



Detaljplan för

ÖRBY CENTRUM, Örby 9:1 m.fl.

Örby, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1993-05-19

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1993-11-24

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, upprättad 1993-05-19

Planbeskrivning, upprättad 1993-05-19

Genomförandebeskrivning, upprättad 1993-05-19

Övriga planhandlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande redovisning av gällande plan samt grundkarta, upprättad 1993-05-19

Radonundersökning daterad 1993-03-31

Fastighetsförteckning daterad 1993-05-28

Trafikbullerutredning daterad 1993-05-17

Samrådsredogörelse daterad 1993-05-04

Utlåtande, daterat 1993-08-02

Dnr 92/394

Detaljplan för

ÖRBY CENTRUM, Örby 9:1 m.fl.

Örby, Marks kommun, Älvsborgs län

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

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1993-05-19


Mats Norén
planarkitekt


Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till nybyggnad av ordinära bostäder, gruppboendestäder och butiker i Örby centrum samt skapa förutsättning för en torgbildning i området.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget centralt i Örby och begränsas i söder av Skenevägen, i öster av Kinnavägen och i öster av Rosenvägen samt Lyckåsvägen.

Direkt norr om planområdet ligger Örby dagcentral.

Planområdet omfattar ett c:a 1 ha stort markområde.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets areal är i stort uppdelad på fyra markägare, Önnersbo AB (Örby 4:42 och 9:1), Kurt Einar Fleming Karlsson (4:6), Örby Handelsförening (23:1) samt Marks kommun (4:27).

Redovisning av fullständigt markägareförhållande ges i till planärendet bif. fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten", antagen av KF 1990-06-26, framhålls angelägenheten av att Örby centrum snarast rustas upp. Det anges också att bostäderna i de centrala delarna bör anpassas till de äldres behov och att utrymme för servicekompletteringar erfordras.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet omfattas av gällande planer för "Örby Kyrkby", fastställd 1962-01-31, för "Del av Örby Hallsgården 4:42 m.fl.", fastställd 1965-03-08 samt för "Del av Örby samhälle", fastställd 1987-01-14.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I bostadsförsörjningsplan 1993-1997, antagen av kommunfullmäktige 1992-11-24, anges utbyggnad av 26 lägenheter inkl. särskilda boendeformer för äldre om 16 lgh (typ gruppboendestäder).

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program har upprättats för planområdet, vilket 1991-09-03 godkänkts av Kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

Under planarbetets gång har det befunnits lämpligt att justera programmets föreslagna planområdesgräns på grund av brister i koordinationen hos underliggande gällande planer. Sålunda har konstaterats att Lyckåsvägen saknar kontakt med Högåsvägen i gällande plan, varför Rosenvägen tas med i planområdet. Vidare erfordras en översyn av gångkontakterna samt parkeringsmöjligheterna i området och detta medför en utökning av planområdet mot norr.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Den föreslagna nybebyggelsen kommer att till stor del ligga på berggrund. Släntlutningen mellan byggrätterna vid Lyckåsvägen och marken nere vid Skenevägen är stor. De föreslagna byggrätterna har därför uppdelats på två områden.

Vackra gamla träd förekommer i området och utmed Skenevägen finns delar av en äldre allé kvar. Bergskullen ovanför handelsföreningen är vackert trädbevuxen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt till "Översiktlig inventering av markradon" bifogad jordartskarta ligger Örby centrum inom ett område med isälvsmaterial. Detta bekräftas också av flygbildstolkning som 1978 utförts av Göteborgs Förorter inom centralorten. Denna visar sand men med morän, berg och grus inom de högre partierna.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras som underlag för detaljprojektering och val av lämpliga grundläggningssätt .

Enligt radonundersökning utförd 1993-03-31 ligger planområdet inom normalriskområde för radon varför detta skall beaktas vid grundläggningen av bostadshusen.

Bestämmelser om radonskyddad grundläggning har införts i planen.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

BYGGNADSMINNEN

I kulturhistorisk utredning utförd av Älvsborgs läns muséiförening 1976 redovisas ej någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet.

Området gränsar emellertid i söder till "Bebyggelsemiljö vid Örby kyrka" och det är väsentligt att i nybebyggelsen bibehålla detta områdes miljömässiga kvalitet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN**BEFINTLIG BEBYGGELSE**

Inom planområdet finns tre äldre villafastigheter som avses rivas. Vidare finns handelsföreningens dagligvarubutik som bedöms vara bärkraftig och kan få ett extra stöd genom planerad nybebyggelse.

NYBEBYGGELSE

Utmed Skenevägen och sydväst om befintlig butik föreslås en nybyggnad med 16 lägenheter för gruppboende och med butiksytor och kontorsutrymmen i bottenvåningen.

Nordväst om denna i anslutning till Lyckåsvägen uppe på åsen planeras dels ett flerbostadshus med c:a 7 mindre lägenheter och dels ett parhus eller enbostadshus.

Samtliga lägenheter inom planområdet skall uppfylla kravet på god tillgänglighet såväl inom- som utomhus. De stora höjdskillnaderna i området ställer speciella krav på byggnadsplaneringen.

SERVICE

Inom planområdet finns som nämnts en bef. dagligvarubutik. Omedelbart norr om området ligger Örby dagcentral med servicelägenheter för äldre, post, bibliotek och distriktsköterskemottagning. Vidare finns förskole- och fritidshemsverksamhet på c:a 400 meters avstånd.

SKYDDSRUM

I skyddsrumspan som antagits av kommunfullmäktige redovisas ett bef. behov inom planområdet av c:a 60 skyddsrumspplatser och föreslagen exploatering genererar ett ytterligare behov av c:a 60 platser. Länsstyrelsen har emellertid 1992-12-22 fastställt nya skyddsrumsorter i Älvsborgs län. I detta beslut ingår inte centralorten i Marks kommun, Kinna-Skene-Örby som skyddsrumsort. Detta innebär att något krav på eller bidrag till utbyggnad av skyddsrumspplatserna inte kommer att föreligga.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION, TORG

Några ytor för lekplats eller bollplan inryms inte i planområdet vars nytillskott av bostäder till övervägande del är avsett för äldre.

Avsikten med detaljplanen är bl.a. att ge Örby centrum möjlighet att utvecklas till en gemensam angelägenhet för stadsdelen. Framför Handelsföreningens tomt föreslås därför en torgyta anläggas som kan fungera som samlingsplats och för olika aktiviteter. Torget kommer att ligga i anslutning till bef. och nya parkeringsytor samt busshållplats.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKELNÄT

Gatunätet inom och i anslutning till planområdet är utbyggt och några förändringar avses här inte ske med undantag av den föreslagna angöringsvändplatsen in från Skenevägen. Butiksytor och varuintag bör planeras så att de i första hand nås från denna angöring.

Vad gäller ev. gång- och cykelväg så är dess läge och utformning beroende av väg 156:s ev. nya sträckning söder om kyrkogården. Om och när denna nya sträckning kommer till stånd så bedöms GC-väg kunna inrymmas i Skenevägens nuvarande sträckning förbi planområdet och genom torgytan till Kinnavägen.

För att säkerställa mark för GC-väg om inte 156 ges ny sträckning så har kvartersgränsen norr om Skenevägen och väster om Kinnavägen dragits in till tre meter från körbanekant för att ge plats för GC-väg i det läget.

PARKERINGAR

En bef. parkeringsyta i anslutning till torgbildningen föreslås utökas något och ge plats för c:a 20 bilplatser. 6 av dessa platser är redan intecknade genom ett avtal mellan Handelsföreningen och kommunen 1986-01-27. Vidare föreslås bef. parkeringsyta framför dagcentrat ombildas med plats för c:a 7 bilplatser.

Planområdets bilplatsbehov i övrigt avses täckas inom tomtmark.

STÖRNINGAR

Bullerutredning har utförts och bestämmelser på extra ljudisolering i fasader till bostäder mot Skenevägen och Kinnavägen har införts på plankartan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nybebyggelsen ansluts till befintliga va-ledningar i Skenevägen resp. Lyckåsvägen.

För de nyproducerade affärs- och flerbostadsenheterna bör gemensam värmecentral kunna anordnas.

Inom Örby 23:1 finns en transformatorstation som ges en egen bestämmelse. In- och utfart sker över Handelsföreningens tomt genom servitut.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget har satts till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Dnr 92/394

Detaljplan för

ÖRBY CENTRUM, Örby 9:1 m.fl.

Örby, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1993-05-19

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén och Hans Törngren

Följande förvaltningar och myndigheter har genom representanter deltagit i arbetet:

Gatukontoret
Fastighetskontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneförslaget har framtagit för att ge möjlighet till uppförande av gruppbestäder och ordinära bostäder samt butiker i Örby centrum. Vidare avses att skapa förutsättning för en torgbildning i området.

Genomförandebeskrivningen redovisar 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

Kommunen skall vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatumark och torg).

För exploateringen av byggrätterna inom planområdet svarar privata exploatörer.

För parkeringsytan svarar kommunen.

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

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1991-09-03 samt Byggnadsnämndsbeslut 1992-11-18.

Detaljplanen beräknas bli antagen 1994-02-01.

Byggnation beräknas kunna påbörjas våren 1994. Gångvägar, parkering och torgytor avses utföras i samband med byggnationen. Planteringsytorna iordningställs följande år.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSBILDNING

De delar av Örby 4:6, 4:12 och 5:120 som skall vara allmän plats, L-GATA, skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Örby 5:18.

De delar av samfälligheten s/112 och Örby 4:27, som skall vara allmän plats, TORG och L-GATA, skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet, Örby 4:17.

De delar av samfälligheten s/112 och Örby 4:17 som skall ingå i kvartersmark för parkering, P, skall överföras till Örby 4:27.

Vidare skall de delar av samfälligheten s/112 samt Örby 4:17 som skall ingå i kvartersmark för allmänt ändamål, A, genom fastighetsreglering överföras till Örby 4:39. Ansökan om ovanstående fastighetsregleringar bör göras av Marks kommun.

De delar av samfälligheten s/112 och Örby 4:17, som skall ingå i kvartersmark för bostad och handel, B₁H₁, skall genom fastighetsreglering överföras till Örby 9:1. Ansökan om förrättning bör göras av ägaren till Örby 9:1.

De delar av samfälligheten s/112 och Örby 4:17, som skall ingå i kvartersmark för handel och bostäder, HB₂, skall genom fastighetsreglering överföras till Örby 23:1. Ansökan om förrättning bör göras av ägaren till Örby 23:1.

Genom avstyckning från Örby 4:6 respektive Örby 23:1 bildas tomtplatser för bostäder, B, respektive transformator, E₁. Ansökan om förrättningar bör göras av resp. köpare.

Tillfartsväg till transformatortomten över Örby 23:1 tryggas genom servitut.

Rätten att bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom "u-områden" skall tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Rätten att utnyttja "x-områden" för allmän gångtrafik på Örby 9:1 och Örby 4:39 skall tryggas genom servitut till förmån för en kommunal fastighet, förslagsvis Örby 4:17.

FASTIGHETSPLAN

För närvarande finns inte någon anledning att upprätta fastighetsplan inom området.

FASTIGHETSSAMVERKAN

Frågan om förrättning eller beslut enligt 85 § "Lagen om enskilda vägar" för ändring av Örby vägförenings vägar skall tas upp när pågående utredningar om framtida principer för väghållningen i Örby genomförts av kommunen.

4 TEKNISKA FRÅGOR

GATOR

Gatorna i anslutning till planområdet är redan i stort utbyggda men infarterna till ny lokalgata samt parkeringsytor genomförs av kommunen. Del av kostnaderna skall betalas av exploatören och skall regleras i exploateringsavtal.

Den nya lokalgatan med vändplats byggs ut av kommunen. Likaså byggs torget med de arrangemang som är tänkta ingå i torgytan ut av kommunen.

LEDNINGAR

Anslutning av vatten och spillvattenavlopp sker till befintliga ledningar. Förbindelsepunkter upprättas av kommunen.

PARKERINGAR

Kommunen svarar för anläggande av nya parkeringsytor inom kvartersmark (P-omr.).
Avtal upprättas med ägaren till Örby 9:1 för parkeringsköp av del av parkeringsyta inom kvartersmark (P-omr.).
Avtal finns sedan tidigare med Handelsföreningen för 6 platser inom denna yta.

Ägaren till Örby 9:1 svarar för anläggande av minst 8 biluppställningsplatser inom egen blivande tomt samt för minst 8 platser inom Örby 4:42.

Ägaren till Örby 4:6 svarar för anläggande av erforderligt antal p-platser inom egna tomten.

Handelsföreningen svarar för anläggande av minst 18 uppställningsplatser inom egen tomt, Örby 23:1.

Örby dagcentral, kommunen, svarar för anläggande av minst 4 platser inom tillkommande tomtedel i anslutning till kommunens parkering inom "Allmän-plats-mark.

5 EKONOMI

Ägaren till Örby 9:1 förvärvar den mark som erfordras för den utökade tomten enligt planförslaget och betalar också del av planläggnings- och gatubyggnadskostnaderna samt de parkeringsplatser som inte ryms inom den egna fastigheten.

Kostnader för plangenomförandet enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är som följer:

Totalkostnad för projektet	1.865.000:-kr
Intäkter	<u>1.168.000:-kr</u>
Netto exploateringen totalt: underskott	697.000:-kr

FÖRDELNING:

	Kostnader	Intäkter	Netto
Skattekollektivet	1.845.000:-	678.000:-	-1.167.000:-kr
VA-kollektivet	20.000:	490.000:-	+ 470.000:-kr

6 AVTAL

Tecknat ramavtal skall avlösas av exploateringsavtal mellan kommunen och Önnersbo AB, ägare av Örby 4:42 och 9:1 innan detaljplanen antas.