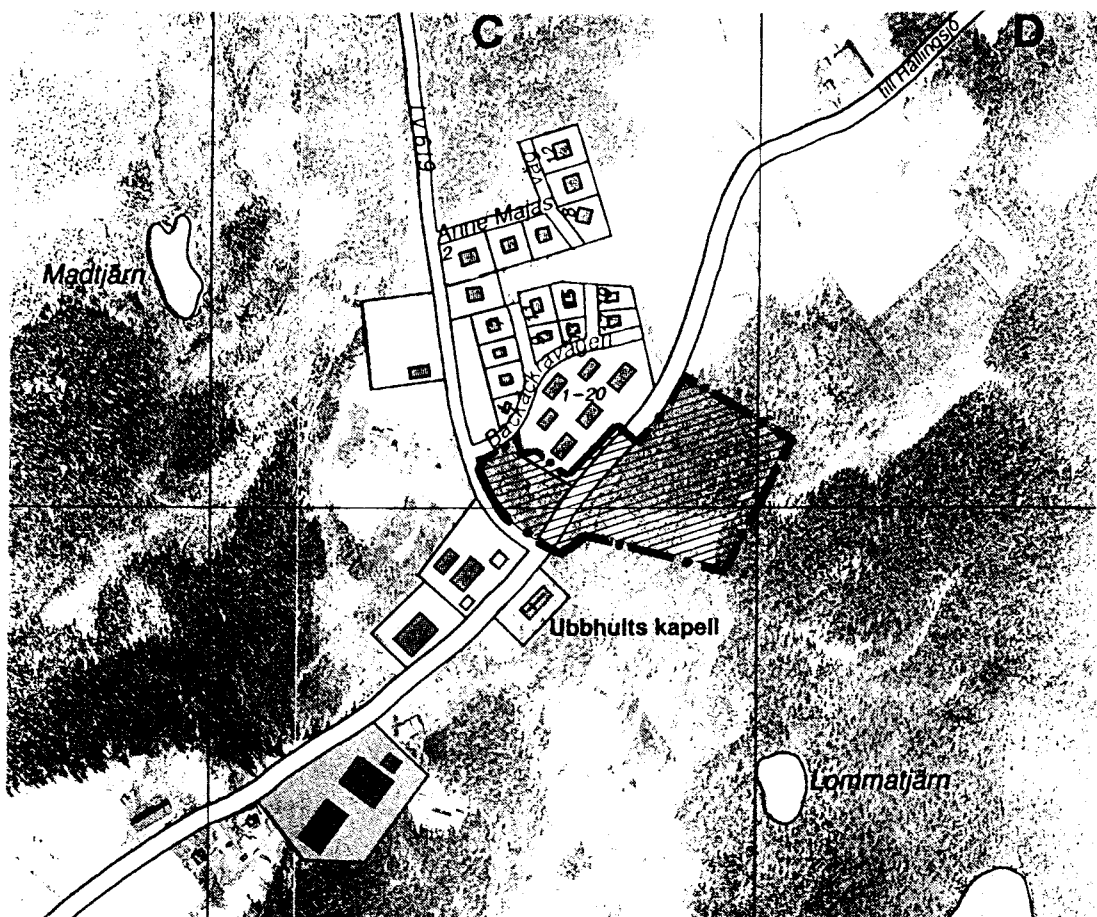




Detaljplan för

SKOLOMRÅDE I UBBHULT

Del av Ryda 1:39 m.fl.

Ubbhult, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 1999-06-23
Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1999-11-11

ANTAGNA HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1999-06-23

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1999-06-23

Planbeskrivning upprättad 1999-06-23

Genomförandebeskrivning upprättad 1999-06-23

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1999-06-23

Utlåtande daterat 1999-08-23

Samrådsredogörelse daterad 1999-06-10

Planprogram antaget 1999-03-16

Fastighetsförteckning daterad 1999-04-26

Trafikbulerutredning daterad 1999-03-31

Dnr 99/090

Detaljplan för

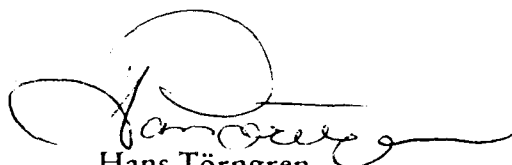
SKOLOMRÅDE I UBBHULT

Del av Ryda 1:39 m.fl.

Ubbhult, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1999-06-23



Hans Törngren
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till anläggande av en ny skola i Ubbhult.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget norr om Ubbhults kapell på ömse sidor om väg nr 1614.

Området berör fastigheterna Ryda 1:39 och Härkila 2:17, hela fastigheten Kråkered 1:17 samt del av mellanliggande länsväg nr 1614.

Planområdet omfattar ett c:a 2,1 ha stort markområde.

Markägförhållanden

Utöver länsvägsområdet ägs all mark inom planområdet av kommunen.

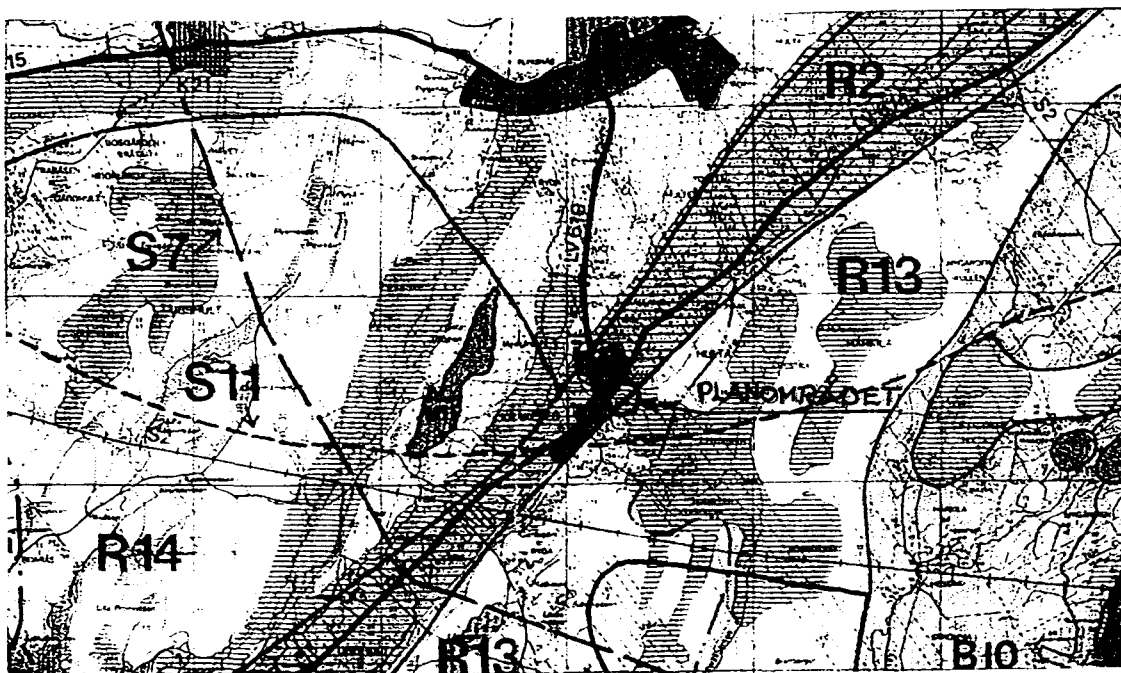
Markägförhållandena även för angränsande mark framgår av till planförslaget bifogad fastighetsägareförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "MARK NV, komplettering av Översiktsplan 90 för Marks kommun" laga kraft 1998-01-23, (se utdrag nedan) gränsar planområdet till bebyggelsen inom Ubbhults by, men är *ej avsatt för bebyggelse*.

Ubbhult berörs av *riksintresse för naturvård*, Ubbhultsdrumlinen (R2), som är en långsträckt moränrygg, intressant framför allt ur geologisk synpunkt.



Detaljplaner och program för planområdet

Planområdets västra del ingår i gällande detaljplan för "Område vid Ubbhults kapell", laga-kraft 1990-01-25. För den föreslagna nya skoltomten saknas detaljplan.

Ett planprogram har upprättats och detta har 1999-03-16 antagits av kommunstyrelsen som underlag för detaljplaneförslaget.

Miljökonsekvenser

En *Miljökonsekvensbeskrivning* enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den här aktuella detaljplanen. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas endast när detaljplaneförslaget *innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt miljöbalkens 3:e och 4:e kap.* Den planerade nya skoltomten berör den sydöstra delen av Ubbhultsdrumlinen, vilken är klassad som "Riksintresse" och finns med i kommunens Naturvårdsplan, antagen 1992-04-28.

Hela Ubbhults samhälle är beläget i kanten av drumlinen och skoltomten är endast en marginell komplettering av bebyggelsen. Området har inga speciella utblickar och vegetationen är slutavverkad skog. Sammantaget bedöms inte skolans lokalisering i området skada drumlinens primära intressen geologi/geomorfologi och inte heller kulturlandskapet.

Kommunen har inte heller bedömt att den planerade skolan utgör en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet. Den omgivningspåverkan som en skola ger upphov till är ökad trafik samt höga ljudnivåer i samband med raster och utevistelse vid sport och idrott. Vid den placering som här är aktuell bedöms detta inte medföra oacceptabla störningar för kringboende.

Den verksamhet som detaljplanen kommer att tillåta kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Eftersom området ligger i omedelbar anslutning till samhället, och skogen är slutavverkad, så har en skoletablering inte heller bedömts utgöra en betydande påverkan på allmänna intressen enligt naturresurslagens 2:a och 3:e kap. Skolområdet ses som en begränsad komplettering av samhällets bebyggelse i allmänhetens intresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och naturmiljö

Området väster om länsvägen är en etablerad skolgård med gräsytor, lekplats, angöring och parkeringsyta. Här sker endast mindre förändringar, oavsett om tomten kommer att utnyttjas för bostäder eller förskola/daghem.

Vegetationen inom området öster om länsvägen består, som nämnts, av slutavverkad skog som saknar bevarandebetänksamhet. Torrare mossen i sydväst berörs endast marginellt av den nya skoltomten.

Fornlämningar

Några fornminnen finns inte registrerade inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt utredning över stabilitetsförhållanden, Temakartor utförd 1979-1983 av Statens Geotekniska Institut, saknas förutsättningar för spontana skred inom området.

Planområdet ligger centralt i norra delen av en moränås, en s.k. drumlin, som omfattar större delen av bebyggelsen i Ubbhult. Drumlinen har också bekräftats i en grusinventering för Marks kommun 1979 där materialslaget har betecknats som "sand och grövre". Geoteknisk undersökning har 1986-10-16 utförts i området av Göteborgs Förorter, Åke Johansson. Marken har konstaterats bestå av ett organiskt lager på morän och förutsättningarna för grundläggning av bebyggelse har bedömts som goda.

De radonprov som tagits i Ubbhultstrakten visar på normalrisk- på gränsen till högriskområde. Bestämmelse om radonskyddad grundläggning har införts i planen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

För den befintliga skoltomten har föreslagits "*Bostäder alt. daghem eller förskola*" beroende på hur skolledningen och Ubbhultsborna i framtiden beslutar organisera verksamheterna.

Tomten är i sig lämplig för båda ändamålen. Avgörande för om man ska kunna komplettera med bostäder är emellertid hur man löser avloppsfrågan (se under kapitlet om teknisk försörjning nedan).

Skolor

Barnantalet i Ubbhult har under de senare åren ökat och antalet grundskolebarn bedöms på sikt ligga kvar på en hög nivå. De befintliga skollokaler i Sätilla är otillräckliga varför en permanent utökning av lokalerna anses nödvändig. Valet har då stått mellan att utöka skolan i Sätilla eller bygga upp en ny skolenhet i Ubbhult. Eftersom det höga barnantalet i Ubbhult beräknas bestå så har en lokalisering där förespråkats.

En ny skoltomt föreslås på östra sidan om länsväg 1614. De lägre markpartierna närmast bäcken i söder bör inte bebyggas utan skolbyggnaderna placeras lämpligen norr därom. Skolan planeras som en F-3-skola men tillräckliga markytor reserveras för en ev. framtida utökning samt möjlighet till samnyttjande med annan verksamhet.

Lekytter

Ytter för raster och lek bör anordnas inom den inre delen av den nya tomten, med skolbyggnaden som skydd mot vägen. Inom den bef. skoltomten väster om länsvägen finns lekplats anordnad men utevistelsen bör med tanke på närheten till lv 1614 på sikt koncentreras till området söder om skolbyggnaden.

Byggnadskultur

Några kulturvårdsintressen finns inte inom planområdet men söder om den planerade nya skoltomten finns Ubbhults kapell. Detta är uppfört 1915 i tidstypisk träpanelarkitektur och den omgärdande stenmuren och de stora lövträden är viktiga för miljön.

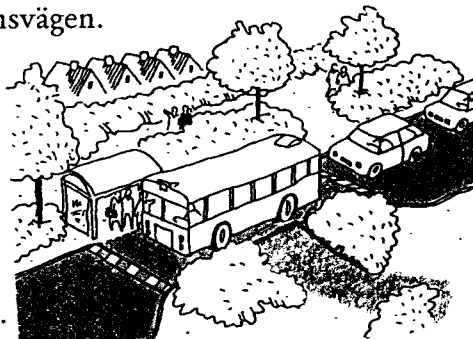
Den gamla skolan, numera bygdegård, mitt emot kapellet, utgör tillsammans med med intilliggande f.d. lärarebostaden exempel på lokal byggnadstradition och utgör tillsammans med sina stenmurar en viktig del av kyrkbyns miljö. Invid stenmuren finns också en fornlämning, registrerad som nr 21 i fornminnesinventeringen för Sätilla socken.

Det är angeläget att ny bebyggelse i anslutning till kyrkbyns miljö utformas med hänsyn till den lokala byggnadstraditionen. Därför har införts planbestämmelser om takfall och särskilt hänsynstagande likt tidigare detaljplan.

VÄGAR OCH TRAFIK

Huvuddelen av barnantalet inom den planerade skolans upptagningsområde bor på sådant avstånd från skolan som idag berättigar till skolskjuts. Samtidigt kommer skolan att ligga inom acceptabelt gångavstånd från större delen av kyrkbyns bostadsbebyggelse, men på motsatt sida av länsvägen (väg nr 1614) som går genom Ubbhult. Flertalet gående och cyklande elever kommer därmed att behöva korsa vägen. För att erbjuda barnen en skolväg med acceptabel trafiksäkerhet måste, innan skolan tas i bruk, gång- och cykelförbindelser iordningställas. Dessa förbindelser bör gå samman i en punkt i anslutning till övergångstället över länsvägen.

Vid gång- och cykelstråkets korsning av vägen inför plansamrådet har föreslagits en kombination av busshållplats, upphöjning av vägbanan och avsmalning, som utformas så att inga bilar kan köra förbi när en buss stannat vid hållplatsen. (Se vidstående illustration).



Under samrådet för planförslaget har Vägverket, i egenskap av väghållare för Lv 1614, ställt sig tveksam till föreslagen lösning med "midja", då man bedömt att bilisterna inte upplever Ubbhult som en tätort av den storleken att en avsmalning av vägen kan förväntas. Därför föreslås i stället att länsvägen kompletteras med en c:a 2 meter bred refug så att gående kan passera halva vägen i taget (detta alternativ har införts i utställningshandlingarnas illustrationsplan). Samtidigt anser man att all buss- trafik med skolbarn ska gå in på skoltomten.

Båda alternativen förutsätter att övergångstället höjs upp och förses med en god belysning samt hastighetsbegränsas till max 30 km/tim.

Val av utformning av övergångstället måste vara helt avhängigt säkerheten för de barn som måste korsa vägen. Därför förutsätts att trafiksäkerhetsexpertis från både Vägverket och kommunens gatukontor, före ett genomförande, noga överväger val av alternativ eller kombination av dessa. Detaljplanen har utformats så att båda alternativen ryms inom förslaget.

Parkering

I anslutning till den bef. skolan finns parkeringsyta iordningställd. C:a 40 meter norr om övergångstället föreslås tillfart till den nya skolan med personbilsparkering och varumottagning samt en ev. busslinga. Körytan anordnas lämpligen med separat infart och utfart till länsvägen så att bilåkande elever lätt kan stiga av och på vid skolan.

I anslutning till gång- och cykelstråket anordnas särskild yta för cykelparkering.

STÖRNINGAR

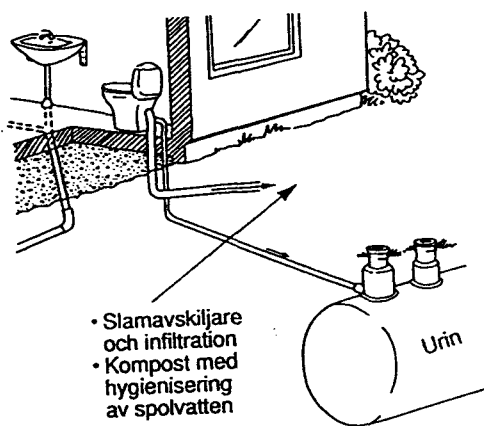
Trafikmängden på länsvägen är relativt låg, c:a 1100 fordon per årsmedeldygn, och enligt trafikbullerutredning av GF 1999-03-31 bedöms länsvägstrafiken inte störa skolverksamheten eller ev. framtida bostäder i den befintliga skolbyggnaden. Denna byggnad ligger c:a 25 meter från vägmitt och avståndet till 55 dBA ISO-linjen (ekvivalent ljudnivå utomhus) har beräknats till c:a 7 meter från vägmitt.

Inte heller det i översiktsplanen omnämnda "flygbuller med hög maxnivå" från Landvetter bedöms störa skolarbetet. Särskilda bestämmelser om byggteknik har införts i planen för att garantera en störningsfri innemiljö.

En 11 kV kraftledning genomkorsar skoltomtens södra del i sydväst-nordostlig riktning. Av säkerhetsskäl och med hänsyn till det elektromagnetiska fältet bör denna kulverteras eller flyttas utanför skoltomten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

För den nya skoltomten föreslås två alternativa avloppshantering att välja mellan, varvid den bef. markbädden i båda fallen avlastas.



Alt. I Urin och fekalier separeras och användas för gödsling i ex.vis jordbruket. En förutsättning är ett avtal med en markägare som åtar sig att ta emot de separerade resterna. Ett sådant avtal ska ha upprättats innan detaljplanen antas. S.k. BDT-vatten (troligen bara tvättvatten från aktuell byggnad) kan efter slamavskiljning ledas till våtmarksanläggning där det renas tillsammans med dagvattenet.

Alt. II Allt avlopp behandlas i slamavskiljare med markbädd varefter det leds till våtmarksanläggning tillsammans med dagvattnet på samma sätt som i alt. I. Så rent slam som möjligt eftersträvas så att slammet kan användas enligt avtal med markägare och inte behöver transporteras till Skene skog.

Av alternativen förordas alt. I av miljönämnden.

I och med att den bef. markbädden i Ubbhult avlastas genom en kretsloppsanpassad lokal lösning för den nya skolan så ges utrymme för en begränsad utökning t.ex. av bostäder i Ubbhult, utan att en tröskeffekt beträffande avloppshantering ger orimliga kostnader.

Den befintliga vattentäkten i Ubbhult, som idag utnyttjas, har nyligen kompletterats med ytterligare borrhål och vattentillgången medger därmed anslutning till den föreslagna nya skolanläggningen.

Betr. energiförsörjningen till den nya skolbyggnaden så bör alternativ till direktverkande el, ex.vis fliseldning, övervägas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Övergångstället över länsvägen och avloppsanläggningen ska vara färdigställda innan skolan får tas i bruk.

Detaljplan för

SKOLOMRÅDE I UBBHULT

Del av Ryda 1:39 m.fl.

Ubbhult, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1999-06-23

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom planarkitekt Hans Törngren.
Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Kommunkansliet
Lantmäterimyndigheten
Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny skola i Ubbhult.

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

Exploatör för skoltomten är kommunens fastighetskontor.

Huvudman för allmänplatsmark (GENOMFART) är kommunen men Vägverket är väghållare för länsvägen (Lv 1614).

För åtgärder i anslutning till övergångstället över länsvägen svarar Vägverket efter avtal med exploatören.

För åtgärder på *kvartersmark* svarar exploatören.

För *elförsörjningen* svarar Vattenfall Västgötanät AB medan Telia AB svarar för *teleförsörjningen*.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för *vatten- och avlopp*. Den föreslagna nya skoltomten avses dock erhålla förbindelsepunkt för vatten i verksamhetsområdesgränsen väster om länsvägen (Lv 1614).

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 4:e kvartalet 1999, varefter byggnadsarbetena avses påbörjas.

Innan färdigställandet av skolan ska gång- och cykelförbindelserna, övergångstället över länsvägen samt avloppsanläggningen iordningställas. Likaså ska befintlig högspänningsledning kabelläggas eller flyttas i den del som ingår i planerad skoltomt.

Genomförandetid

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

3 FASTIGHETSRÄTT

Genom fastighetsreglering ska de delar fastigheterna Ryda 1:39 och Härkila 2:17, som kommunen tecknat köpeavtal för, bilda egen fastighet.

"Allmänplatsmark", "GENOMFART" kan bibehållas som samfällighet plus del av Kråkered 1:1 samt del av restfastigheten av 1:39, mellan skoltomten och samf..

Allmänhetens tillgång till gång- och cykelväg ska säkras inom s.k. "x-område".

Rätten att bibehålla allmänna ledningar inom "u-område" ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

För fastighetsregleringskostnader svarar exploatören.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, GC-vägar

För övergångsstället över länsvägen med trafiksäkerhetshöjande åtgärder svarar Vägverket och kostnaderna regleras genom avtal med exploatören.

GC-vägar, inom "x-område" fram till övergångsstället anordnas och bekostas av kommunen.

VA-ledningar

Den kommunala vattenledningen finns i Backäckravägen. Kommunen bygger ut anslutningsledning från denna till en förbindelsepunkt i verksamhetsområdesgränsen i länsvägens västra vägområdesgräns.

Den vattenledning som erfordras från förbindelsepunkten till skolbyggnaden anläggs och bekostas av exploatören.

De ledningar och tekniska anordningar som erfordras för en lokal avloppslösning liksom dagvattenhanteringen inom den nya skoltomten anläggs och bekostas av exploatören.

Parkeringar

All parkering avses ske på kvartersmark. I anslutning till den bef. skoltomten finns anlagd parkeringsyta och en ny yta byggs ut inom den nya skoltomten.

5 EKONOMI

För detaljplanekostnaderna och kostnader för plangenomförandet enligt ovan svarar exploatören.

De kommunalekonomiska kostnaderna och intäkterna har grovkalkylerats och redovisats nedan (tusental kronor):

Skattekollektivet**KOSTNADER**

Mark	180
GC-vägar	230
Administration	<u>100</u>

Summa kostnader c:a **510**

INTÄKTER

Tomt	180
Detaljplan, bygglov	<u>100</u>

Summa intäkter c:a **280**

NETTO, c:a **./230**

VA-kollektivet**KOSTNADER**

Utbyggnad av vattenledning till skoltomten	<u>50</u>
--	-----------

Summa kostnader c:a **50**

INTÄKTER

Anslutningsavgift vatten	<u>50</u>
--------------------------	-----------

Summa intäkter c:a **50**

NETTO c:a **00**

6 AVTAL

Avtal ska upprättas med Vägverket om kostnadsfördelning för anläggande av övergångsställe med trafiksäkerhetshöjande åtgärder innan planen antas.

Ansökan ska inlämnas till Vattenfall Västgötanät AB om kabelläggning eller flyttning av del av den befintliga högspänningsledningen.

Avtal ska upprättas med en ev. mottagare av urin/fekalier, innan planen antas.