



Detaljplan för

BRÄTTINGSTORP 3:9

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2001-10-08
Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 2002-01-18

ANTAGNA HANDLINGAR

Karta i skala 1:1000 , upprättad 2001-10-08, innehållande:

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning upprättad 2001-10-08

Genomförandebeskrivning upprättad 2001-10-08

Övriga planhandlingar:

Karta i skala 1:1000, daterad 2001-10-08, innehållande:

Redovisning av gällande planer

Grundkarta

Fastighetsförteckning daterad 2001-07-17

Samrådsredogörelse daterad 2001-10-04

Geoteknisk undersökning daterad 2001-10-19

Utlåtande efter utställning daterad 2001-12-07

Dnr 01/181

Detaljplan för

BRÄTTINGSTORP 3:9

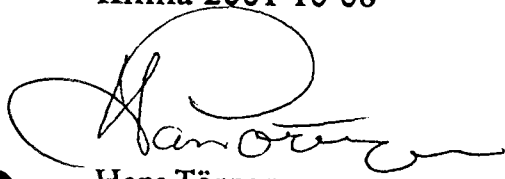
Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 2001-10-08



Hans Törngren
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till en komplettering med sex tomter för friliggande villor.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i västra delen av Brättingtorp söder om Gullbergsvägen och Enebobacken.

Planområdets areal är c:a 3,1 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

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 planområdet utlagt för "*Bostäder-reservmark*".

I pågående översiktsplanering för "KINNA, Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun" är som "*Bostäder föreslagna*".

I "Översiktsplan för GC-nätet", antagen av kommunfullmäktige 2000-06-27, redovisas en gång- och cykelväg mellan Brättingtorp och Örbyskolan.

Detaljplaner och program för planområdet

Nordöstra delen av planområdet berör detaljplan för "*Del av Brättingtorp*", fastställd 1977-05-27. Övrig del av planområdet utgörs av ej tidigare planlagd mark.

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 planerade villatomter utgör en sådan betydande påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet. Den omgivningspåverkan som ett tillskott av bostäder enligt planförslaget ger är i första hand en marginellt ökad trafik och bedöms inte medföra oacceptabla störningar för redan etablerad bebyggelse i området.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och naturmiljö

Planområdet består i huvudsak av dels öppen mot väster sluttande mark, föreslaget för villatomter, dels av ett skogsområde i öster utlagt som "NATUR".

Inom den sydligaste delen av planområdet finns enligt uppgift bestånd av Nattviol och Slättergubbe. Ängsmarken mot bäcken är en betesäng som bör bibehållas fri från sly.

Utsikt från planområdet mot golfbanan i norr



Fornlämningar

Enligt fornlämningsöversikt finns inga lämningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt utredning utförd 1979-1983 av Statens Geotekniska Institut saknas förutsättningar för skred i planområdet. En mera detaljerad undersökning har utförts av J&W, daterad 2001-10-19, och även denna visar tillfredsställande stabilitet. Detta gäller såväl grunda som djupa glidytor och planområdet bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse.

Markradonmätningarna visar på normalradonmark och bestämmelse om radon-skyddat utförande har införts i planförslaget.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

De planerade bostadshusen (6 st) avses uppföras i en våning, men med möjlighet till suterrängvåning inom lämpliga tomter.

Skolor

En befintlig F-3-skola finns i Gullberg och mellanstadie- och högstadieelever hänvisas till Örby, c:a 1 km nordost resp. 2,5 km sydväst om planområdet. Gymnasieelever hänvisas till Kunskapens Hus i Skene.

Service

Någon dagligvarubutik finns inte i Brättingstorp men närheten till Kinna centrum (c:a 2 km) kan anses acceptabelt. De allmänna kommunikationerna är goda med bus-sar inom den s.k. Servicelinjen.

Friytor, lekplatser

Naturområden finns både inom berg- och skogsområdet i öster samt ängsmarken i väster ner mot bäcken. En mindre bollplan finns inom det befintliga villaområdet i nordost och någon särskild lekplats har inte föreslagits för de tillkommande villatomterna.

En 18-håls golfbana som nu är under utbyggnad till 27 hål finns omedelbart norr om planområdet.

VÄGAR OCH TRAFIK

Biltrafik

Gatorna kring det nya exploateringsområdet är utbyggda med Enebobacken från Gullbergsvägen som tillfarstväg. In i området föreslås en ny lokalgata till de planerade villatomterna.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är som nämnts ovan ingående i det lokala busstrafiknätet genom Servicelinjen.

För tågtrafikanter hänvisas till Kinna station med idag av c:a 10 turer vardag mellan Varberg och Borås.

Gång- och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg finns idag till Gullberg och planeras förlängas utmed Brättingstorp svägen till Örby.

Parkeringar

Parkeringar för nyexploaterade villor ska anordnas av resp. ägare inom egen tomtmark.

STÖRNINGAR

Några störningar i form av trafikbuller bedöms inte föreligga för området.

Under plansamrådet har framkommit att en riskbedömningsutredning pågår för kommunens vattentäkter. Denna utredning förväntas inte föreligga förrän tidigast under nästa år (2002) men kan förväntas ge till resultat att gällande skyddsområde för Risängs vattentäkt utökas så att det aktuella planområdet kan beröras. Det är därför viktigt att den föreslagna exploateringen med villatomter utformas och anordnas på ett sådant sätt att inte föroreningar kan fördärva dricksvattnet.

Sålunda får inte biltvätt eller annan yttre användning av kemikalier (t.ex. bekämpningsmedel) ske inom tomterna om inte utredningen sedermera visar att planområdet ligger utanför vattentäktens upptagningsområde.

Vidare har en planbestämmelse införts om uppvärmningsanordning samt utökad lovplikt när det gäller användande av fossila bränslen (t.ex. eldningsolja) inom området. Helst bör annan typ av uppvärmningssystem användas, annars kommer det att krävas ett fullgott skydd mot spill eller läckage t.ex. ett sekundärt skydd som ska rymma minst hälften av bränslevolymen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avloppsledningar

De nya tomterna avses med självfall anslutas till befintligt kommunalt va-nät inom det befintliga bostadsområdet.

Dagvatten

Markbeskaffenheten gör att förutsättningar finns för infiltration av såväl dräneringsvatten som dagvatten inom de enskilda tomterna..

Energiförsörjning

Husen avses uppvärmas individuellt. Vid val av uppvärmningsanordning ska observeras det som angivits under rubriken "Störningar" ovan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Dnr 01/181

Detaljplan för

BRÄTTINGSTORP 3:9

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 2001-10-08

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Kommunledningskontoret
Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till en komplettering med sex tomter för friliggande villor.

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

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatu- mark: "HUVUDGATA", LOKALGATA", och naturområde:"NATUR").

För den lilla bäcken inom tomtmark svarar den blivande fastighetsägaren.

Vattenfall Västnät AB svarar för el-försörjningen inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige 1:a kvartalet 2002.

Därefter kan avstyckning och bebyggande av de enskilda tomterna ske i takt med efterfrågan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Allmän-plats. De områden som är "allmän plats" i detaljplanen (HUVUDGATA, LOKALGATA och NATUR) kan bibehållas i den kommunala fastigheten Brättingstorp 3:9.

Föreslagna nya tomter avses avstyckas från Brättingstorp 3:9.

Ansökan om förrättningar görs av kommunen.

Rättigheter

Rätten att bibehålla IT-kablar bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator, GC-vägar

Gatorna i anslutning till planförslaget är i huvudsak utbyggda.

Kommunen svarar för utbyggnaden av den nya lokalgatan samt projekterad GC-väg utmed Gullbergsvägen.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga kommunala ledningar.

5 EKONOMI

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är redovisat nedan (tusental kronor):

FÖRDELNING

EXPLOATERING

Kostnader

Mark	250
Gator	715
Geoteknisk undersökning	30
Administration	<u>132</u>
Summa kostnader:	<u>1.127</u>

Intäkter

Mark	<u>1.130</u>
Summa intäkter:	<u>1.130</u>

<u>NETTO EXPLOATERING</u>	<u>+ 3</u>
---------------------------	------------

VATTEN OCH AVLOPP

<u>Kostnader va-kollektivet</u>	560
---------------------------------	-----

Intäkter va	350
-------------	-----

<u>NETTO VA-KOLLEKTIVET</u>	<u>-210</u>
-----------------------------	-------------