

P1188
ANTAGANDEHANDLING

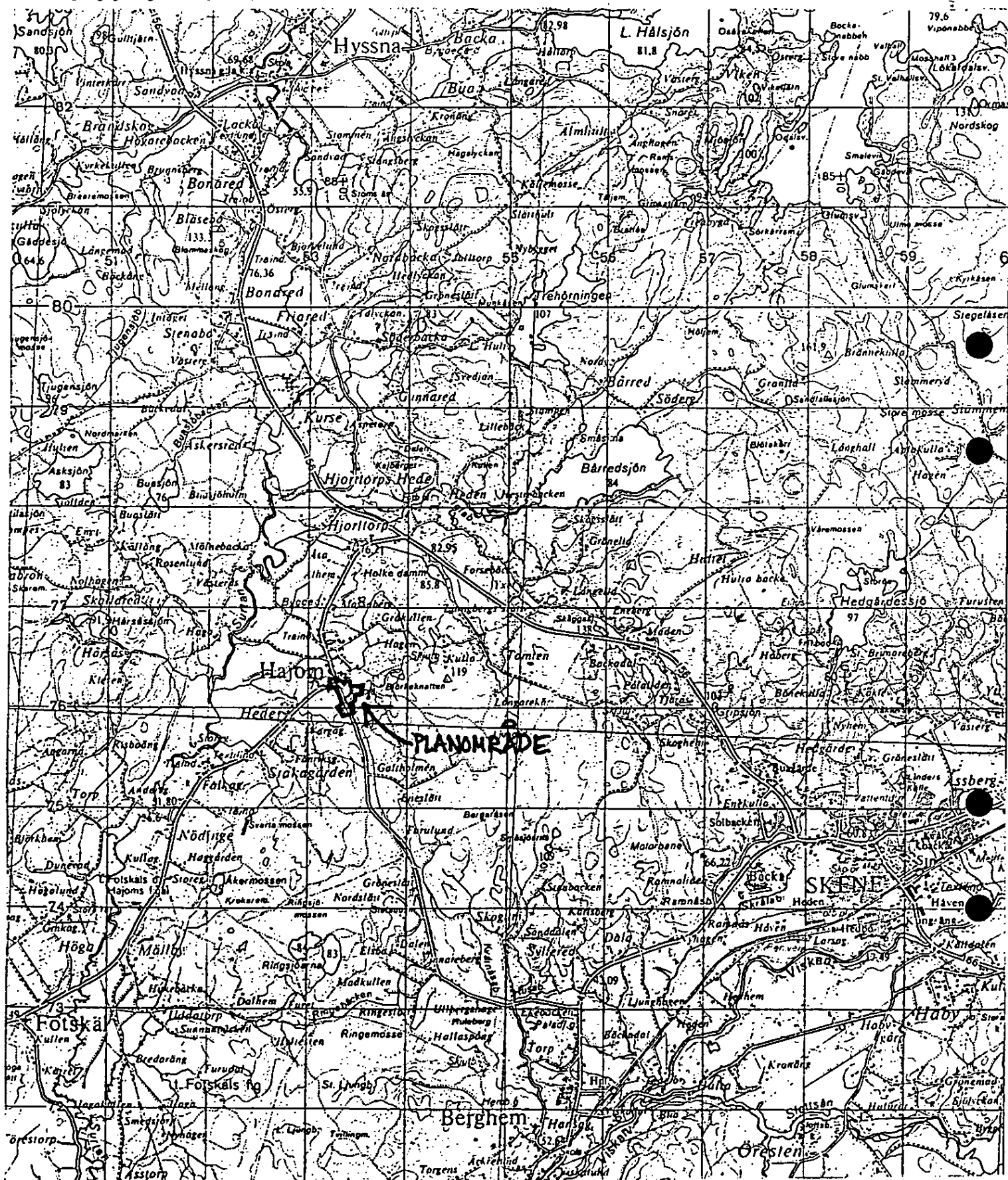
Detaljplan för del av

HAJOM

Hajom Smedagården 5:2, del av 5:1 m fl fastigheter

Hajoms socken
Marks kommun
Älvsborgs län

B. PLANBESKRIVNING



PLANDATA

Läge och avgränsning (fig 1)

Planområdet är beläget söder om Hajoms kyrka, på ömse sidor om länsväg 605 mellan Hajom och Berghem. Området omfattar den befintliga skolanläggningen, tre befintliga bostadsfastigheter samt obebyggd hagmark norr och öster om skolan och väster om länsvägen.

Areal

Planområdets areal är ca 5,1 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner, restriktioner

I Kommunöversikt för Marks kommun (antagen av kommunfullmäktige 1982-06-22 och med förlängd giltighetstid till 1988-12-31) har planområdet betecknats med Ro, dvs område där särskilda riktlinjer gäller med hänsyn till tätbebyggelse. Nybyggnad får som regel ske endast i enlighet med fastställd plan.

För Surtans dalgång väster om planområdet gäller särskilda riktlinjer med hänsyn till natur- och kulturvården samt det rörliga friluftslivet (beteckningen Rn på plankartan).

För vägområdet gäller Väglagens §47 (ingen bebyggelse inom en sektor 12 m från vägområdet).

För vattentäkten på skoltomten gäller Vattenlagens §64 (skyddsområde för grundvattentillgången).

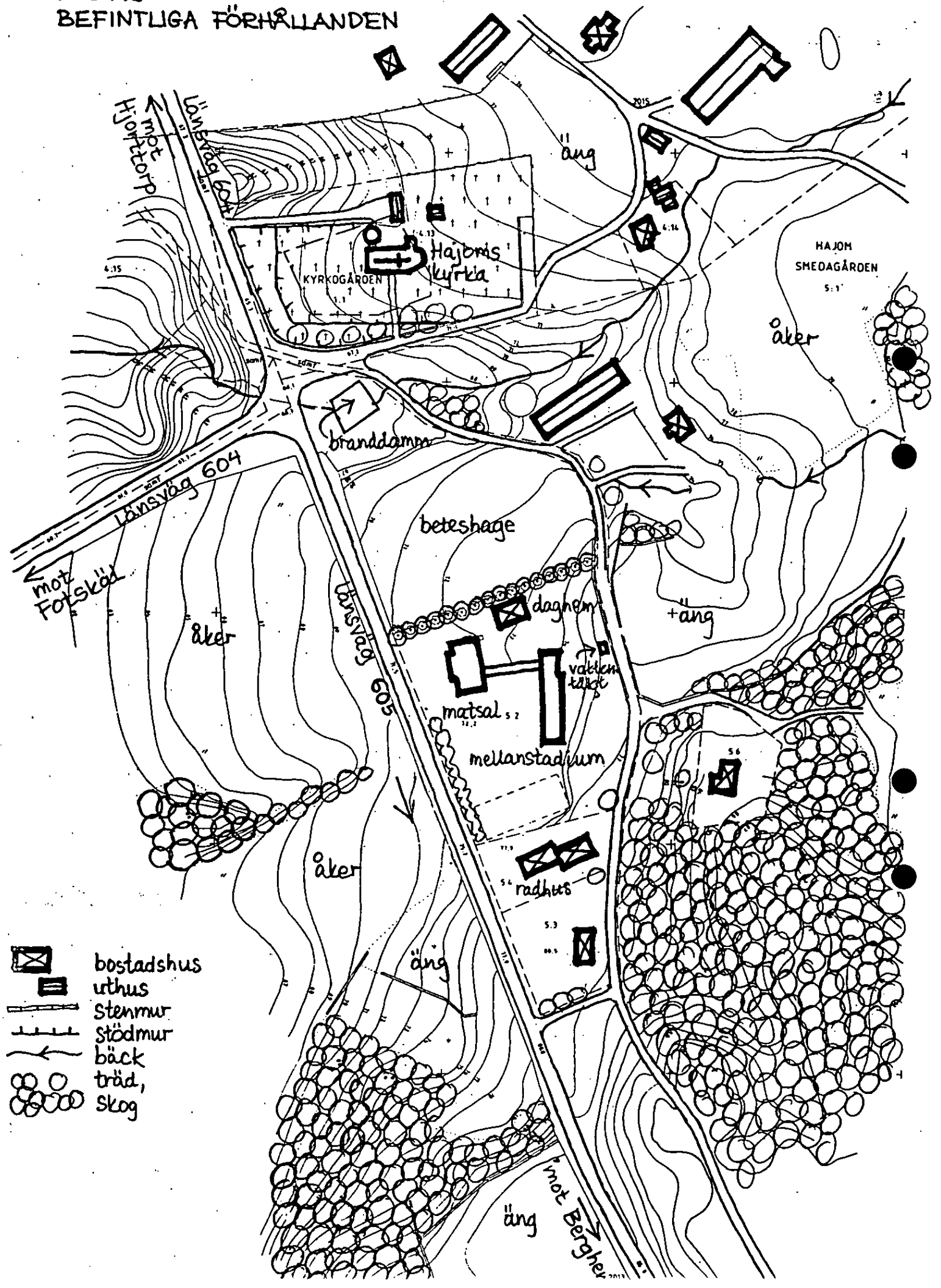
För kyrkan och kyrkogården råder generellt skydd enligt offentliga byggnadsväsendets kungörelse 1920:744 och begravningskungörelsen 1963:540.

Detaljplaner

Inga gällande detaljplaner berör planområdet.

18.

FIG. 2
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Bostadsbyggnadsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsplan 1988-92 redovisas 12 lägenheter för hyresrätt. Byggnationen avses påbörjas 1988.

Program för planområdet

Stadsarkitektkontoret har upprättat programföresättningar för utbyggnad i Hajom 1986-02-05. Planområdet skall innehålla 10-12 hyreslägenheter, plats för nytt församlingshem och ny gymnastiksal samt reservat för en bollplan på ca 40x60 m.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsarkitektkontoret har upprättat alternativa planskisser i oktober 1985. I alt A har bostadslägenheterna förlagts öster om skolan, i alt B väster om länsväg 605. Preliminära exploateringskalkyler framtagna av fastighetskontoret 1985-11-13 visar en lägre kostnad för alt A.

Byggnadsnämnden har 1985-11-20 förordat alt A. Rekommendationen baserade sig främst på landskapsbild och befintlig bebyggelsetradition. Vid ett samråd i Hajom 1985-11-30 uttalade sig representanter för lokalbefolkningen till förmån för alt B.

Kommunfullmäktige har 1986-01-08 beslutat att alt B skall ligga till grund för planläggningen.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

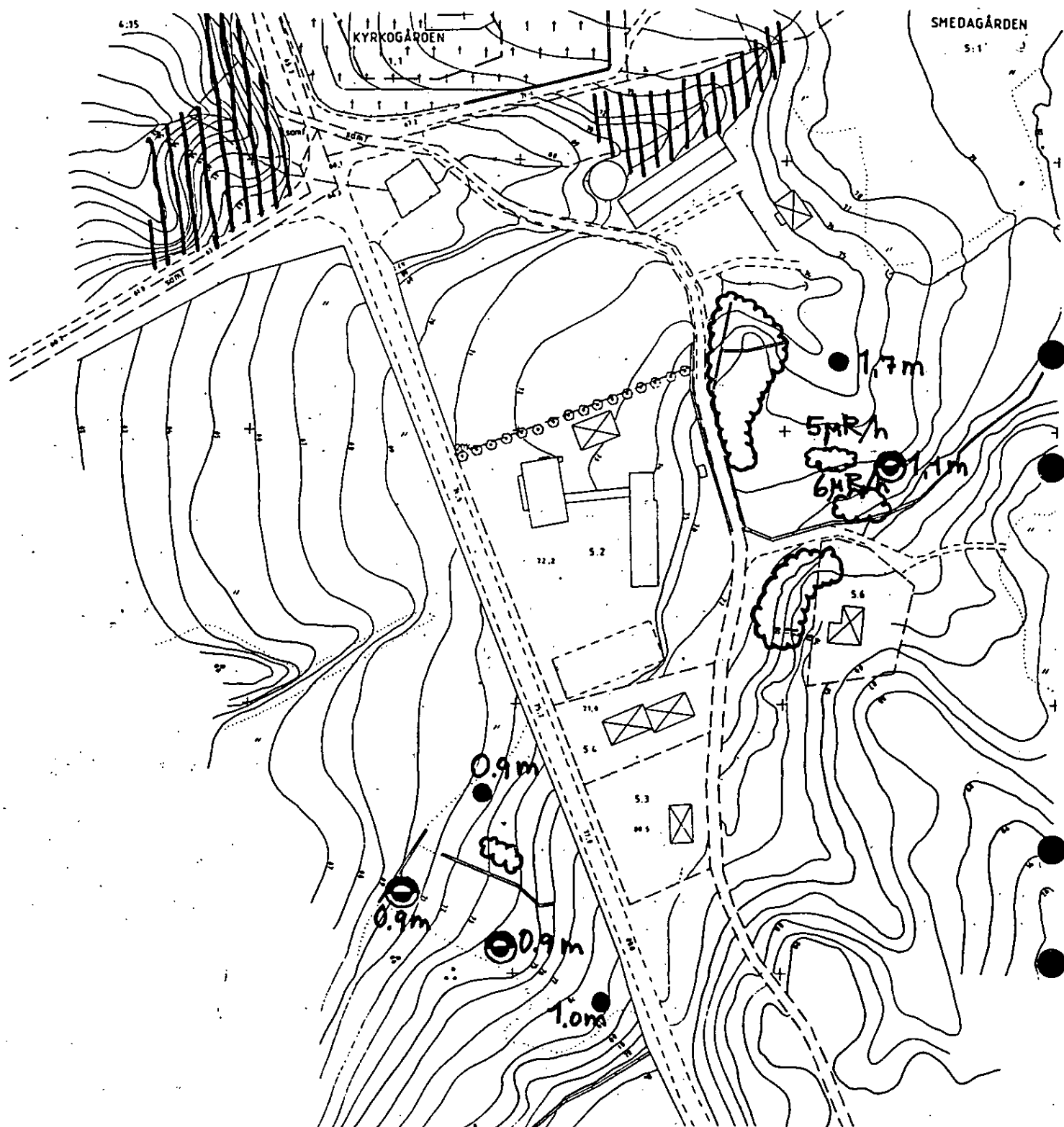
Terrängförhållanden, vegetation m m (fig 2)

Den obebyggda marken i planområdet utgörs av måttligt kuperad hagmark, som idag mest används som betesmark. Hagen öster om skolan avgränsas i söder av ett markant granskogsbryn.

Norr om skolan finns ännu en hage, som i söder avgränsas mot skoltomten av en rad hamlade träd. I norr sluttar hagen brant ner mot en inhägnad branddamm, ca 15x15 m. Genom branddammen omedelbart söder om kyrkogården rinner en bäck i östvästlig riktning mot Surtan i väster.

Marken väster om länsvägen utgörs av en nordvästsluttning med lutning ca 1:10. Öppen hagmark.

FIG 3
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN



 Berg i dagen eller med liten jordtäckning

● maskinsondering

⊗ störd provtagning med skruvborr

0.9m djup till fast botten

 område där särskild uppmärksamhet krävs mht stabilitet

5mR/h uppmätt gammastrålning

närmast landsvägen avgränsas av blandskog i sydväst.

Från stora delar av planområdet har man mycket vacker utsikt mot kyrkan med kyrkogården i norr samt det öppna jordbrukslandskapet i Surtans dalgång i väster.

Geotekniska förhållanden (fig 3)

En översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet har utförts av GF 1986-10-14. Av undersökningen framgår att det organiska ytskiktet och underlagrade sediment maximalt uppgår till ca 1 m djup. Under dessa lager är jordlagren genomgående fasta. Områdets stabilitet bedöms vara tillfredsställande och kommer ej att påverkas av det planerade utnyttjandet.

Mot slänten till bäcken i planområdets nordöstra del rekommenderas ett skyddsavstånd på ca 5 m om inte kompletterande geotekniska undersökningar utförs. Mot den brantare slänten väster om kyrkogården och LV 604 planeras inga nyanläggningar.

Byggnader bedöms kunna grundläggas på fast lagrad friktionsjord eller morän sedan organiska ytlager bortschaktats. Eftersom jordlagrens mäktighet genomgående förefaller vara måttlig kan bergsprängning krävas för flertalet husgrunder.

Radon

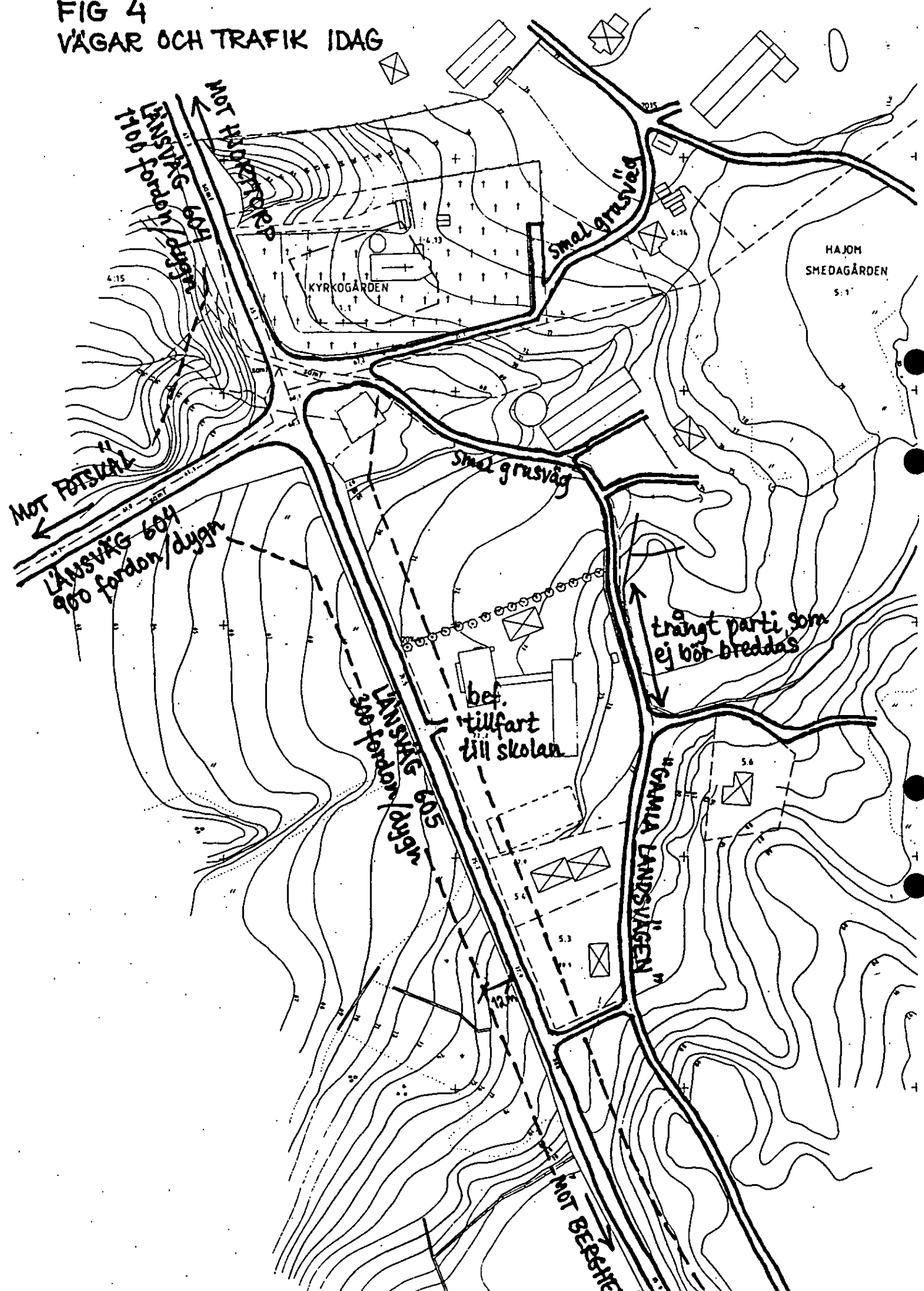
En översiktlig radonundersökning för ett område längs vägen Hjorttorp-Berghem har utförts av SGI 1984-08-14. Kompletterande mätningar har utförts i samband med den nu aktuella geotekniska undersökningen. Den uppmätta gammastrålningen från kalt berg och jord uppgick i dessa mätningar till mellan 5 och 7 R/h. Med ledning av detta samt den ovannämnda översiktliga radonundersökningen bedöms området kunna klassas som normalradonmark.

Fornlämningar och byggnadsminnen

En kulturhistorisk byggnadsinventering för sockarna Fotskäl, Hajom och Hyssna i Marks kommun har utförts år 1984 av Stiftelsen Älvsborgs länsmuseum.

Inga registrerade fasta fornlämningar finns inom planområdet.

FIG 4
VÄGAR OCH TRAFIK IDAG



Hajoms kyrka är från medeltiden, renoverad 1775 och om- och tillbyggd 1837. Klockstapeln är från 1683. Kyrkogården avgränsas i väster och söder av magnifika stödmurar ner mot de omgivande vägar-
na.

Kyrkan och kyrkogården har stort kulturhistoriskt värde.

Hajoms kyrkby norr om planområdet innehåller ett par byggnader av kulturhistoriskt intresse.

De vackra stenmurarna kring den gamla landsvägen öster om skolan har i den kulturhistoriska inventeringen redovisats som speciellt skyddsvärda. I samband med byggandet av en ny vattentäkt har den västra muren delvis raserats. Det är viktigt att minsta möjliga ingrepp görs i den östra muren vid en framtida exploatering.

Bebyggelse (fig 2)

Hajoms skola består av en 1-vånings klassrumsbyggnad och en 2-vånings byggnad för matsal m m, sammanbundna av en övertäckt gång. Byggnadsmaterialet är huvudsakligen rött tegel.

På skoltomtens norra del har nyligen uppförts en 1-vånings daghemsbyggnad.

Söder om skoltomten ligger ett envånings radhus med fyra lägenheter och söder därom en villa i 1½ plan. I skogskanten öster om radhuset ligger ännu en villa, relativt nybyggd.

Öster och norr om planområdet finns ett antal befintliga lantgårdar med bostadshus i vitt trä och faluröda ekonomibyggnader.

Vägar och trafik (fig 4)

Planområdet korsas i nordsydlig riktning av landsvägen mellan Hajom och Berghem (länsväg 605). Länsvägen, som är mycket rak på sträckan genom planområdet är skyltad för 70 km/tim och saknar vägrenar. Omedelbart söder om kyrkan ansluter länsväg 604 mot Fotskäl i sydost.

Parallellt med och öster om länsväg 605 går den gamla landsvägen, en tre meter bred grusväg, delvis kantad av vackra stenmurar.

Grusvägen är ansluten till länsvägen dels vid kyrkogården i norr, dels omedelbart söder om den befintliga villan i planområdets södra del.

Teknisk service

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen förses med vatten från en djupborrad brunn i skoltomtens nordöstra del. Kapaciteten på vattentäkten är efter den nyligen genomförda ombyggnaden tillräcklig även för den planerade nybebyggelsen.

Avloppet från befintlig bebyggelse leds till en trekammarbrunn i skoltomtens nordvästra hörn. En förbättring av avloppssituationen i området är nödvändig enligt Miljö- och Hälsoskyddsnämnden.

En befintlig branddamm i planområdets norra del kan eventuellt flyttas österut.

El och tele

Inga större el- och teleledningar berör planområdet.

Markägoförhållanden

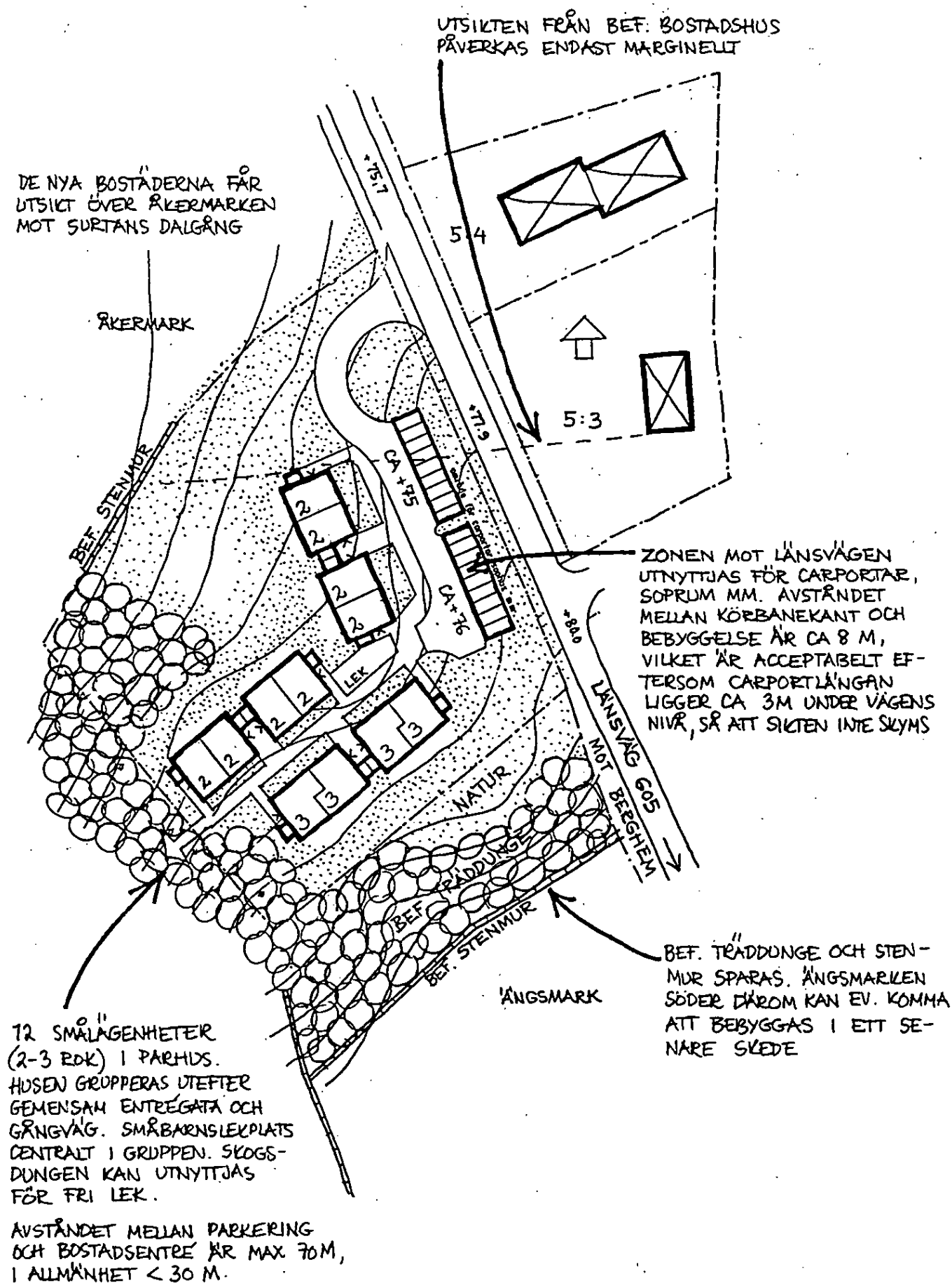
Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av kyrkan. Lantbruket är utarrenderat. Radhuset ägs av Mark Bostads AB. Övriga bostadsfastigheter är privatägda. Skolan ägs av kommunen.

Markägoförhållandena framgår av till planförslaget hörande markägarförteckning.

PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planförslaget anvisar mark för 10-12 nya bostadslägenheter, ny gymnastiksal och bollplan för skolans behov, nytt församlingshem samt erforderliga grönytor, vägar och parkering för den befintliga och föreslagna nybebyggelsens behov.



Bebyggelseområden

Bostäder (fig 5)

Befintliga bostadshus i planområdets södra del skall ligga kvar.

Väster om länsvägen planeras ett litet bostadsområde för 10-12 smålägenheter, som kan upplåtas mot hyres- eller bostadsrätt.

Lägenheterna är främst avsedda för ungdomar och friska pensionärer, som härigenom får en möjlighet att bo kvar i sin hembygd.

I detaljplanen illustreras 12 smålägenheter på 2-3 rum och kök. Bostäderna föreslås utformas som parhus, kopplade med förråd i gavlarna. Med denna lösning får huskropparna en volym som väl ansluter i skala till den gamla bebyggelsen i Hajom.

Husen har grupperats i L-form i tomtens sydöstra del. I L:ets vinkel föreslås en liten närlekplats.

Zonen närmast länsvägen utnyttjas för carportar, sophus och transformatorstation. Den föreslagna lösningen ger maximalt 70 m gångavstånd mellan husentré och parkering. Huvuddelen av lägenheterna får mindre än 25 m gångavstånd till parkering. Detta har bedömts vara viktigt, då en del av de boende kan komma att vara rörelsehandikappade.

Projektering av bostäderna pågår, men är ännu inte avslutad vid detaljplanens utställning. Detaljplanen har därför utformats med ett flexibelt bostadskvarter.

Service (fig 6).

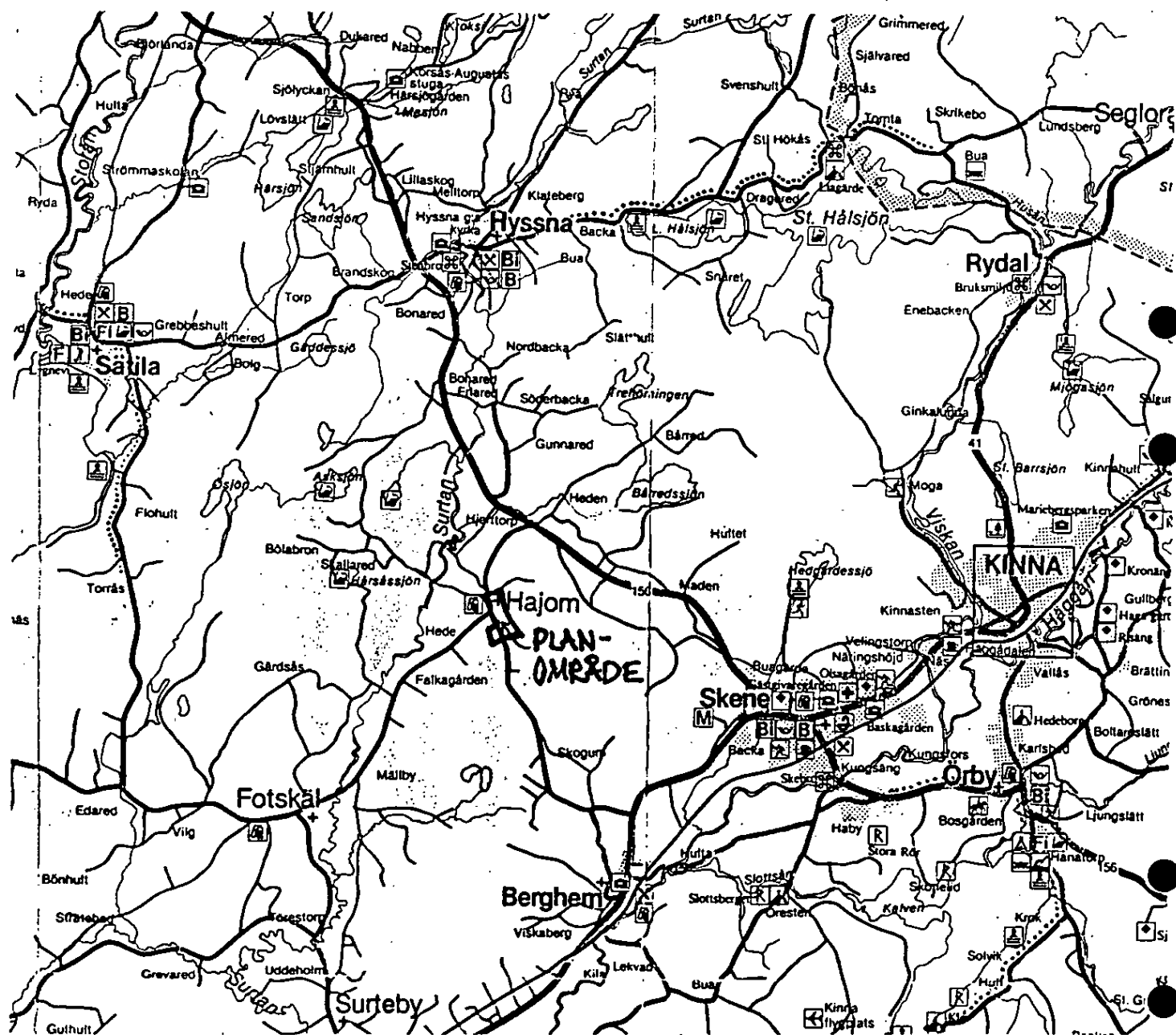
Skolor

Skolan i Hajom innehåller 1 parallelligt mellanstadium. Elevunderlaget är ca 50 barn idag. Om 4-5 år beräknas underlaget öka till 75-80 barn.

Under samråden har framkommit önskemål om vissa kompletterande lokaler.

De befintliga lokalerna för metall och träslöjd är otillfredsställande ur arbetsmiljösynpunkt. Biblioteket, som idag ligger i bygdegårdens övervåning är trångt och svårtillgängligt för rörelsehindrade. Ett kombinerat bibliotek och skolbibliotek på ca 100 m² kan vara en lämplig lösning. Eventuellt kan det förläggas till de nuvarande slöjdlokalerna, som då behöver ersättas.

FIG. 6
SERVICE



Teckenförklaring

I planförslaget redovisas därför möjlighet till framtida utbyggnad av skollokalerna. Lokalerna kan alternativt placeras som en förlängning av den befintliga klassrumsflygeln eller på bollplanen i skoltomtens södra del.

Lågstadium finns i Fotskäl, ca 6 km sydväst om planområdet, högstadium i Sätilla ca 13 km nordväst om planområdet. Skolorna betjänar barn från Hajom, Fotskäl och Tostared. Till låg- och mellanstadieskolorna går skolskjutsar morgon och kväll. Högstadieelever åker med ordinarie bussturer på linje 742.

Förskola

Det nybyggda daghemmet vid Hajoms skola har plats för 15 barn och är idag fullt utnyttjat.

Handel och övriga tjänster

En befintlig livsmedelsbutik vid länsvägen nordväst om kyrkan kan utnyttjas av boende i planområdet. Från de föreslagna nya lägenheterna är gångavståndet ca 400 m.

Till kommuncentrum Kinna-Skene är avståndet ca 10 km.

Lokaler för kultur och fritid

Skolans lokaler kan delvis utnyttjas för fritidsverksamheter.

Den planerade gymnastiksalen avses få en yta på ca 200 m², exklusive sekundärutrymmen. Totalt krävs en bruttoarea på ca 400 m².

I anslutning till gymnastiksalen kan förläggas en lokal för Hajoms skytteförening. Ytbehovet är ca 80 m² för själva skyttelokalen. Omklädnings- och pentry m m kan samnyttjas med gymnastiklokalen. I kommunens flerårsbudget finns dock inga medel avsatta för skyttelokalen. Beslut om skyttelokalen skall tas i kommunfullmäktige i mars 1988.

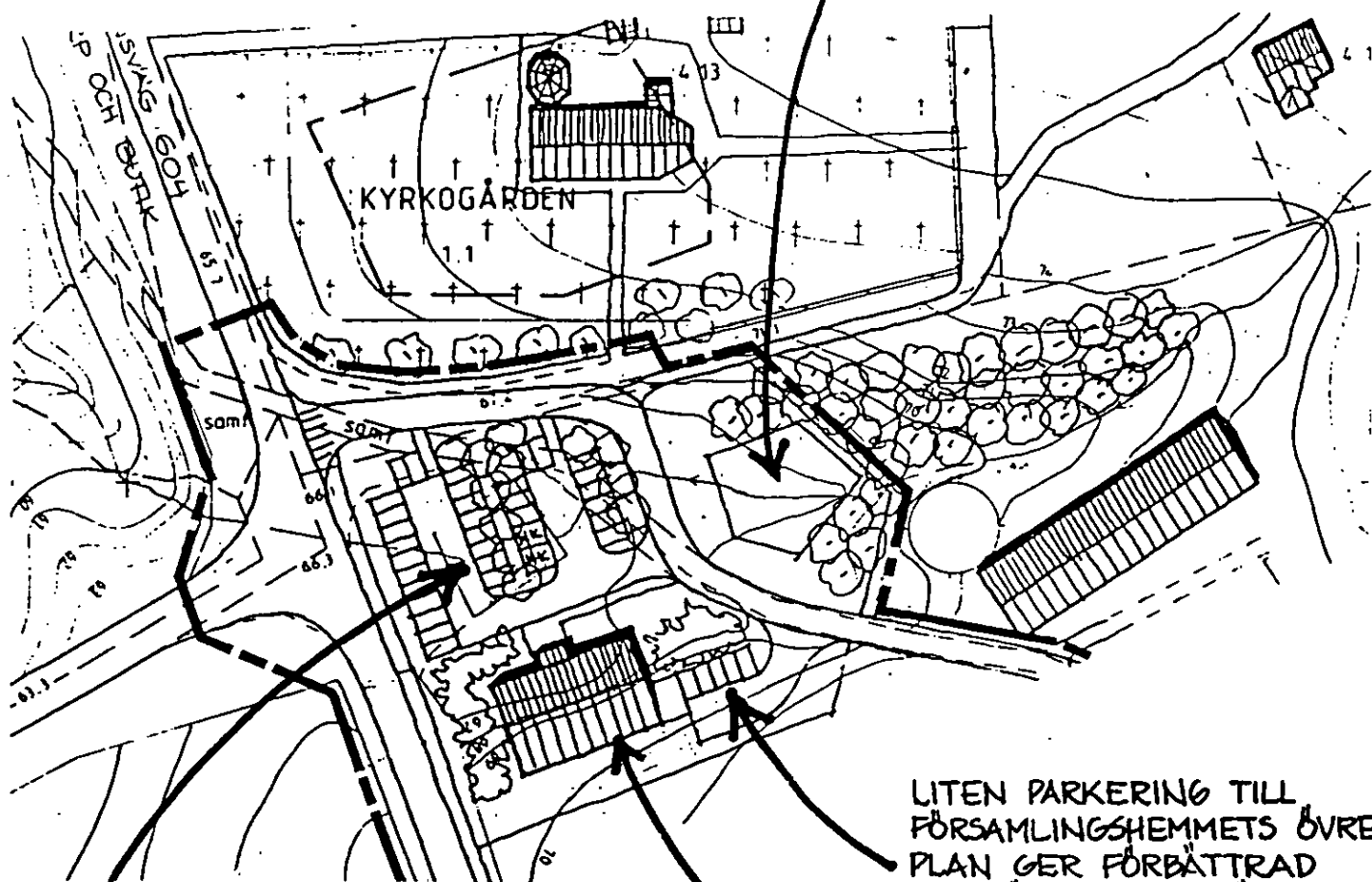
Gymnastiksalen avses samnyttjas mellan skolan och Hajoms Idrottsförening. Skyttelokalen avses utnyttjas av Hajoms SKF 3 dagar i veckan och kan disponeras för annat ändamål (t ex bordtennis) under övriga tider.

Det planerade församlingshemmet avses få ungefär samma storlek som det befintliga församlingshemmet i Berghem, dvs ca 250 m² BTA.

FÖRSAMLINGSHEM

KYRKOGÅRDEN KAN I FRAMTIDEN
UTVIDGAS ÅT ÖSTER

BRANDDAMMEN FLYTTAS
TILL NYTT LÄGE



SÄMLAD PARKERING FÖR KYRKA
OCH FÖRSAMLINGSHEM, CA 40 PLATSER.
MARKBEHANDLINGEN BÖR ÄGNAS
SÄRSKILD OMSORG PÅ DET KÄNSLIGA
LÅGET FRAMFÖR KYRKMUREN
(EJ 'ASFALTÖKEN')

LITEN PARKERING TILL
FÖRSAMLINGSHEMMETS ÖVRE
PLAN GER FÖRBÄTTRAD
TILLGÅNGLIGHET FÖR
RÖRELSEHINDRADE

FÖRSAMLINGSHEMMET
FÖRLAGGS SOM EN
SOUTERRANGBYGGNAD
I SLUTTNINGEN.

Två olika lägen för församlingshemmet har studerats, alt F1 söder om och alt F2 öster om kyrkogården.

Enligt beslut i kyrkorådet skall församlingshemmet förläggas i läge F1 (fig 7). Marken öster om kyrkan kan i framtiden komma att tas i anspråk för utvidgning av kyrkogården. Det valda läget förutsätter en flyttning av den befintliga branddammen österut. Den kraftiga slänten mot beteshagen i söder gör det naturligt att anordna souterängplan i byggnaden.

Parkering till kyrkan och församlingshemmet föreslås samordnas på tomten, där ett 40-tal parkeringsplatser kan anordnas. Några av p-platserna föreslås förläggas till tomtens övre, södra del, för att underlätta för handikappade.

På grund av det känsliga läget intill den gamla kyrkan krävs stor omsorg både vad beträffar byggnadens arkitektoniska utformning och tomtens markbehandling och plantering. Parkeringsytorna får inte uppfattas som en "asfaltöken". Någon form av plattbeläggning, gatsten eller marktegel vore önskvärt.

Församlingshemmet avses enligt Hajoms kyrkoråd stå klart ca 1989.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter (fig 8)

Den planerade framtida bollplanen föreslås få måtten 40x60 m, som tillåter 7-mannafotboll. Bollplanen skall i första hand täcka skolans behov, men kan även utnyttjas av Hajoms IF. Under de tider planen inte utnyttjas av skolan eller idrottsföreningen är den tillgänglig för fri lek.

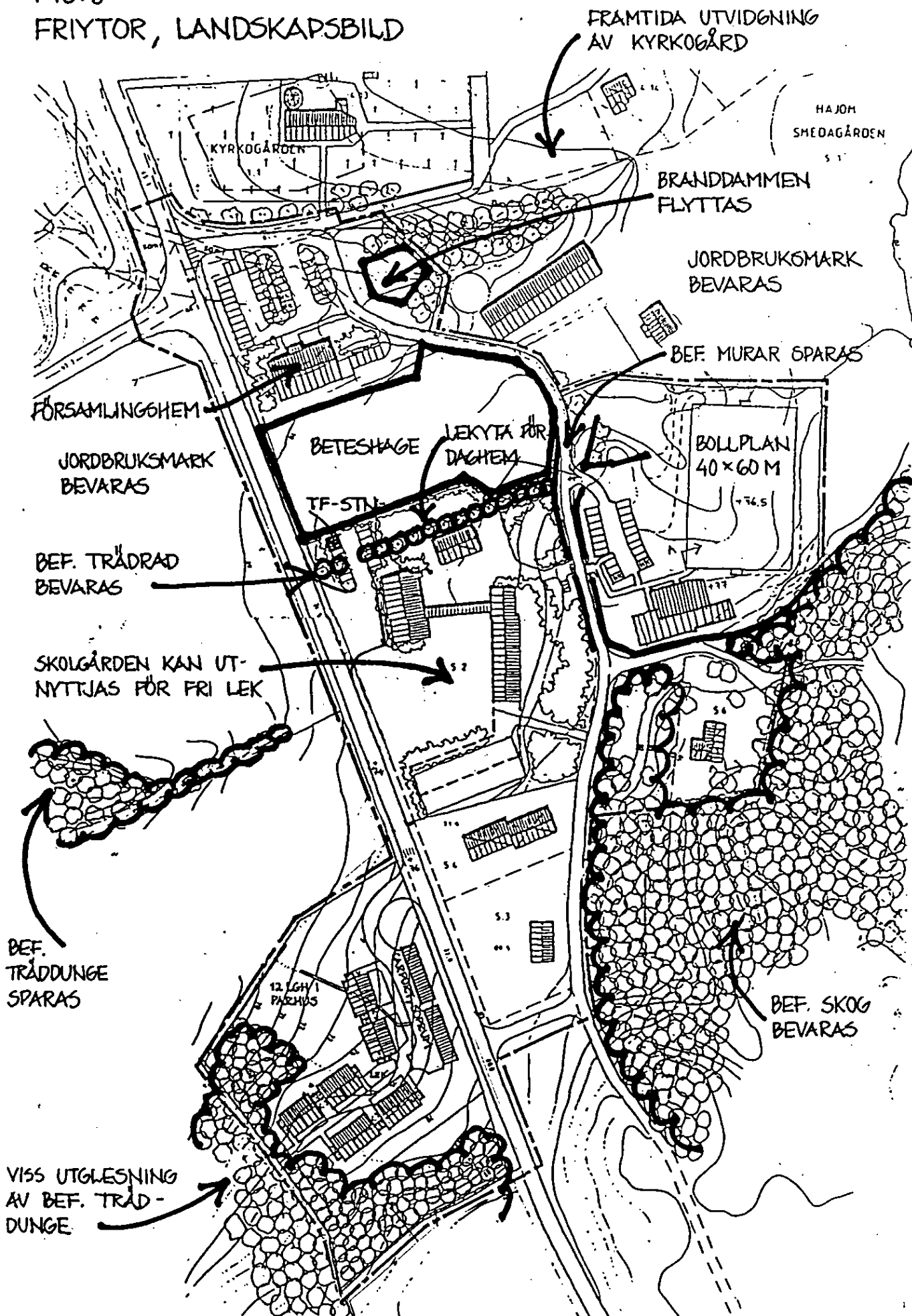
För närvarande finns inga medel avsatta i kommunens budget för anläggande av bollplanen. Tills vidare kommer marken därför att utnyttjas för jordbruk.

Skolgården med den befintliga "kickplanen" kan användas som lekyta även utanför skoltid.

För daghemmet krävs en mindre utvidgning av tomten 10 m norrut för att tillgodose daghemmets behov av lekytor. Den befintliga trädraden bör sparas.

32

FIG. 8
FRIYTOR, LANDSKAPSBILD



Jordbruk och natur (fig 8)

Hagen norr om skolan är viktig för driften av jordbruksfastigheten Hajom Smedagården 5:1. Hagen används som betesmark och som passage när djuren skall föras till beteshagar väster om länsvägen. I planförslaget har därför större delen av beteshagen bibehållits som jordbruksmark.

Befintliga trädrader, dungar och skogsbryn är viktiga för landskapsbilden och nybebyggelsen har anpassats så att vegetationen i möjligaste mån sparats. Viss utglesning föreslås i dungen väster om den nya bostadsgruppen för att ge utblick över dalgången från bostäderna.

Den befintliga kvadratiske branddammen söder om kyrkan utgör med sitt höga skyddsstaket ett negativt inslag i den vackra miljön kring kyrkogårdsmurarna. Som en konsekvens av församlingshemmets lokalisering måste dammen flyttas öster om gamla länsvägen. I detta mera undanskymda läge blir den mindre störande.

Minsta möjliga ingrepp bör göras i de vackra stenmurarna kring den gamla länsvägen. Den raserade stenvallen vid vattentäkten bör om möjligt byggas upp igen.

Vägar och trafik (fig 9)

Vägnät

Hastigheten på länsväg 605 föreslås begränsas till 50 km/timme på sträckan förbi skolan och de nya bostäderna.

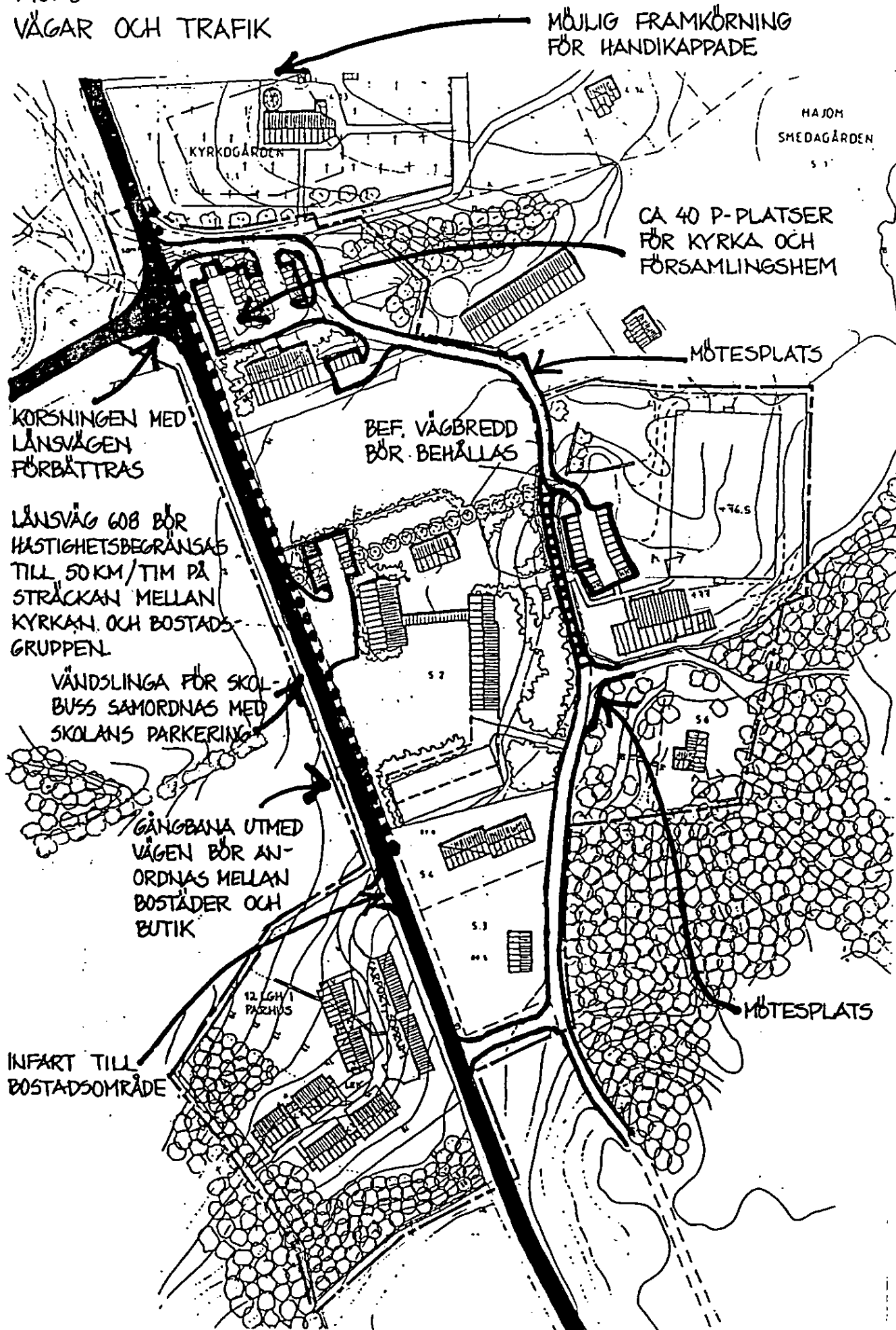
De befintliga anslutningspunkterna till länsväg 605 vid kyrkan och vid planområdets södra gräns föreslås kvarligga. Bostadskvarteret föreslås få sin anslutning till länsvägen i tomtens norra del.

Skolans befintliga utfart till länsvägen ungefär mittemellan dessa två anslutningspunkter föreslås bibehållas. Korsningsavståndet blir ca 75 m.

I planförslaget redovisas en rundkörningsmöjlighet för skolbuss i anslutning till skolans infart, som lämnar huvuddelen av skolgården fri från trafik.

FIG. 9

VÄGAR OCH TRAFIK



Församlingshemmet, den befintliga lantgården (Smedagården 5:1), bollplan och gymnastiksal samt de befintliga bostadshusen i söder föreslås trafikmatas från "Gamla landsvägen". Vägbredden (ca 3,5 m) kan inte ökas utan att de befintliga stenmurarna raseras. Med hänsyn till den ringa trafik som belastar vägen bedöms dock den begränsade vägbredden kunna bibehållas. En mötesplats föreslås på sträckan mellan kyrkan och gymnastiksalens parkering och ytterligare en på sträckan söder om skoltomten.

Gång-, cykel- och mopedtrafik (GCM)

Biltrafik och GCM-trafik föreslås blandas på "Gamla landsvägen".

Utmed länsvägen föreslås en 1,5 m bred gångbana på sträckan mellan hyresbostäderna och butiken. Markerade övergångsställen föreslås vid skolan och vid korsningen med Fotskälsvägen söder om kyrkan. Övergångsställena bör förses med belysning.

Kollektivtrafik

Linje 742 Kungsbacka-Skene med hållplats vid Hajoms kyrka går två dubbelturer per dag måndag-fredag samt tre dubbelturer per vecka på sträckan Tostared-Skene. Därutöver går fyra dubbelturer per vecka på hela sträckan. Turerna till Skene är anpassade till gymnasieskolan och arbetspendling för heltidsarbetande är ej möjlig.

På länsväg 156, ca 2 km norr om Hajom, går linje 310 mellan Göteborg och Kinna. Trafiken på denna linje medger arbetspendling till Kinna/Skene.

Parkering och angöring

För de nya bostäderna föreslås 1,3 bilplatser per lägenhet anordnas på tomtmark. Parkeringen förläggs som carportar i zonen utefter länsvägen. Avståndet mellan länsvägens körbanekant och carportarnas östfasad uppgår bara till 8 m, dvs mindre än den 12 m fria zon som krävs enligt Väglagens §47. Eftersom trafiken på vägen är ringa och carportarna ligger på en ca 2,5 m lägre nivå än länsvägen kan vägverket enligt förhandskontakt acceptera det minskade avståndet.

Framkörning till bollplan och gymnastiksal sker i "Gamla landsvägen". För bollplanen och gymnastiksalen föreslås ett 20-tal parkeringsplatser som även kan utnyttjas av skola och daghem. Parkeringen föreslås förläggas omedelbart öster om stenmuren. För att klara tillfarten måste en öppning göras i muren. Det är viktigt att detta görs på ett omsorgsfullt sätt för att bevara murens karaktär. (Se fig 10).

För skola och daghem föreslås gemensam besöksparkering med totalt 10 bilplatser med tillfart direkt från länsväg 605.

För kyrkan och församlingshemmet föreslås gemensam parkering med ca 40 bilplatser anordnad på församlingshemmets tomt. För rörelsehindrade kyrkobesökare finns möjlighet att köra ända upp till kyrkan på den befintliga servicevägen norr om kyrkan.

Vid eventuella större arrangemang under helger kan hela den asfalterade skolgården utnyttjas som parkering.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

Länsväg 605 har en trafikmängd på ca 300 fordon per årsmedeldygn med normal lastbilsandel. Den begränsade trafikmängden bedöms ej ge upphov till några bullerstörningar för bostadsbebyggelsen.

Vindförhållanden

Bebyggelsen i planområdet är väl vindskyddad av befintlig vegetation och terrängformationer.

Solbelysning

De föreslagna nya lägenheterna ligger i en nordvästsluttning, vilket kräver uppmärksamhet vad beträffar solbelysningen på uteplatserna. Viss utglesning av vegetationen i tomtens södra del kan bli nödvändig.

FIG. 10
VATTEN OCH AVLOPP (PRINCIPLÖSNING)



Radon

Eftersom området klassats som normalradonområde krävs att grunderna utförs radonskyddade enligt rekommendationer i Statens planverks rapport 59 från 1982.

Teknisk försörjning (fig 10)

Vatten och avlopp (VA)

En VA-utredning för planområdet har tagits fram av gatukontoret.

Spillvatten från befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet föreslås ledas till en markbädd sydost om korsningen Fotskälsvägen och Berghemsvägen och därifrån vidare mot bäcken i nordost. En slamavskiljare föreslås placerad i skoltomtens nordvästra hörn.

P g a nivåförhållandena blir det vissa problem att ansluta spillvattnet från det planerade församlingshemmet till markbädden. Troligen kan det bli nödvändigt med pumpning av församlingshemmets avlopp.

Dagvatten föreslås ledas till bäcken i nordost.

Vattentäkt

Befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet förses med renvatten från den befintliga vattentäkten i skoltomtens nordöstra del. En vattenledning föreslås även dras fram till markbädden.

Elförsörjning

Den föreslagna nybebyggelsen kräver att en ny transformatorstation uppförs. Särskild tomt för transformatorstationen har inte anvisats. Den föreslås förlagd till skoltomten, där den samordnas med besöksparkeringen.

Värme

Uppvärmning föreslås ske med vattenburna system.

Avfall

För de nya lägenheterna föreslås gemensamt soprum i anslutning till garage. Befintlig bebyggelse har individuell sophämtning.

Branddamm

Den befintliga branddammen avses flyttas till ett läge öster om gamla landsvägen. Branddammen skall ha ett djup på minst 1,5 m för att undvika vattenfrysning. Idag får branddammen sitt tillflöde från två olika bäckar. För att säkerställa tillräcklig vattenvolym i dammen bör båda dessa bäckar ledas dit även efter flyttningen.

Upprättad i februari 1988,
kompletterad i maj 1988 av
VBB, Göteborgskontoret

Viveka Ramstedt
Viveka Ramstedt

Ingrid Stern
/Ingrid Stern

Antagen av KF 1988-06-28

Laga kraft 1988-07-26

S61/088/002
VR/UML

P1188
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av

HAJOM

Hajom Smedagården 5:2, del av 5:1 m fl fastigheter

Hajoms socken
Marks kommun
Älvsborgs län

D. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Bilaga 1 Tidplan

Bilaga 2 Exploateringskalkyl

Bilaga 3 Redovisning av kommunens planerade
åtgärder på karta, skala 1:1 000

1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen syftar till att belysa de förhållanden och aktiviteter som utgör väsentliga förutsättningar för att detaljplanen skall kunna genomföras.

Genomförandebeskrivningen avses antas av kommunalfullmäktige samtidigt som detaljplanen.

2. ALLMÄN ORIENTERING

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Vägverket är väghållare för allmänna vägar inom planområdet. Allmänna vägar är länsvägarna 604 och 605. Den föreslagna gångbanan utmed länsvägen skall anläggas och skötas av kommunen.

Kommunen svarar för ombyggnad och skötsel av övriga allmänna vägar inom planområdet samt för byggande och drift av allmänna anläggningar för vatten och avlopp. Det föreslagna bostadskvarterets interna va-nät ansluts till det allmänna va-nätet i tomtgränsen.

Viskans Kraftbolag svarar för anläggning och skötsel av elledningar samt planerad transformatorstation.

Televerket svarar för befintliga och tillkommande teleledningar.

Kommunen (Brandförsvaret) ansvarar för flyttning och skötsel av branddammen.

Kommunen är huvudman för tomtmark och byggnader för allmänt ändamål (skola, förskola samt område för gymnastiksal och framtida bollplan).

Marks Bostads AB är huvudman för det planerade nya bostadskvarteret.

Hajoms kyrkoråd är huvudman för det planerade nya församlingshemmet samt parkering till kyrka och församlingshem.

Tidplan (Bilaga 1)

- Markåtkomst: Principavtal klart hösten 1987. Församlingshemstomten regleras senare (före 1993).
- Fastighetsbildning: Genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Bostäder: Projektering påbörjad. Planerad byggstart hösten 1988. Inflyttning 1989.
- Åtgärder på skoltomt (parkering, lekplats, planteringar). Klart augusti 1989.
- Utökade skollokaler: Tidigast 1990, troligen senare.
- Gymnastiksal: Beslut i KF april 1988 om skytte-lokal skall ingå. Byggstart årsskiftet 1988-89. Klar augusti 1989.
- Parkering till gymnastiksal: Klar augusti 1989.
- Bollplan: Ej inom den närmaste 5-årsperioden.
- Församlingshem: Projektör ej utsedd. Församlingshemmet klart ca 1989.
- Flyttning av branddamm: Senast i samband med att församlingshemmet uppförs, dvs före år 1989. Ev. kan flyttningen bli aktuell tidigare.
- VA-anläggning: Hösten 1987-våren 1988.
- El- och teleledningar, tf-station: Samordnas med bostadsprojektet.
- Gatuarbeten: Klart våren 1989.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid börjar när detaljplanen vunnit laga kraft och slutar 2003-12-31.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FÖRHÅLLANDEN

Markåtkomst

Ett avtal mellan Stiftelsen och Marks kommun har undertecknats hösten 1987. Avtalet reglerar marklösen för bostadskvarteret och naturmarken söder därom, idrottsområdet, utvidgning av daghemstomten samt servitutsavtal för markbädden.

Naturmarken sydost om skolan som ägs av Surteby pastorat skall lösas in av kommunen.

Inom planområdet finns två samfälligheter. Samf 1 omfattar "gamla landsvägen" samt del av LV 604. Samf 2 omfattar del av LV 604 och slutningen väster därom. De delar av dessa samfälligheter som ingår i planområdet ska lösas in av kommunen.

Marklösenfrågor beträffande församlingshemmet avses regleras i ett senare skede, i samband med uppförandet av församlingshemmet. Den föreslagna tomten omfattar delvis vägmark, vilket kräver markbyte mellan kyrkan och kommunen. Ny tomt för branddamm överlåtes till kommunen.

Ledningar över tomtmark (markerade med u i detaljplanen) säkras genom servitut.

Förändringar i fastighetsindelningen

Kommunen och kyrkan äger huvuddelen av marken inom planområdet. Kyrkans mark arrenderas ut till en lantbrukare.

Genomförandet av detaljplanen kräver följande förändringar i fastighetsindelningen:

- Två nya tomter avstyckas för bostadsområdet respektive församlingshemmet.
- En ny tomt avstyckas för gymnastiksal, parkering och bollplan. Den del av tomten som avses för framtida bollplan kan tills vidare arrenderas ut till lantbrukaren.
- Ny tomt för branddammen avstyckas.
- Skoltomten utvidgas mot nordväst vid daghemmet.

Fastighetsbildningen avses genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

4. TEKNISKA PROJEKT

Grundförhållanden, radon

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet framgår av till planförslaget hörande geoteknisk utredning. Grundförhållandena inom huvuddelen av planområdet ger inte anledning till några extraordinära åtgärder.

I anslutning till bäcken i nordost (nytt läge för branddammen) krävs dock detaljerad geoteknisk utredning m h t stabiliteten.

Husgrunder till bostäderna skall utformas radon-skyddade.

Vägsystem

Genomförande av detaljplanen förutsätter följande förändringar i vägnätet:

- Ombyggnad av korsning Lv 604 och "gamla landsvägen" vid kyrkan.

- Omläggning av gamla landsvägens norra del förbi församlingshem, asfaltering fram till gymnastiksalens parkering, utbyggnad av mötesplats, belysning m m.
- Utbyggnad av mötesplats samt nytt gruslager på gamla landsvägens södra del.
- Utbyggnad av gångbana utefter länsvägen, nytt dike samt övergångsställe.
- Ny väganslutning för bostadskvareret till länsväg 605.

Åtgärderna preciseras i Bilaga D:2.

Hastighetsbegränsning

Kommunen kommer att ansöka hos länsstyrelsen om hastighetsbegränsning av LV 605 på sträckan mellan kyrkan och bostadskvarterets södra gräns.

Vatten och avlopp

Föreslaget ledningsnät samt markbädd redovisas i Bilagorna D:2 och D:3. Markbädden med avloppsledning ligger utanför plangränsen. Befintlig bebyggelse ansluts till det allmänna VA-nätet.

Skyddsområde för vattentäkt

I samband med bygglov och marklov för anläggningar inom närzonen till den befintliga vattentäkten skall föroreningsrisken påpekas och gällande regler för anläggningar inom skyddsområde bevakas.

Elledningar, transformatorstation

Planerade nybyggnader förutsätter utbyggnad av ledningsnätet samt ny transformatorstation. Tf-stationen föreslås placerad på skoltomten, samordnad med besöksparkeringen.

Markanläggningar på tomt för skola och gymnastiksal

Följande förändringar och kompletteringar föreslås:

- Vändslinga för skolbuss markeras.

- Personalparkering anläggs (infart samordnas med bussvändslinga).
- Lekplats till daghemmet anläggs. Staket flyttas.
- Kompletterande buskplantering utförs.
- Parkeringsplats och gångvägar till gymnastiksalen anläggs.

Bollplan

Kommunen har för närvarande inte för avsikt att anlägga någon bollplan under den närmaste 5-årsperioden. Erforderlig mark för bollplanen avses dock inlösas från kyrkan. Om Hajoms idrottsförening genom egna insatser vill anlägga en bollplan kan marken ställas till förfogande av kommunen.

Tills det blir aktuellt att anlägga bollplanen kan marken fortsätta att brukas som jordbruksmark, men arrenderas från kommunen i stället för från kyrkan.

Branddamm

Branddammen måste flyttas den dag församlingshemmet byggs, men kan tillsvidare ligga kvar. Flyttningen bör ombesörjas av kommunen för att säkerställa ett tekniskt lämpligt utförande. Kyrkan förutsätts dock svara för flyttningskostnaden.

Parkanläggningar, natur

I detaljplanen ingår endast området mellan skolan och Hajom 5:6 som allmän platsmark. Området skall skötas som naturmark.

5. EKONOMI

Exploateringskalkyl

Beräknade anläggningskostnader för plangenomförandet framgår av Bilaga D:2.

Budget

Medel för trafikarbeten, park, va-ledningar och reningsanläggning finns anvisade i kommunens

investeringsplan för 1988-1989. Förslag till fördelning på år framgår av Bilaga D:2.

6. NATUR- och KULTURVÅRD

Stenmurarna

De befintliga stenmurarna har stort kulturhistoriskt intresse och är värdefulla för närmiljön. Följande skall beaktas under byggnadstiden:

- Befintliga murar kring "gamla landsvägen" får inte rivas eller skadas.
- Det nödvändiga genombrottet för infarten till gymnastiksalens parkering skall vara så litet som möjligt samt utföras på ett hantverksmässigt sätt.
- Den nerrivna muren vid daghem och vattentäkt skall återställas.
- Befintliga murar i gränsen till bostadskvarteret skall bevaras.

Befintlig vegetation

Trädraden norr om skolan skall bevaras.

Träddungen intill bostadskvarteret bör sparas. Viss utglesning kan dock tillåtas för att förbättra bostädernas utblick över Surtans dalgång.

Inom bostadskvarteret bör större träd sparas i största möjliga utsträckning.

För genomförandebeskrivningen svarar:

Viveka Ramstedt
VBB AB

Peter Lindborg
Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

Gösta Nilsson
Gatukontoret, Marks kommun

Ove Skillbäck
Fastighetskontoret, Marks kommun

VR/UML
S61/088/001D