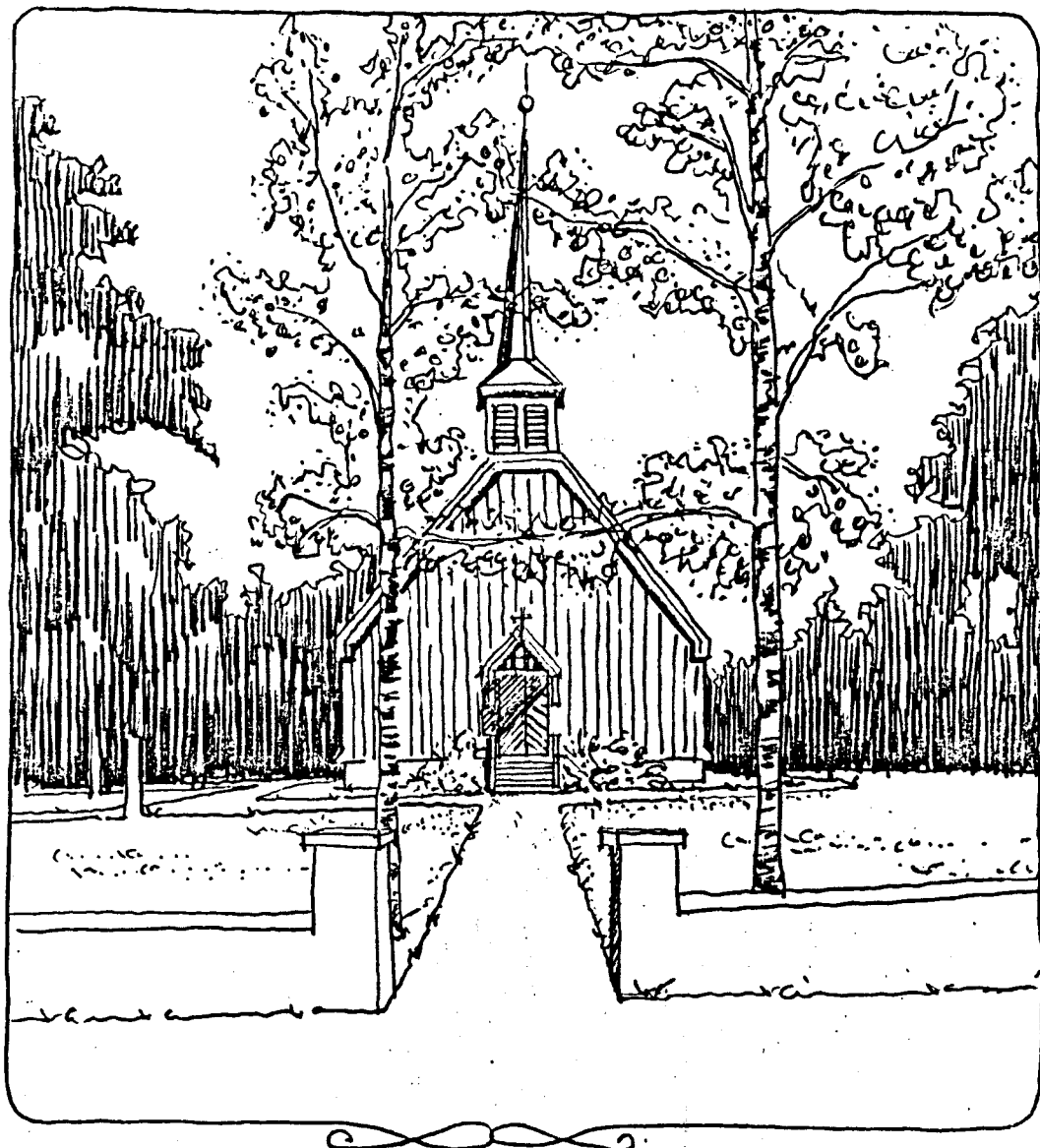




DETALJPLAN FÖR

OMRÅDE VID UBBHULTS KAPELL,

BACKÄCKRA 1:28 M FL, SÄTILA SOCKEN
MARKS KOMMUN, ÄLVSBORGS LÄN

UPPRÄTTAD 1989-06-21, REVIDERAD 1989-09-20

STADSARKITEKTKONTORET, MARKS KOMMUN, MED SAMRÅDSHANDLINGAR
UTARBETADE AV GF-ARKITEKTER SOM UNDERLAG

Mats Norén

Mats Norén
planarkitekt

Birgitta Andersson

Birgitta Andersson
planingenjör

LAGA KRAFT 1990-01-25

ANTAGNA HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-09-20

Planbeskrivning, upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-09-20
sid B 1-7

Genomförandebeskrivning, upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-09-20, sid G 1-5

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

Illustrationskarta, skala 1:1000, upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-09-20

Grundkarta, skala 1:1000, upprättad 1989-05-24

Samrådsredogörelse, upprättad 1989-06-13, sid S 1-9, med bilagor

Utlåtande, daterat 1989-09-12, kompletterat 1989-10-18, sid U 1-8

Geoteknisk bedömning, daterad 1986-10-16

Fastighetsförteckning, daterad 1989-07-27

Dnr 1985.555

Detaljplan för
OMRÅDE VID UBBHULTS KAPELL
Backäckra 1:28 m fl, Sätla
Marks kommun, Älvsborgs län

P L A N B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1989-06-21, reviderad 1989-09-20

Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Andersson
Planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ge möjlighet till uppförande av 10 stycken friliggande småhus samt 20 lägenheter.

Planen avser även att anvisa ny byggrätt för allmänt ändamål, skola, samt att ge möjlighet för en utbyggnad av barnstugan, butiken och trähusindustrin.

PLANDATA

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget i kommunens nordvästra del utefter väg 614, mellan Kungsbacka och Hällingsjö. Närmaste samhälle är Hällingsjö i Härryda kommun cirka 6 km från Ubbhult.

Området omfattar befintlig bebyggelse i anslutning till Ubbhults kapell samt ett område avsett för nybebyggelse norr om korsningen mellan vägarna 614 och 619.

AREAL

Planområdets areal är cirka 8,0 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av kyrkan och Domänverket samt av enskilda. Närmare redovisning av markägoförhållandena framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I en dispositionsplan för området vid Ubbhults kapell, antagen av kommunfullmäktige 1986-01-28, fastlades ramen för ny bostadsbebyggelse till 15 lägenheter med en reservvolym på ytterligare 15 lägenheter.

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1989-1993 är 10 st småhus samt 15 st lägenheter upptagna i anslutning till befintlig bebyggelse i Ubbhult.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Ubbhults samhälle ligger högt på en moränbildning, en s k drumlin. Ett omväxlande skogs- och jordbrukslandskap med löv- och barrskogsinslag och partier med vidsträckt utblickar ger trakten dess karaktär.

Landskapsbilden är mycket skyddsvärd. Länsstyrelsen har föreslagit Ubbhultsdrumlinen (NP 52) som riksintressant område för naturvård.

Delar av omgivande jordbruksmark har av lantbruksnämnden bedömts tillhöra den näst högsta klassen (B). Merparten av odlingsmarken gränsande till planområdet består dock av mark med lägre kvalitet. Skogsmarken i anslutning till planområdet är av högsta intresse från skogsbrukssynpunkt.

Detaljplaneområdet ingår i det s k Lygnernområdet, som är av riksintresse för naturvården och det rörliga friluftslivet. I den s k Lygnernplanen sägs att en utökning av bebyggelsen bör göras i Ubbhults kyrkby.

Vid nybyggnadsområdet ligger väg 614 högre än omgivningen. Från vägen sluttar området svagt ner mot väst. En liten bäck rinner i områdets västra kant.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH MARKRADON

Geoteknisk bedömning har utförts av GF-Geoteknik daterad 1986-10-16.

Ett organiskt ytlager på drygt 0,5 meter täcker morän som för grundläggning och genomförande av planen bedöms ge goda förutsättningar ur geoteknisk synpunkt.

Området bedöms vara ett normalriskområde beträffande radonhalten, varför radonskyddande grunder enligt Statens Planverk 59:1982 bör utföras.

FORMLÄMNINGAR OCH KULTURHISTORISKT INTRESSANTA BYGGNADER

En fornlämning finns invid stenvallen mitt emot Ubbhults kapell väster om väg 614. I fornminnesinventeringen är denna registrerad som nr 21 i Sätilla socken.

I "Kulturhistorisk utredning nr 20" över Sätilla och Tostared socknar har Ubbhults kapell redovisats som kulturhistoriskt intressant.

Kapellet från 1915 är uppfört i tidstypisk träpanelarkitektur. Kapellet är lagskyddat enligt kulturminneslagen SFS 1988 nr 950, liksom den omgärdande stenvallen. De stora lövträden är viktiga för miljön och skall bevaras. Stenvallen vid den gamla skolan får inte rivas eller skadas, vilket regleras i särskild bestämmelse. Murarna har stort kulturhistoriskt intresse och är värdefulla för närmiljön.

Den gamla skolan väster om kapellet och på andra sidan väg 614 är också, tillsammans med sina stenvallar, en viktig del av upplevelsen av Ubbhults kyrkby.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet finns ett 10-tal byggnader samt Ubbhults kapell. Den gamla skolan utgör tillsammans med intilliggande f d lärarbostad, exempel på lokal byggnadstradition. Omkringliggande äldre gårdar ger även bevis på lokalt byggande med enkla volymer och enhetliga material. Vinden är ofta inredd under tak med cirka 35° lutning. Husen är faluröda med vita vindskivor och fönsteromfattningar. Inom planområdets södra del finns dessutom livsmedelsbutik/post-orderaffär i garner, bank och en träindustri.

Där nybyggnationen planeras ligger en mindre befintlig äldre gård på fastigheten Backäckra 1:14 som avses rivas.

Den aktuella nybebyggelsen föreslås att utföras i 1- och 2-våningshus. Bostäderna skall anpassas till den lokala byggnadstraditionen som i trakten avspeglar sig i enkla volymer, träfasader målade i falurött, med sadeltak i 30-35° lutning som bekläts med röda tegeltak.

Friliggande enfamiljshus tillsammans med sammanbyggda småhus föreslås med följande sammansättning:

- | | |
|--|----------|
| - enskilt ägda småhus | ca 10 st |
| - sammanbyggda hyreslägenheter om 1½-4 rok | ca 20 st |

Området skall uppfattas som en helhet vad avser volym- och materialbehandling. Bostadskomplementen i form av gemensamhetslokaler, garage, förråd m m skall ges en utformning som ansluter till bostadshusens arkitektur.

BUTIK

Butiken planeras kunna bygga ut sina lokaler i begränsad omfattning i enlighet med föreslagen byggrätt.

ARBETSPLATSER

Trähusindustrin föreslås kunna byggas ut med ny kontors- och lagerbyggnad. Mot väg 614 skall tomten omgärdas av skyddsplantering liksom mot omgivande bostadsfastigheter.

KAPELL

Ubbhults kapell ingår i Sätilla församling. Vid söndagens gudstjänst deltar ca 40-80 personer, och parkeringsplatsen framför kapellet blir då fullt utnyttjad.

FÖRSKOLA OCH SKOLA

Inom planområdet finns ett nyligen byggt kommunalt daghem lokaliserat invid den gamla, numera nedlagda skolan. Vid en exploatering av nya bostäder i Ubbhult, beräknas en utbyggnad av barnomsorgen erforderlig för att svara mot en väntad, ökad efterfrågan. Utbyggnadsmöjlighet för daghemmet föreslås därför i planen.

Kråkereds gamla skola fungerar som samlingspunkt för traktens föreningar. Byggnaden, liksom gamla lärarbostaden, föreslås användas som samlingslokal och förskoleverksamhet.

Inom nybyggnadsområdet norr om daghemmet på andra sidan väg 619, föreslås en tomt för allmänt ändamål reserveras för framtida behov (skola).

För närvarande skjutsas skolbarnen till skolan i Sättila.

FRIYTOR

Invid förskolan finns en befintlig lekplats avsedd i första hand för dagisbarnen. Inom planområdet i anslutning till nybyggnadsområdet föreslås dessutom en yta avsedd för lek och rekreation, norr om nybebyggelsen, och tänkt att utnyttjas även av de boende norr om planområdet.

En motionsslinga utgår från gamla skolan och leder västerut från planområdet.

VÄGAR

Väg 614 mellan Hällingsjö och Kungsbacka kantas inom delar av planområdet av stengärdesgårdar, som ger ett smalt vägområde.

Väg 619 mot Ingsjön ansluter till väg 614 mitt för Ubbhults kapell.

Detaljplanen redovisar infart till trähusindustrin från väg 614. Utfarten mot norr över trafikområde bör förbättras ur trafiksäkerhetssynpunkt.

En ny angöringsgata föreslås från väg 619 för nybyggnadsområdet. Denna matar både bostäderna och tomten för allmänt ändamål och skall utgöra en gemensamhetsanläggning.

Anslutningvägarna till väg 614 vid kapellet och träindustrin är ej allmän platsmark. Servitut finns för anslutningen vid kapellet.

Vid utfarten från träindustrin sker anslutningen över en samfällighet och underhållet utförs på frivillig basis. I planen har detta område angivits för trafikändamål. Om behov uppstår kan en gemensamhetsanläggning bildas omfattande berörda fastigheter.

Ett allmänt gångstråk på kvartersmark säkras längs den västra tomtgränsen på fastigheten Kråkered 1:2, bakom gamla skolan och barnstugan.

Parkering föreslås på kvartersmark för såväl bostäder som övrig verksamhet inom planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busslinjer trafikerar såväl väg 614 som väg 619. Hållplatsfickor redovisas i planförslaget utanför butiken på väg 614. På väg 619 föreslås hållplatsläge i anslutning till gångstråket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vattentäkt för nyexploateringsområdet iordningställs söder om planområdet. Vattnet är av sådan kvalité att behandling i vattenverk erfordras.

För rening av avloppsvattnet från nyexploateringsområdet, daghemmet och gamla skolan, föreslås en markbädd anordnas.

Markbädden och vattenverket föreslås lokaliseras till områdets nordvästra del där ett område för tekniska anläggningar avsättes, söder om väg 619.

En ny transformatorstation erfordras inom nybyggnadsområdet. Område härför redovisas i planförslaget.

Befintliga luftledningar korsar nybebyggelseområdet. Ledningarna omlägges som jordkabel.

Omläggning av teleledningen som korsar området erfordras även.

BRANDDAMM

Branddammen norr om träindustrin är av betydelse för brandförsvaret. Dammen har iordningställts och inhägnats.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden börjar när planen vinner laga kraft och slutar 1999-12-31.

REVIDERING

Revidering av planförslaget har gjorts i nedanstående avseenden:

- plankartan:
 - gränslinjer för x-området på Kråkered 1:2 och 1:13
 - ändring av byggnadshöjden för tvåvåningshus inom nyexploateringsområdet till 6 meter
 - ändring av lägsta takvinkel för nyexploateringsområdet till 27°
 - ändring av index på områdena E_2 respektive E_3
- illustrationskartan:
 - flyttning av GC-vägen
- genomförandebeskrivningen:
 - komplettering på sid G 4 med 4:e stycket under "Tekniska frågor"
- planbeskrivningen:
 - ovanstående text på sid B 7

Dnr 1985.555

Detaljplan för
OMRÅDE VID UBBHULTS KAPELL
Backäckra 1:28 m fl, Sättila
Marks kommun, Älvsborgs län

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1989-06-21, reviderad 1989-09-20

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret
Birgitta Andersson, Stadsarkitektkontoret
Christer Sjöstrand, Gatukontoret
Ove Skillbäck, Fastighetskontoret
Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Planförslaget skall ge möjlighet att uppföra 10 friliggande villor samt 20 lägenheter i hyreshus. Planen avser även att anvisa ny byggrätt för framtida, allmänt ändamål. Dessutom skall butiker och industrianläggningen kunna byggas ut.

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 som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark.

Vägverket är väghållare för de allmänna vägarna nr 614 och 619.

Kommunen ansvarar för iordningsställandet och drift av vattentäkt, vattenreningsverk, markbädd för avlopp för nyexploateringsområdet samt erforderlig ledningsdragning.

Inom kvartersmark för nyexploatering ansvarar exploatören för utbyggnad av gator och VA-ledningar.

Genomförandet är reglerat i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Viskans Kraft AB svarar för el-försörjningen inom planområdet.

Televerket svarar för teleförsörjningen inom området.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige i december 1989.

Utbyggnad av markbädd jämte VA-ledningar samt anläggandet av vattenverk beräknas vara slutfört 1:a kvartalet 1990. Elnätets omläggning och utbyggnad av transformatorstation, samt omläggning av televerkets kabel genom nyexploateringsområdet beräknas kunna färdigställas under 1:a kvartalet 1990.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 1999-12-31.

3 FASTIGHETSRÄTT

FASTIGHETSBILDNING

De områden som är avsedda för ny bebyggelse skall genom avstyckning avskiljas från den exploateringsfastighet som är under bildande i norra delen av planområdet. Ansökan om avstyckning bör inges av exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genom fastighetsreglering bör Kråkered 1:9, 1:10 och Ryda Häljesgården 1:22 omformas så att de överensstämmer med planen.

Områdena för branddamm, markbädd och transformator bör avstyckas från respektive fastigheter. Ansökan om avstyckning bör inges av kommunen respektive Viskans Kraft AB när detaljplanen vunnit laga kraft. Rätten att utnyttja x-området på Kråkered 1:2 och 1:13, som gångväg till skola och som anslutning till elljusspår, bör tryggas genom ett servitut till förmån för den fastighet som bildas för A-området i norr. Yrkande om fastighetsreglering för bildande av servitutet bör inges av kommunen i samband med avstyckning av A-området.

Rätten att använda y-området för enskild utfart är tryggad genom tidigare bildat servitut.

FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan erfordras ej.

FASTIGHETSSAMVERKAN

T-området i södra delen av planområdet utgör utfartsväg för ett flertal fastigheter, de flesta utanför planområdet. Dessa fastigheter bör delta i den gemensamhetsanläggning som kan inrättas för denna väg. Ansökan om förrättning bör inges när behov av organiserad gemensam förvaltning uppstår.

Inom exploateringsområdet i norr skall gemensamhetsanläggning inrättas för utfartsväg, grönområde och ledningar för vatten och avlopp. Vid förrättningen får bestämmas om det skall inrättas en eller flera anläggningar. Anläggningen bör också omfatta rätten till gångtrafik m m för allmän-

heten, varvid andelstalet för denna rättighet bör belasta den fastighet som skall bildas för A-området.

Ansökan om förrättning skall inges av exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft.

ÖVRIGT

De allmänna ledningarna för vatten och avlopp samt teleledningarna inom u-område skall tryggas genom ledningsrätt. Ansökan om förrättning skall inges av Marks kommun respektive Televerket.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Utgrävning och rensning av branddammen samt inhägnad av denna utförs genom brandförsvarets försorg.

Kommunen iordningställer bussfickor vid fastigheten Kråkered 1:13 samt avgränsar den allmänna gångvägen med staket inom fastigheten Kråkered 1:2.

Viskans Kraft AB lägger om befintliga luftledningar till kablar i mark där dessa korsar nyexploateringsområdet inom planområdet. Viskans Kraft uppför också en ny transformatorstation inom nybyggnadsområdet.

Den del av televerkets mellanortskabel som korsar exploateringsområdet lägges om till det i planen anvisade u-området. Avtal skall upprättas mellan televerket och exploatören före flyttningen.

Gamla skolan och daghemmet anslutes till markbädden och vattenverket. Nya ledningar mellan gamla skolan och markbädden respektive vattenverket utföres i samband med exploateringen.

5 EKONOMI

PLANEKONOMI

Planekonomiska beräkningar har enbart utförts för nyexploateringen.

Området skall exploateras i privat regi och på privatägd mark. Exploateringsavtal har upprättats med exploatören. Med detta som grund samt baserat på kostnadsuppgifter från gatukontoret har planekonomiska kalkyler upprättats dels för kommunens planekonomi dels för exploatörens planekonomi fram till byggklar tomt. Kostnadsuppgifterna är preliminärt bedömda utan projekteringsunderlag som grund i prisläge maj 1989.

KOMMUNENS PLANEKONOMI I SAMMANDRAG

Exploateringskostnader, totalt	493 000	
Att bäras av kommunen	100 000	
Att bäras av nyexploateringen	393 000	
Tomtprisintäkter	1 450 000	
Netto, nyexploateringen	1 057 000	269 %
=====		

VA-kostnader, totalt	1 550 000	
Att bäras av kommunen	500 000	
Att bäras av nyexploateringen	1 050 000	
VA-intäkter	500 000	
Netto, VA	-550 000	-52 %
=====		

Netto, totalt	507 000	35 %
=====		

Av sammandraget framgår att kommunen erhåller ett total-överskott på exploateringen av ca 0,5 milj kronor, fördelat som underskott på VA-delen om ca 0,5 milj kronor och överskott för övrig exploatering ca 1,0 milj kronor.

Kommunens engagemang i exploateringen utgörs enbart av planläggning, markförsörjning för VA samt anläggning av gångväg.