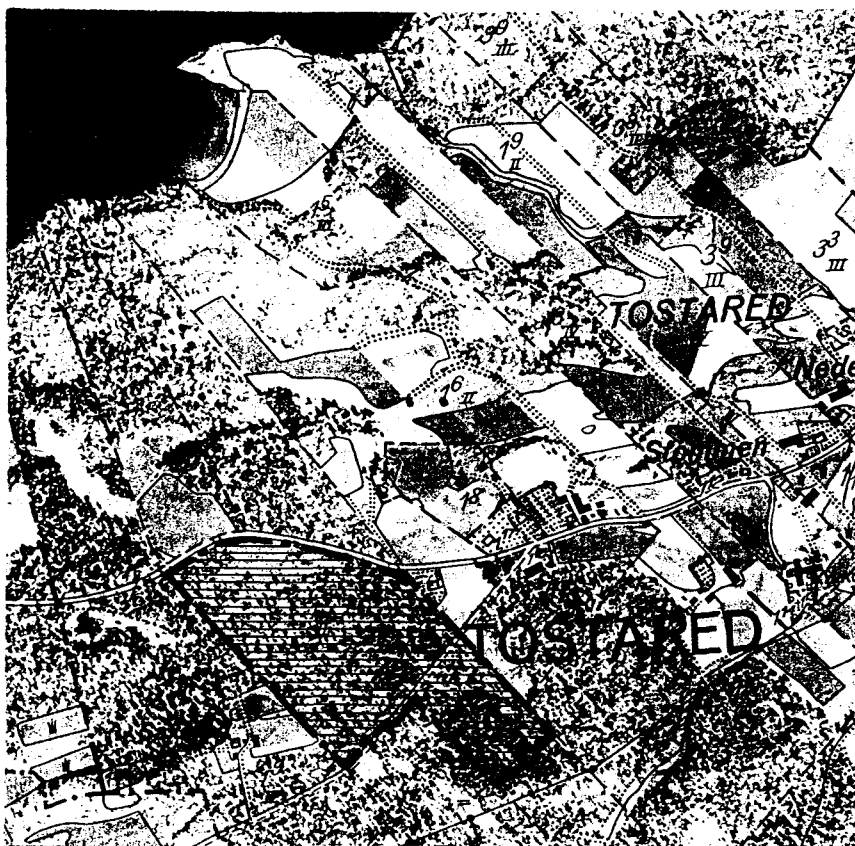




Detaljplan för

STOMMENOMRÅDET

Tostared 1:31 m.fl.

Tostared, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1996-03-07 REVIDERAD 1996-06-19

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1996-11-20

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta i skala 1:1000, upprättad 1996-03-07, reviderad 1996-06-19

Planbeskrivning, upprättad 1996-03-07, reviderad 1996-06-19

Genomförandebeskrivning, upprättad 1996-03-07, reviderad 1996-06-19

Övriga planhandlingar

Utlåtande daterat 1996-05-06

Utlåtande efter revidering daterat 1996-06-12

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1996-03-07, reviderad 1996-06-19

Grundkarta, upprättad 1996-03-07, reviderad 1996-06-19

Samrådsredogörelse daterad 1995-12-20

Fastighetsförteckning, daterad 1996-03-18

Vatten- och avloppsutredning daterad 1992-05-25

Trafikbullerutredning daterad 1995-03-06

Dnr 92/395

Detaljplan för

STOMMENOMRÅDET

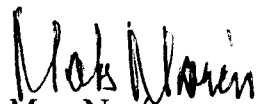
Tostared 1:31 m.fl.

Tostared, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1996-03-07 Reviderad 1996-06-19



Mats Noren
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till nytt bostadsområde i denna del av Tostared.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget omedelbart söder om väg 602 som går mellan Fot-skäl och Fjärås. Kullavägen går genom planområdet. Avståndet till Tostareds kyrka är c:a 500 meter.

Planområdet omfattar en areal på c:a 8 ha.

Markägförhållanden

Området mellan väg 602 och Kullavägen (Tostared 1:31) har förvärvats av NCC Väst enligt köpekontrakt 1992-05-25.

Marken sydost om Kullavägen (Tostared 1:33) ägs av Svea Josefina Carlssons dödsbo.

Markägförhållandena i detalj framgår av till planförslaget bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan -90 anges för planområdet att detaljplan skall upprättas för ett femtontal villor i ett läge norr om Kullavägen.

Riksintressen för naturvård och friluftsliv inom landskapet närmast Lygnern omfattar även den tänkta bebyggelsen. Nybebyggelse måste förläggas med särskild hänsyn till landskapsbild och naturvärden och i första hand bestå av mindre hus. Ett tillskott av små lägenheter inom hyres- eller bostadsrätt kan vara positivt.

I Lygnernplanen 1977 bygger den kommunala markdispositionsplanen på Lygnernkommitténs beskrivning av förutsättningar för planeringsåtgärder. Som överordnade mål gäller att bevara odlingslandskapets nuvarande karaktär med dess lövskogar samt vattenkvaliteten i Lygnern.

Gällande detaljplaner

Program för planområdet

Planprogram har upprättats och antagits av Kommunstyrelsen 1992-08-11, § 194.

Planprogrammet omfattar c:a 15 lägenheter men kommunstyrelsen har vid ett senare sammanträde 1993-08-10, § 149, beslutat att det skall finnas möjligheter för framtida utbyggnad av området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar i huvudsak mot väg 602 i nordväst. Mellan Kullavägen och väg 602 har skogen avverkats och marken är öppen med endast ett fåtal utvalda stamträd kvar i den södra och västra delen. Söder om Kullavägen finns tät barrskog (gran) uppblandad med ek och björk.

Naturvärden

Planområdet är beläget c:a 600 meter från Lygnern och omfattas av riksintressen för såväl naturvård som för det rörliga friluftslivet i Lygnernområdet.

I översiktsplanen har angivits ett område inom vilket expansion av bebyggelsen i Tostared skall kunna ske utan konflikt med riksintressena. Den föreslagna bebyggelsen ligger inom detta område.

En del av riksintresset utgörs av Lygnerns vattenkvalitet. Förutsättningen för att bebyggelsen skall komma till stånd är att vattenkvaliteten i Lygnern inte påverkas negativt. Markbeskaffenheten har undersökts och områden lämpliga för infiltrationsanläggning, med sådan kapacitet att det föreslagna antalet bostäder kan anslutas utan risk för påverkan av vattenkvaliteten, finns inom planområdet. Det är emellertid önskvärt om ny avloppsteknik med mer kretsloppsanpassad teknik prövas i området.

Geotekniska förhållanden

Planområdet som till största delen har berggrund nära markytan är täckt med morän och grus av varierande mäktighet.

Detta framgår av en utredning av Geologic i Göteborg, daterad 1992-05-25, där man bl.a. utfört provgroppsgrävningar i området.

Enligt den översiktliga markradonundersökningen faller planområdet inom normalriskområde. Nybyggnad skall ske radonskyddat om inte kompletterande radonmätningar visar annorlunda. Bestämmelse om radonskyddad byggnation har införts för planområdet.

Fornlämningar och kulturvärden

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsöversikt 1989-10-06.

Planområdet saknar befintlig byggnation och inga kulturhistoriskt värdefulla miljöer har redovisats inom området.

Bostäder

Större delen av planerad bebyggelse mellan Kullavägen och väg 602 (NCC:s del) är avsedd att uppföras som friliggande villor eller parhus. Planen har i denna del getts en flexibel utformning för att motsvara framtida krav på boendeform. Sålunda ges i ett centralt parti i anslutning till Kullavägen även möjlighet till ett par mindre flerbostadshus med sammanlagt åtta lägenheter. Utbyggnaden avses ske i etapper med en första etapp på c:a tio lägenheter och denna del av planområdet rymmer totalt c:a 28 lgh vid full utbyggnad. Det i förhållande till planprogrammet utökade antalet lägenheter beror på att den framtida utbyggnad, som kommunstyrelsen beslutat om 1993-08-10, av plantekniska skäl tagits med i detaljplanen redan nu. Detta förfarande har också sanktionerats av kommunstyrelsens arbetsutskott som informerats av föreslagen planutformning vid sammanträde 1994-04-28.

Den del av planområdet som finns sydost om Kullavägen och är privatägd avses endast för friliggande enbostadshus. Dessa avses uppföras styckvis i takt med efterfrågan.

Service

I Tostared finns daghem, fritidshem och deltidsförskola. Lågstadiebarnen går i Fotskäl's skola och mellanstadiebarnen i Hajom. Högstadium finns i Sätla.

Sätla är också närmast större serviceort med butiker, bank, post, distriktssköterska och tandläkare.

Behovet av särskilda boendeformer för äldre tillgodoses i första hand av ålderdomshemmen Almäng i Fotskäl och Klockaregården i Sätla.

Lek och rekreation

Småbarnslekplats anordnas i planområdets centrum.

Mindre bollplan kan anordnas inom den gemensamma kvartersmarken väster om bebyggelsen.

Gator och trafik, gång- och cykelvägar

Planområdet gränsar i norr till väg nr 602 mellan Fotskäl och Fjärås.

Den samfälliga vägen Kullavägen passerar genom planområdet och föreslås bli matarväg till villatomterna (6 lgh) söder om vägen. Övrig planerad nybebyggelse avses trafikmatas direkt från väg 602 omedelbart norr om planområdet.

Parkeringar

Några speciella parkeringsytor föreslås inte för planområdet utan all parkering avses ske inom tomtmark.

Störningar

Några störningar anses inte föreligga för området. Trafikbullerutredning för väg 602, utförd 1995-03-06, visar att samtliga hus inom området klarar riktvärdena för ljudnivån både utomhus och inomhus.

Teknisk försörjning

Planområdet avses försörjas med vatten från egna brunnar i områdets östra del. I tidigare nämnd utredning av GeoLogic har en sammanställning av bergborrade brunnar i Tostared analyserats för att utröna ett sannolikt behov av antal brunnar som erfordras för nödvändigt vattenuttag.

Utredningen visar att behovet för den planerade bebyggelsen, vid full utbyggnad, skulle vara tre till fyra brunnar. Utredningen har också redovisat lämpliga lägen för brunnarna.

Avloppet skall tas om hand inom infiltrationsanläggning i sluttningen väster om bebyggelsen och några kommunala verksamhetsområden skall ej upprättas. Lämpliga lägen för anläggningen har redovisats i ovan nämnd utredning av GeoLogic. Vid en utbyggnad av området bör alternativ till vatten-toaletter sökas.

För uppvärmning av bostadshusen skall möjligheterna att utnyttja solenergi eller annan alternativ energikälla och värmemaganisering prövas vid projekteringen.

Administrativa frågor

Genomförandetid:

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

Lov med villkor:

Bygglov får inte ges förrän godkänd infiltrationsanläggning kommit till stånd.

Huvudmannaskap:

Kommunen är inte huvudman för allmän-platsmark.

Eftersom detaljplanen redovisar ett större antal lägenheter än "Översiktsplan 90" rekommenderat, skall antagandet ske i kommunfullmäktige.

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats genom att föreslagen gemensamhetsanläggning utmed gränsen mot Tostared 1:10 utgått, och de tre tomterna söder om Kullavägen anslutits direkt mot gränsen.

Vidare har byggrätten mot lv 602 dragits tillbaka till 12 meter från vägområdesgränsen.

Detaljplan för

STOMMENOMRÅDET

Tostared 1:31 m.fl.

Tostared, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1996-03-07

Reviderad 1996-06-19

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 nytt bostadsområde i denna del av Tostared.

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

Kommunen är inte huvudman för "allmän platsmark".

"Allmän platsmark", Kullavägen, är samfällad och för denna svarar Tostareds vägförening.

För åtgärder på enskilda fastigheter (tomter) ansvarar markägaren.

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

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen beräknas bli antagen andra kvartalet 1996 och genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSBILDNING

De fastighetsbildningar som skulle göras enligt köpekontrakt, avstyckningar från Tostared 1:9, har genomförts.

De nya fastigheterna Tostared 1:31 och 1:33 finns redovisade på kartunderlaget till planförslaget.

FASTIGHETSSAMVERKAN

I samband med framtida ytterligare uppdelning i fastigheter ska gemensamhetsanläggningar för vägar och övrig kvartersmark inrättas, dels en för området norr om Kullavägen och dels en för området söder därom. Därutöver skall gemensamhetsanläggningar inrättas för vattenförsörjning och avloppshantering inom hela planområdet.

4 TEKNISKA FRÅGOR

GATOR

Den enda "Allmän-plats-mark" som ingår i planområdet är den samfälliga vägen Kullavägen till vilken angöringen till de sex villatomterna söder om vägen ansluts. Huvudman för Kullavägen är Tostareds vägförening. Den nya väganslutningen till väg 602 byggs ut av NCC och ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Angöringsvägarna i området ligger som kvartersmark och byggs ut av resp. markägare.

LEDNINGAR

Planområdet avses försörjas med vatten från egna brunnar som skall anläggas enligt gjord utredning i områdets östra del.

Avloppsvattnet skall tas om hand inom infiltrationsanläggning inom slutningen väster om bebyggelsen men vid utbyggnaden av planområdet bör alternativ till vattentoaletter sökas.

Utbyggnaden av dessa anläggningar regleras genom avtal mellan NCC och markägaren, 1992-07-03, och några kommunala verksamhetsområden skall ej upprättas.

PARKERINGAR

Markägare i området svarar för anläggande av erforderligt antal parkeringsplatser inom tomtmark.

5 EKONOMI

NCC betalar planläggningskostnaden liksom övriga kostnader för detaljplanens genomförande enligt avtal med kommunen 1993-09-13. Detaljplanen skall inte medföra några kommunala kostnader.

6 AVTAL

Avtal har som nämnts ovan tecknats dels mellan NCC och markägaren och dels mellan NCC och kommunen.