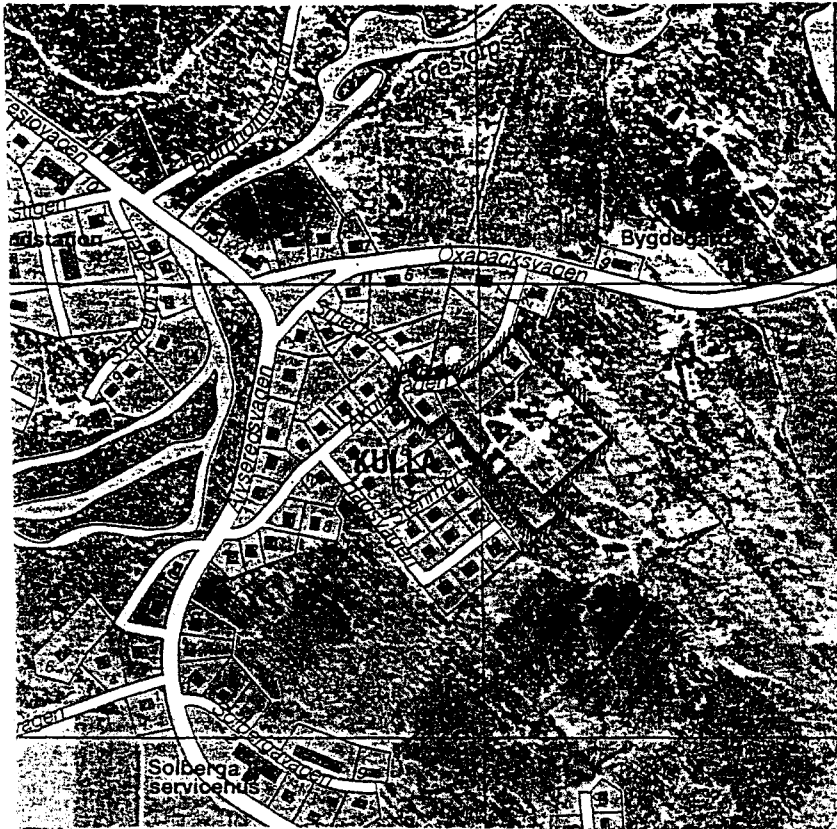




Detaljplan för del av

TORESTORPS-KULLA 1:3 M.FL.

Torestorp, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1993-08-18

REVIDERAD 1993-10-20

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1993-11-18

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1993-08-18, reviderad 1993-10-20

Planbeskrivning, upprättad 1993-08-18, reviderad 1993-10-20

Genomförandebeskrivning, upprättad 1993-08-18, reviderad 1993-10-20

Övriga planhandlingar:

Utlåtande, daterat 1993-10-05

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1993-08-18, reviderad 1993-10-20

Karta i skala 1:1000, utvisande gällande planer, upprättad 1993-08-18, reviderad 1993-10-20

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1993-08-18, reviderad 1993-10-20

Samrådsredogörelse, upprättad 1993-07-20

Fastighetsförteckning daterad 1993-08-17

Radonundersökning daterad 1993-06-30

Detaljplan för del av

TORESTORPS-KULLA 1:3 M.FL.

Torestorp, Marks kommun, Älvsborgs län

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

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1993-08-18



Mats Norén
planarkitekt

Reviderad 1993-10-20



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till utökad bostadsbebyggelse i Kulla-området.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget öster om Åkullavägen omedelbart nordost om det utbyggda Kullaområdet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Större delen av den obebyggda delen av planområdet ägs av Marks kommun (Torestorps-Kulla 1:3 och 1:12). Övrig avstyckad mark ägs av enskilda. Markägoförhållandena i detalj framgår av till planförslaget bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I kommunens översiktsplan (KF 1991-06-25) anges beträffande Torestorp att detaljplan för bostäder behöver tas fram inom en nära framtid.

I den fördjupade översiktsplanen för Torestorps samhälle föreslås att detaljplan upprättas för bostadsområde bl.a. öster om Kulla-området.

Enligt kommunens bostadsförsörjningsplan 1993-1997 planeras området inrymma c:a 15 lägenheter och utbyggnad påbörjas preliminärt tredje kvartalet 1994.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För större delen av planområdet saknas gällande detaljplan. Området har tidigare diskuterats som lämpligt för bostäder i byggnadsplan 1965-02-15 men den nu aktuella delen upphävdes 1969-05-06.

Endast en del av planområdet runt bef. taxistation ligger inom gällande plan, fastställd 1965-02-15. En mindre del av denna (gatumark), mellan Smedjebacken och fastigheten Torestorps-Kulla 1:21, avses upphävas.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Kommunstyrelsen har 1992-08-11 beslutat antaga planprogram för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Marken består i huvudsak av ett nedlagt jordbruk med tre äldre avstyckade bostadshus samt brukningsenhetens byggnader. Området sluttar från ett skogsbryn i nordost ner mot väster med hag- och ängsmark. Höjdplatån i planområdets östra del liksom skogsbrynet utgör miljökvalliteter som bör bibehållas. Dessa har därför i planen angivits som allmän plats, naturmark.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDE

Några geotekniska undersökningar har ej gjorts inom planområdet men ytbesiktning på marken samt undersökningar 1988-08-31 c:a 150 meter norr om planområdet tyder på goda grundförhållanden för byggnation. Djupet till berg är ringa och sanden och moränen däröver bedöms vara stabila varför risk för ras eller skred ej anses föreligga.

Enligt den översiktliga markradonundersökningen faller planområdet inom normalriskområde. Kompletterande undersökningar har skett i samband med detaljplanearbetet och bifogas planhandlingarna. Bestämmelse om radonskyddad byggnation har införts för planområdet.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURVÄRDEN

Enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsöversikt 1989-10-06 finns inga fornlämningar inom området och några kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller byggnader redovisas inte heller inom planområdet enligt Marks kommuns kulturmiljöprogram 1991.

BOSTÄDER

Planområdet föreslås inrymma totalt 12 villatomter varav tre är befintliga. Dessutom föreslås en tomt för ett flerbostadshus med c:a sex lägenheter. Totalt erhålles därmed ett nytillskott av 15 lägenheter.

Den bef. taxistationen, som i gällande plan ligger inom parkmark, har tagits med i planområdet och föreslås få bestämmelsen: "Bostäder och taxistation". Tomten föreslås utökas mot öster för att ge möjlighet till parkering för taxis bilar och bussar samt byggrätt för en bostad i anslutning till verksamheten.

Till uppvärmning av flerbostadshuset bör vattenburen värme väljas med möjlighet till alternativ energikälla.

SERVICE

Något speciellt område för service bedöms inte erforderligt inom planområdet. Dagligvarubutik finns c:a 250 meter nordväst om planområdet i korsningen Öresjövägen-Öxabäcksvägen-Älvseredsvägen.

Torestorpsskolan, en enparallellig låg- och mellanstadie-skola, har reservkapacitet och högstadieelever hänvisas till Ångskolan i Skene.

Ett nytt servicehus för äldre, Kullabyn, nyligen taget i bruk, är beläget vid Öxabäcksvägen c:a 200 meter norr om planområdet.
Inom Kullabyn har också ett nytt daghem med c:a 35 platser nyligen färdigställts.

LEK OCH REKREATION

Omedelbart i anslutning till planområdet finns sydost om den bef. taxistationen utbyggd lekplats och bollplan som också avses kunna betjäna boende i det nya området.

Grönområde för rekreation finns runt de föreslagna tomterna.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet föreslås få sin huvudmatning av trafik via Smedjebacken som nyligen fått höjd profilstandard samt bättre siktförhållanden mot Öxabäcksvägen.

En befintlig väg in i området bibehålls och byggs ut till kommunal standard och föreslås utgöra anslutningsväg i planområdet. Fyra tomter, varav en med befintliga hus, i planområdets nordöstra del angörs via gemensamhetsanläggning på kvartersmark (g₁). I denna gemensamma väg föreslås också fastigheten 1:29 sydost om planområdet ingå och få sin utfart.

En bef. mindre angöringsväg omedelbart sydväst om taxistationen (inom parkmark i gällande plan) läggs ut som gatumark.

En mindre remsa gatumark i gällande plan är belägen inom den etablerade tomten för Torestorps-Kulla 1:21 och föreslås upphävas för att kunna tillföras denna tomt.

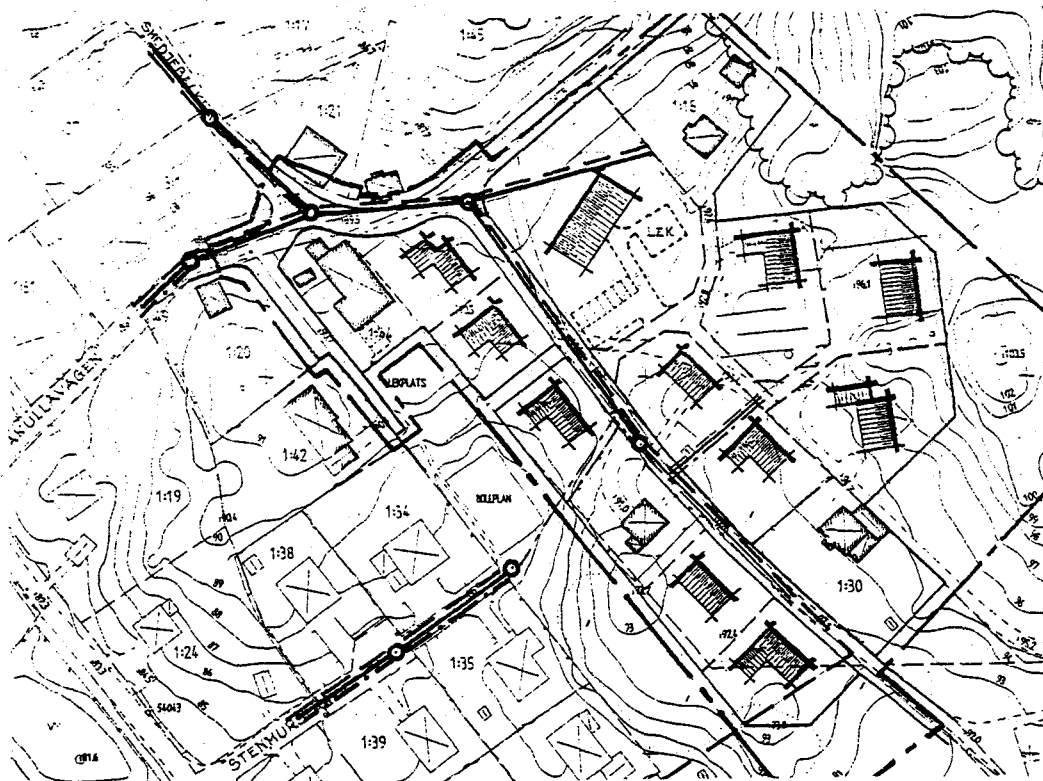
All erforderlig parkeringsyta avses kunna anordnas inom respektive tomt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

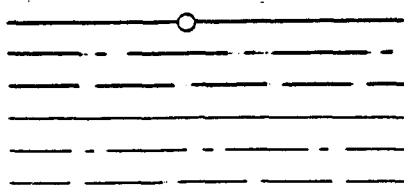
Anslutningsledningar för vatten och avlopp till planområdet finns och kapaciteten är tillräcklig även vid utbyggnad av det nya området.

Principen för områdets va-försörjning framgår av kartskissen nedan.

Dagvattenavledningen för de tre nordligaste nya tomterna (tomten för flerbostadshus samt två villatomter) planeras ske inom den egna tomtmarken medan resterande tomter får ny anslutning till bef. ledning i sydväst.



Kartbeteckningar:



Bef. spillvattenledning
Bef. dagvattenledning
Bef. vattenledning
Planerad spillvattenledning
Planerad dagvattenledning
Planerad vattenledning

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

REVIDERINGAR

Plankartan har reviderats med att användningsgränsen mot sydväst för Torestorps-Kulla 1:18 har justerats till att följa befintligt staket i stället för fastighetsgränsen.

Dnr 92/121

Detaljplan för del av

TORESTORPS-KULLA 1:3 M.FL.

Torestorp, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1993-08-18

Reviderad 1993-10-20

Genomförandebeskrivningen har upprättats av
stadsarkitektkontoret genom Mats Norén och Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i
arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till utökad bostadsbebyggelse i Kulla-området, Torestorp.

Genomförandebeskrivningen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av byggnadsnämnden.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Marks kommun skall vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet.

För åtgärder på enskilda fastigheter (tomter) ansvarar respektive markägare.

För elförsörjningen svarar Vattenfall Sjuhärad AB medan telia AB svarar för teleförsörjningen.

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats i enlighet med planprogram godkänt av kommunstyrelsen och detaljplanen beräknas bli antagen fjärde kvartalet 1993.

Tomterna avses säljas genom den kommunala tomtkön. Exploateringen kommer därför att ske i takt med efterfrågan på tomter i Torestorp. Med erfarenhet av tidigare efterfrågan bedöms planområdet vara fullbyggt inom en tioårsperiod.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSBILDNING

Genom en pågående fastighetsreglering överföres de delar av Torestorps-Kulla 1:3 och 1:12, som ingår i detaljplanen, till kommunens fastighet Torestorps Prästgård 1:56. Tomtplats till befintligt bostadshus ligger dock kvar på Torestorps-Kulla 1:3.

Genom fastighetsreglering skall de områden som ingår i allmän plats "LOKALGATA", överföras till kommunens fastighet, förslagsvis Torestorps Prästgård 1:56. Detta berör samfällid mark för Torestorps-Kulla samt Torestorps-Kulla 1:20 och 1:44.

Den del av samfällida vägen, "s", som skall ingå i byggnadskvarter överföres till angränsande fastigheter genom fastighetsreglering.

Ansökan om dessa fastighetsregleringar görs av kommunen.

Genom fastighetsreglering justeras sydvästra gränsen till Torestorps-Kulla 1:18 så att den följer befintligt staket och marken mellan nuvarande gräns och staketet tillförs 1:18.

Ansökan om fastighetsreglering görs av fastighetsägaren till Torestorps-Kulla 1:18.

Genom avstyckning från kommunens exploateringsfastighet bildas tomtplatser för nytillkommande bebyggelse.

Ansökan om avstyckning görs av kommunen.

Rätten att nedlägga och bibehålla kommunala ledningar för vatten och avlopp inom u-områden bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.

FASTIGHETSSAMVERKAN

I samband med avstyckning enligt ovan skall gemensamhetsanläggning inrättas för utfartsväg inom "g"-området. I anläggningen skall delta fyra nybildade bostadsfastigheter samt Torestorps-Kulla 1:18 och 1:29.

När kommunen tagit ställning till framtida strategi rörande väghållningen i vägföreningsområden kan begäran om förordnande, för att pröva frågan om ändring av Torestorps vägförening, lämnas till länsstyrelsen.

FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan erfordras ej för genomförandet.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad eller ombyggnad av gatorna inom planområdet genomförs av kommunen.

Gatukostnadsutredning utförs i samband med planarbetet och skall ligga till grund för gatukostnadsuttagen per fastighet.

Anslutning till vatten- och avlopp sker till bef. kommunala ledningar som byggs ut i erforderlig utsträckning.

5 EKONOMI

Under planarbetet har kommunens ekonomiska konsekvenser av planens genomförande översiktligt beräknats. Nedan följer en redovisning av dessa beräkningar.

EXPLOATERINGEN TOTALT, tusental kr

Kostnader exploateringsanlägg..	1.372	
Kostnader skattefinansierade anlägg..	0	
Kostnader annan etapp	0	1.372
Intäkter från exploateringen exkl. va		<u>1.375</u>

NETTO EXPLOATERINGEN 3VATTEN OCH AVLOPP TOTALT, tusental kr

Kostnader va-kollektivet	500
Intäkte va	<u>670</u>

NETTO VA-KOLLEKTIVET 170EXPLOATERINGSOMRÅDETS SAMMANLAGDA KOSTNADSRESULTAT

NETTO EXPLOATERINGEN	3
NETTO VA-KOLLEKTIVET	<u>170</u>
<u>RESULTAT, tusental kr</u>	<u>173</u>