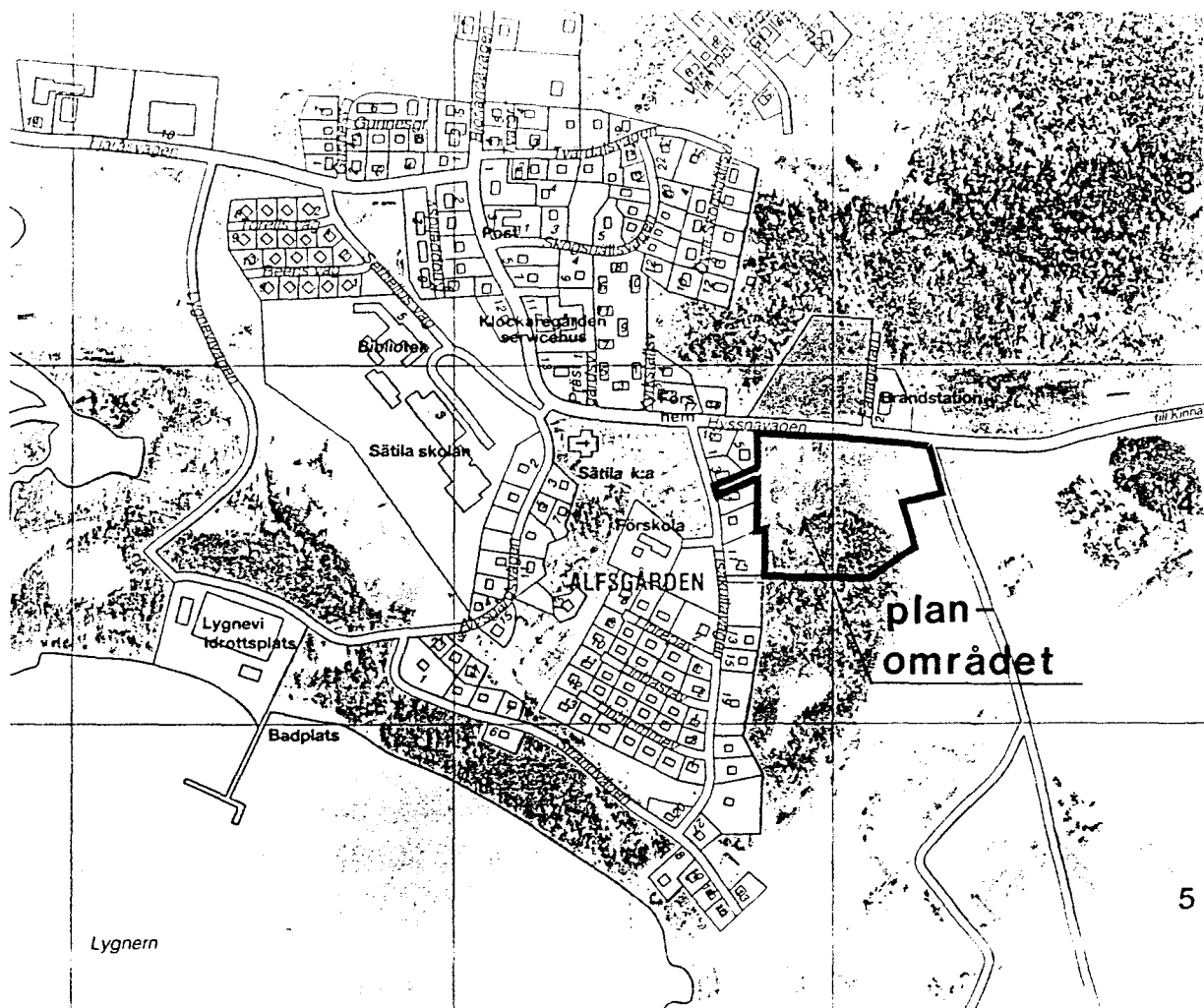




Detaljplan för del av Sätilla tätort

SÄTILA PRÄSTGÅRDEN 5:15 M FL

Marks kommun, Älvsborgs län

- o PLANBESKRIVNING
- o GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- o UTLÅTANDE

1988-02-17

Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

GF-Arkitekter, Samhällsplanering

Antagen av KF 1988-06-28

Laga kraft 1988-07-26

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Sätilla tätort
SÄTILLA PRÄSTGÅRDEN 5:15 M FL
i Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- o Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- o Illustrationskarta i skala 1:1000
- o Grundkarta
- o Gällande detaljplaner
- o Planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning
- o Samrådsredogörelse
- o Fastighetsförteckning
- o Geotekniska förutsättningar

PLANENS SYFTE

Planförslaget avser att

- möjliggöra uppförandet av nya lägenheter i småhusform
- reglera infart och parkering till området
- ange gång- och cykelvägskontakter
- redovisa rekreationsområden

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i anslutning till Sätilla samhälle cirka 400 meter öster om Sätilla kyrka. I norr gränsar planområdet mot Hyssnavägen och i nordost mot Tostaredsvägen. I sydost sker avgränsningen mot ett dike i åkermarken. I söder gränsar planområdet mot ett barrskogs- och bergsparti. I väster ansluter planområdet till några villafastigheter.

Areal

Arealen uppgår till cirka 4,1 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark förutom en smal passage mellan två villafastigheter. Markägförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunöversikten för Marks kommun, antagen av kommunfullmäktige 1982-06-22, ingår planområdet i område där översiktsplan finns eller skall upprättas.

I områdesplanen för Sätilla har planområdet avsatts för bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

Planförslaget berör i väster detaljplan för Sätilla Alvsgården 2:27 fastställd 1965-11-26. I norr gränsar planförslaget mot detaljplan för Prästgårdsområdet fastställd 1980-10-03.

Bostadsförsörjningsplan

Utbyggnadsområdet är upptaget i budgetberedningens förslag 1987-09-28 till bostadsförsörjningsplan 1988-92. Området föreslås utbyggt med 30 bostadsrättslägenheter under 1987-89.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Markförhållande

Huvuddelen av planområdet utgörs av åkermark som sluttar mot norr och öster. I söder ingår delar av ett barrskogsparti med en bergknalle.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av geo-projektering på uppdrag av HSB 1986-08-19. MW Byggtekniska AB har 1987-12-10 utfört en kompletterande undersökning. Härefter har MW Byggtekniska AB utarbetat PM om stabilitetsförhållandena 1988-01-14 och 1988-03-04.

Centralt inom planområdets södra del ligger ett lokalt höjdparti med berg och fastmark.

Inom åkermarken, vilken utgör större delen av planområdet, består jorden av överst ett ca 0,3-0,4 m tjockt lager organisk jord. Därunder följer en ca 2,5 - 26 meter mäktig sedimentpacke, bestående huvudsakligen av siltig glaciallera, ovan friktionsjord på berg.

Planområdet gränsar i söder till ett område, där enligt SGI:s inventering av stabilitetsförhållandena inom Marks kommun kontroll av stabiliteten erfordras vid planläggning. Även inom övriga delar av planområdet måste höjdsättning av mark och byggnader anpassas till stabilitets- och sättningsförhållanden.

I enlighet med bifogade geotekniska utlåtanden ska bäcken i öster kulverteras på en sträcka av 70 meter. Med hänsyn till stabilitetsförhållandena i sydost föreskrivs också vissa tillåtna markhöjder.

Vid grundläggning på berg eller genomsläpplig jord ska radonsäker grundläggning tillämpas såvida ej kompletterande mätningar visar att annat grundläggningssätt kan accepteras.

Vid kontroll av markens gammastrålningsnivåer och radondotterhalter ska denna i första hand koncentreras till följande huskroppar: Hus A, B, N, P, Q. (Se illustrationskartan).

De geotekniska förutsättningarna bifogas planförslaget.

Bebyggelseområde

Planområdet är obebyggt.

De nya bostäderna utformas som parhus i 1-2 plan och grupperas i en halvcirkel runt den lilla bergknallen med öppning mot söder. Genom denna placering förankras bebyggelsen på ett naturligt sätt i landskapet. Lokaliseringen av bebyggelsen har också skett med hänsyn till de geotekniska förhållandena. Lägenheterna utgörs av 2 och 3 rok i 1-planshus samt 4 rok i 2-planshus.

Förslaget omfattar 3 husgrupper om 10 lägenheter i varje grupp.

Kvartersmarken har en yta av ca 2,6 ha.

Lägenhetsstorlekar och antal lägenheter redovisas nedan:

Storlek	Lägenhetsyta	Antal
2 rok	60 m ²	11 lägenheter
3 rok	78 m ²	11 "
4 rok	104 m ²	8 "
Summa		30 lägenheter

Lägenheterna utformas i samråd med HSB-medlemmarna i Sättila.

Inom kvarteret föreslås en gemensamhetslokal och tre förrådsbyggnader. I anslutning till parkeringsplatserna uppförs dessutom utrymme för sop-, förråd- och apparatrum. Bostadskvarteret har utformats av HSB genom efem arkitektkontor.

Friytor

Inom bostadskvarteret anordnas en mindre lekplats för varje husgrupp. Bergknallen i kvarterets mitt utgör ett större gemensamt lek- och rekreationsområde.

Mellan bostadskvarteret och villorna i väster avsätts allmän platsmark för en bollplan och ett lekfält.

Området avses att gemensamt kunna utnyttjas för de boende i det nybyggda kvarteret och övriga kringboende.

I söder avsätts ett naturområde på allmän platsmark. Inom detta område skall skogen gallras och rensas med hänsyn till det planerade bostadsområden.

Yttre miljö

Bostadsområdets öppna läge i utkanten på samhället och i hörnet mellan två genomgående vägar motiverar att särskild omsorg läggs ner på den yttre miljön. För att knyta samman bostadsområdet med angränsande villabebyggelse föreslås att en sammanhängande trädplantering anordnas runt områdets nordöstra delar mellan skogspartiet i sydost och villa-

bebyggelsen i nordväst. Vid garage och parkeringsytor kompletteras trädplanteringen med buskplantering - se illustrationskarta.

På jordbruksmarken öster och sydost om planområdet får med hänsyn till bostäderna ej användas bekämpningsmedel och flytgödsel.

Med hänsyn till den yttre miljön föreslås att byggnadsnämnden vid byggnadslov ger rekommendation vid användning av braskaminer och vedpannor. Högst 40 mg tjära/MJ respektive 30 mg tjära/MJ* bör härvid tillåtas.

*MJ = megajoule = utvunnen effekt

Trafik och parkering

Korsningen Hyssnavägen/Linkullavägen upplevs av de kringboende som ytterst trafikfarlig beroende på korsningens höjdläge och hastigheten på biltrafiken. Korsningen bör således sänkas och 50-skylden på Hyssnavägen strax öster om korsningen bör flyttas österut till korsningen Hyssnavägen/Tostaredsvägen så att den tillåtna lägre hastigheten uppmärksammas i tid.

Planområdet får en tillfart från Tostaredsvägen - väg 613. Utmed Hyssnavägen (väg 612) och Tostaredsvägen avsätts en 10 meter bred zon på allmän platsmark innefattande väglänter, busshållplats och allmänna ledningar. Tillfartsgatan omsluter bostäderna i norr och öster medan södra och västra delen av planområdet lämnas fri från biltrafik. Lägenheterna nås genom en intern entréväg mellan husen. En garageplats avsätts per lägenhet. Härutöver redovisas 20-talet öppna bilplatser för andrabilar och besökare.

En gång- och cykelväg med inriktning mot Sätla centrum, förskola, skola och ned mot Lygnern föreslås passera mellan fastigheterna Sätla Prästgården 2:33 och 2:68. Passagen mellan fastigheterna fungerar också som lokalgata för dessa fastigheter. Med hänsyn till de boende på ömse sidor lokalgatan föreslås förbud mot mopedtrafik österut från lokalgatan. För att hindra mopedtrafik på lokalgatan föreslås en fälla i dess östra ände. En gångväg föreslås också till busshållplatserna i Hyssnavägen. Den fortsatta gång- och cykeltrafiken från Lisakullavägen mot skola och centrum ska studeras ytterligare i översiktligt sammanhang.

Teknisk försörjning

Det finns kommunala VA-ledningar i anslutning till planområdet.
Ytvattnet avleds till diket i öster.

En transformatorstation uppförs i områdets norra del intill ett garage.

SAMRÅD

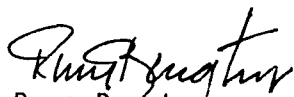
Planförslaget har utarbetats i samråd med berörda kommunala förvaltningar och HSB. Byggnadsnämnden beslöt 1987-10-21 att låta planförslaget bli föremål för samråd.

Ett informationsmöte med de kringboende hölls i Sätilla 1987-11-02. Härvid framfördes synpunkter på föreslagen lokalgata samt på olägenheterna med korsningen Hyssnavägen/Lisakullavägen och trafikhastigheten på Hyssnavägen. Dessa synpunkter har tagits upp i beskrivning och genomförandebeskrivning.

En samrådsredogörelse bifogas planförslaget.

Byggnadsnämnden beslöt 1988-02-17 att ställa ut planförslaget.

Stadsarkitektkontoret, Marks kommun
i samarbete med GF-Arkitekter
1988-02-17


Rune Bengtsson
Stadsarkitekt


Gösta Johansson
Arkitekt SAR

Antagen av KF 1988-06-28

Laga kraft 1988-07-26

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
del av Sätilla tätort
SÄTILLA PRÄSTGÅRDEN 5:15 M FL
i Marks kommun, Älvsborgs län

1. INLEDNING

Planförslaget utgör underlag för uppförandet av 30 lägenheter i form av parhus. Tillfart och parkering till området redovisas jämte gång- och cykelvägskontakter. I områdets östra del föreslås ett parkområde avsett för bollplan, lekfält etc.

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget och antas av kommunfullmäktige samtidigt med planförslaget.

2. ALLMÄN ORIENTERING

Huvudmannaskap

Sätilla vägförening är huvudman för all allmän platsmark. Sätilla vägförening kommer att ansvara för den kontinuerliga skötseln av lokalgatan. Parkmarken kan skötas av HSB eller någon annan på uppdrag av vägföreningen.

Vägverket är väghållare för de allmänna vägarna inom planområdet (Hyssnavägen och Tostaredsvägen).

HSB svarar för åtgärder på kvartersmarken. Yngeredsfors Kraft AB är huvudman för eldistributionen.

Tidplan

Utbyggnaden av bostadsområdet är tänkt att påbörjas vid halvårsskiftet 1988. Området beräknas vara färdigbyggt 1990.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 1997-12-31.

Information

Informationsmöte med de kringboende hölls i Sätilla 1987-11-02. Som en följd av mötet skall en fålla som hindrar mopedtrafik anordnas vid lokalgatans östra ända.

3. FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Det område som skall utgöra ett kvarter för bostadsändamål (BvII) bör genom avstyckning skiljas från Sätilla Prästgården 5:15. Därvid bör rätten att bibehålla kommunala ledningar inom området säkerställas genom ledningsrätt.

Fastighetsplan erfordras inte.

Fastighetssamverkan

Sätilla vägförening är idag huvudman för väghållningen inom Sätilla samhälle och denna förutsätts bli huvudman för de allmänna platserna inom planen. Det innebär att vägföreningen vid förrättning enligt lagen om enskilda vägar erhåller en servitutsrätt till lokalgatan och parken.

Ansökan om förordnande av förrättningsman enligt 85 § lagen om enskilda vägar bör inges av kommunen när man avgjort principfrågan om formerna för kommunens ansvar för väghållningen i samhällen med vägföreningar.

4. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Grundförhållanden

Undergrunden på åkermarken inom planområdet utgörs huvudsakligen av lera.

Höjdsättningen av mark och byggnader skall anpassas till stabilitets- och sättningsförhållanden. En grundundersökning jämte kompletterande undersökningar har utförts. Stabilitets- och sättningsförhållandena redovisas närmare i bifogade geotekniska förutsättningar.

Vägar - park

Följande åtgärder vidtas inom planområdet:

- o Lokalgatan i väster rustas upp. Fälla uppsätts som förhindrar mopedtrafik.
- o Busshållplatser med vindskydd anordnas utmed Hyssnavägen.
- o Parkmarken i väster rustas upp. Planteringar och klimatskydd anordnas. En bollplan och ett lekfält anläggs liksom en gångväg.
- o Skogen gallras och rensas i naturområdet i söder.

Vatten och avlopp

Kommunen anlägger en servis. Ledningar inom bostadskvarteret utförs av HSB. Husens sockelhöjder anpassas till spillvattennätet på ett sådant sätt att pumpning kan undvikas. Ytvatten avleds till diket i öster.

E1

Yngeredsfors Kraft AB uppför en transformatorstation i områdets norra del.

5. EKONOMI

Kostnader för planens genomförande har översiktligt beräknats till följande belopp:

Mark

Råmark		119.000,-
--------	--	-----------

Gata inkl belysning

Upprustning lokalgata	32.424,-	
Busshållplatser med vindsydd	<u>75.000,-</u>	107.424,-

Grönytor

Plantering	208.440,-	
GC-väg 3,25 m	30.398,-	
Bollplan	57.900,-	
Naturmark	<u>30.000,-</u>	326.738,-

Administration		<u>180.000,-</u>
----------------	--	------------------

Summa		623.422,-
-------	--	-----------

Ränta		<u>60.316,-</u>
-------	--	-----------------

Total		793.478,-
-------	--	-----------

Av de totala kostnaderna är 130.000,- generalplanekostnader medan 663.478,- är exploateringskostnader.

Intäkter

Tomtavgifter	1.350.000,-
Resultat	<u>556.522,-</u>
	=====

VA

Servis	14.475,-
VA-intäkter	1.140.000,-
Resultat VA	<u>1.125.525,-</u>
	=====

Totalresultat

Exploatering, kostnader, totalt	793.478,-
Att bäras av nyexploateringen	663.478,-
Tomtprisintäkter	1.350.000,-
Netto, nyexploateringen	<u>807.236,-</u>
VA-kostnader, totalt	14.475,-
Att bäras av nyexploateringen	14.475,-
VA-intäkter	1.140.000,-
Netto, VA	<u>1.125.525,-</u>
Netto, totalt	<u>1.812.047,-</u>

Kostnaderna redovisas närmare i bifogad bilaga.

För genomförandebeskrivningen svarar:

Rune Bengtsson
Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

Gösta Johansson
GF-Arkitekter

Wilhelm Sjöstrand
Gatukontoret, Marks kommun

Ove Skillbäck
Fastighetskontoret, Marks kommun

Hans Jerkeman
Lantmäteriet, Kinna

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplan för del av Sätilla tätort

SÄTILA PRÄSTGÅRDEN 5:15 M FL

Marks kommun, Älvsborgs län

Enligt beslut i byggnadsnämnden 1988-02-17 har rubricerat planförslag varit utställt för granskning enligt 5 kap 23 § under tiden 1988-04-11 t o m 1988-05-02. Annons om utställningen var införd i Markbladet, Borås Tidning och Göteborgs Posten 1988-03-31. Förslaget hölls tillgängligt på stadsarkitektkontoret i Kinna samt på biblioteket i Sätilla. Kungörelse och handlingar skickades till berörda enligt sändlista.

Under utställningstiden har inkommit tre skrivelser utan erinran mot planförslaget. Inkomna skrivelser redovisas nedan.

1. Länsstyrelsen bedömer, att överprövning enligt 12:1 PBL inte blir aktuellt. Länsstyrelsen avger inte särskilt yttrande, men har under hand framfört önskemål om följande redaktionella ändringar:

- Det ska i genomförandebeskrivningen tydligare framgå att Sätilla vägförening är huvudman för all allmän platsmark.
- På plankartan ska under rubriken "Administrativa bestämmelser" anges att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark.

Enligt länsstyrelsens önskemål görs ovanstående redaktionella ändringar av planförslaget.

2. Vägverket framför, liksom länsstyrelsen, att det i planbestämmelserna bör anges att kommunen inte är huvudman för allmänna platser. Vidare anförs att det i genomförandebeskrivningen formuleras att "Vägverket är väghållare för de allmänna vägarna inom planområdet (väg 612 och 613)".

De av Vägverket föreslagna redaktionella ändringarna utförs.

3. Gerda och Sven Johansson, ägare till Sätilla 10:1, påpekar, att det går en dagvattenledning från bostadshusets källare mot sydväst till diket i planområdets östra del. Ledningen passerar föreslagen infart till utbyggnadsområdet.

Skrivelsen medför ingen ändring av planförslaget. Skrivelsen och detta utlåtande delges HSB i Mark för kännedom och åtgärder i samband med utbyggnad av väg samt kulvertning av dike.

4. Hyresgästföreningen har inget att erinra mot planförslaget. Det påpekas emellertid att det är önskvärt att sänka korsningen Hyssnavägen-Linkullavägen ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Skrivelsen innebär ingen erinran mot planförslaget. Önskemålet att sänka korsningen Hyssnavägen-Linkullavägen noteras.

Sammanfattning

De av länsstyrelsen och vägverket föreslagna justeringarna utförs. Justeringarna är att betrakta som redaktionella, varför någon revidering av planförslaget inte erfordras.

Synpunkterna från fastighetsägarna till Sättila 10:1 och detta utlåtande delges HSB i Mark för kännedom och åtgärder.

Stadsarkitektkontoret föreslår att byggnadsnämnden godkänner planförslaget med ovanstående redaktionella ändringar och för det vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsarkitektkontoret i Kinna 1988-05-10


Rune Bengtsson
Stadsarkitekt


Gösta Johansson
Arkitekt SAR