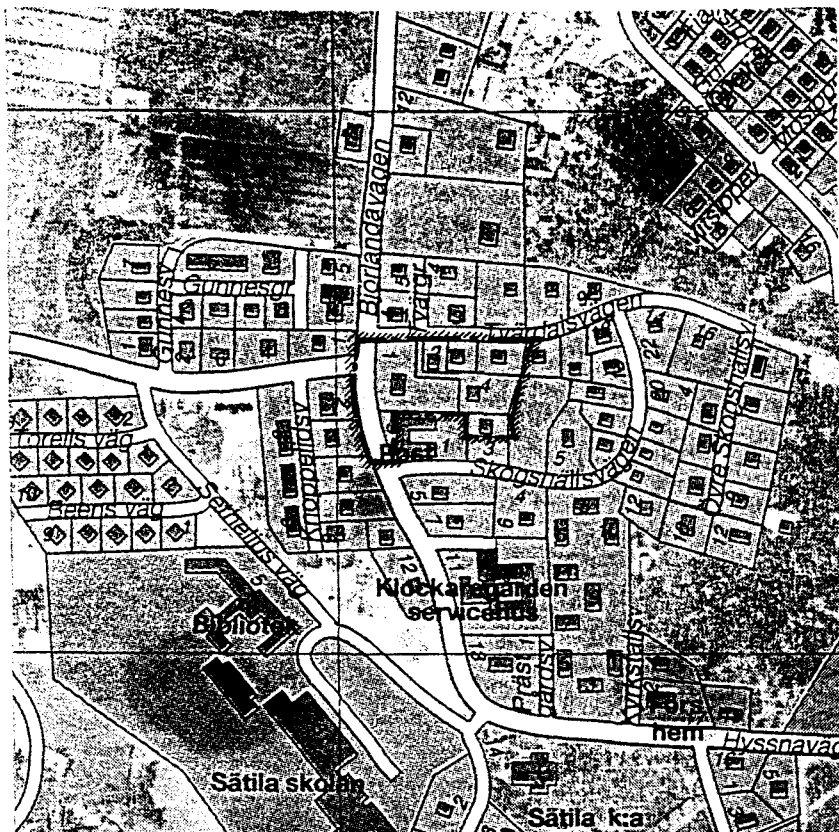




Detaljplan för

SÄTILA CENTRUM, Smälteryd 2:15 m.fl.

Sätilla, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1994-04-20

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1994-07-14

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta i skala 1:1000, upprättad 1994-04-20, innehållande:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 1994-04-20

Genomförandebeskrivning, upprättad 1994-04-20

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande, daterat 1994-06-07

Övriga planhandlingar:

Karta i skala 1:1000, upprättad 1994-04-20, innehållande:

- Redovisning av gällande planer
- Grundkarta

Samrådsredogörelse daterad 1994-04-11

Fastighetsförteckning, daterad 1994-04-20

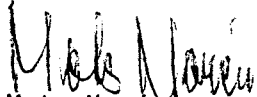
Trafikbullerutredning, daterad 1992-11-18

Dnr 94/75

Detaljplan för
SÄTILA CENTRUM, Smälteryd 2:15 m.fl.
Sätila, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1994-04-20


Mats Noren
planarkitekt


Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till utökad bostadsbebyggelse i Sätila centrum.

Vidare görs en översyn av trafikangöringen till Sätila Center samt gång- och cykelväganslutning norrifrån till centrum.

PLANDATA**Lägesbestämning och areal**

Planområdet är beläget centralt i Sätila och begränsas i norr av Tvärdalsvägen, i väster av Hyssnavägen, i söder av Sätila Center och Skogshällsvägen samt i öster av Skogshäll.

Planområdet omfattar ett c:a 1 ha stort markområde.

Markägförhållanden

Huvudparten av planområdets areal ägs av kommunen.

Smälteryd 2:2 ägs av Borås Sparbank.

Markägförhållandena i detalj framgår av till planärendet bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I "Områdesplan för Sätila", antagen av KF 1987-12-15, är området utlagt som "Service och Handel".

Planområdet gränsar i öster mot Skogshäll som i områdesplanen markerats som parkmark.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande plan för "Sätila", fastställd 1956-10-06 samt gällande plan för "Prästgårdsområdet", fastställd 1980-10-03.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för planområdet 1991-04-15, som 1991-06-04 godkänts av Kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

Under planarbetets gång har det befunnits lämpligt att justera programmets föreslagna planområdesgräns, dels togs Klockaregården och intilliggande villafastighet bort i ett tidigt skede och dels beslutade Kommunstyrelsen arbetsutskott 1994-02-24 att endast området norr om Sätila Center och torget skulle behandlas i detaljplaneförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Marken inom planområdet är relativt plan med stora vackra träd som så långt som möjligt avses bevaras. I öster gränsar området mot en slänt upp mot Skogshäll. Denna slänt är i gällande plan avsatt som parkmark och avses i stort bevaras enligt områdesplanen.

Geotekniska förhållanden

Enligt till "Översiktlig inventering av markradon" bifogad jordartskarta ligger Sätla centrum inom ett område med isälvsmaterial. Detta bekräftas också av översiktlig viktsondering som 1967 utförts av Kommunaltekniska Planeringsbyrån inom Sätla-Hede-området. Dessa sonderingspunkter visar mo, sand och grus ner till fast botten. Enligt tillgänglig berggrundskarta så består grunden i Sätla centrum av granit. Någon skredrisk bedöms inte föreligga inom området.

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

Enligt radonundersökning som redovisas i "Översiktlig inventering av markradon", visar dom tre prover som tagits inom Sätla centrum (5000, 11000 resp. 38000 Bq/kubikmeter) att området ligger inom normalriskområde för radon varför detta skall beaktas vid grundläggningen av bostadshusen. Bestämmelse om radonskyddat utförande har därför införts i planen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

I kulturhistorisk utredning, utförd av Älvsborgs läns muséiförening 1978 redovisas ej någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRADEN**Befintlig bebyggelse**

Sättila Center, sparbanken och livsmedelsaffären utgör grundstommen i den kommersiella centrumfunktionen. I centrum finns också en enplansbyggnad med post, kontor och lokaler för distriktssköterska. Övrig bebyggelse utgörs av äldre enfamiljshus.

Bostäder

Bakom och öster om sparbanken föreslås c:a 20 lägenheter i tre flerbostadshus, grupperade kring en lekplats för de mindre barnen. Bostadshusen föreslås utformas med möjlighet till uteplatser i första våningen och balkonger i övriga våningar. Dessa bör lokaliseras mot söder och väster.

Marken är i stort sett plan och husen skall projekteras med god tillgänglighet för barn och äldre.

För soprum, cykelförråd m.m. föreslås byggrätt i anslutning till parkeringsytan.

Service

Inom centrum i omedelbar anslutning till planområdet finns en rad servicefunktioner såsom post, bank, livsmedelsbutik, kiosk och bar, vårdcentral samt folktandvård.

Sättilaskolan, c:a 200 meter sydväst om centrum är en tvåparallellig låg- och mellanstadieskola med ett fyraparallellt högstadium.

Behovet av daghem och öppen förskola (20 platser) avses tillgodoseas inom Hede Södra (c:a 200 meter norr om centrum), medan behovet av fritidshemsplatser löses i samverkan med skolan.

För de äldre finns Klockaregårdens servicehus med 45 platser och på Prästgårdsområdet finns 15 servicelägenheter.

Behovet av ytterligare äldreboende utanför Klockaregården har av socialnämnden bedömts till 16 gruppboende och dessa har projekterats och beräknas uppföras under 1994 omedelbart norr om Klockaregården.

FRIYTID**Lek och rekreation**

En yta för småbarnslek har föreslagits centralt inom bostadsområdet.

För de större barnen hänvisas till Sättilaskolans bollplan och idrottsanläggningar c:a 300 meter sydväst om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelnät

Väg 609 Björlandavägen-Hyssnavägen bildar planområdesgräns i väster och norra områdesgränsen utgörs av Tvärdalsvägen. I söder utgör Skogshällsvägen tillfart till torgbildningen och parkeringsytor i anslutning till centrum. Några nya vägar erfordras inte för planområdet.

Bussfickan vid Hyssnavägen mitt utför centrum byggs om så att separering mellan busspassagerare, cyklar och övrig trafik erhålles.

Planförslaget ger plats för en gång- och cykelväg utmed Hyssnavägen och ansluts till en norrifrån kommande inplanerad gc-väg utmed Björlandavägen. Från Hyssnavägen nås torget via gång mellan de befintliga torgbyggnaderna.

Parkeringar

En ny parkeringsyta för den planerade bostadsbebyggelsen föreslås med angöring från Tvärdalsvägen. Denna yta beräknas ge plats för c:a 22 biluppställningsplatser. Den befintliga sparbanken avses lösa sitt parkeringsbehov inom egen tomtmark.

För korttidsangöring till centrumfunktionerna kan anordnas c:a åtta längsparkeringsplatser utmed Hyssnavägen.

Störningar

Bullerutredning har utförts och resulterade inte i några krav på extra ljudisolering för fastigheter inom planområdet.

Teknisk försörjning

Nybebyggelsen ansluts till befintliga va-ledningar i Tvärdalsvägen, Hyssnavägen och Skogshällsvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Dnr 94/75

Detaljplan för

SÄTILA CENTRUM, Smälteryd 2:15 m.fl.

Sätila, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1994-04-20

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

Följande förvaltningar och myndigheter har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till utökad bostadsbebyggelse i Sätilla centrum. Vidare görs en översyn av trafikangöringen till Sätilla Center samt gång- och cykelväganslutning norrifrån till centrum.

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 kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Väghållare för Hyssnavägen, väg nr 609, är Vägverket.

Någon övrig "Allmän platsmark" finns inte inom planområdet.

För "sparbankstomten", Smälteryd 2:2, svarar ägaren Borås Sparbank.

För exploatering av byggrätterna inom de i planområdet ingående fastigheterna för bostadsbebyggelse är kommunen huvudintressent och utser exploitör.

För elförsörjningen svarar Yngredsforss Kraft AB medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Tidplan

Utbyggnaden av de nya bostäderna beräknas starta under 1995.

I anslutning till färdigställandet byggs föreslagen gång- och cykelväg utmed Hyssnavägen ut liksom den nya angöringen till Sätilla Center och torget.

Genomförandetid

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1991-06-04 samt har planområdet minskat i omfattning enligt beslut i Kommunstyrelsens arbetsutskott 1994-02-24.

Detaljplanen beräknas bli antagen hösten 1994.

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

3 FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall de områden som är "allmän plats" i detaljplanen (H-GATA och L-GATA) överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Smälteryd 2:28. Detta berör delar av Smälteryd 2:2 och 2:5 samt Lygnersvider 1:1.

Genom fastighetsreglering skall också de områden som ingår i det föreslagna bostadskvarteret överföras till en fastighet, förslagsvis Smälteryd 2:15. Detta berör hela eller delar av Smälteryd 2:2, 2:13, 2:14 och 3:1.

Ansökan om fastighetsregleringarna görs av kommunen.

Befintligt utfartsservitut över Smälteryd 2:2 från 2:13, 2:14 och 2:15 upphävs då direktutfart anordnas mot Tvärdalsvägen.

Frågan om ändring av Sättila Vägförenings vägar skall tas upp av kommunen hos länsstyrelsen när kommunens framtida polici rörande vägar i samhällena har framlagts.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Gatorna i anslutning till planområdet, Tvärdalsvägen, Hyssnavägen (väg 609) och Skogshällsvägen, är redan utbyggda. Hyssnavägen skall enligt förslaget kompletteras med GC-väg samt ändrad angöring till Sättila Center och torget och denna komplettering skall enligt överenskommelse genomföras av Vägverket.

Ledningar

Planerad nybebyggelse ansluts till befintliga kommunala va-ledningar inom och kring planområdet. Kommunen bygger ut erforderliga nya anslutningsledningar och upprättar förbindelsepunkter. Anslutningsavgifter tas ut enligt vid anslutningstidpunkten gällande kommunal taxa. Det skall observeras att ett servitut för djupborrad brunn belastar Smälteryd 2:15 och försörjer 2:17 och 2:21 med vatten.

5 EKONOMI

Kommunen bekostar planändringen liksom fastighetsregleringen.

Gatukostnadsuttag är inte aktuellt inom planområdet.

Kostnader för plangenomförandet enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är som följer (i tusental kronor):

PLANEKONOMI

Netto exploateringen	-748
Netto va-kollektivet	<u>291</u>
Netto exploateringen totalt	-457

FÖRDELNING:

	Kostnader	Intäkter	Netto
Skattekollektivet	1.729	981	-748
VA-kollektivet	<u>60</u>	<u>351</u>	<u>291</u>
TOTALT	1.789	1.332	-457