

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 2000-04-19

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 2000-04-19

Planbeskrivning upprättad 2000-04-19

Genomförandebeskrivning upprättad 2000-04-19

Samrådsredogörelse daterad 2000-04-07

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2000-04-19

Planprogram antaget 2000-01-20

Fastighetsförteckning daterad 2000-02-02

Geoteknisk utredning daterad 2000-04-17

Dnr 00/05

Detaljplan för

SKOLOMRÅDE I ÖRBY

Örby 4:24 m.fl.

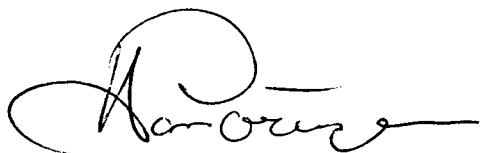
Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 2000-04-19



Hans Törngren
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till att utveckla Örbyskolan till en F-9-skola.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar dels det nuvarande skolområdet och den söder därom belägna s.k. "Veterinärsvillan" (Örby 1:14) samt dels angränsande vägar (Kinnavägen, Månsavägen och Skenevägen) och fastigheten Örby 26:1.

Planområdets areal är c:a 4,5 ha.

Markägförhållanden

Utöver Örby 1:14 ägs all mark inom planområdet av kommunen.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna" laga kraft 1990-06-26, är större delen av planområdet utlagt för "*Allmänt ändamål*". Markområdet direkt sydost om korsningen Kinnavägen-Månsavägen är utlagt för "*Centrumändamål*".

Planområdet gränsar i väster mot område för *Kulturminnesvård*, Örby kyrkogård och i öster berörs områden dels för *Naturvård* och dels *Skyddsområde för kommunal vattentäkt*.

Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår, där hela planområdet utom fastigheten Örby 1:14 (*bostadsändamål*) utlagts för *offentlig service*.

Detaljplaner och program för planområdet

Större delen av planområdet ingår i gällande detaljplan för "*Örby kyrkby*", antagen 1962-01-31. För vägkorsningen Kinnavägen-Skenevägen gäller detaljplan för "*Del av Örby samhälle*", antagen 1987-01-14.

Ett planprogram har upprättats och detta har 2000-01-24 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.

Kommunen har inte bedömt att den planerade skolan utgör en betydande påverkan på miljön eller 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. En utbyggd verksamhet i det här aktuella läget bedöms inte medföra oacceptabla störningar för kringboende.

Den verksamhet som detaljplanen kommer att tillåta kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids (Miljöbalken 5 kap).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och naturmiljö

Pågående markanvändning är redan idag till största delen skolverksamhet, låg- och mellanstadie, samt barnomsorg och fritidsverksamhet. Bostad finns i fastigheten Örby 1:14 (den s.k. veterinärbostaden). Fastigheten Örby 26:1 på andra sidan den bef. Kinnavägen står tom.

Planområdet berörs i öster kring Ljungaån av skyddsvärt naturområde (Naturvårdsobjekt ÖR 17 enligt *Naturvårdsplan i Marks kommun*, antagen 1992-04-28).

Kulturvårdsintressen

Några fornminnen finns inte registrerade inom planområdet.

Ingen av byggnaderna inom planområdet är omnämnd i kommunens kulturmiljöprogram som särskilt skyddsvärd. I samband med planprogrammet diskuterades det gamla kommunalhusets skyddsvärde men ansågs kunna utnyttjas genom tillbyggnad för lokaler i skolverksamheten.

Planområdet gränsar i väster till område för *Kulturminnesvård*, Örby kyrka och kyrkogård. Föreslagen ändrad sträckning av Kinnavägen berör yttersta lägre delen av den vackra stödmuren, som begränsar kyrkogården mot söder. "Intrånget" ska vägas mot det allmänna intresset för högre trafiksäkerhet.

Geotekniska förhållanden

Enligt flygbildstolkning 1978-01-18 av konsultföretaget GF består marken i området av sand. Enligt utredning utförd 1979-1983 av Statens geotekniska Institut finns öster och söder om skolområdet "områden med förutsättningar för spontana skred" ner mot Ljungaån. Någon utökning av skolområdet åt dessa håll har inte planerats. En kompletterande geoteknisk utredning har utförts av SCC, daterad 2000-04-17, vilken visar att några stabilitetsproblem inte föreligger inom skolområdet.

I samma utredning ska mätningar utföras för att konstatera förekomst av ev. markradon inom skolområdet och en bestämmelse om radonskyddad grundläggning har införats i detaljplanen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

För den befintliga bostadstomten, Örby 1:14, har föreslagits för bostadsändamål, *friliggande hus i en våning*. Övriga bostadshus inom fastigheterna Örby 4:34 och 26:1 föreslås rivas och marken ingå i skolområdet.

Skolor

Den befintliga skolan föreslås endast kompletteras med mindre byggnadsytor, i huvudsak som utbyggnader till bef. lokaler samt det gamla kommunalhuset. För skolområdet i söder och öster har obebyggda delar "avprickats" och någon nybebyggelse får här ej ske. Avsikten med detaljplanen är att ge möjlighet till de kompletteringar som erfordras för att utveckla Örbyskolan till en F-9-skola och en arbetsgrupp inom skolan och fastighetskontoret har tagit fram en för verksamheten lämplig inre lösning.

Tekniska anläggningar

En befintlig transformatorstation öster om daghemmet har utlagts som "E-område" med möjlighet till utfart över den bef. parkeringen ("y-omr.").

Lekytter

Befintliga ytor för raster och lek avses i stort bibehållas och efter behov kompletteras i områdets inre. I skolområdets sydöstra del finns ett friområde med bl.a. en trädbevuxen kulle. För denna del, som ligger närmast Ljungaån, avses inte tillåtas någon nybebyggelse. Ån saknar idag strandskydd men utredning pågår inom länsstyrelsen där det övervägs ett framtida strandskydd även för Ljungaån.

VÄGAR OCH TRAFIK

Biltrafik

Sedan sommaren 1978, då Bosgårdsleden färdigställdes, har trafiken på Kinnavägen förbi skolan enligt beräkningar minskat, från c:a 5900 fordon/dygn till idag c:a 3.200. För den tunga genomfartstrafiken torde minskningen vara procentuellt ännu större. Trafiken genom Örby får dock fortfarande anses som betungande för samhället och därmed också för skolan. Vägen är rak, men med många konfliktpunkter, inte minst på grund av ett ovanligt stort antal direktutfarter från tomter utmed vägen. Inom kommunen pågår därför ett utredningsarbete genom gatukontorets försorg där förslag ska läggas på en mera trafikmiljöanpassad väg.

Som ett led i detta föreslås i detaljplanen att Kinnavägen "bryts" i korsningen med Skenevägen-Månsavägen och att den nuvarande fyrvägs korsningen ersätts med två trevägs korsningar. Avsikten med detta förslag är utöver en automatisk nedsättning av trafikanternas möjligheter till för höga hastigheter så erhålls förhoppningsvis en minskad benägenhet till oönskad genomfartstrafik. Tillsammans med andra ev. kommande åtgärder utmed Kinnavägen längre norrut så kan vägen i stort få en minskad trafikintensitet.

Kollektivtrafik

Andra fördelar med den föreslagna vägomläggningen är att lösningen ger plats för en separat bussgata samt att den planerade parkeringsytan inte avskärs från skolområdet av Kinnavägen och dess trafik.

Bussgatan avses kunna nyttjas av både linjetrafiken och de speciella skolbussarna samt utformas så att angöringen ger barnen en trafiksäker på- och avstigning vid skolan. Befintliga bussfickor mitt för Örby torg föreslås också slopas.

Varken bussgatan eller den planerade nya parkeringen är avsedda eller lämpliga för av- och påstigning för bilåkande elever. Därför har föreslagits en speciell bilangöringsslinga utmed Månsagatan.

Gång- och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg från Örbyhallen och idrottsplatsen går fram till skolområdet. Planskild korsning finns med Svenljungavägen. Denna gc-väg föreslås byggas ut. Befintliga bussfickor norr om korsningen föreslås fyllas uty och ge plats för gc-utrymme på båda sidorna av Kinnavägen. För att nå den västra måste man korsa både bussgatan och Kinnavägen (mellan trevägskorsningarna). Den vidare kontakterna för denna del från torget med gc-vägen mot Kinna går via bef. gatunät och kortare förbindelser i vissa kvarter.

I planförslaget har också föreslagits en gc-förbindelse österut utmed Månsavägen.

Parkering

En beräkning enligt kommunens parkeringsnorm ger för skolan ett totalt behov av c:a 35-40 biluppställningsplatser men enligt uppgift från skolan är behovet redan idag c:a 30-35 platser. Den ovan nämnda nya parkeringsytan inom fastigheten Örby 26:1, mellan bussgatan och den nya sträckningen av Kinnavägen, beräknas inrymma c:a 28 platser. Därför föreslås en del av den bef. parkeringsytan vid Månsavägen bibehållas så att totalt c:a 55 bilplatser kan erhållas.

STÖRNINGAR

Genom de åtgärder som föreslås i planen, bl.a. de hastighetsdämpande fysiska hinder som trevägskorsningar utgör och att Kinnavägen flyttas längre ifrån skolan, så bedöms buller från vägtrafiken inte störa vare sig skolverksamheten eller befintlig bostad.

Enligt "Lokala trafikföreskrifter" får inte några "farligt-gods-transporter" framföras på Kinnavägen men detta kan naturligtvis förekomma ändå i begränsad omfattning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och spillvatten

Befintlig skola och övrig byggnation i området är idag anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät. För vatten- och spillvatten erfordras därmed endast mindre interna kompletteringar. Bl.a. ska observeras att ett bef. ledningsstråk norr om "gamla kommunalhuset" berörs av utbyggnadsplanerna.

Dagvatten

Dagvattnet inom skolområdet föreslås omhändertas lokalt. Nya hårdgjorda ytor bör undvikas och i den mån det erfordras ska dom projekteras och höjdsättas så att avrinning kan ske till intilliggande mark för genomsilning och infiltration. Byggnader inom området ska förses med utkastare och vattnet därifrån ledas till "mjuka" ytor. Där extra stark föroreningsgrad av dagvattnet kan befaras, t.ex. för parkeringsytor, bör anordnas kupolbrunnar med oljeavskiljning för överskottsvatten vid stora nederbörds mängder. Gc-vägar bör i möjligaste mån byggas utan kantstenar för att underlätta översvallning på "mjuka" ytor.

Enligt uppgift är den bef. skolans dagvatten delvis anslutet till spillvattenledning. Detta bör rättas till.

Energiförsörjning

Målsättningen är att skolan ska värmeförsörjas med utgångspunkt från panna för biobränsle. Någon särskild byggrätt för panncentral har inte avsatts i den nu aktuella detaljplanen. Utredning pågår om lokalisering av en panncentral för större delen av centrala Örby eller en eventuell anslutning till det kommunala fjärrvärmeverket i Skene.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Detaljplan för

SKOLOMRÅDE I ÖRBY

Örby 4:24 m.fl.

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 2000-04-19

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

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Kommunkansliet
Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till att utveckla Örbyskolan till en F-9-skola.

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 som svarar för åtgärder inom denna mark.

Huvudman för allmänplatsmark (HUVUDGATA, LOKALGATA, BUSSGATA och PARK) är kommunen som svarar för åtgärder inom denna mark.

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

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 4:e kvartalet 2000, varefter byggnadsarbetena kan påbörjas. Rivning av bef. byggnader på Örby 4:34 och 26:1 ska utföras och bekostas av exploatören.

Genomförandetid

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

3 FASTIGHETSRÄTT

"Allmänplatsmark". Genom fastighetsreglering ska de områden som är "allmän plats" i detaljplanen (HUVUDGATA, LOKALGATA, BUSSGATA OCH PARK) överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Örby 4:17.

Följande fastigheter är berörda: Örby 1:1, 1:9, 4:21, 4:24, 4:27, 4:33, 13:1, 13:12, 16:1 och 26:1.

Skolfastighet. Genom fastighetsreglering ska Örby 4:24 samt delar av fastigheterna Örby 1:1, 1:9, 4:21, 4:34, 13:12 och 26:1 bilda fastighet.

Bostadsfastighet. Fastigheten Örby 1:14 bibehålls oförändrad.

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.

Tillgängligheten för utfart från angränsande fastighet inom "y-områden" ska tryggas med servitut.

För fastighetsregleringskostnader svarar exploatören.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, GC-vägar

För omläggning av Kinnavägen till två trevägskorsningar liksom iordningställande av bussgatan svarar kommunen.

Likaså svarar kommunen för iordningställande av övergångsställen med trafiksäkerhetshöjande åtgärder samt gång- och cykelvägar.

VA-ledningar

Kommunala va-ledningar finns i Kinnavägen, Skenevägen och Månsavägen. Eventuellt erforderliga nya förbindelsepunkter för vatten- och spillvattenledningar anordnas av kommunen.

De ledningar och tekniska anordningar som erfordras för en lokal dagvattenhantering inom skoltomten anläggs och bekostas av exploatören.

Parkeringar

All parkering avses ske på kvartersmark och bekostas av exploatören. Med tillfart från Månsavägen till den befintliga skoltomten finns en anlagd parkeringsyta som delvis avses bevaras. En ny yta byggs dessutom ut mellan bussgatan och föreslagen ny sträckning av Kinnavägen.

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	75	30
Gata och plantering		1.300
Administration		125
Förrättningskostnader		70
Geoteknik		30
Summa kostnader c:a	75	1.630

INTÄKTER

Exploateringsersättning	330
Summa intäkter c:a	330

NETTO, c:a **-1.300**

VA-kollektivet**KOSTNADER**

Ev. nya anslutningspunkter till skoltomten	00
Summa kostnader c:a	00

INTÄKTER

Anslutningsavgifter	80
Summa intäkter c:a	80

NETTO c:a **80**

Anm.: * = tidigare finansierade kostnader
 ** = genomförandekostnader

6 AVTAL

Avtal har upprättats mellan exploatören och fastighetsägaren till Örby 1:14 avseende iordningställande av ny tillfart till fastigheten.