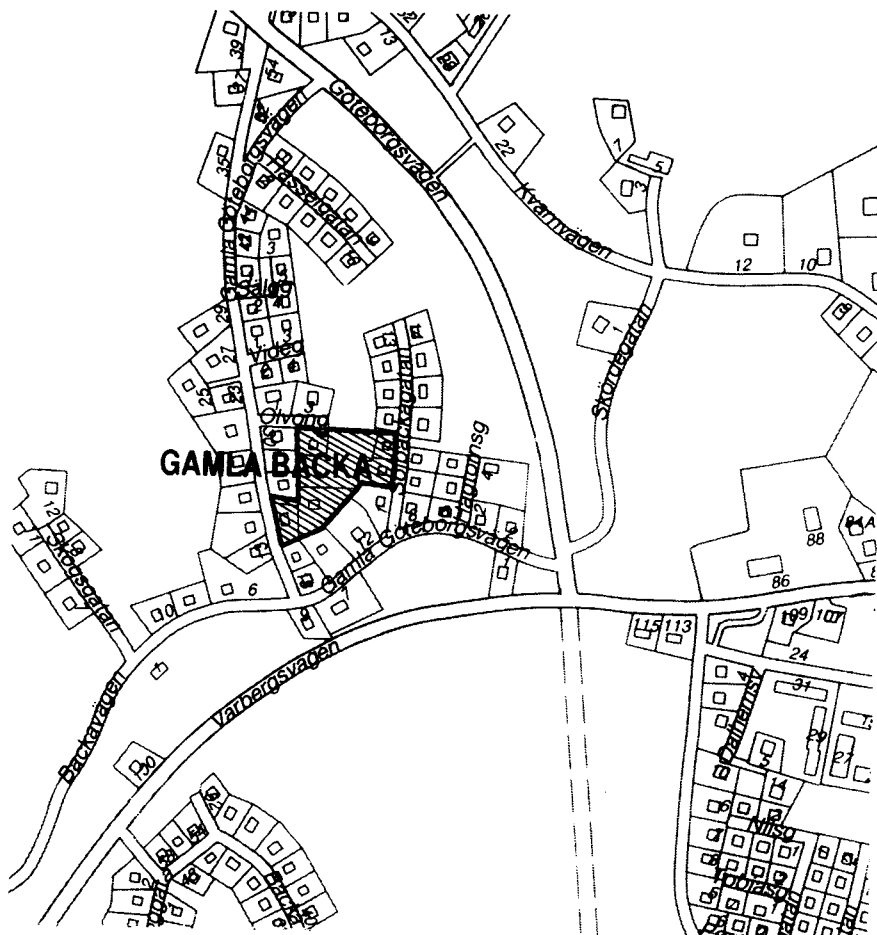




Detaljplan för

SOLBACKEN

Solbacken 3:1 m fl

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1996-11-20, REVIDERAD 1997-02-19

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1997-03-20

HANDLINGAR

Antagna handlingar

Karta i skala 1:1000, upprättad 1996-11-20, reviderad 1997-02-19, innehållande:
plankarta med bestämmelser
illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 1996-11-20, reviderad 1997-02-19

Genomförandebeskrivning, upprättad 1996-11-20, reviderad 1997-02-19

Övriga planhandlingar

Karta i skala 1:1000, upprättad 1996-11-20, reviderad 1997-02-19, innehållande:
grundkarta
redovisning av gällande plan

Samrådsredogörelse, daterad 1996-10-30

Utlåtande, daterat 1997-01-16

Fastighetsförteckning, daterad 1996-11-11

● Detaljplan för

● **SOLBACKEN**

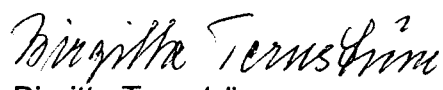
Solbacken 3:1 m fl

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

● **PLANBESKRIVNING**

●
Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1996-11-20
Upprättad av Mats Norén
Reviderad 1997-02-19


Peter Lindborg
stadsarkitekt


Birgitta Ternström
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen på fastigheterna Solbacken 3:1, 3:17 och 3:14 från park till kvartersmark för bostadsändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planen omfattar sju fastigheter inom kvarteret av vilka tre stycken utgör park i gällande detaljplan.

Detaljplanens areal är ca 0,9 ha.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupad del av översiktsplanen för centralorten antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26 redovisas området för bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan (tidigare byggnadsplan) fastställd 1967-10-10.

Program för planområdet

På ansökan från ägaren till fastigheten Solbacken 3:1 beslutade byggnadsnämnden 1995-09-20 att ändra detaljplanen. 1996-05-22 godkände byggnadsnämnden upprättat avtal med fastighetsägarna.

Något program härutöver har inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Enligt utredning över stabilitetsförhållanden, Temakartor utförd 1979-1983 av Statens geotekniska institut, finns ringa sannolikhet för spontana skred inom området.

Fastigheten Solbacken 3:1 omfattar en kulle. På flera ställen finns berg i dagen och jordlagret är tunt. Befintligt bostadshus är grundlagt direkt på berg. Någon skredrisk bedöms inte föreligga. En tidigare ravinarm sträcker sig in på fastigheten men är numera utfylld. Någon byggrätt har inte medgivits på utfyllnadsdelen då fyllnadsmassorna inte undersökts.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsöversikt.

Markanvändning

Fastigheterna Solbacken 3:1, 3:14, 3:17 och del av fastigheten 3:21 är i tidigare byggnadsplan från 1967 angivna som parkmark. Planen är inte genomförd och fastigheterna är ianspråktaga för bostadsändamål. Något intresse av att genomföra planen har heller inte framförts från de fastighetsägare som är berörda. Inte heller ur allmän synpunkt finns det intresse av att genomföra planen mot markägarnas vilja. I planen har därför marken angivits som kvartersmark för bostadsbebyggelse.

Bebyggelseområden

Fastigheten Solbacken 3:1 är bebyggd med ett mindre bostadshus, ett garage och ett uthus. Bostadshuset uppfördes under 1930-talet. Garaget har tillkommit senare och byggt på utfylld mark. Byggrätt för garage/uthus medges i planen med reservationen att grundläggningen förs ner till ursprunglig marknivå. Bestämmelse härom anges i planen. De branta bergssluttningarna och det högsta bergspartiet är ej lämpliga att bebygga varför de i planen angivits som mark, som inte avses att bebyggas. Den kvarvarande tomten ger tillräckligt utrymme att bygga till befintligt bostadshus och komplettera med uthus. För att ge möjlighet till en rimlig tillbyggnad av bostadshuset och möjlighet att uppföra ett nytt garage anges i planen en tillåten byggnadsarea om 250 m². Fastigheten ansluter i väster till Gamla Göteborgsvägen via ett smalt "skaft". En "avfasning" av hörnen på fastigheten Skene 10:47 skulle underlätta in- och utfarten. Vidare hör den sydligaste spetsen av fastigheten Solbacken 3:1 naturligt ihop med fastigheten Skene 10:47. Planen medger att fastighetsreglering härför kan genomföras på initiativ av fastighetsägarna.

Fastigheterna Solbacken 3:16 och 3:17 har samma ägare. På fastigheten 3:17, som tidigare angavs som parkmark finns uthusen till bostadshuset på fastigheten Solbacken 3:16. Planen har utformats så att en sammanslagning av fastigheterna kan genomföras och därmed också en tillbyggnad av bostadshuset.

Samma förhållande gäller för fastigheterna Solbacken 3:9 och 3:14. Det är samma ägare till fastigheterna och på Solbacken 3:14 finns uthuset till huvudbyggnaden som är placerad på Solbacken 3:9. Även fastigheten Solbacken 3:14 angavs tidigare som parkmark. Planen medger nu att de båda fastigheterna sammanläggs och att större delen av Solbacken 3:14 endast får bebyggas med uthus. Denna fastighet är olämplig som egen bostadstomt med den kraftiga nivåskillnaden i sydväst vilken ger upphov till skugga större delen av dagen.

Fastigheten Solbacken 3:21 omfattar en del av den mark som tidigare angavs som parkmark. Planen överför den tidigare parkmarken till kvartersmark vilket innebär att den byggbara marken på fastigheten utökas.

Planen medger också att vissa gränsjusteringar görs mellan fastigheterna Solbacken 3:1 och 3:16, 3:17 och 3:14 samt mellan 3:4 och 3:1. Dessa justeringar kan göras om fastighetsägarna kommer överens om detta.

På grund av att tomterna kring befintliga bostadshus ökas vid föreslagna sammanslagningar och regleringar föreslås byggrätten utökas till 200 m².

Gator och trafik

Gamla Göteborgsvägen utgör tillfart till planområdet och fastigheten Solbacken 3:1, men ingår ej i planförslaget. Fastigheten Solbacken 3:16 har sin tillfart från Olvongatans ej utbyggda vändplan medan fastigheten Solbacken 3:9 har möjlighet till tillfart från Solbackagatan. Befintlig tillfartsväg till fastigheten är dock utbyggd på parkmark enligt gällande plan.

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunens *vatten- och avloppsnät* i gatorna.

En *nätstation* ligger norr om planområdet.

Administrativa frågor

Planens genomförande sker på enskilt initiativ varför en genomförandetid på 10 år är motiverad.

REVIDERINGAR

Planbeskrivningen har reviderats avseende begränsning av byggrätten på fastigheten Solbacken 3:14 och på plankartan har den administrativa bestämmelsen ersatts av ett utökat korsprickat område på samma fastighet.

Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen på fastigheterna Solbacken 3:1, 3:17 och 3:14 från parkmark till kvartersmark för bostadsändamål.

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

Planen omfattar endast kvartersmark. För intilliggande allmänplatsmark råder enskilt huvudmannaskap.

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

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för *vatten- och avlopp*.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 1:a kvartalet 1997. Därefter kan de fastighetsregleringar och utbyggnader som planen medger genomföras. Markägarna tar initiativet till dessa.

Genomförandetid

Genomförandetiden har i planen angivits till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Genom fastighetsreglering överförs mark mellan fastigheterna Solbacken 3:1 och Skene 10:47. Regleringen initieras gemensamt av fastighetsägarna och bekostas av dessa.

Solbacken 3:16 och 3:17 sammanläggs. Det är samma ägare till båda fastigheterna. Denne tar initiativet till förrättningen och bekostar också denna.

Solbacken 3:9 och 3:14 sammanläggs. Det är samma fastighets ägare till båda fastigheterna. Denne tar initiativet till förrättningen och bekostar också denna.

Den möjlighet till gränsjustering mellan fastigheterna 3:17 och 3:14 samt mellan 3:1 och 3:4 respektive 3:16 som planen möjliggjort får ske på gemensam ansökan av berörda fastighetsägare och gemensamt bekostas av dessa.

4 AVTAL

Avtal om detaljpaneläggning har upprättats mellan Marks kommun och ägarna till fastigheterna Solbacken 3:1 och 3:16.

5 EKONOMI

Planen medför inga kostnader för kommunen.