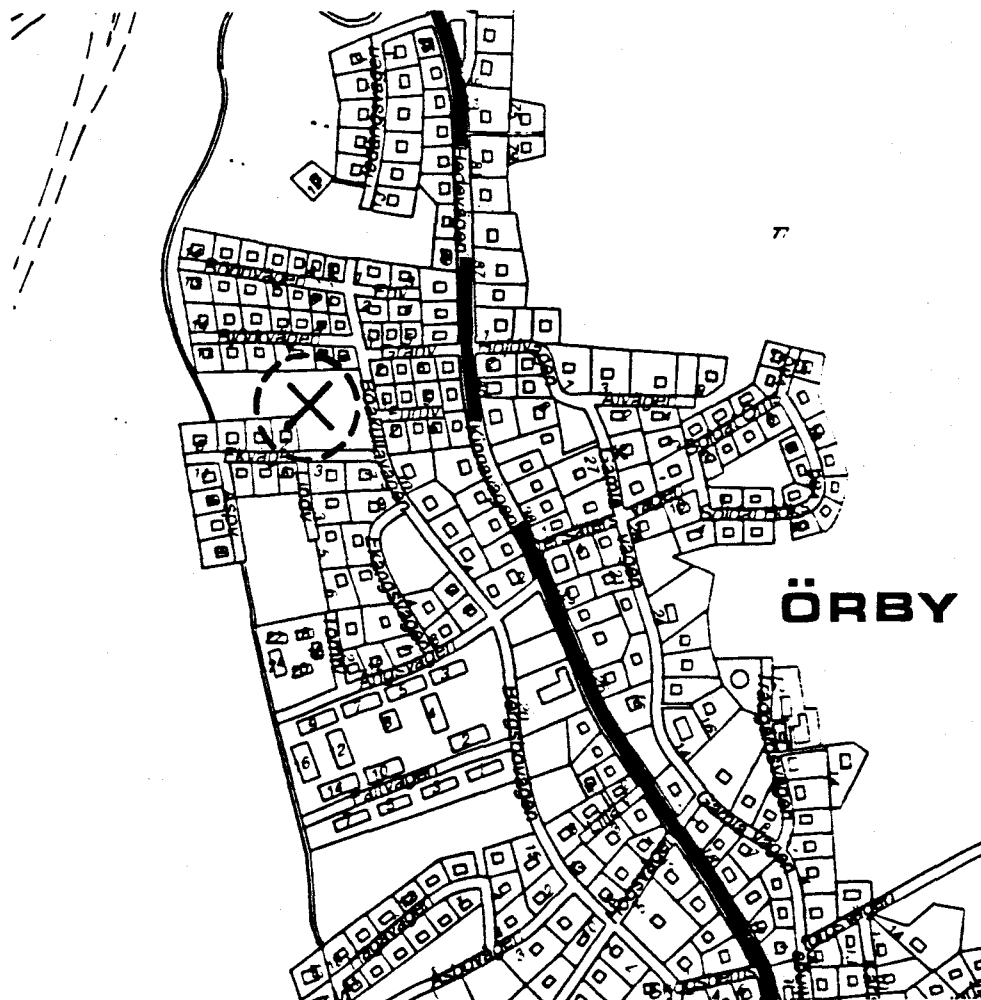




Detaljplan för

ÖRBY HÖGEN 5:130 M FL, Örby

Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1990-01-24

STADSARKITEKTKONTORET
Marks kommun

Mats Norén
Mats Norén
planarkitekt

Birgitta Andersson
Birgitta Andersson
Planingenjör

LAGA KRAFT 1990-04-17

ANTAGNA HANDLINGAR

Karta, skala 1:1000, upprättad 1990-01-24, innehållande:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 1990-01-24, sid B 1-6

Genomförandebeskrivning, upprättad 1990-01-24, G 1-4

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

Karta, skala 1:1000, innehållande:

- utdrag ur gällande planer, upprättad 1989-10-02
- grundkarta, daterad 1989-09-11

Samrådsredogörelse, daterad 1989-12-01, kompletterad 1990-01-18, S 1-5

Utlåtande, daterat 1990-03-07, U 1-3

Fastighetsförteckning, daterad 1989-12-20

Exploateringskalkyl, daterad 1990-01-18

Dnr 1989.161

Detaljplan för

ÖRBY HÖGEN 5:130 M FL

Marks kommun, Älvsborgs län

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

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1990-01-24

Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Andersson
Planingenjör

PLANENS SYFTE

Avsikten med planarbetet är att bereda möjlighet för att bygga en barnstuga vid Ekvägen. Den tilltänkta byggnadsplatsen är i gällande plan angiven som parkmark. För att bygglov skall kunna beviljas erfordras att planen först ändras.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Byggnadsplatsen för den nya barnstugan är belägen mellan Ekvägen och parkområdet strax norr om Ekvägen.

PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Ianspråktagandet av marken för barnstuga medför att den befintliga bollplanen måste flyttas och att lekplatsen kommer att omdisponeras samt rustas upp.

Vidare har konstaterats att några befintliga fastighetsgränser inte överensstämmer med gällande plan.

Planområdet har därför avgränsats till att omfatta såväl parkområdet som fastigheterna Örby Högen 5:145 samt Örby 10:10, 10:11 och 10:12.

AREAL

Planområdet omfattar en areal av 1,7 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen är ägare till parkmarken, fastigheterna Örby Högen 5:130 och 5:201.

Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunöversikten, antagen av kommunfullmäktige 1982-06-22, anger att området skall regleras med områdesplan.

En fördjupad översiktsplan för centralorten har upprättats men är ännu inte antagen av kommunfullmäktige. Enligt denna ingår planområdet i område för bostadsbebyggelse.

DETALJPLANER

Planområdet berör byggnadsplaner fastställda 1967-04-19 respektive 1969-04-24.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen beslutade 1989-06-06 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för barnstuga på del av fastigheten Örby Högen 5:130.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARKFÖRHÅLLANDEN

Parkmarken är gräsbevuxen med undantag för lekplatsen och bollplanen. Marken sluttar måttligt åt nordväst.

Nivåskillnaden inom det planerade byggnadsområdet uppgår till drygt en meter. De schaktnings- och fyllningsarbeten som erfordras för utbyggnaden av barnstugan är måttliga och bedöms inte medföra extraordinära åtgärder.

Runt lekplatsen och utefter Ekvägen har träd planterats. Sex stycken av dessa måste flyttas när barnstugan skall byggas. Träden är inte större än att en flyttning bedöms kunna ske.

RADON

Inom exploateringsområdet består jordlagret av lera till ett djup av minst 2,5 meter. På grund av lerans täthet bedöms inte radongas kunna avgå i sådan omfattning att detta utgör någon hälsorisk.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I gällande plan från 1967 anges att markbeskaffenheten är god. Några undersökningar som styrker detta finns emellertid inte redovisade i planärendet.

Enligt den utredning om stabilitetsförhållandena som Statens Geotekniska Institut genomförde 1979-83 återfinns den aktuella byggnadsplatsen inom område med "ringa risk för spontana skred".

En kompletterande geoteknisk utredning har utförts av AB Jacobsson & Widmark i Borås, 1989-09-27 dnr 9 250 725. Utredningen omfattar sticksondering och upptagning av provgropar. En besiktning av planområdet har dessutom gjorts av Statens Geotekniska Institut under hösten 1989.

Den bedömning som gjorts innebär att någon risk för spontana skred inte föreligger vid den planerade utbyggnaden av daghemmet.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns fyra stycken enbostadshus, gränsande till parkområdet.

Daghemmet avses placeras i parkområdets sydöstra hörn intill den befintliga lekplatsen. Denna placering har valts för att ge barnstugan god kontakt med lekplats och parkområde och för att intrånget på parkmarken skall begränsas. Placeringen bedöms heller inte vara till nackdel för omkringliggande bostadsbebyggelse.

I bestämmelserna har angivits såsom användningssätt barnstuguändamål alternativt bostäder. Avsikten är att om behovet av barnstugor i framtiden skulle förändras så kan lokalerna byggas om till bostäder utan planändring.

LEK OCH REKREATION

Den befintliga bollplanen i parkområdet ersätts i planförslaget av en gräsplan med måtten 24 x 40 meter placerad något längre västerut. Planen förses med staket mot intilliggande bostadstomter.

Lekplatsen i öster upprustas och förses med staket utmed Boakullavägen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För fastigheterna Örby 10:10, 10:11 och 10:12 överensstämmer inte kvartersgränsen i gällande plan med fastighetsgränserna. Vidare har fastigheterna bebyggts så att befintliga hus delvis är belägna på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas.

En justering av gränserna i gällande plan för att eliminera dessa avvikelser är motiverat.

Väster om fastigheten Örby Högen 5:145 finns i gällande plan parkmark. Gränsen för parkmarken överensstämmer inte med gällande fastighetsgräns och inte heller med befintlig häck. I planen föreslås att gränsen mellan parkmark och byggnadskvarter flyttas så att denna överensstämmer med gällande fastighetsgräns.

SERVITUT

Inom planområdet har Viskans Kraft AB avtalsservitut dels på fastigheten Örby Högen 5:130 för transformatorstation dels på fastigheten Örby Högen 5:201 för kraftledning.

Dessutom finns avtalsservitut för vatten- regnvatten- och spillvattenledningar på ovannämnda fastigheter.

Ett officialservitut till förmån för Örby vägförening berör planområdet.

TRAFIK

Daghemmets centrala placering medger att många hushåll får gångavstånd till barnstugan, vilket minskar behovet av biltransporter.

Infarten och parkeringen för barnstugan har lokaliserats till kvarterets sydöstra hörn för att den trafik som ändå uppstår inte onödigtvis skall dras in på entrégatorna.

En asfalterad gångväg finns redan anlagd från Ekvägen till lekplatsen. Denna bibehålles och har i planen utlagts som allmän gångväg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunala vatten-, avlopps- och regnvattenledningar finns framdragna i Ekvägen. Regnvattenledning finns dessutom i parkområdet. U-område har utlagts i planförslaget på såväl barnstugutomt och parkering som parkmark.

Ledningarna har erforderlig kapacitet för anslutning av barnstugan. Anslutningshöjderna ger förutsättning för självmfall.

I planområdets nordöstra hörn finns en transformatorstation på ett avstånd av ca 70 meter från den planerade barnstugan. Lågspänningskablar från stationen korsar området avsett för parkering. Eftersom några byggnader inte avses att uppföras på parkeringsområdet uppstår ingen konflikt vad gäller markanvändningen. Vid anläggningen av parkeringsplatsen kan visst schaktningsarbete komma i fråga som kan påverka ledningen.

Daghemsområdet liksom området avsett för parkering har direkt anslutning till befintlig gata.

SKYDDSRUM

Enligt skyddsrumspanen har området ett underskott på 240 skyddsrumspatser.

Frågan om skyddsrum måste därför prövas vid bygglovtilfallet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen anges i planen som huvudman för allmän platsmark.

Planen föranleds av ett föreliggande behov av utbyggnad av barnstugan. Utbyggnaden planeras påbörjas inom det närmaste året. Detta motiverar en kort genomförandetid. I planbestämmelserna har därför angetts att genomförandetiden löper ut 1995-06-30.

Dnr 1989.161

Detaljplan för
ÖRBY HÖGEN 5:130 M FL, Örby
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 1990-01-24

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret
Birgitta Andersson, Stadsarkitektkontoret
Christer Sjöstrand, Gatukontoret
Ove Skillbäck, Expl kalkyl för stadsarkitektkontoret
Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Planförslaget syftar till att ändra markanvändningssättet från park till kvartersmark för barnstuga och bostäder.

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 byggnadsnämnden med förbehåll enligt kommunfullmäktiges beslut 1989-12-19.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark.

Viskans Kraft AB svarar för el-försörjningen inom planområdet.

Televerket svarar för teleförsörjningen inom området.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden 2:a kvartalet 1990.

Medel för det kommunala åtagandet bör avsättas i budgeten i enlighet med den i exploateringskalkylen redovisade investeringsplanen.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 1995-06-30.

Utbyggnaden av barnstugan är omedelbart förestående. Skulle dessa planer av någon anledning inte genomföras finns ingen anledning att onödigtvis binda upp markanvändningen. En kort genomförandetid har därför angivits.

3 FASTIGHETSRRÄTT

FASTIGHETSBILDNING

Genom avstyckning från Örby Högen 5:130 och fastighetsreglering berörande Örby Högen 5:201 skall bildas en fastighet i två områden bestående av kvarteren betecknade med SB och P på plankartan. I samband med denna fastighetsbildning bör rätten att bibehålla underjordiska ledningar inom u-områdena säkerställas.

Genom avstyckning från Örby Högen 5:130 skall en tomtplats för transformatorstationen bildas, E på plankartan.

Ansökan om avstyckningar bör göras av Marks kommun, när planen vunnit laga kraft.

4 EKONOMI

PLANEKONOMI

Exploateringskalkyl har upprättats med kostnadsberäkningar från gatukontoret i prisläge augusti 1989 som grund. Det kommunalekonomiska planutfallet redovisas nedan i sammandrag. Detaljkalkylen finns att tillgå på stadsarkitektkontoret.

Exploateringskostnader, totalt	518 000	
Att bäras av kommunen	275 000	
Att bäras av nyexploateringen	243 000	
Tomtprisintäkter	243 000	
Netto, nyexploateringen	0	0 %
=====		
Anläggningskostnader VA, totalt	12 000	
Att bäras av VA-kollektivet	12 000	
VA-intäkter enligt taxa	70 000	
Täckningsbidrag till VA-kollektivet	58 000	483 %
=====		

Området är beläget i anslutning till tätorten med exploateringsanläggningar i huvudsak utbyggda för nyexploaterings behov. Tomtförsäljningen täcker kostnaderna för nyexploateringen. Exploateringen ger ett bidrag till VA-kollektivet för drift och underhåll av det befintliga VA-systemet.

INVESTERINGSPLAN

	-1989	1990	1991	-1992
Utgifter	148 000	82 000	276 000	
Inkomster	0	313 000	0	

Sammanfattningsvis kan planekonomin betraktas som god för planområdet.