



DETALJPLAN FÖR SERVICEHUS VID ÖXABÄCKSVÄGEN DEL AV KULLA 1:7 M FL I TORESTORP MARKS KOMMUN, ÄLVSBORGS LÄN

UPPRÄTTAD 1989 - 07 - 28

STADSARKITEKTKONTORET, MARKS KOMMUN

Mats Norén

Mats Norén
planarkitekt

K-KONSULT I BORÅS

Hans Nilsson

Hans Nilsson
planarkitekt

ANTAGEN 1989-12-19

LAGA KRAFT 1990-01-25

ANTAGNA HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 upprättad 1989-07-28.

Planbeskrivning, upprättad 1989-07-28.

Gemomförandebeskrivning, upprättad 1989-07-28.

Övriga planhandlingar:

Illustrationskarta, skala 1:1000, upprättad 1989-07-28.

Utdrag ur gällande plan, daterat 1989-07-28.

Grundkarta, skala 1:1000, upprättad 1989-06-27.

Samrådsredogörelse, daterad juni 1989.

Geotekniskt utlåtande, daterat 1988-08-31, rev 1988-09-20.

Fastighetsförteckning, upprättad 1989-07-27.

Protokoll från kommunstyrelsens arbetsutskott 1988-12-29, § 726.

Planprogram, daterat 1988-12-19 med bilagor.

Dnr 1987.43

Detaljplan för

SERVICEHUS VID ÖXABÄCKSVÄGEN

del av kulla 1:7 m fl i Torestorp

Marks kommun, Älvsborgs län

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen avser att ge möjlighet till att uppföra en grupp servicehus inrymmande bostäder, dagcentral och förskola. Dessutom föreslås att användningssättet för ett i gällande plan angivet område för handelsändamål ändras till bostadsändamål.

PLANDATA

Läge och areal, markägare

Planområdet är beläget kring Öxabäcksvägen i samhällets nordöstra del och omfattar ca 2,5 hektar. Kommunen äger erforderlig mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I en skiss till områdesplan för Torestorp från 1976 anges ett reservområde för industri norr om Öxabäcksvägen. Eftersom någon efterfrågan på industrimark inte förekommit har området inte tagits i anspråk.

Detaljplan och förordnanden

Området norr om Öxabäcksvägen omfattas inte av detaljplan. Området söder om vägen ingår i en detaljplan fastställd 1965-02-18. I denna plan redovisas en ny anslutning av Öxabäcksvägen till Öresjövägen - Älvseredsvägen samt ett område för handelsändamål mellan Öxabäcksvägen och Smedjebacken. Dessa förslag har inte genomförts.

Längs Torestorpsån gäller strandskydd inom ett avstånd av 100 m från stranden.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet för 1989-93 anger att uppförande av servicelägenheter i Torestorp skall påbörjas under tredje kvartalet 1990.

Program för planområdet

Ett planprogram daterat 1988-12-19, har utarbetats. I programmet beskrivs bla planförhållanden och övriga förutsättningar samt formuleras riktlinjer för planeringen. Planprogrammet biläggs planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har i maj 1988 beslutat att servicehusen skall lokaliseras till det nu aktuella området. För projekteringen av byggnaderna har kommunstyrelsen utsett en ledningsgrupp och en arbetsgrupp. Detaljplanearbetet och byggnadsprojekteringen avses bedrivas parallellt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området norr om Öxabäcksvägen består huvudsakligen av öppen åkermark. I områdets centrala del finns en liten kulle med en träddunge. Mellan Öxabäcksvägens båda förgreningar finns en vacker björkdunge med inslag av ek och lönn. Träddungarna liksom träden på fastigheten Kulla 1:32 bör bevaras.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning daterad 1988-08-31 och reviderad 1988-09-20 har utförts. Av denna framgår att den västra, högre belägna delen av åkermarken lämpar sig för bebyggelse medan områdets östra del ligger låglänt och täcks tidvis av ytvatten. Berget ligger delvis nära markytan. Marken har god bärighet och kan vid behov fyllas upp.

Marken klassas som normalriskområde för radon, varför bestämmelse om radonskyddat utförande av husen införts i planen.

Bebyggelseområden

Inom och i anslutning till planområdet ligger några enbostadshus och en konsumbutik. I triangeln mellan de allmänna vägarna finns två äldre hus som avses rivas.

För området mellan Öxabäcksvägen och Smedjebacken som i gällande plan är avsatt för handelsändamål, föreslås

användningssättet ändras till bostadsändamål. Därigenom ges möjlighet att bygga två nya enbostadshus. På området har tidigare uppförts en villa.

På området norr om Öxabäcksvägen föreslås uppföras sex hus grupperade kring en gemensam entréväg och entrégård. Bostadshusen, som inrymmer 37-38 st lägenheter inklusive gruppbestäder och förskolelokaler, avses uppföras i en, två och två våningar med inredd vind. En dagcentral avses byggas i ett plan och delvis inredd vind samt källare. Dagcentralen binds samman med flertalet bostäder via en invändig gångförbindelse.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht föreligger inte.

Friytor

Området norr och öster om servicehusen föreslås som en planterad grönzon mot omgivande betes- och åkermark (n₂ på plankartan). Vid bygglovprövningen bör redovisas en karta som anger hur denna zon skall planteras och skötas. I grönzonens västra del och i anslutning till en gångväg avses anläggas en lekplats.

Området norr om Öxabäcksvägens södra gren föreslås som naturmark.

Den föreslagna bebyggelsen på servicehusområdet har placerats med hänsyn tagen till bl a markens lämplighet för bostadsbebyggelse, möjligheten att ansluta till kommunens vatten- och avloppssystem samt strandskyddsförordnandet. Vid den avvägning som härvid gjorts har ett mindre intrång på strandskyddsområdet bedömts kunna ske enligt nedanstående. Den del av strandskyddsområdet som föreslås tas i anspråk för bebyggelse utgörs av åkermark och har ringa intresse för det allemansrättsliga bad- och friluftslivet. För att underlätta för allmänheten att nå de attraktiva delarna av strandområdet har i planen en allmän gångväg föreslagits utefter servicehustomtens västra gräns från Öxabäcksvägen ner till stranden.

Gator och trafik

Gatunät

Det triangelformade området söder om Konsum genomskärs av flera olika vägar och genvägar. Där har även grusats upp en mindre yta för parkering. I förslaget till områdesplan från 1976 redovisas en lösning av korsningen, där Älvseredsvägen söderifrån ansluter till Öresjövägen- Öxabäcksvägen i en T-korsning öster om Konsum. I gällande plan från 1965 föreslås istället Öxabäcksvägen österifrån ansluta till Öresjö-Älvsereds-

vägen. Dessa planer har inte genomförts. Enligt planprogrammet bör den i gällande plan redovisade flyttningen av Öxabäcksvägen omprövas. Denna prövning görs i den fördjupade översiktsplanen som är under utarbetande och som beräknas vara antagen 1990-07-01.

Smedjebacken som i gällande plan avsågs stoppas mot väster vid fastigheten Kulla 1:27 föreslås nu anslutas till Älvseredsvägen via del av Öxabäcksvägens södra gren. Gatan är redan utbyggd så när som på anslutningen till Älvseredsvägen.

Gångtrafik

Utmed Öxabäcksvägens norra kant föreslås anläggas en gångväg. De boende inom servicehusen får därmed en säkrare väg till butiken. Även den norra delen av Öxabäcksvägens södra förgrening föreslås omvandlad till gångväg. Ett område för allmän gångtrafik föreslås anläggas utmed servicehusområdets västra gräns från Öxabäcksvägen och mot Torestorpsån. Därmed kan allmänheten nå åstranden.

Parkering, angöring och utfart

Servicehusen ansluts till Öxabäcksvägen via två entrévägar. På området avses anläggas två parkeringsplatser för besökare och personal med utrymme för ca 40 bilplatser jämte utvidgningsmöjligheter. På den östra parkeringsplatsen medges att en tredjedel av bilplatserna placeras i garage eller carport.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Servicehusområdet avses anslutas till samhällets ledningsnät för vatten och avlopp i Öxabäcksvägen vilket innebär sänkning av va-ledningarna i Öxabäcksvägen. För en befintlig dagvattenledning på tomtmark har redovisats ett u-område.

El

En transformatorstation placeras vid den västra parkeringsplatsen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar den 30 juni 1995.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har från kommunen främst deltagit stadsplanearkitekt Mats Norén. Planarbetet - med undantag av genomförandebeskrivningen som kommunen gör - har utförts av K-Konsult i Borås och handlagts av planarkitekt Hans Nilson.

Upprättad 28 juli 1989
Stadsarkitektkontoret

Mats Norén
Mats Norén
Planarkitekt

K-KONSULT

Hans Nilson
Hans Nilson
Planarkitekt

Detaljplan för
SERVICEHUS VID ÖXABÄCKSVÄGEN
del av Kulla 1:7 m fl i Torestorp
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

1. INLEDNING

Planen syftar till att ge förutsättningar för att uppföra servicebostäder för äldre, dagcentral och förskola. Dessutom ändras användningssättet för ett område som i gällande plan angivits som handelsändamål till bostadsändamål.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Marks kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Öxabäcksvägen är allmän väg. Det ansvar för gator som enligt huvudmannaskapet vilar på kommunen gäller här i stället staten.

Viskans Kraft AB ansvarar för elförsörjningen medan Televerket svarar för teleförsörjningen.

Det område där servicehuset, dagcentralen och förskolan skall uppföras ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdet avses utökas till att omfatta hela planområdet.

För åtgärder på enskilda fastigheter ansvarar respektive fastighetsägare.

Tidplan

Planen beräknas bli utställd under tredje kvartalet 1989 och antagen under första kvartalet 1990.

Byggstart beräknas kunna ske tidigast under andra kvartalet 1990.

Genomförandetid

Utbyggnaden av servicehus, dagcentral och förskola i Torestorps är ett angeläget projekt. Skulle planen ändå inte bli genomförd inom de närmaste åren får man förutsätta att utbyggnaden har lösts på annan plats. Det kan då bli aktuellt att pröva en annan markanvändning. För att inte hindra en omprövning av markanvändningen har en relativt kort genomförandetid angetts.

I planbestämmelserna har föreskrivits att genomförandetiden slutar den 30 juni 1995.

3. FASTIGHETSRÄTT

a) Fastighetsbildning

Genom avstyckning och fastighetsreglering skall en tomt-plats för servicehus och förskola bildas av mark som nu hör till Kulla 1:7, 1:32 och samfälld mark. Ansökan om för-rättningen göres av Marks kommun när detaljplanen antagits.

De delar av Kulla 1:4, 1:14, 1:7 och 1:32 samt Torestorps Prästgård 1:7 och 1:27 som skall vara allmän plats enligt detaljplanen skall överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Kulla 1:49. Ansökan göres av kommunen när detaljplanen antagits.

Rätten att nedlägga och bibehålla allmänna ledningar inom u-området bör tryggas med ledningsrätt.

Område för transformatorstation skall avstyckas som egen fastighet eller rätten att utnyttja det, säkras genom bildande av servitut. Viskans Kraft AB svarar för genomförandet i denna del.

b) Markåtkomst

Avtal har träffats om inköp av de delar av Kulla 1:32 och de delar av Kulla 1:7 som skall ingå i detaljplanen.

4. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Gator och gångvägar

Utmed Öxabäcksvägens (väg 530) norra sida anläggs en gångbana från exploateringsområdet fram till butiken på fastigheten Kulla 1:4. Utbyggnaden kommer att ske inom vägområdet för allmän väg. Kommunen ansvarar för utbyggnaden. Avtal skall tecknas före planens antagande.

Vid korsningen mellan Öxabäcksvägen och Älvseredsvägen grenar sig Öxabäcksvägen i en nordlig och en sydlig gren. Båda grenarna är i dag allmän väg. Planen innebär att den södra grenen tas bort från det allmänna vägnätet och i sin östra del byggs om till gångväg. Den västra delen omvandlas till lokalgata med en ny anslutning till Älvseredsvägen. Denna ombyggnad faller inom det kommunala ansvarsområdet liksom en upprustning av Smedjebacken.

Utmed servicehustomtens västra gräns har utrymme lämnats för en gångväg. Avsikten är att allmänheten skall ges möjlighet att nå strandområdet. Standarden på denna gångförbindelse avses inte bli lika hög som de övriga gångvägar-
nas. Kommunen ansvarar för utbyggnaden.

Parkmark

Området mellan Öxabäcksvägens båda grenar är enligt planen parkmark (natur). Även i den tidigare planen var detta område utlagt som parkmark. Planen har dock inte genomförts i denna del.

Parkmarken kommer nu att lösas av kommunen och de befintliga byggnaderna avses att rivas för att förbättra trafik-säkerheten.

Vatten och avlopp

Kommunalt avlopp finns i Öxabäcksvägen fram till fastigheten Kulla 1:32. Det kommunala åtagandet för att den planerade bebyggelsen skall kunna anslutas till kommunens avloppsnät omfattar en sänkning av befintlig avloppsledning. Detta erfordras för att anslutningen skall kunna ske med självfall.

Övrig ledningsdragning inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för.

Förbindelsepunkt för anslutning till kommunalt vatten finns i Öxabäcksvägen vid fastigheten Kulla 1:32.

5. EKONOMI

Planekonomi

Exploateringskalkyl har upprättats med kostnadsberäkningar från gatukontoret i prisläge maj 1989 som grund. Kalkylen visar det kommunalekonomiska planutfallet eftersom det är kommunen som i huvudsak ska utföra exploateringen enligt planförslaget.

Kalkylens utfall i sammandrag. Detaljkalkylen finns att tillgå på stadsarkitektkontoret.

Exploateringskostnader, totalt	898 000	
Att bäras av kommunen	349 000	
Att bäras av nyexploateringen	549 000	
Tomtprisintäkter	802 000	
Netto, nyexploateringen	253 000	46 %
=====		
Va-kostnader totalt	422 000	
Att bäras av kommunen	0	
Att bäras av nyexploateringen	422 000	
Va-intäkter	418 000	
Netto, Va	-4 000	-1 %
=====		
Netto, totalt	249 000	26 %

Exploateringen visar överskott för delen som avser tomtförsäljning och gatukostnadsutttag och mindre underskott för VA-exploateringen. Området är beläget i anslutning till tätorten med exploateringsanläggningar i huvudsak utbyggda för nyexploateringsens behov, därav överskottet. VA-ledningar måste däremot anläggas i normal omfattning för nyexploatering.

Gatukostnadsutttag kan rent formellt ske för privatägd tomt som förses med gata. I samband med markförvärvsförhandlingar om servicehustomten och vid tidigare tomtbildning har gatukostnadsuttaget reglerats.

Utbyggnaden av området är planerat ske i huvudsak under 1990.

Sammanfattningsvis kan planekonomin betraktas som god för planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET
Kinna 1989-07-28

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har deltagit följande personer:

Mats Norén
Christer Sjöstrand
Ove Skillbäck
Hans Jerkeman

planarkitekt
proj.chef, gatukontoret
fastighetskontoret
lantmätare