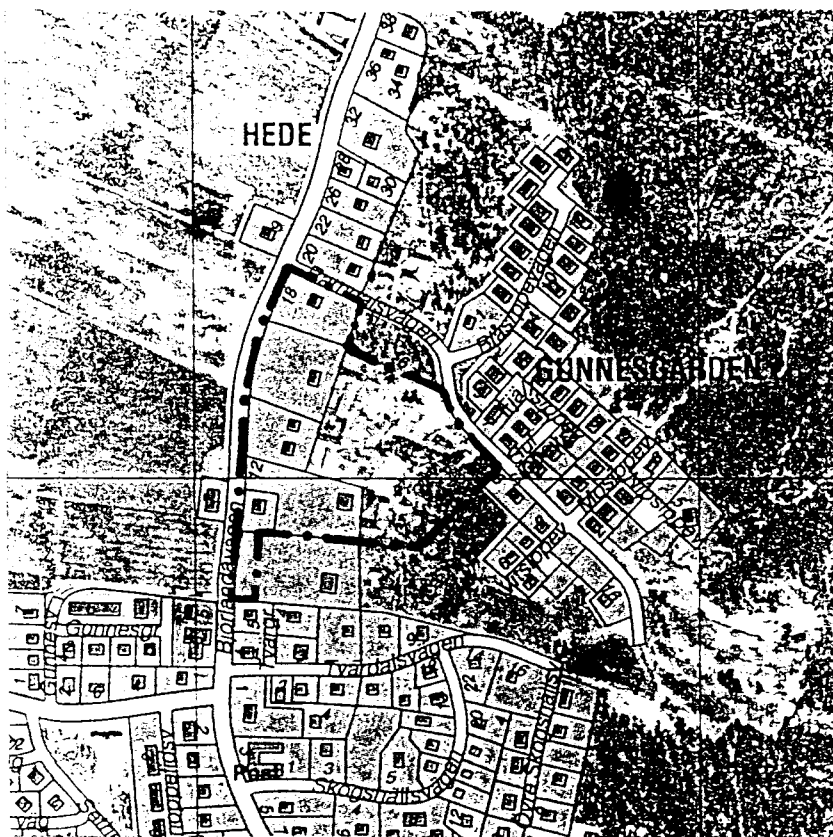




Detaljplan för

HEDE SÖDRA

Sätla, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1994-11-16 REVIDERAD 1995-01-25

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1995-12-07

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1994-11-16, reviderad 1995-01-25

Planbeskrivning, upprättad 1994-11-16, reviderad 1995-01-25

Genomförandebeskrivning, upprättad 1994-11-16, reviderad 1995-01-25

Övriga planhandlingar:

Utlåtande daterat 1994-12-28

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1994-11-16, reviderad 1995-01-25

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1994-11-16, reviderad 1995-01-25

Samrådsredogörelse daterad 1994-11-15

Planprogram, upprättat 1990-11-01, godkänt 1990-11-28

Fastighetsförteckning, daterad 1994-10-14

Trafikbullerutredning daterad 1992-08-19

Dnr 94/473

Detaljplan för

HEDE SÖDRA

Sätila, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1994-11-16 Reviderad 1995-01-25



Mats Norén
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till nybyggnad av bostäder samt säkra viktiga kulturvärden i anslutning till Hede radby utmed Björlandavägen i Sätila.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget öster om Björlandavägen strax norr om Sätila centrum. Det är centralt och attraktivt beläget och utgör en naturlig fortsättning av samhällets utbyggnad mot norr.

Planområdet omfattar ett c:a 4,5 ha stort markområde.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs till ungefär lika delar av enskilda personer, Sätila Bygg och kommunen.

Markägförhållandena i detalj framgår av till planärendet bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

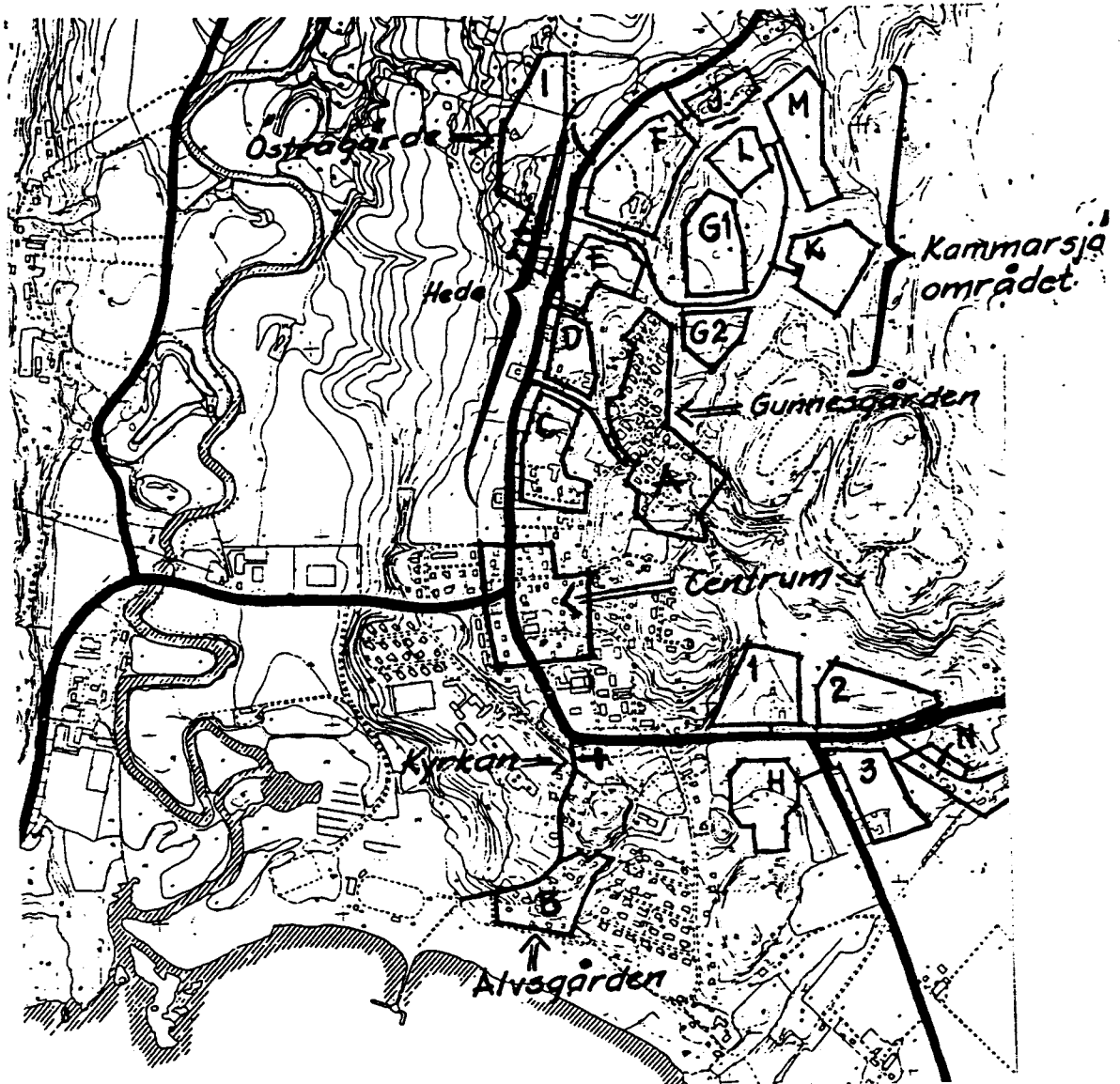
Ett planprogram för området har upprättats 1990-11-01 och godkänts av kommunstyrelsen 1990-11-28. I programmet beräknas planområdet omfatta 40 - 50 lägenheter.

Översiktliga planer

En områdesplan för Sätila har upprättats och antagits av kommunfullmäktige 1987-12-15. Här konstateras att tätortens expansionsmöjligheter är starkt begränsade.

I söder utgör Lygnern en naturlig begränsning. I väster och nordväst utgör de starka natur- och kulturintressena kring Storåns dalgång en begränsning. I nordost slutligen finns ett skogsbevuxet bergsparti med bl.a. Kammarsjöns fritidsområde.

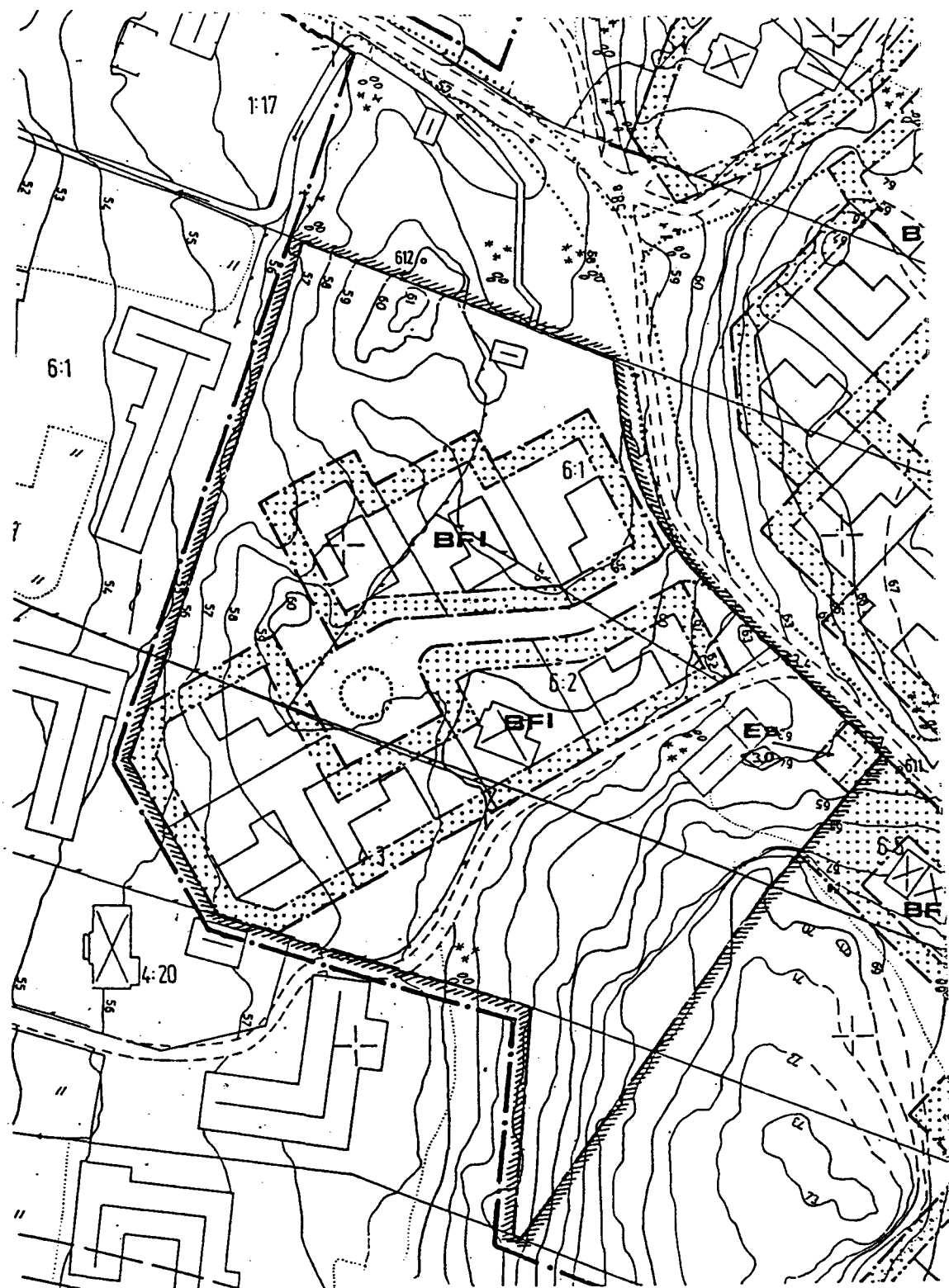
Med målsättningen att samhället ska växa sammanhängande från centrum och utåt återstår endast möjligheten att expandera norrut på östra sidan av Björlandavägen, (områdena C, D, E, F och G enligt områdesplanen. Omr. A och B är redan utbyggda). Det aktuella planområdet omfattar omr. C, (se kartsnitt nedan).



I "Bostadsförsörjningsplan 1994-1998" antagen av kommunfullmäktige 1993-11-23, anges c:a 3 styckebyggda småhus samt c:a 30 lgh i flerbostadshus.

Gällande detaljplaner

Den nordöstra delen ingår i gällande detaljplan för "Sätla Gunneshöjden m.fl.", fastställd 1978-01-30. Den ingående plandelen redovisas i utdrag på nästa sida, inramad med skaffrerad ram. Planen har inte byggts ut i den aktuella delen på grund av svårigheter att med självfall ansluta till befintligt kommunalt va-nät.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och geotekniska förhållanden

Terrängen består av öppen mark mot väster samt ängs- och skogsmark i öster. Nordöstra delen av planområdet är en sank äng som fordrar effektiv dränering för ett bebyggande enligt planförslaget.

Geotekniska undersökningar har utförts för den nordöstra delen av planområdet (den del som omfattas av gällande plan) samt inom områden både väster och nordost om planområdet.

Undersökningen har för delen väster om planområdet gjorts av Lage Brodefors i oktober 1970 samt för delarna inom planområdet och nordost därom av Göteborgs Förorter 1977-10-18 och 1979-01-18.

Undersökningarna visar stor variation av såväl jordlagermäktighet som jordartsfördelning. Under myllan förekommer sandblandad lera, som ned till några meters djup är av torrskorpekaraktär. Leran under- och mellanlagras på större djup sannolikt av morän. Byggnation beräknas endast medföra måttliga sättningar och med snabba förlopp. Om erforderliga uppfyllnader under och i anslutning till byggnader utförs i god tid innan byggnationen, bedöms dessa sättningar ej komma att påverka husen.

Mot bakgrund av gjorda undersökningar inom och kring planområdet bedöms ingen skredrisk föreligga.

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

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Bestämmelse om radonskyddat utförande har införts i planen.

Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Planområdet berör "Hede gamla tomter" och kan beröra äldre bebyggelse-lämningar, varför Riksantikvarieämbetet föreslår arkeologisk utredning.

I översiktlig kulturhistorisk bebyggelseinventering 1978 har Älvsborgs Länsmuseum angett att totalmiljön i Hede by har ett stort miljömässigt och landskapsmässigt värde. Det sägs vidare att Radbyn i Hede är en väl sammanhållen miljö där boningshusen ligger i rad, de flesta indragna från landsvägen (Björlandavägen). Ekonomibyggnaderna ligger i bakkanten mot bergåsen. De är i de flesta fallen i ganska dåligt skick och används inte i jordbruket.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Den s.k. radbyn i Hede som ingår i planområdet består av fyra bostadshus, två ladugårdar och ett antal mindre uthus. Tre av bostadshusen är ursprungliga och avses bevaras medan det fjärde är nyuppfört (Sätilla 4:21, det norra huset). Två av de ursprungliga husen är skadade och måste snarast renoveras om de inte ska förfalla än mera.

I planbestämmelserna anges att bebyggelsen är av kulturhistoriskt värde och därför inte får förvanskas. Om något hus måste ersättas ska det nya huset utformas med särskild hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

Byggnadsrätterna begränsas till att omfatta befintliga byggnader.

Befintliga ladugårdar anses inte kunna bevaras med tanke på skick och framtida möjlighet till nyttjande. Därför har i bakkanten på radbyn föreslagits tvåvånings flerbostadshus i linje med befintliga ladugårdar. Fyra byggrätter med totalt 22 lägenheter har utlagts med bestämmelser som tvingar till ett utförande där hänsyn tas till radbyns befintliga bostadshus.

I planområdets södra del finns tre befintliga enbostadshus med varierande stil och ålder. Dessa föreslås kompletteras med två enheter.

Inom ängsmarken i planområdets nordöstra del föreslås två byggnadsenheter med totalt 12 lägenheter.

Befintlig villafastighet bibehålls och kompletteras med en villatomt öster därom.

Total föreslås planområdet innehålla c:a 45 lägenheter, varav 8 är befintliga.

Service

I Sätla centrum, c:a 400 meter söder om planområdet, finns en rad servicefunktioner såsom livsmedelsbutik, bank, folktandvård, post, servicehus, vårdcentral och kioskbyggnad.

Sätilaskolan är en tvåparallellig låg- och mellanstadieskola samt fyrparallelligt högstadium.

Förskola/daghem finns c:a en kilometer söder om Hede och c:a 700 meter söder om finns deltidsförskola/fritidshem.

I förslag till förskole- och fritidshemsplan 1992-1996 finns ett angivet behov av 30 daghemsplatser i området Sätla-Ubbhult. Ett föräldrakooperativ planeras i Ubbhult varför, om detta förverkligas, det skulle restera ett behov av 15 platser i Sätla. Detta skulle motsvara endast en daghemsavdelning. Om så önskas kan naturligtvis en minskning inom familjedaghemmen komplettera daghemmet till två avdelningar, 30 platser.

För en av de i planförslaget ingående villatomterna har föreslagits möjlighet att inrymma ett daghem om så skulle önskas.

Vidare har i förskole- och fritidshemsplanen angivits ett behov av 20 fritidshemsplatser 1994. Dessa bör inte tillgodoses inom det aktuella planområdet, utan föreslås samordnas med skolan.

I planprogrammet förutsätts att 6 - 10 äldreboendestäder ska inrymmas inom detaljplaneförslaget. Dessa kan iordningställas i bottenvåningarna inom ett par av flerbostadshusen med god tillgänglighet för rörelsehindrade.

I förslaget till äldreomsorgsplan 1991-1995 anges ett behov av 16 äldreboendestäder/servicelägenheter i Sättila, inklusive gruppboendestad med 6 lgh. Detta behov bör enligt socialnämnden i första hand tillgodoses i anslutning till Klockaregårdens servicehus, c:a 500 meter söder om planområdet.

SKYDDSRUM

Någon skyddsrumspflicht föreligger inte inom planområdet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I anslutning till nybyggnation av flerbostadshus har tre lekplatser föreslagits.

Natur

Planområdet gränsar i öster mot skogsområde, Kammarsjöområdet, väl lämpat som närströvsområde. Området har anlagda motions- och skidspår och i området finns också en mindre sjö, Härsjön, c:a 1,5 km från planområdet.

En del av skogsområdet har i planförslaget angivits som "Allmän-platsmark, Natur". Större delen av detta skogsområde ingår i gällande detaljplan som "parkmark".

GATOR OCH TRAFIK

Björlandavägen (väg nr 609) utgör planområdesgräns i väster och från denna trafikmatas det befintliga bostadsområdet Gunnesgården via Ramdalsvägen, vilken delvis är planområdesgräns i norr och nordost. En mindre grusväg förbinder dessa båda vägar tvärs igenom planområdets södra del.

Trafikmatningen till huvuddelen av nyplanerade lägenheter (36 av 37) föreslås ske från Ramdalsvägen och ny gata inom del av grusvägssträckningen.

De bef. tre enbostadshusen i planområdets södra del trafikmatas genom en mindre enskild grusväg, vilken ansluter till Björlandavägen. I planförslaget föreslås en ny tomt utefter vägen på den kommunägda marken. Vägen föreslås bibehållas såsom enskild och har därför i planen angivits som gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna.

Det bef. Gunnesgårdsområdet saknar, liksom det här planerade området, särskild gång- och cykelförbindelse med Sätla centrum (affärer, skola m.m.). En sådan förbindelse har därför föreslagits genom planområdet i sträckning med den bef. grusvägen. Förbindelsen avses föras vidare via bef. väg inom gemensamhetsanläggningen ner till föreslagen bussficka vid Björlandavägen. Bussförbindelse finns med bl.a. centralorten och Göteborg. För att vidare tillgodose GC-förbindelse med centrum för befintlig och i områdesplan planerad bebyggelse norr om planområdet, föreslås mark upplåtas utmed Björlandavägen. Denna förbindelses viktiga funktion ur trafik-säkerhetssynpunkt understryks också av att Vägverket redan i arbetet med områdesplanen 1987, med hänvisning till den låga vägstandarden i området, bedömt att en upprustning av vägnätet bör ske, t.ex. genom en separering av GC-trafiken.

Föreslagen GC-väg korsar i sin södra del vägreservatet för en framtida regional öst-västlig trafikled genom Sätla. Reserverad mark har emellertid i områdesplanen bedömts kunna användas för annat ändamål som inte omöjliggör en senare vägbyggnad. Den föreslagna GC-vägen kan anses vara ett sådant ändamål, då korsningen kan göras planskild vid en framtida vägutbyggnad.

STÖRNINGAR

Trafikbullret från Björlandavägen har beräknats och utgör inte någon störning för föreslagen ny bebyggelse. Några bullerdämpande åtgärder behöver här inte vidtas.

För bef. bebyggelse utmed vägen (6 byggrätter) bör i samband med renovering eller nybebyggelse åtgärder genomföras för att öka fönstrens ljudklass i fasad mot Björlandavägen. Den erforderliga ökningen framgår av till planförslaget bifogade bullerutredningen. Bestämmelse om fasaddämpningen har införts på plankartan.

På fastigheten Sätla Hede 1:12 bedrivs jordbruk med djurhållning (c:a 30 avelssvin). Lukten och flugorna härifrån utgör ett problem för bef. kringliggande bebyggelse. Efter tidigare samråd i detaljplanearbetet har därför planområdet mot norr minskats och den bef. vegetationsridån mot Ramdalsvägen bibehålls. Avståndet mellan den djurhållande verksamheten ökar därmed och risken för ev. störningar minskar.

Den djurhållande fastigheten ingår dessutom i nästa exploateringsområde, (markerat med D i områdesplanen) och störningarna kommer därmed på sikt att upphöra.

Parkeringar

I anslutning till flerbostadshusen (34 lgh) har på kvartersmark föreslagits två parkeringsytor med sammanlagt plats för c:a 38 biluppställningsplatser. Parkeringsbehovet för småhusen och ev. daghem avses lösas inom egen tomt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De kommunala huvudledningarna för vatten och avlopp finns strax väster om Björlandavägen.

Bef. bebyggelse är, förutom fastigheten 6:2, ansluten till det kommunala nätet.

Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen på fastigheterna 4:3, 4:21 och 6:1 ska exploateras i ett sammanhang och ingå i en och samma fastighet. En anslutningspunkt för hela detta område anvisas inom "u-område" på fastigheten Sätla 4:21, dit den planerade bebyggelsen beräknas kunna avvattnas med självfall.

Inom exploateringsområdet svarar sedan exploatören för projektering och utbyggnad av vatten- och avloppssystemet. Detta bör ske så att en ev. framtida uppdelning på flera fastigheter underlättas.

De nya byggrätterna för enbostadshus, liksom bef. hus på fastigheten 6:2, ansluts till bef. ledning i den enskilda vägen. Ledningen förlängs i den föreslagna GC-vägen och lokalgatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats med ett utökat skydd för befintlig bostadsbebyggelse inom Hede Radby samt har GC-vägens sträckning utmed Björlandavägen förbi fastigheten Sätla-Hede 1:17 justerats något åt öster för att bevara ett stamträd som bedömts vara av stort värde för den bef. gårdsmiljön.

Detaljplan för

HEDE SÖDRA

Sätila, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1994-11-16 Reviderad 1995-01-21

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

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till nybyggnad av bostäder samt säkra viktiga kulturvärden i anslutning till Hede radby utmed Björlandavägen i Sätila.

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

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatu- mark, del av GC-väg och naturmark).

För GC-vägen utmed Björlandavägen svarar Vägverket enligt avtal med kommunen.

För exploatering av byggrätterna inom planområdet svarar exploatören.

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

Tidplan

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av kommunstyrelsen 1990-11-28 samt byggnadsnämndsbeslut 1991-08-28.

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 1995.

Fastighetsregleringen bör vara klar i juni 1995.

Byggnation beräknas kunna påbörjas sommaren 1995.

Genomförandetid

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

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall de områden som är "allmän plats" i detaljplanen överföras till den kommunala fastigheten Sätila 4:3. Detta berör delar av Sätila 3:3, 4:9, 4:21 och 4:22 samt Sätila-Hede 1:17, 6:1 och 6:2.

Genom fastighetsreglering ska de områden som ingår i flerbostadskvarteren överföras till en fastighet. Detta berör delar av Sätilla-Hede 6:1 och 6:2 samt Sätilla 4:21.

Bostadsområdet kan därefter delas upp i flera fastigheter, beroende på förvaltningsform.

I detta sammanhang ska också del av Sätilla 4:21 överföras till Sätilla-Hede 6:2.

Ansökan om dessa fastighetsförrättningar görs av exploatören senast när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genom fastighetsreglering ska vidare del av Sätilla 4:3 överföras till 4:9.

Ansökan om fastighetsbildningsförrättning görs av kommunen.

Rätten att anlägga och bibehålla allmänna va-ledningar inom "u-områden" ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Ansökan om förrättning görs av kommunen.

Fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för den gemensamma tillfarts- och utfartsvägen "g" i söder. I anläggningen ska delta en tomt som avstyckas från Sätilla 4:3, Sätilla 4:9, 4:20 och 4:22. Som utrymme för anläggningen ska upplåtas området "g1" inom Sätilla 4:3.

Inom gemensamhetsanläggningen ska medges rätt för allmän gång- och cykeltrafik.

Ansökan om förrättning görs av Marks kommun.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan erfordras inte.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator, GC-vägar

Gatorna i anslutning till planförslaget (Björlandavägen, väg nr 609, i väster samt Ramdalsvägen i norr) är redan utbyggda. Den nya bostadsgatan med anslutning i Ramdalsvägen byggs ut enligt förslaget.

En bussficka anläggs utmed Björlandavägen i anslutning till gemensamhetsanläggningen.

I en första etapp byggs GC-väg ut dels mellan bostadsgatan i öster och gemensamhetsanläggningen och dels vidare mot planområdets gräns i söder.

I ett senare skede, när i områdesplanen planerad bebyggelse norr om planområdet påbörjats, byggs föreslagen resterande del av GC-vägen utmed Björlandavägen ut.

Utbyggnaden av bussfickan och GC-vägen utmed Björlandavägen regleras genom avtal mellan Vägverket och kommunen.

Kommunen svarar för utbyggnad av bostadsgatan och övrig GC-väg.

Ledningar

De kommunala huvudledningarna för vatten och avlopp finns strax väster om Björlandavägen. Kommunen bygger ut anslutningsledningar från dessa och upprättar förbindelsepunkter för huvuddelen av planområdet. Inom exploateringsområdet svarar sedan exploatören för projektering och utbyggnad av vatten- och avloppssystemet.

De nya byggrätterna för enbostadshus, liksom bef. hus på fastigheten 6:2, ansluts till bef. ledning inom gemensamhetsanläggningen. Kommunen förlänger ledningen och anslutningsavgift enligt den kommunala taxan uttas för varje enskild tomtanslutning.

Parkeringar

Exploatören svara för anläggande av de två parkeringsytorna inom kvartersmark för flerbostadshus.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören bekostar planändringen liksom fastighetsregleringen för nybyggnadsdelen. Exploatören förvärvar den mark som erfordras för exploateringen av dels kommunen och dels ägaren till fastigheten Sätilla 6:2.

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

Totalkostnad för projektet	2.893.000:-kr
Intäkter	<u>2.121.000:-kr</u>
Netto exploateringen totalt:	-772.000:-kr

FÖRDELNING:

	Kostnader	Intäkter	Netto
Skattekollektivet	1.432.000:-	1.384.000:-	-48.000:-kr*
VA-kollektivet	1.070.000:-	737.000:-	-333.000:-kr
Senare etapp	391.000:-	0:-	-391.000:-kr*

*) Påverkas av avtal med Vägverket

6 AVTAL

Ovannämnda åtgärder regleras dels genom exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören och dels genom avtal mellan kommunen och Vägverket innan detaljplanen antas.

REVIDERING

Tillhör 1995-01-21 reviderat planförslag.