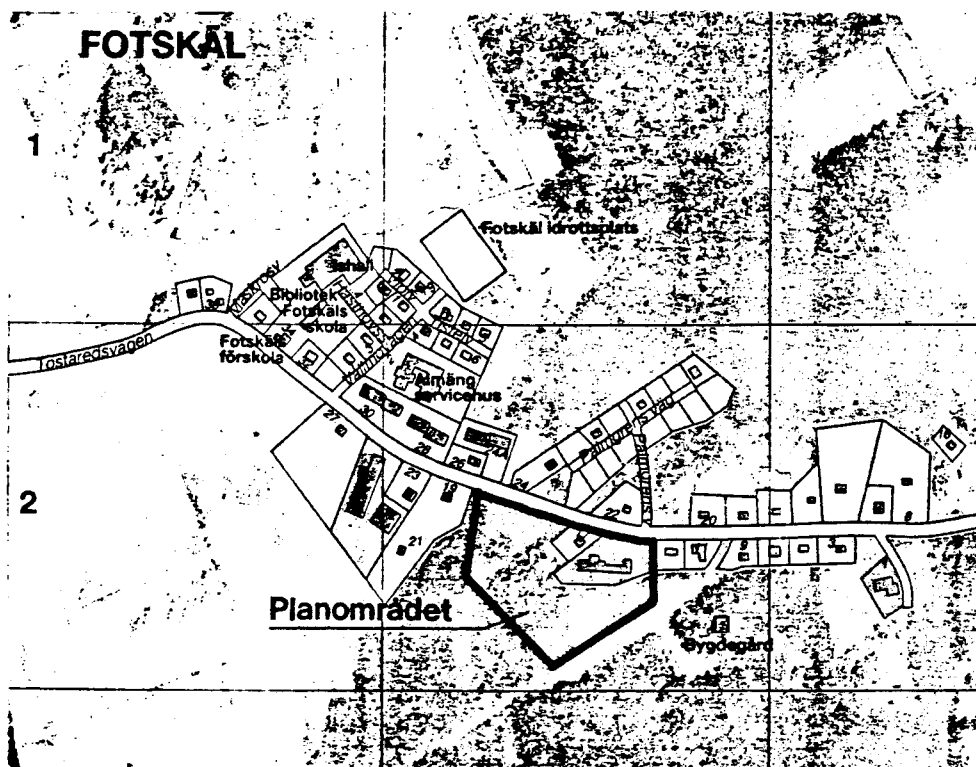




Detaljplan för
FOTSKÄLS INDUSTRIOMRÅDE
 Del av Sörvilg Västergården 1:18 m fl
 Marks kommun, Älvsborgs län

Upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-11-15
 Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
 i samarbete med GF-Arkitekter

Mats Norén

Mats Norén
 Planarkitekt

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
 Arkitekt SAR

Gösta Johansson

Gösta Johansson
 Arkitekt SAR

Laga kraft 1990-03-28

Detaljplan för
FOTSKÄLS INDUSTRIOMRÅDE
Del av Sörvilg Västergården 1:18 m fl
Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-11-15
Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
i samarbete med GF-Arkitekter

Mats Norén

Mats Norén
Planarkitekt

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Gösta Johansson

Gösta Johansson
Arkitekt SAR

ANTAGNA HANDLINGAR

- o Plankarta med bestämmelser
- o Planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- o Illustrationskarta
- o Gällande detaljplaner
- o Grundkarta
- o Fastighetsförteckning
- o Geotekniska förutsättningar
- o Samrådsredogörelse
- o Utlåtande efter utställning

Detaljplan för

FOTSKÄLS INDUSTRIOMRÅDE

Del av Sörvilg Västergården 1:18 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Planförslaget avser att

- medge utveckling av befintlig verksamhet
- redovisa nya industritomter
- reglera in- och utfarter

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i Fotskäls samhälle omedelbart söder om Tostaredsvägen. Planområdet gränsar i öster mot skogsmark och en villafastighet. I väster och sydväst sker avgränsningen mot skogsmark samt i sydost mot en mindre väg som leder till jord- och skogsbruksfastigheter i sydväst.

Areal

Arealen uppgår till cirka 3,7 ha.

Markägarförhållanden

Kommunen äger huvuddelen av planområdet. Resterande del av planområdet innehas av en enskild fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

Planområdet gränsar i norr till detaljplan för Fotskäls samhälle fastställd 1981-12-09. Föreliggande detaljplaneområde ingick i ovanstående detaljplan men undantogs från antagande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Markförhållande

Marken inom planområdet sluttar i huvudsak mot nordväst. Den obebyggda delen utgörs av ängs- och skogsmark.

Geotekniska förutsättningar

GF-Geoteknik har 1981-06-01 utfört grundundersökning. Inom planområdet förekommer till övervägande del fasta jordlager av siltig sand och morän med måttlig mäktighet. Längst i sydväst finns ett försumpat parti med dytorv till ett största djup av 0,3 m.

De geotekniska förutsättningarna för utbyggnad av planområdet är goda. Tunga byggnader bör grundläggas i morän eller fast lagrad sand. Lättare byggnader kan grundläggas på ytlager av sand eller silt med lösare lagring.

Bebyggelse

Inom planområdet ligger Olaussons snickerifabrik och en villa. Villan används inte som bostad. Verksamheten sysselsätter ett 10-tal personer.

Snickerifabriken har nyligen byggt ut sin verksamhet. Man avser att fortsätta utbyggnaden inom 5 år. Härigenom kan verksamheten bedrivas inom en byggnad. Snickerifabriken ges genom planförslaget ökat utrymme och utbyggnadsmöjligheter.

Lennart Larsson Bil AB önskar en tomt om ca 6000 m² för sin verkstad. Ytterligare ett bilföretag har önskemål om en tomt inom planområdet. Ett område för handel, hantverk och service avsätts därför för att tillgodose dessa önskemål. Härutöver redovisas ett område för småindustri.

Planområdet omfattar ca 3,3 ha kvartersmark varav ca 0,9 ha idag är ianspråktagen av snickerfabriken.

Den fortsatta industriutbyggnaden i Fotskäl kommer att klarläggas i pågående arbete med översiktsplanen för Marks kommun. Det förutsätts emellertid att angränsande villor omedelbart öster och väster om planområdet inte tas i anspråk för industriändamål. I stället diskuteras en eventuell framtida industriutveckling söder om planområdet.

Trafik

Från snickerifabriken och angränsande villafastighet finns idag 3 utfarter mot Tostaredsvägen. Det är önskvärt att minska antalet utfarter mot Tostaredsvägen. Med hänsyn till trafiksäkerheten bibehålls därför endast den östra anslutningspunkten.

För de nya industritomterna i väster och snickerifabriken föreslås en ny lokalgata. Lokalgatan förses med en vändplats i områdets mitt. På avsnittet mellan vändplatsen och grusvägen i söder föreslås ett reservat för en framtida vägförbindelse. Detta reservat utnyttjas om det blir aktuellt att fortsätta industriutbyggnaden söder ut. Utmed Tostaredsvägens södra kant föreslås vägområdet utökat med cirka 5,0 meter.

Yttre miljö

Området avsatt för handel (ej livsmedel), hantverk och service förutsätter verksamheter som kan uppföras i närheten av bostäder. Området för snickerifabriken avsätts för småindustriändamål liksom ett mindre område i sydväst.

De centrala myndigheterna har utarbetat en rapport "Plats för arbete" som bland annat anger rekommendationer till skyddsavstånd mot bostäder. Mindre träindustrier bör lokaliseras 50-100 m från bostäder. Snickerifabriken sorterar under denna rubrik. Det lägre skyddsavståndet kan tillämpas då restriktioner mot störningar angivits enligt nedan.

Med hänsyn till intilliggande bostäder föreslås i planbestämmelserna att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen.

Begränsningar har införts i planbestämmelserna för snickerifabriken. Utsläpp av organiska lösningsmedel får inte uppgå till mer än 1200 kg per år. Utsläppen får ske lägst 10 meter över markens medelnivå inom fastigheten. Inom övriga tomter får verksamhet inte bedrivas som medför utsläpp av organiska lösningsmedel.

Runt industriområdet föreslås på tomtmark en 10 m bred vegetationsskärm som skydd mot angränsade bostäder. Den befintliga stenmuren i väster med intilliggande träd och buskar är ett vackert miljöinslag som föreslås bevarat. Industriområdet avgränsas 6,0 m från villafastigheten Sörvilg 1:32. I detta parti finns redan växtlighet i form av träd och buskar som på ett naturligt sätt bör ingå i villafastigheten och därmed ger fortsatt avskärmning mot snickerifabriken. Avsikten med föreslagna planteringar är att skapa en mjuk anslutning till samhället.

Teknisk försörjning

VA-situationen har utretts av gatukontoret. VA-ledningar anläggs inom industriområdet och kopplas till befintliga ledningar utmed Tostaredsvägen. U-område föreslås på tomtmark för att säkerställa den lämpligaste sträckningen.

Ett u-område föreslås också för en befintlig telekabel.

Viskans Kraft AB har uppfört en transformatorstation inom industriområdet.

REVIDERING

Revidering av planförslaget har gjorts i nedanstående avseenden:

o Plankartan:

- Planbestämmelserna m_2 och m_3 har införts beträffande restriktioner vid utsläpp av lösningsmedel

o Genomförandebeskrivningen:

- Komplettering har skett på sid 2 under rubriken "Huvudmannaskap"
Planbestämmelser om utsläpp kommer att hävdas när frågan om bygglovpliktiga åtgärder blir aktuella

o Planbeskrivningen:

- Komplettering har utförts på sid 5 under rubriken "Yttre miljö"
beträffande restriktioner vid utsläpp av organiska lösningsmedel.

Detaljplan för

FOTSKÄLS INDUSTRIOMRÅDE

Del av Sörvilg Västergården 1:18 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-11-15

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun

i samarbete med GF-Arkitekter

Mats Norén
Stadsarkitektkontoret

Hans Jerkeman
Lantmäteriet

Christer Sjöstrand
Gatukontoret

Ove Skillbäck
Lantmäteriet

Gösta Johansson
GF-Arkitekter

Detaljplan för

FOTSKÄLS INDUSTRIOMRÅDE

Del av Sörvilg Västergården 1:18 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Planförslaget avser att

- medge utveckling av befintlig verksamhet
- redovisa nya industritomter
- reglera in- och utfarter

2. ALLMÄN ORIENTERING

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark.

Vägverket är väghållare för vägområdet utmed den allmänna vägen (Tostaredsvägen).

Viskans Kraft AB ansvarar för elförsörjningen. För åtgärder på enskilda fastigheter ansvarar respektive fastighetsägare.

Föreskriven plantering på industrimark skall utföras och hållas i stånd av fastighetsägaren. Detta tas upp som ett villkor i samband med bygglovsprövningen. Planbestämmelsen om utsläpp av organiska lösningsmedel kommer att hävdas när frågan om bygglovspliktiga åtgärder blir aktuella.

Tidplan

Ett par bilföretag vill etablera sig inom planområdet. Lokalgatan behöver därför byggas ut 1989-90. Snickerifabriken skall bygga ut sin verksamhet ytterligare inom en 5-årsperiod. Tiden för etablering inom den resterande industritomten är svårare att överblicka.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 2004-12-31.

3. FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Sörvilg Västergården 1:33 bör genom fastighetsreglering med Sörvilg Västergården 1:18 och 1:21 anpassas till planen. Avtal om fastighetsregleringen bör träffas innan planen antas.

Efter hand som kvartersmark skall tas i anspråk för ny verksamhet skall avstyckningar göras av tomtplatser som anpassas till verksamheten. Ansökan om avstyckning görs av kommunen i samband med försäljning av marken.

Kommunens rätt att nedlägga och bibehålla ledningar för vatten och avlopp och televerkets rätt att bibehålla telekabel skall tryggas genom ledningsrätt eller servitut. Ansökan om ledningsrätt görs av ledningshavaren.

Rätten till tomtplats för transformatorstationen inom E-området har tryggats genom servitutsavtal.

4. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vägar

Följande åtgärder vidtas

- o En lokalgata anläggs. Lokalgatan får en bredd av 7,0 m.
- o En vändplats anordnas i slutet på lokalgatan.

Vatten och avlopp

VA-ledningar anläggs från industriområdet till kommunens ledningsnät utmed Tostaredsvägen.

El

Viskans Kraft AB har uppfört en transformatorstation inom industriområdet.

5. EKONOMI

Planekonomi

Planområdet är relativt begränsat för att vara industriplan. Enligt planförslaget kan tre tillkommande industritomter exploateras.

Anläggningskostnaderna har beräknats av gatukontoret i prisläge maj 1989. Baserat på denna kalkyl har fastighetskontoret utfört exploateringskalkyl där markkostnader och administrationskostnader påförts och dessutom preliminära intäktsberäkningar utförts.

Intäkterna är beräknade med tillämpning av industritomtpristaxa och VA-taxa för 1989.

Exploateringsdelen ger överskott.

VA-delen ger ett mindre överskott. VA-anläggningskostnaderna bedöms som normala.

Kommunalekonomiskt utfall

Mark	67 000,-	
Gata inkl belysning	716 000,-	
Grönytor	66 000,-	
Administration	148 000,-	
Ränta	110 000,-	1 107 000,-
Exploateringskostnader, totalt		1 107 000,-
Tomtprisintäkter		1 445 000,-
<u>Netto</u>		<u>338 000,- 31%</u>

VA-kostnader, totalt	316 000,-	
VA-intäkter	331 000,-	
<u>Netto. VA</u>	<u>15 000,-</u>	<u>5%</u>
<u>Netto. totalt</u>	<u>353 000,-</u>	<u>25%</u>

Detaljalkylen finns att tillgå på stadsarkitektkontoret.