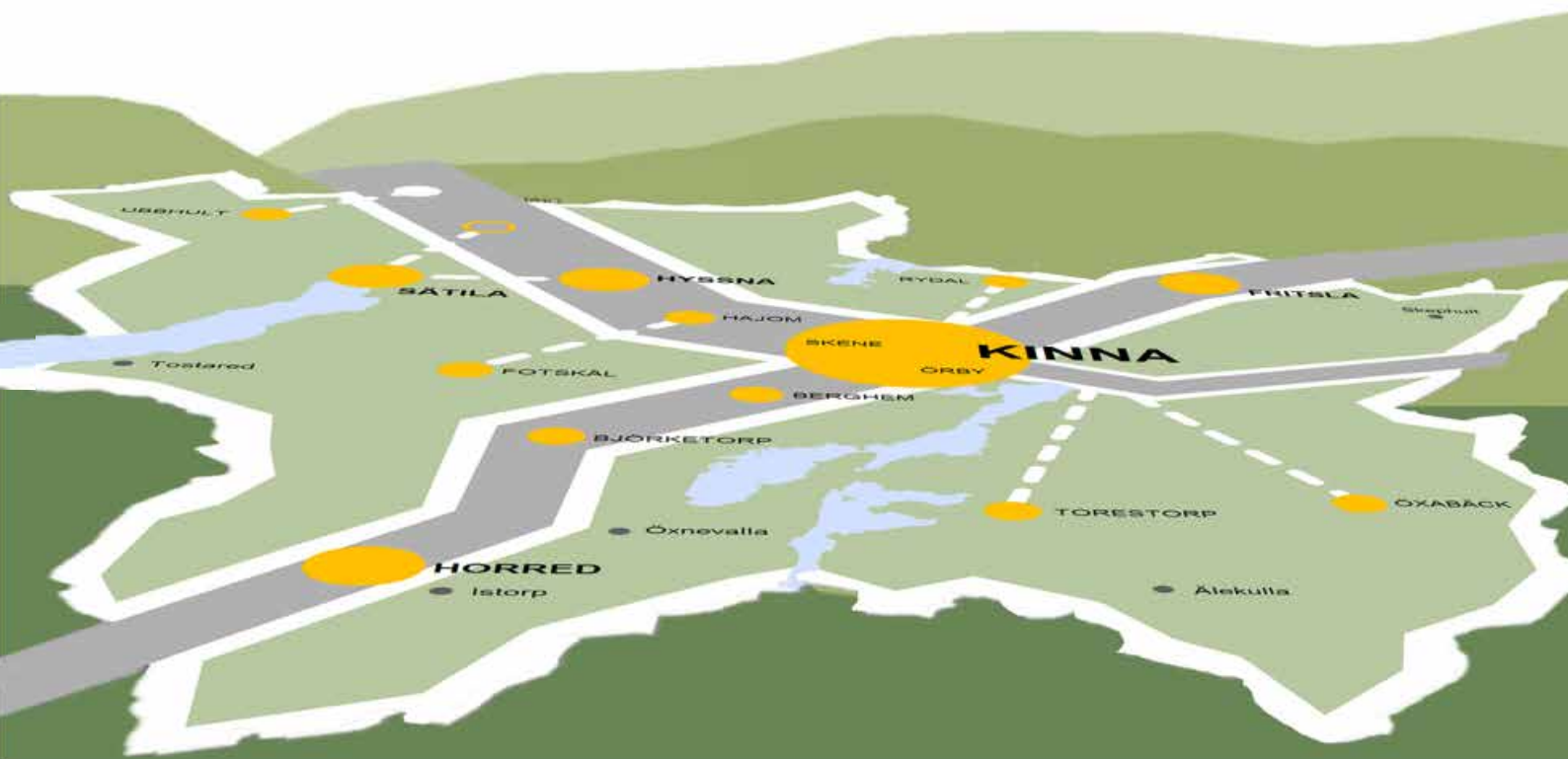


Översiktsplan för Marks kommun



DEL 2 – KARTOR OCH BESTÄMMELSER UTSTÄLLNINGSHANDLING

Upprättad 2014-05-07
Reviderad 2016-06-08 KS § 97

Tyck till!

Översiktsplanen är ett viktigt strategiskt verktyg för Marks utveckling. Den ska visa hur kommunen vill utvecklas och skapa tydliga spelregler för dem som bor, bygger, besöker och verkar i Mark på olika sätt.

Arbetet med den nya översiktsplanen befinner sig nu i utställningsskedet. Alla som är berörda och intresserade är välkomna att tycka till om förslaget till ny översiktsplan för Marks kommun.

FÖRSLAGET STÄLLS UT 1 AUGUSTI – 1 OKTOBER 2016

Läs mer på www.mark.se

Översiktsplanens olika delar

DEL 1 - STRATEGIER OCH AVVÄGNINGAR

Kommunens ställningstagande om den framtida mark- och vattenanvändning.

1. Läge för det goda livet

Bakgrund och övergripande mål

2. Ett hållbart Mark

Befolkningsmål, strukturbild och strategier.

3. Mark- och vattenanvändning

Avvägningar, rekommendationer och riksintressen.

4. Genomförande

Genomförandemedel och fortsatt arbete.

5. Konsekvenser

Översiktliga miljömässiga, ekonomiska och sociala konsekvenser av planen.

DEL 2 - KARTOR OCH BESTÄMMELSER

Redovisning av vad som gäller för olika mark- och vattenområden i kommunen.

6. Bestämmelser

Bestämmelser för mark- och vattenanvändning.

Karta 1 Bestämmelser enligt ställningstagande

Föreslagen markanvändning efter avvägningar som görs i denna översiktsplan.

Karta 2 Bestämmelser enligt lagar

Mark- och vattenområden som berörs av gällande lagar.

DEL 3 - UNDERLAG

Förutsättningar och fördjupade underlag i olika tematiska frågor.

7. Förutsättningar

Förutsättningar i kommunen och i omvärlden.

8. Fokusområden

Olika områden som behöver samverka för att Mark ska fortsätta att utvecklas som en livskraftig och hållbar kommun, med fokus på:

- Attraktiva livsmiljöer
- Ett allsidigt näringsliv
- En allsidig infrastruktur
- Värdefulla natur- och kulturmiljöer
- Energi och miljö för framtiden

9. Miljö- och riskfaktorer

Olika risker som kan påverka människor och miljö t ex buller och översvämningrisker:

- Miljörisker
- Klimatrisker
- Tekniska olycksrisker

Referenser

Lista över alla rapporter, utredningar mm som används som kunskapsunderlag i översiktsplanen.

Bilagor

Inriktningsbeslut mm följer med som bilagor:

- Inriktningsbeslut
- Beslut om utställning

Innehåll

6. BESTÄMMELSER	5
6.1 Kartor och bestämmelser hör samman	5
6.2 Bestämmelser enligt ställningstagande	6
6.3 Bestämmelser enligt lagar	12
KARTA 1 - BESTÄMMELSER ENLIGT STÄLLNINGSTAGANDE	
KARTA 2 - BESTÄMMELSER ENLIGT LAGAR	

6. BESTÄMMELSER

I kapitel 2 beskrivs den övergripande utbyggnadsstrategin för kommunen. I detta kapitel och i kapitel 3 redovisas vilka fysiska uttryck utbyggnadsstrategin får för mark- och vattenanvändningen i kommunen. Här preciseras de bestämmelser som föreslås gälla när bygglov, detaljplaner och markfrågor ska prövas vid nybyggnation och förändrad markanvändning. Bestämmelserna är direkt kopplade till markanvändningskartorna sist i denna del.

6.1 Kartor och bestämmelser hör samman

ÖVERSIKTSPLANEN ÄR PRINCIPIELL

I den kommunövergripande översiktsplanen ska grunddragen för användningen av kommunens mark- och vattenområden redovisas. Redovisningen i ÖP är till sin natur översiktlig och principiell, medan den mer detaljerade markanvändningen successivt kommer att beskrivas i fördjupningar av översiktsplanen, programstudier och detaljplaner. Därför medger ÖP-kartorna inte heller någon detaljerad tolkning av föreslagna områdesgränser. Dessa kommer att definieras i den fortsatta planeringen.

KOPPLING TILL KARTA 1 OCH 2

I detta avsnitt preciseras de bestämmelser som föreslås gälla när bygglov, detaljplaner och markfrågor prövas vid nybyggnation eller förändrad markanvändning. Dessa består av två delar, som var och en motsvarar ÖP:s två huvudkartor:

- *Bestämmelser enligt ställningstagande* redovisar de bestämmelser som föreslås fastställas i och med antagandet av denna ÖP. Till dessa hör *Karta 1* som beskriver pågående och föreslagna markanvändning.
- *Bestämmelser enligt lagar* redovisar bestämmelser enligt gällande lagar, där områdesavgränsningarna redan tidigare är fastslagna. Till dessa hör *Karta 2* som beskriver vilka mark- och vattenområden som berörs av dessa bestämmelser.

I texten används samma kartsymbol som i kartorna för att det ska vara lättare att hitta vilka bestämmelser som gäller för varje område i kartan. Områden utan symbol före rubriken i texten nedan, redovisas inte på kartan.

MER DETALJER I FÖRDJUPNINGAR AV ÖP

Nedanstående bestämmelser för fortsatt planering och byggande gäller generellt för hela kommunen.

I de nya *fördjupningar av översiktsplanen* (FÖP:ar) som successivt kommer att tas fram för de olika kommundelarna (se kapitel 4.2 *Fortsatt arbete*) kommer bestämmelserna att preciseras geografiskt och gäller då tillsammans med denna ÖP.

Om bestämmelser och rekommendationer som formulerats i äldre FÖP:ar står i motsättning med de som formuleras här, gäller denna översiktsplan.

OMRÅDEN MED SÄRSKILT HÖGA VÄRDEN

I Karta 2 har områden med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö slagits samman till ett kartsikt för att öka läsbarheten av kartan. Där ingår natur- och friluftsvärden som är utpekade i kommunens naturvårdsprogram (Marks kommun 2010c), kulturvärden enligt kulturmiljöprogram (Marks kommun 1991f), värdefulla odlingslandskap och våtmarker. De olika värdena är särredovisade i kapitel 8.4 avsnitt *Naturmiljö*.

6.2 Bestämmelser enligt ställningstagande

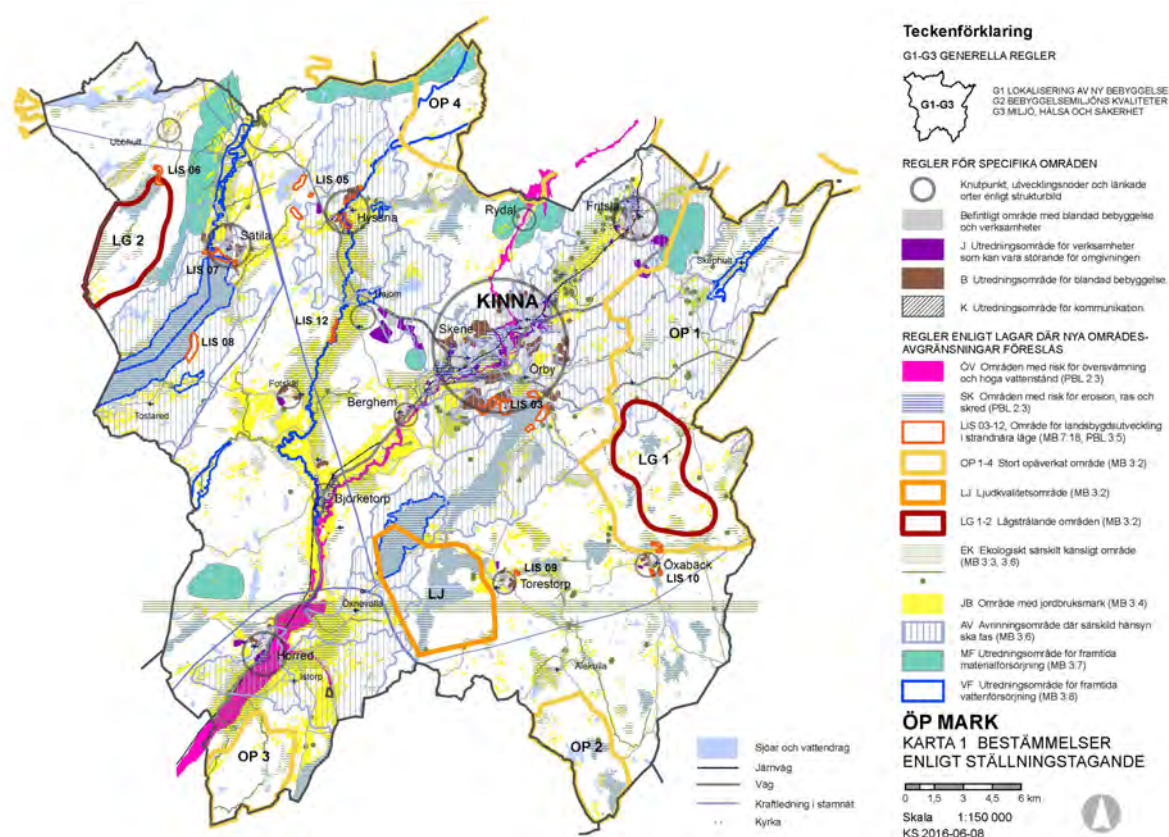
Bestämmelser enligt ställningstagande anger hur kommunen i översiktsplanen förhåller sig till mark- och vattenanvändningen, och grundar sig på kommunala ställningstaganden och på rekommendationer från andra myndigheter.

De bestämmelser enligt ställningstagande som redovisas nedan är:

- Generella bestämmelser
- Bestämmelser för specifika områden

- Bestämmelser enligt lagar där nya områdesgränningar föreslås

De generella bestämmelserna är inte bundna till utpekade områden, utan gäller övergripande vid all prövning av bygglov och förhandsbesked utanför detaljplan och som underlag då detaljplaner upprättas. Övriga bestämmelser *med en symbol* före rubriken gäller för de områden som avgränsats i Karta 1, medan de *utan symbol* gäller generellt och i förekommande fall.



Figur 6:1 Till detta avsnitt hör Karta 1 – Bestämmelser enligt ställningstagande, här i förminskad skala. Den fullskaliga kartan finns som bilaga sist i denna del av översiktsplanen.

GENERELLA BESTÄMMELSER

G1 LOKALISERING AV NY BEBYGGELSE

Lämplighetsbedömning. Bebyggelseutveckling bör i första hand ske i stråkens knutpunkt, utvecklingsnoder och länkade orter, genom komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse, se kapitel 2.3 *Strukturbild för Mark* och 2.4 *Strategier för samhällsplaneringen*.

Utbyggnad inom tätorter och verksamhetsområden ska i första hand prövas genom detaljplaneläggning. Små samlade grupper kan vara ett viktigt tillskott för en levande landsbygd. Bebyggelse med upp till fem

bostäder bör kunna prövas utan detaljplan i områden som är lämpade för ändamålet, och som ligger utanför knutpunkt, utvecklingsnoder och länkade orter, men inte inom detaljplan, sammanhållen bebyggelse eller LIS-område. Detta förutsätter att lokaliseringen och exploateringen utformning inte i övrigt strider mot översiktsplanens intentioner eller att det inte finns andra motstridiga intressen som kräver detaljplaneläggning, t ex stor efterfrågan på mark i området.

Enstaka spridda hus kan vara motiverade men det ställer höga krav på anpassning till landskapet och att vatten-, avlopps- och dagvattenhantering anordnas på ett godtagbart sätt. Byggnationens lämplighet bör

särskilt motiveras vid förhandsbesked och bygglov.

Prövning utan detaljplan. I de fall ny bebyggelse kan tillkomma utan föregående prövning i detaljplan enligt ovan, ska lokaliseringsprövning ske utifrån allmän lämplighetsbedömning enligt PBL 2 kapitel, i beslut om förhandsbesked eller bygglov. Vid lokaliseringsprövningen ska, förutom översiktsplanen, möjligheten att lösa tillfart, vatten, avlopp och dagvatten, beaktas. Vid prövningen ska också byggnadernas utformning och placering med hänsyn till landskapsbilden och till kultur- och naturvärdena på platsen iakttas, och att de inte medför fara eller olägenheter för miljön eller människors hälsa. Prövning genom bygglov eller förhandsbesked kan komma att kräva sådana utredningar som i annat fall genomförs i detaljplaneprocessen, t ex utredning av geoteknik, spill- och dagvatten, buller, arkeologi.

Prövning utan bygglov. Viss byggnation kan enligt PBL tillkomma utan bygglovsprövning. Detta gäller t ex så kallade friggebodar och attefallsåtgärder, liksom uteplatser och skärmtak inom vissa gränser. För områden inom sammanhållen bebyggelse och i områden utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse finns ytterligare bygglovsbefriade åtgärder, se *Bestämmelser enligt plan- och bygglagen i kapitel 6.3*. En åtgärd som inte behöver lov kan ändå vara anmälningspliktig enligt PBL. Exempel på sådana åtgärder är installation av eldstäder, rivning, borttagande av hela eller delar av en byggnad, vissa attefallsåtgärder eller annat som anges i PBL. Det finns även bestämmelser om krav på marklov, rivningslov mm. En lov- eller anmälningspliktig åtgärd får inte påbörjas innan plan- och byggnadsnämnden gett ett startbesked. För en ekonomibyggnad för jordbruk, eller skogsbruk krävs det bygglov bara för åtgärder som innebär att byggnaden tas i anspråk eller inreds för väsentligt annat ändamål än det för vilket byggnaden senast använts eller för vilket bygglov har lämnats.

Fastighetsbildning. Enligt fastighetsbildningslagen får fastighetsbildning inte ske som kan försvåra en lämplig användning av marken, förhindra lämplig senare planläggning eller föranleda olämplig bebyggelse. Fastighetsbildning för nya hus sker i normalfallet med lämplighetsprövning som grund och först efter prövning i detaljplan eller positivt förhandsbesked från plan- och byggnadsnämnden.

Enskilda VA-anläggningar. Utsläpp av avloppsvatten räknas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Huvudregeln är därför att tillkommande bebyggelse ansluts till kommunal vatten- och avloppsanläggning. I de fall en lokaliseringsprövning i ett område där kommunalt VA saknas, har utmynnat i ett positivt förhandsbesked, ska enskild vatten- och avloppsanläggning utföras efter anvisningar i beslut från miljönämnden. Se kapitel 8.3 avsnitt *Teknisk infrastruktur*.

G2 BEBYGGELSEMILJÖNS KVALITETER

Socialt perspektiv. De sociala aspekterna tas in i planeringens tidiga skeden, genom aktiv samverkan med andra förvaltningar, utvecklad dialog med olika invånargrupper, undersökningar och nedbruten statistik. Den offentliga miljön och behovet av attraktiva mötesplatser bör uppmärksammas. Sociala konsekvensbeskrivningar bör övervägas i detaljplaner. Se vidare kapitel 5 avsnitt *Sociala konsekvenser*, kapitel 8.1 avsnitt *Social hållbarhet* och kapitel 9.4 *Sociala risker*.

Grönområden. Tillgång till goda grön- och rekreationsområden i bostädernas närhet bör säkras vid planering och utbyggnad av nya områden, och då orter kompletteras med ny bebyggelse. Värdefulla grönområden bör behållas och utvecklas, och borttagna värden kompenseras så att kvaliteterna behålls. Mångfunktionella ytor som bidrar till olika ekosystemtjänster bör uppmärksammas och utvecklas. Ny bebyggelse som bryter sammanhängande gröna stråk och gröna kilar och stråk bör i möjligaste mån undvikas. Se kapitel 8.4 avsnitt *Friluftsliv och rekreation*.

Kulturmiljö. I Kulturmiljölagens (KML) portalparagraf står det att ansvaret för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. För all bebyggelse gäller varsamhetsbestämmelserna i PBL 8:17, dvs att ändring av byggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. För särskilt värdefulla byggnader gäller förbud mot förvanskningar enligt PBL 8:13. För förändringar inom och i anslutning till identifierade kulturmiljöområden, ska områdenas särskilda värden beaktas vid planering, bygglovgivning och andra kommunala beslut. Inom dessa kan planbestämmelser införas med t ex krav på bygglov för omfärgning även av en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader. Vidare kan marklov för trädfällning införas, med undantag för sådan fällning som är ett normalt led i att vårda mark och bebyggelse.

Inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården får inte åtgärder vidtas som innebär att värdena påtagligt skadas. För att klarlägga hur planerade förändringar påverkar riksintresset kan miljökonsekvensbeskrivning behövas i samband med planläggning. Det omväxlande och småskaliga kulturlandskapet med stenmurar, odlingsrösen mm i stora delar av kommunen har stora kulturvärden och bör bevaras i största möjliga utsträckning, se kapitel 8.4 avsnitt *Landskapsvärden* och figur 8:32. Se även kapitel 6.3 avsnitt *Bestämmelser enligt lagar*, samt kapitel 8.4 avsnitt *Kulturmiljö*.

Miljöanpassat byggande. Vid all planering och byggande ska hushållning med resurser och ett miljöanpassat byggande eftersträvas. Energianvändning i den byggda miljön bör minska och miljöpåverkan minimeras inom ramen för vad lagen tillåter. Vid lokalisering av ny bebyggelse bör denna aspekt vägas in.

Fysisk tillgänglighet. Bebyggelsen och bebyggelsemiljön ska utformas med god tillgänglighet. Kraven på fysisk tillgänglighet till byggnader, anläggningar, tomtmark och offentliga platser regleras i PBL. Gator, torg och parker ska utformas så att tillgängligheten, tryggheten och säkerheten är god. Markbeläggning, våghållning och skyltning bör utformas så att framkomligheten underlättas. Se kapitel 8.1 avsnitten *Social hållbarhet*, *Bostadsförsörjning* och *Blandad bebyggelse* kapitel 8.3 avsnitt *Social infrastruktur*.

G3 MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Se även nedan, *Bestämmelser enligt lagar*.

Dagvattenhantering. Dagvatten ska i första hand fördröjas på den egna fastigheten genom infiltration, om markens sammansättning så medger, i andra hand genom slutet fördröjningsmagasin. Bräddavlopp ska anordnas för att säkerställa att egna och angränsande fastigheter inte skadas av dagvattnet. Detaljplaner bör innehålla bestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten. Se kapitel 8.5 avsnitt *Vattenförsörjning*.

Vattenkvalitet. Utsläpp, avlopp eller dagvattenavrinning till följd av ny bebyggelse och andra åtgärder får aldrig påverka vattenstatusen negativt i någon sjö, vattendrag eller grundvattenförekomst. Se även *AV Avrinningsområde där särskild hänsyn ska tas (MB 3:6)* nedan under avsnitt *Bestämmelser enligt ställningstagande*, och kapitel 8.5 avsnitt *Vattenförsörjning*.

Källare. Byggnation av källare bör inte tillåtas i nytillkommande bebyggelse, annat än i undantagsfall. Suterränghus kan däremot vara lämpligt för anpassning till kuperad terräng. Detta är särskilt viktigt vid byggnation i närheten av vatten. Källare kan medföra ändrade grundvattenförhållanden, ökade vattenmängder i ledningsnätet där kapaciteten kan vara otillräcklig, risk för översvämning och dåligt inomhusklimat, problem med enskilda avloppslösningar, samt behov av omfattande dränering med risk för hydrologisk påverkan.

Djurhållning och avstånd till bebyggelse. Vid planering och prövning av bygglov ska avstånd mellan bostadsbebyggelse och djuranläggningar användas enligt antagna *Riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder* (Marks kommun 2015b). Se kapitel 9.1 *Miljörisker*.

Buller och vibrationer från väg och järnväg. Som huvudregel gäller att en god ljudmiljö ska eftersträ-

vas och att riktvärden enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) inte får överskridas vid planläggning och utbyggnad av bostäder eller ny trafikinfrastruktur, med hänsyn till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

I vissa fall kan det dock vara motiverat att använda trafikbullerförordningens avstegsregler vid fasad. Detta gäller främst i hållplatsnära lägen längs huvudled för kollektivtrafik i Kinna, Skene, Fritsla, Örby, Horred, Sätilla och Hyssna. Med hållplatsnära läge avses områden inom ca 300 meter fågelvägen eller 400 meter gångvägen. I första hand bör andra åtgärder vidtas för att nå så låga bullernivåer som möjligt. Avsteg bör endast prövas i undantagsfall. I förekommande fall bör fördelarna med lokalisering med förhöjt utomhusbuller alltid vägas mot nackdelarna och tydligt motiveras, och planbestämmelse om tyst sida och tyst uteplats införs i detaljplan. Riktvärdet för vibrationer från järnväg i bostäder är 0,4 millimeter per sekund.

Generellt rekommenderas ett minsta avstånd på 50 meter mellan järnväg och bostadsbebyggelse. Buller-reducerande åtgärder kan dock behövas på avstånd upp till flera hundra meter från järnväg. Trafikverkets riktlinjer för spårbunden linjetrafik ska tillämpas vid planläggning och prövning av lov i anslutning till järnväg. Om buller och vibrationer, se kapitel 9.1 *Miljörisker*. Bedömningszon runt transportled för farligt gods, se avsnitt *Bestämmelser enligt plan- och bygglagen* nedan och kapitel 9.3 *Tekniska olycksrisker*. Väg med byggnadsfritt avstånd utanför detaljplan, se avsnitt *Bestämmelser enligt andra lagar*. Riksintresse för väg respektive järnväg, se *Bestämmelser enligt miljöbalken*. Se även kapitel 8.3 avsnitt *Resor och transporter*.

Buller från vindkraftverk. I Marks kommuns ska respektavstånd 1000 meter från bostad eller störningsverksamhet hållas vid etablering av vindkraft, dock kan i det enskilda fallet större eller mindre avstånd erfordras beroende på lokala förhållanden och vindkraftverkens antal, storlek och utförande. Vid nyetablering ska ljud från vindkraft underskrida 37 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostad, se kapitel 8.5 avsnitt *Vindkraft*.

Övrigt buller. Högsta tillåtna bullernivåer från industri- och andra bullrande verksamheter är oftast reglerade i miljötillstånd för respektive verksamhet. Vilka restriktioner och skyddsavstånd som krävs utreds i samband med planläggning eller bygglovsprövning i anslutning till bullrande verksamheter.

Elsäkerhet järnväg. Hänsyn ska tas till minsta avstånd enligt elsäkerhetsföreskrifter. Ingen ny bebyggelse bör dock tillkomma inom 30 meter från spårmit. Bedömning bör ske i varje enskilt fall. Se också *Farligt gods* och avsnitt *Bestämmelser enligt*

plan- och bygglagen nedan.

Luftkvalitet. Som huvudregel gäller att gällande miljö kvalitetsnormer för luft ska följas vid all planering och prövning av ny bebyggelse, se kapitel 9.1 *Miljörisker*.

Kraftledningar. För att minska exponeringen av magnetfält ska försiktighetsprincipen tillämpas vid planering och byggande i närheten av större kraftledningar. För att säkerställa att Svenska kraftnäts magnetfältspolicy uppfylls (0,4 mikrotlesla) ska ny bebyggelse där människor vistas varaktigt placeras minst 130 meter från en 400 kV-ledning och minst 80 meter från 220 kV-ledning. Alla metalliska byggnadsdelar som är exponerade för kraftledningens elektromagnetiska fält bör skyddsjordas inom ett område av 20 meter från kraftledningens närmaste spänningssatta del. För 70-130 kV-ledningar rekommenderas vid nybyggnad ett utredningsavstånd på minst 50 meter. Se kapitel 9.1 *Miljörisker*.

Master och torn. Master och torn ska placeras med sådana skyddsavstånd till ledningar att de inte utgör fara för haveri i samband med helikopterbesiktning. Byggnadsverk och objekt över 20 meter kan behöva hinderprövas, se nedan under *Bestämmelser enligt andra lagar*. Försvarsmakten ska höras för särskild utredning om ev störningar på militära system. Strålsäkerhetsmyndighetens Allmänna råd (2008) rörande allmänhetens exponering av elektromagnetiska fält ska respekteras vid anläggning av radio- och telemaster, elinstallationer mm. Vindkraftverk får inte överskrida en totalhöjd på 150 meter i Marks kommuns.

Radon. Markradonförhållanden bör uppmärksammas i detaljplanläggning och bygglovsprövning, och de rikt- och gränsvärden som finns för radon ska iaktas. Se kapitel 9.1 *Miljörisker*.

BESTÄMMELSER FÖR SPECIFIKA OMRÅDEN



KNUTPUNKT, NODER OCH LÄNKADE ORTER

I stråkens knutpunkt, utvecklingsnoder och länkade orter bör bebyggelsen knytas samman och utspridning av bebyggelse motverkas. Befintlig bebyggelse bör i första hand kompletteras och förtätas, särskilt i anslutning till kollektivtrafiklägen, samtidigt som landskaps-, natur-, och kulturvärden värnas.

Ny bebyggelse bör i första hand komplettera och förstärka befintlig bebyggelse så att denna blir funktionsblandad, innehåller bostäder för olika behov och stärker underlagen för lokal service. I pendlingsnoder bör i första hand själva länkfunktionen utvecklas. Se vidare kapitel 2.3 *Strukturbygg* och 2.4 *Strategier för samhällsplaneringen*.

BEFINTLIGT OMRÅDE MED BLANDAD BEBYGGELSE OCH VERKSAMHETER

Områden för blandad bebyggelse och verksamheter är befintliga bebyggelseområden av två slag:

Områden med blandad bebyggelse där bostäder, vägar, grönområden samt verksamheter, handel, serviceanläggningar och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen eller medför stora trafikmängder ingår. Inom områdena ingår också bostadsnära grönområden, trafikområden och impediment. Områdena ligger både inom och utanför detaljplan. Områdena bör användas yteffektivt och andelen hårdgjorda ytor minimeras. Se kapitel 8.1 avsnitt *Blandad bebyggelse*.

Områden för verksamheter som kan vara störande för omgivningen, där industri och andra anläggningar och verksamheter med omgivningspåverkan får tillkomma. Områdena bör användas med hög yteffektivitet och andelen hårdgjorda ytor minimeras. Dagvatten omhändertas lokalt. Fastlagda regler och skyddsavstånd ska beaktas. Se kapitel 8.2 avsnitt *Verksamheter*.

För båda slagen av befintlig bebyggelse gäller att förändrad markanvändning bör föregås av prövning i detaljplan. Om ansökan inkommer om bygglov för åtgärder förenliga med gällande detaljplan, men som strider mot syftet i översiktsplanens intentioner, kan beslut fattas om anstånd enligt PBL 9:28, till dess att ny detaljplan antagits för det aktuella området. Planprogram bör föregå detaljplanering för större omvandlingsområden, om inte tillräckligt stöd för detaljplanering kan ges direkt genom översiktsplanen eller fördjupningar av denna.

B UTREDNINGSOMRÅDE FÖR BLANDAD BEBYGGELSE

Utredningsområde för blandad bebyggelse är framtida områden för bostäder, ev uppblandade med verksamheter, handel, service, och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen. Områdena som i huvudsak identifierats i äldre fördjupningar av översiktsplan, se kapitel 8.1 avsnitt *Blandad bebyggelse*, studeras vidare i det fortsatta arbetet med FÖP:ar för olika kommundelar.

Ingen ny bebyggelse som kan antas förhindra lämplig framtida markanvändning bör tillåtas inom eller i anslutning till områdena. Pågående markanvändning gäller tills vidare. Områdena kan i vissa fall prövas för blandad bebyggelse innan ny FÖP tagits fram, men det kräver noggrann avvägning mot andra intressen i enlighet med denna ÖP och fördjupat planeringsunderlag i form av t ex planprogram. Utbyggnad förutsätter att områdena kan försörjas med god kollektivtrafik, i enlighet med översiktsplanens intentioner.

J UTREDNINGSSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETER SOM KAN VARA STÖRANDE FÖR OMGIVNINGEN

Utredningsområden är områden för verksamheter som kan vara störande för omgivningen. Dessa är utpekade i äldre fördjupningar av översiktsplan, se kapitel 8.2 avsnitt *Verksamheter*. Områdena studeras vidare i det fortsatta arbetet med FÖP:ar för olika kommundelar. Utbyggnad kan bli aktuell först på längre sikt. Pågående markanvändning gäller tills vidare. Ev ianspråktagande innan ny FÖP tagits fram kräver noggrann avvägning mot andra intressen i enlighet med denna ÖP och fördjupat planeringsunderlag i form av t ex planprogram.

Ingen ny bebyggelse eller nya anläggningar som kan antas förhindra föreslagen framtida markanvändning bör tillåtas inom eller i anslutning till områdena. Skyddsavstånd kan behöva övervägas.

K UTREDNINGSSOMRÅDE FÖR KOMMUNIKATION

Område reserverat för möjlig förbifart förbi Skene. Åtgärder får inte vidtas som kan begränsa möjligheterna att använda området för vägändamål. Se vidare kapitel 8.3 avsnitt *Resande och transporter*.

BESTÄMMELSER ENLIGT LAGAR DÄR NYA OMRÅDESAVGRÄNSNINGAR FÖRESLÅS

Nedan särredovisas de bestämmelser enligt lagar, där översiktsplanen föreslår nya avgränsningar. De redovisas i *Karta 1 – Bestämmelser enligt ställningstagande*.

ÖV OMRÅDE MED RISK FÖR ÖVERSVÄMNING OCH HÖGA VATTENSTÅND (PBL 2:3)

Byggande inom identifierade riskområden för översvämningar och höga vattenstånd (framtida 200-årsflöde) bör i första hand helt undvikas, i andra hand tas i anspråk endast om tillräckliga säkerhetsåtgärder kan genomföras. Detaljerade översvämningsskarteringar och utredningar av ev skyddsåtgärder som bör vidtas, krävs innan ny bebyggelse kan tillåtas inom ÖV-område, och ska redovisas i detaljplan eller som underlag för lokaliseringsprövning i samband med bygglov, se kapitel 9.2 *Klimatrisker*.

Lägsta golvhöjd för nya bostäder och tillbyggnader bör alltid anges så att skadan vid översvämning minimeras. Inriktningen är att miniminivån motsvarar nivån för framtida 200-årsflödet. Ev behov av ytterligare säkerhetsmarginal i det enskilda fallet hanteras i dagvattenutredning i samband med detaljplan eller på annat lämpligt sätt vid t ex bygglovsprövning. Avsteg från huvudprincipen ska föregås av utredning om behov och genomförande av särskilda skyddsåtgärder. I den fortsatta planeringen bör åtgärder för

befintlig bebyggelse och justerade riktvärden för bebyggelse i hela kommunen utredas. Riktvärdena kan i samband med detta komma att justeras. Se kapitel 9.2 *Klimatrisker*.

SK OMRÅDE MED RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED (PBL 2:3)

Inom och i närheten av identifierade områden med risk för erosion, ras och skred, bör ny bebyggelse, inklusive tillbyggnader, prövas med stor restriktivitet. Mer detaljerade geotekniska undersökningar krävs innan ny bebyggelse kan tillåtas. I den fortsatta planeringen bör skredriskerna ytterligare kartläggas, samt riktlinjer för ny och befintlig bebyggelse utredas. Se kapitel 9.2 *Klimatrisker*.

LIS 3-11 OMRÅDE FÖR LANDSBYGDSUTVECKLING I STRANDNÄRA LÄGE (MB 7:18, PBL 3:5)

Områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, där tillkomst av bostäder och/eller verksamheter kan prövas. För att lättnader i strandskyddet ska kunna medges krävs att strandskyddets syften fortsatt är tillgodosedda. Fortsatt utredning i samband med planläggning eller bygglovsprövning kan visa att det är olämpligt att bebygga delar av ett LIS-område. I områdena ska passage alltid anordnas utmed stranden.

Ny bebyggelse bör i första hand anslutas till kommunal vatten- och avloppsanläggning. Om detta inte är möjligt bör gemensamma anläggningar eftersträvas. Hänsyn ska också tas till natur- och kulturvärden, vattenskyddsområden mm i enlighet med LIS-utredningen och avvägningarna i översiktsplanen. Fördjupade utredningar kan komma att krävas. Se kapitel 8.1 avsnitt *Blandad bebyggelse* och 8.2 avsnitt *Verksamheter*.

OP 1-4 STORT OPÅVERKAT OMRÅDE (MB 3:2)

Stora påverkade områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär. I utpekade områden bör om möjligt lokalisering av enstaka byggnader ske till delar som redan är påverkade, dvs i anslutning till befintlig bebyggelse, eller inom korridorer i landskapet som redan tagits i anspråk för t ex vägar eller ledningar. I övriga delar bör stor restriktivitet tillämpas. Se kapitel 8.1 avsnitt *Stora påverkade områden*.

LJ LJUDKVALITETSOMRÅDE (MB 3:2)

Område där låg bullernivå är en särskild kvalitet. Ljudkvalitetsområden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som medför ökat samhällsbuller. Lokaliseringsprövning av verksamheter som alstrar 30 dBA ekvivalentnivå eller mer, såsom t ex industri-

er, materialtäkter, skjut- och motorsportbanor, vindkraft, större kraftledningar, ska därför ske restriktivt. Se kapitel 8.1 avsnitt *Ljudkvalitetsområden*.

LG 1-2 LÅGSTRÅLANDE OMRÅDE (MB 3:2)

Lågstrålande områden ska så långt som möjligt hållas fria från verksamheter som medför ökad strålning. Lokaliseringsprovning av kraftledningar i luft, radio- och TV-master, basstationer för mobil telefoni och andra konstgjorda källor för elektromagnetisk strålning, ska därför ske restriktivt. Inom lågstrålande områden är tillgänglighet till bredband prioriterat. Se kapitel 8.1 avsnitt *Lågstrålande områden*.

EK EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGT OMRÅDE (MB 3:3, 3:6)

Ekologiskt särskilt känsliga områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Exploatering och byggnation bör om möjligt undvikas. Om åtgärder inom utpekade områdena ändå måste vidtas ställs särskilda krav på hänsyn vad gäller: dagvattenhanteringen och andra utsläpp av föroreningar till mark och vatten; markanvändningen, särskilt med avseende på värdefulla naturmiljöer och hydrologi; nyanläggning och skötsel av natur och parkmark; planeringen för friluftslivet. Se kapitel 8.4 avsnitt *Ekologiskt särskilt känsliga områden*.

JB OMRÅDE MED JORDBRUKSMARK (MB 3:4)

Stor restriktivitet bör iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar på produktiv jordbruksmark, med undantag för sådana som har med områdenas funktion för jordbruket att göra. Se kapitel 8.2 avsnitt *Areella näringar* och 3.3 *Avvägningar mellan olika intressen*.

AV AVRINNINGSSOMRÅDE DÄR SÄRSKILD HÄNSYN SKA TAS (MB 3:6)

Utsläpp, avlopp eller dagvattenavrinning till följd av ny bebyggelse och andra åtgärder får aldrig påverka vattenstatusen negativt i någon av sjö, vattendrag eller grundvattenförekomst. Inom identifierade AV-områden gäller dessutom att särskild hänsyn ska tas till vattenkvaliteten vid provning av ny bebyggelse och andra åtgärder, då denna redan är otillfredställande i dessa områden eller riskerar att försämrars på grund av sammantagen byggnation.

Hänsyn ska tas vid provning av blandad bebyggelse

eller verksamheter med större bedömd påverkan genom detaljplanläggning, förhandsbesked eller bygglov utanför detaljplan. Med utgångspunkt från karaktären på föreslagen bebyggelse eller verksamhet, marktekniska förhållanden och berört vattendrags status (www.viss.se), bör alternativ lokaliseringsprovning och/eller åtgärder vidtas så att berörd vattenförekomst status inte påverkas negativt av förslaget. Som underlag används t ex utredning av geotekniska förhållanden, dagvattenförhållanden, ev föroreningar. Se Kapitel 8.5 avsnitt *Vattenförsörjning*.

MF 1-7 UTREDNINGSSOMRÅDE FÖR FRAMTIDA MATERIALFÖRSÖRJNING (MB 3:7)

Grus- och bergförekomst av potentiellt intresse för den lokala eller regionala materialförsörjningen ska skyddas mot bebyggelse eller annan verksamhet som i framtiden kan försvåra för en nyetablering av täkt. Provning av ny bebyggelse inom MF 1-7 eller ett ev ianspråktagande för bergtäkt ska föregås av kartering och tekniska analyser med avseende på bergkvalitet för att avgöra om de lokala förutsättningarna för materialproduktion finns eller inte.

Vid en ev nyetablering av bergtäkt måste boende och transportvägar, nationella och regionala miljö kvalitetsmål, samt motstående intressen beaktas, t ex skyddade och potentiella grundvattenresurser, skyddsvärd geologi, skyddade områden enligt miljöbalken (MB) 7, riksintressen enligt MB kapitel 3-4. Utredningsområde med lågt nummer ges högre prioritet. Se kapitel 8.5 avsnitt *Materialförsörjning*.

VF UTREDNINGSSOMRÅDE FÖR FRAMTIDA VATTENFÖRSÖRJNING (MB 3:8)

Vattenförekomst av potentiellt intresse för den lokala eller regionala vattenförsörjningen ska skyddas mot bebyggelse eller annan verksamhet som kan försämra framtida generationers tillgång till dricksvatten. Vid provning av ny bebyggelse och andra åtgärder inom VF-område ska effekterna på vattenförekomsten kartläggas och ev påverkan förebyggas, t ex genom att anpassa dagvattenhantering och markyktebehandling med hänsyn till befintliga förhållanden och tidigare markanvändning och ev föroreningar. I fråga om tillståndsgivning likställs området med befintliga vattentäkter och dess skyddsområden, se *Skyddsområde runt vattentäkt (MB 7:21-22)*, i kapitel 6.3 avsnitt *Bestämmelser enligt lagar*. Se även kapitel 8.5 avsnitt *Vattenförsörjning*.

6.3 Bestämmelser enligt lagar

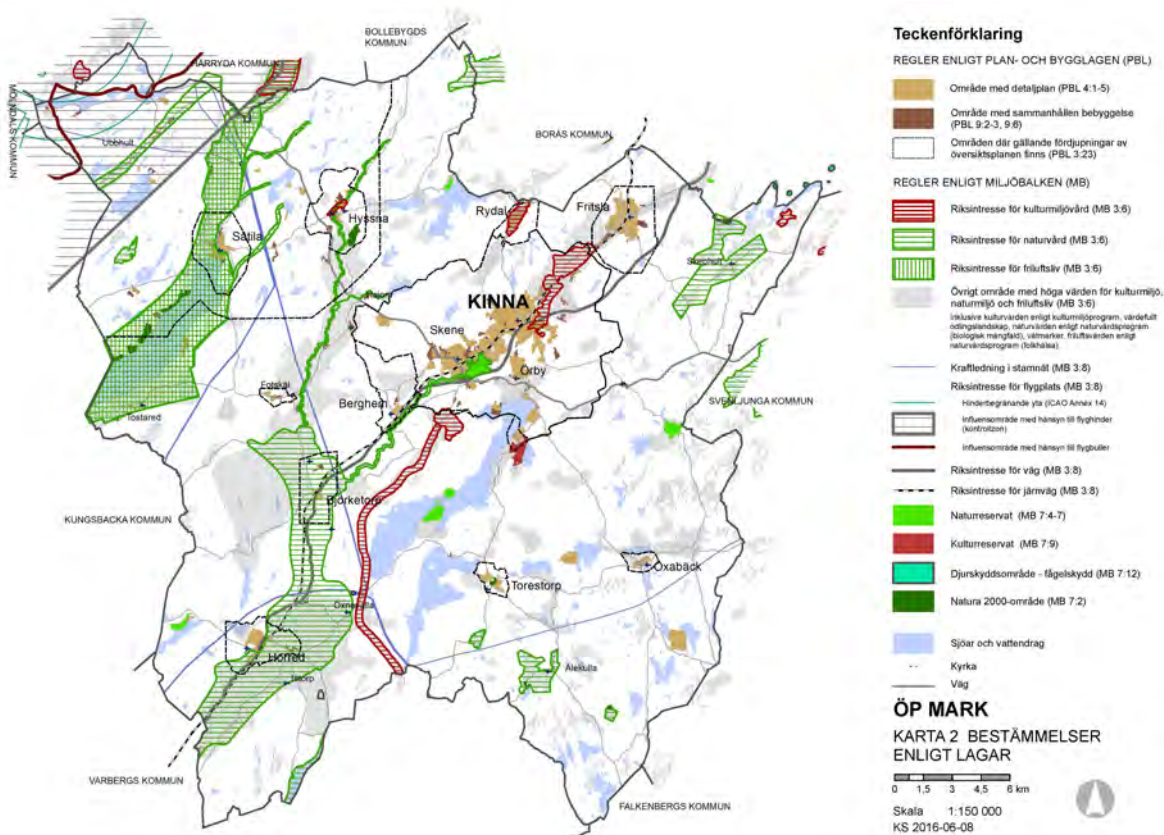
Med bestämmelser enligt lagar menas områden för mark- och vattenanvändningen som redan är utpekade av staten och/eller kommunen, och som har skydd eller bevarandestatus enligt gällande lagar. De flesta bestämmelser enligt lagar har redan beslutade eller på annat sätt identifierade områdesavgränsningar.

De bestämmelser enligt lagar som redovisas nedan är:

- Bestämmelser enligt plan- och bygglagen (PBL)
- Bestämmelser enligt miljöbalken (MB)

- Bestämmelser enligt lagen om kulturminnen (KML)
- Bestämmelser enligt andra lagar

För vissa bestämmelser enligt lagar föreslås en geografisk utbredning i denna översiktsplan. Dessa redovisas ovan, under rubriken *Bestämmelser enligt lagar där nya områdesavgränsningar* föreslås. Samtliga bestämmelser enligt lagar *med en symbol* före rubriken, gäller för de områden som avgränsats i Karta 2, medan de *utan symbol* gäller generellt och i förekommande fall.



Figur 6:2 Till detta avsnitt hör Karta 2 – Bestämmelser enligt lagar, här i förminskad skala. Den fullskaliga kartan finns som bilaga sist i denna del av översiktsplanen.

BESTÄMMELSER ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

OMRÅDE MED DETALJPLAN (PBL 4:1-5)

Prövning av markens lämplighet och regleringen av bebyggelseutformning sker i de flesta fall genom detaljplan. Äldre planer, t.ex. byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller som detaljplaner. Arbete med att ändra eller förnya planerna pågår kontinuerligt allt eftersom förändrad markanvändning aktualiseras.

Vid ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område

de där planarbete pågår eller där detaljplanen ska förnyas, kan plan- och byggnadsnämnden besluta om anstånd i upp till två år med avgörandet till dess att planarbetet avslutats.

OMRÅDE MED SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE (PBL 9:2-3, 9:6)

För områden inom sammanhållna bebyggelse (tidigare samlad bebyggelse) krävs, enligt PBL 9:2, bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring av en byggnad.

Inom sammanhållna bebyggelse men utanför område

som omfattas av detaljplan krävs inte bygglov för en- och tvåbostadshus för ändring av byggnadens färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller för en ekonomibyggnad för jord- eller skogsbruk. Bygglovsbefriade åtgärder kan vara anmälningspliktiga. Vidare är det möjligt att söka bygglov för bygglovsbefriad åtgärd. Se även prövning utan bygglov under *G1* under *Generella bestämmelser i kapitel 6.2*.

Sammanhållen bebyggelse är en samling byggnadsverk som inte enbart består av anläggningar, där de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark eller dylikt.

Vad som räknas som en samling byggnadsverk bedöms från fall till fall, men utgångspunkten är 10-20 byggnader inklusive komplementbyggnader mm. Även områden ner till tre byggnader på två tomter kan räknas som sammanhållen bebyggelse om miljön är känslig, t ex utpekad i kulturmiljöprogram. Området som pekats ut som samlad bebyggelse enligt äldre PBL ingår i sammanhållen bebyggelse.

OMRÅDEN UTANFÖR SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

Enligt PBL 9:6 medges vissa lättnader i bygglovsplikten för bebyggda en- och tvåbostadsfastigheter som ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse. I sådana områden får ombyggnader, mindre tillbyggnader och komplementbyggnader i omedelbar närhet till bostadshuset till en- och tvåbostadshus uppföras utan bygglov.

Åtgärden får inte göras närmare gränsen än 4,5 meter utan grannes medgivande. Tillbyggnad får göras vid ett tillfälle och får vara max 50 kvadratmeter och inte överstiga 50 procent av huvudbyggnaden. Komplementbyggnad får inte dominera över huvudbyggnad i area och volym, och ska användas som komplement. Se även prövning utan bygglov under *G1* under *Generella bestämmelser, kapitel 6.2*.

OMRÅDEN DÄR GÄLLANDE FÖRDJUPNINGAR AV ÖVERSIKTSPLANEN FINNS (PBL 3:23)

Samtliga FÖP:ar fortsätter att gälla efter antagandet av ÖP, tills nya fördjupningar tagits fram, se kapitel 4.2 *Fortsatt arbete*. I de fall ställningstaganden i denna översiktsplan strider mot tidigare antagna FÖP:ar, gäller denna ÖP över de sistnämnda. Avsteg från FÖP:ar kan också vara motiverat om visst ställningstagande blivit inaktuellt. Alla avsteg från översiktsplan och fördjupningar ska motiveras. FÖP:ar används alltid tillsammans med ÖP.

BEDÖMNINGSZON RUNT TRANSPORTLED FÖR FARLIGT GODS (PBL 2:3)

Inom ett utredningsavstånd på 150 meter runt rekommenderade transportleder för farligt gods, bör användningen av marken studeras närmare. Se kapitel

9.3 *Tekniska olycksrisker*.

DRIVMEDELSSTATIONER (PBL 2:3)

Generella skyddsavstånd för drivmedelsstationer anges till 100 meter. Se kapitel 9.3 *Tekniska olycksrisker*.

OMRÅDE MED NEDLAGD DEPONI (PBL 2:3)

Områden med nedlagda deponier är vanligen förorenade av hushålls- och byggavfall. Nedbrytningen kommer att pågå under lång tid. Markanvändningen på och vid områdena får inte förhindra eller försvåra genomförande och underhåll av skyddsåtgärder. Risk för metangasbildning finns. Byggnader och slutna utrymmen ska säkras från inläckage från deponierna. Se vidare 9.1 *Miljörisker*.

FÖRORENAD MARK (PBL 2:3)

Förorenade områden kan finnas i anslutning till aktiv eller nedlagd industriell verksamhet. Länsstyrelsen och kommunen kartlägger kontinuerligt områden med förorenad mark. Byggnadsåtgärder på förorenad mark kräver olika avhjälpande åtgärder. Vid lämplighetsbedömning i samband med planering och lovgivning samråds behovet av utredningar och avhjälpande åtgärder med tillsynsmyndigheten. Se kapitel 9.1 *Miljörisker*.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD (MB 3:6)

Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden får genomföras och att restriktivitet mot ny bebyggelse som strider mot riksintresset iakttas. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planeringen, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram. Se kapitel 3.3 *Avvägningar mellan olika intressen*, kapitel 3.4 *Riksintressenas hantering*, samt 8.4 avsnitt *Kulturmiljö*.

RIKSINTRESSE FÖR NATURVÅRD (MB 3:6)

Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden får genomföras och att restriktivitet mot ny bebyggelse som strider mot riksintresset iakttas. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planeringen, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram. Se kapitel 3.3 *Avvägningar mellan olika intressen*, kapitel 3.4 *Riksintressenas hantering*, samt 8.4 avsnitt *Naturmiljö*.

RIKSINTRESSE FÖR FRILUFTSLIV (MB 3:6)

Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden får genomföras och

att restriktivitet mot ny bebyggelse som strider mot riksintresset iakttas. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planeringen, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram. Se kapitel 3.3 *Avvägningar mellan olika intressen*, kapitel 3.4 *Riksintressenas hantering*, samt 8.4 avsnitt *Friluftsliv och rekreation*.

OMRÅDE MED SÄRSKILT HÖGA VÄRDEN FÖR NATUR- OCH KULTURMILJÖ (MB 3:6)

Här ingår andra värdefulla områden än riksintressen, utpekade i kommunens naturvårdsprogram (Mark 2010c) och kulturmiljöprogram (Mark 1991f). Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden får genomföras. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden, t ex som spridningskorridorer, vid planering och byggande, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram. Se kapitel 3.3 *Avvägningar mellan olika intressen*, kapitel 3.4 *Riksintressenas hantering*, samt kapitel 8.4 avsnitt *Naturmiljö*.

BEFINTLIGT OMRÅDE FÖR UTVINNING AV VÄRDEFULLA ÄMNINGAR OCH MATERIAL (MB 3:7)

Åtgärder som kan förhindra eller påtagligt försvåra ett utnyttjande av mineralresurserna får inte genomföras. Skyddsavstånd från materialtäkt ska tillämpas och anpassas efter lokala förhållanden, med utgångspunkt från ett generellt skyddsavstånd på 500 meter (Boverket 2004). Hänsyn ska också tas till riktvärden för trafikbuller vid byggnation i anslutning till väg för materialtransporter. Se kapitel 8.5 avsnitt *Materialförsörjning*.

KRAFTLEDNING I STAMNÄT (MB 3:8)

Områden intill kraftledningar i stamnätet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av dessa. Rekommenderade avstånd för byggnadsfria zoner vid kraftledningar, se G3 under *Generella bestämmelser*, kapitel 6.2 och kapitel 9.1 *Miljörisker*.

RIKSINTRESSE FÖR VÄG (MB 3:8)

Inom och i anslutning till utpekade områden får åtgärder inte vidtas som påtagligt försvårar utnyttjandet av vägen. Se kapitel 8.3 avsnitt *Resande och transporter*.

RIKSINTRESSE FÖR JÄRNVÄG (MB 3:8)

Inom och i anslutning till utpekade områden får åtgärder inte vidtas som påtagligt försvårar utnyttjandet av järnvägen. Se kapitel 8.3 avsnitt *Resande och transporter*.

RIKSINTRESSE FÖR FLYGPLATS (MB 3:8)

Riksintresset innebär att flygplatsområdet kring Landvetter flygplats, som ligger utanför kommunen, och de omgivande influensområdena ska skyddas med hänsyn till flygbuller, flyghinder och elektromagnetisk störning. Flygplatsens sammantagna influensområde är den yta utanför riksintresseområdet inom vilken bebyggelse eller anläggning påtagligt kan skada riksintresset. Transportstyrelsen och flygplatsen (Swedavia) ska höras när det gäller höga byggnadsobjekt, både fasta och tillfälliga, se generella bestämmelser G3 ovan, liksom när det gäller flygbuller och ev elektromagnetiska störningar. Influensområdena redovisas i kapitel 8.3 avsnitt *Resande och transporter*.

SKYDDSOMRÅDE RUNT VATTENTÄKT (MB 7:21-22)

Vattenförekomster ska skyddas för att bevara och förbättra framtida generationers tillgång till dricksvatten. Inom vattenskyddsområden finns föreskrifter gällande markanvändning och verksamhetsutövning. Generellt gäller restriktivitet mot ny bebyggelse inom primära och sekundära skyddszoner, och i förekommande fall att åtgärder genomförs för att förhindra negativ påverkan på vattentäkten. Miljönämnden ska alltid kontaktas vid åtgärder inom vattenskyddsområde. Arbete med att se över och upprätta skyddsområden runt samtliga vattentäkter pågår. Se kapitel 8.5 avsnitt *Vattenförsörjning*.

STRANDSKYDDSOMRÅDE (MB 7:13-18)

Sjöar och vattendrag omfattas av bestämmelser om strandskydd, vilket omfattar vatten- och landområden enligt av länsstyrelsen särskilt beslutade avgränsningar, se karta i figur 8:34. Tillämpningen av strandskyddslagstiftningen är restriktiv. För dispens krävs särskilda skäl enligt MB 7:18 c-d. Se kapitel 8.4 avsnitt *Naturmiljö*.

NATURRESERVAT (MB 7:4-7)

I naturreservat gäller särskilda föreskrifter som är fastställda av länsstyrelsen eller kommunen i samband med beslutet för respektive område. Länsstyrelsen respektive kommunen får meddela dispens från vissa av föreskrifterna om det finns särskilda skäl. Se kapitel 8.4 avsnitt *Naturmiljö*.

KULTURRESERVAT (MB 7:9)

I kulturreservat gäller särskilda föreskrifter som är fastställda av länsstyrelsen eller kommunen i samband med beslutet för respektive område. Länsstyrelsen respektive kommunen får meddela dispens från vissa av föreskrifterna om det finns särskilda skäl. Se kapitel 8.4 avsnitt *Kulturmiljö*.

NATURMINNE (MB 7:10)

Föreskrifterna för naturreservat gäller också naturminnen. Se kapitel 8.4 avsnitt *Naturmiljö*.

NATURA 2000 (MB 7: 27, 4:8)

För alla områden med riksintresse enligt Natura 2000 gäller att åtgärder inte får vidtas som kan medföra påtaglig skada på riksintresset, se kapitel 8.4 avsnitt *Naturmiljö*. Det krävs tillstånd av länsstyrelsen för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Bevarandeplaner finns för samtliga Natura 2000-områden, vilka är tillgängliga på Länsstyrelsens hemsida. Innehåll och rekommendationer i bevarandeplaner ska beaktas då åtgärder planeras inom eller i anslutning till ett Natura 2000-område. Verksamheter som bedrivs utanför Natura 2000-området och som kan medföra betydande påverkan på området omfattas också av bestämmelsen om tillstånd.

DJURSKYDD SOMRÅDE - FÅGELSKYDD (MB 7:12)

För områden med fågelskydd gäller särskilda föreskrifter. Se kapitel 8.4 avsnitt *Naturmiljö*.

BESTÄMMELSER ENLIGT LAGEN OM KULTURMINNEN (KML)

FORN LÄMNING (KML KAP 2)

Fasta fornlämningar får inte förändras, skadas eller bortföras utan tillstånd från länsstyrelsen. I samband med att förändringar av markanvändningen planeras och prövas i fornlämningstäta områden kan arkeologisk utredning komma att krävas. Länsstyrelsen beslutar om vilka undersökningsåtgärder som måste vidtas, samt om skyddsavstånd runt och ev borttagande av fornlämningar. Fornlämningar i vatten är skyddade på samma sätt som på land. Register över samtliga kända fornlämningar finns i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister, FMIS.

BYGGNADSMINNE (KML 3 KAP)

Byggnadsminnen får inte ändras utan länsstyrelsens tillstånd och ska underhållas och vårdas enligt särskilda skötsel föreskrifter. Förteckning över samtliga byggnadsminnen finns i riksantikvarieämbetets bebyggelseregister, BBR. Se kapitel 8.4 avsnitt *Kulturmiljö*.

KYRKBYGGNAD OCH KYRKOTOMT (KML 4:2-5)

Kyrkobyggnader och kyrkotomter ska vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värde inte minskas och deras utseende och karaktär inte för-

vanskas. Kyrkobyggnader och kyrkotomter som tillkommit före utgången av år 1939 får inte på något väsentligt sätt ändras utan länsstyrelsens tillstånd. Se kapitel 8.4 avsnitt *Kulturmiljö*.

BEGRAVNINGSPLATS (KML 4: 11-15 OCH BEGRAVNINGSLAGEN 1:1)

För begravningsplatser tillkomna före utgången av år 1939 gäller att tillstånd från länsstyrelsen krävs för väsentlig ändring eller utökning av begravningsplatsen, samt för att uppföra ny byggnad eller för att riva eller väsentligt ändra befintlig. För samtliga begravningsplatser gäller att de inte får läggas ner, överlätas eller användas för annat ändamål utan länsstyrelsens tillstånd. Se kapitel 8.4 avsnitt *Kulturmiljö*.

BESTÄMMELSER ENLIGT ANDRA LAGAR

VÄG MED BYGGNADSFRI AVSTÅND UTANFÖR DETALJPLAN

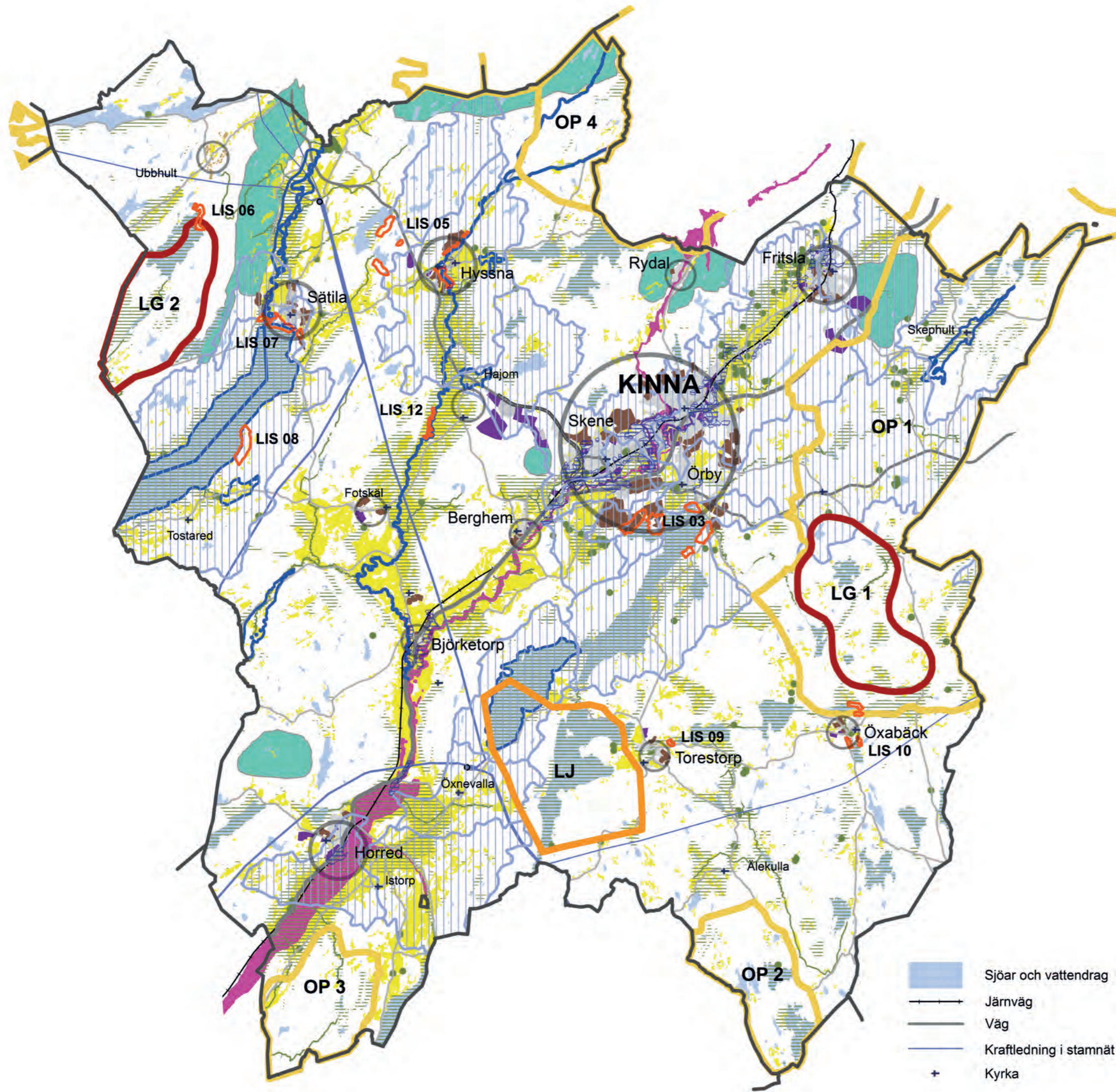
Inom ett område av 12 meter från vägområde (bakslänt dike) utefter allmänna vägar, råder enligt väglagen 47 § ett allmänt förbud mot nya byggnader, tillbyggnader eller andra anläggningar av trafiksäkerhetsskäl. Det byggnadsfria avståndet har utökats till 30 meter längs väg 156 och väg 41 mellan Varberg och Berghem, och till 50 meter på väg 41 mellan Berghem och Borås. Inom detaljplanelagt område gäller inte väglagen § 47. Se även bestämmelser om buller och vibrationer från väg och järnväg och elsäkerhet järnväg under *G3* under *Generella bestämmelser, kapitel 6.2*, för bedömningszon runt transportled för farligt gods under *Bestämmelser enligt plan- och bygglagen*, samt för riksintresse för väg, respektive järnväg under *Bestämmelser enligt miljöbalken*. Se även kapitel 8.3 avsnitt *Resor och transporter*.

BYGGNADSVÄRK ÖVER 20 METER

Alla byggnadsverk över 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, och över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse enligt Luftfartverkets definition (dvs SCB:s tätortsavgränsning, se kapitel 8.3 avsnitt *Resande och transporter*) ska anmälas till Trafikverket och Förvarsmakten för hinderprovning, såväl fasta (hus, master, vindkraftverk) som tillfälliga (byggnadskranar etc). Inom kontrollzonen (se figur 8:23) närmast Landvetter flygplats gäller höjdstriktioner för alla objekt, varför alla byggnadsverk över 20 meter ska hinderprövas.

FARLIG VERKSAMHET ENLIGT LSO

Vid provning i detaljplaner och bygglov ska bedömning av risker och ev skyddsåtgärder göras inom ett område om 200 meter från anläggning som klassas som farlig verksamhet enligt lagen om skydd mot olyckor, LSO. Se kapitel 9.3 *Tekniska olycksrisker*.



Teckenförklaring

G1-G3 GENERELLA REGLER



G1 LOKALISERING AV NY BEBYGGELSE
 G2 BEBYGGELSEMILJÖNS KVALITETER
 G3 MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

REGLER FÖR SPECIFIKA OMRÅDEN

- Knutpunkt, utvecklingsnoder och länkade orter enligt strukturbild
- Befintligt område med blandad bebyggelse och verksamheter
- J Utredningsområde för verksamheter som kan vara störande för omgivningen.
- B Utredningsområde för blandad bebyggelse.
- K Utredningsområde för kommunikation.

REGLER ENLIGT LAGAR DÄR NYA OMRÅDES- AVGRÄNSNINGAR FÖRESLÄS

- ÖV Områden med risk för översvämning och höga vattenstånd (PBL 2:3)
- SK Områden med risk för erosion, ras och skred (PBL 2:3)
- LIS 03-12, Område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (MB 7:18, PBL 3:5)
- OP 1-4 Stort opåverkat område (MB 3:2)
- LJ Ljudkvalitetsområde (MB 3:2)
- LG 1-2 Lågstrålade områden (MB 3:2)
- EK Ekologiskt särskilt känsligt område (MB 3:3, 3:6)
- JB Område med jordbruksmark (MB 3:4)
- AV Avrinningsområde där särskild hänsyn ska tas (MB 3:6)
- MF Utredningsområde för framtida materialförsörjning (MB 3:7)
- VF Utredningsområde för framtida vattenförsörjning (MB 3:8)

- Sjöar och vattendrag
- Järnväg
- Väg
- Kraftledning i stamnät
- Kyrka

ÖP MARK

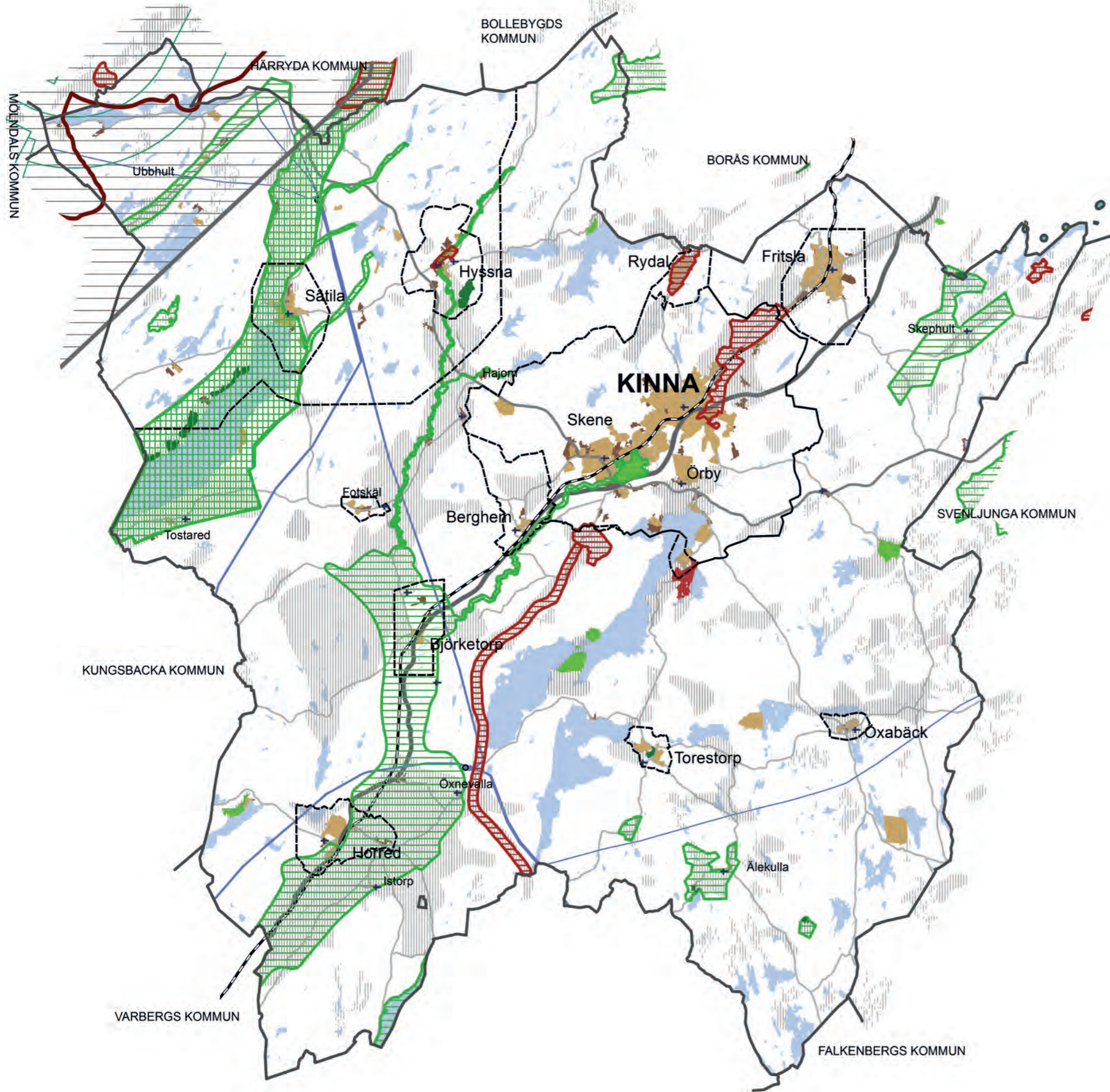
KARTA 1 BESTÄMMELSER ENLIGT STÄLLNINGSTAGANDE

0 1,5 3 4,5 6 km

Skala 1:150 000

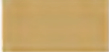


KOMMUNSTYRELSEN 2016-06-08














Teckenförklaring

REGLER ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

-  Område med detaljplan (PBL 4:1-5)
-  Område med sammanhållen bebyggelse (PBL 9:2-3, 9:6)
-  Områden där gällande fördjupningar av översiktsplanen finns (PBL 3:23)

REGLER ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

-  Riksintresse för kulturmiljövård (MB 3:6)
-  Riksintresse för naturvård (MB 3:6)
-  Riksintresse för friluftsliv (MB 3:6)
-  Övrigt område med höga värden för kulturmiljö, naturmiljö och friluftsliv (MB 3:6)
Inklusive kulturvärden enligt kulturmiljöprogram, värdefullt odlingslandskap, naturvärden enligt naturvårdsprogram (biologisk mångfald), våtmarker, friluftsvärden enligt naturvårdsprogram (folkhälsa).
-  Kraftledning i stamnät (MB 3:8)
-  Riksintresse för flygplats (MB 3:8)
Hinderbegränsande yta (ICAO Annex 14)
-  Influensområde med hänsyn till flyghinder (kontrollzon)
-  Influensområde med hänsyn till flygbuller
-  Riksintresse för väg (MB 3:8)
-  Riksintresse för järnväg (MB 3:8)
-  Naturreservat (MB 7:4-7)
-  Kulturresevat (MB 7:9)
-  Djurskyddsområde - fågelskydd (MB 7:12)
-  Natura 2000-område (MB 7:2)
-  Sjöar och vattendrag
-  Kyrka
-  Väg

ÖP MARK

KARTA 2 BESTÄMMELSER ENLIGT LAGAR

0 1,5 3 4,5 6 km

Skala 1:150 000

KOMMUNSTYRELSEN 2016-06-08



Översiktsplanen har utarbetats av bygg- och miljökontorets byggenhet, Marks kommun, i samarbete med en referensgrupp från övriga förvaltningar och med stöd av JAWA samhällsbyggnad. Tord Lundborg är ansvarig projektledare och ÖP-arbetet som helhet samordnas av Sofia Refsnes. Planhandlingarna har i huvudsak tagits fram av Pernilla Jacobsson i samråd med projektgruppen. Ing-Marie Sjöblom har ansvarat för kartorna.

Projektgrupp: Tord Lundborg (förvaltningschef), Sofia Refsnes (planarkitekt), Ing-Marie Sjöblom (plantekniker) och Pernilla Jacobsson (arkitekt JAWA samhällsbyggnad).

Styrgrupp: KSAU-ÖP där kommunstyrelsens arbetsutskott och nämndernas presidier ingår.

Underlagsrapporter: Som underlag för översiktsplanen har en vardagslivskartläggning, ett inriktningsbeslut, en vindkraftsutredning, en landskapsanalys och en nulägesbeskrivning tagits fram av kommunledningskontoret genom Sandra Trzil, Charlotta Tornvall och Ing-Marie Sjöblom. WSP samhällsbyggnad har medverkat i framtagandet av strukturbilden. En LIS-utredning har också tagits fram med stöd av Stefan Wallner, JAWA samhällsbyggnad.

Foton: Marks kommun om inte annat anges.

© Marks kommun 2016



Mark

Läge för det goda livet