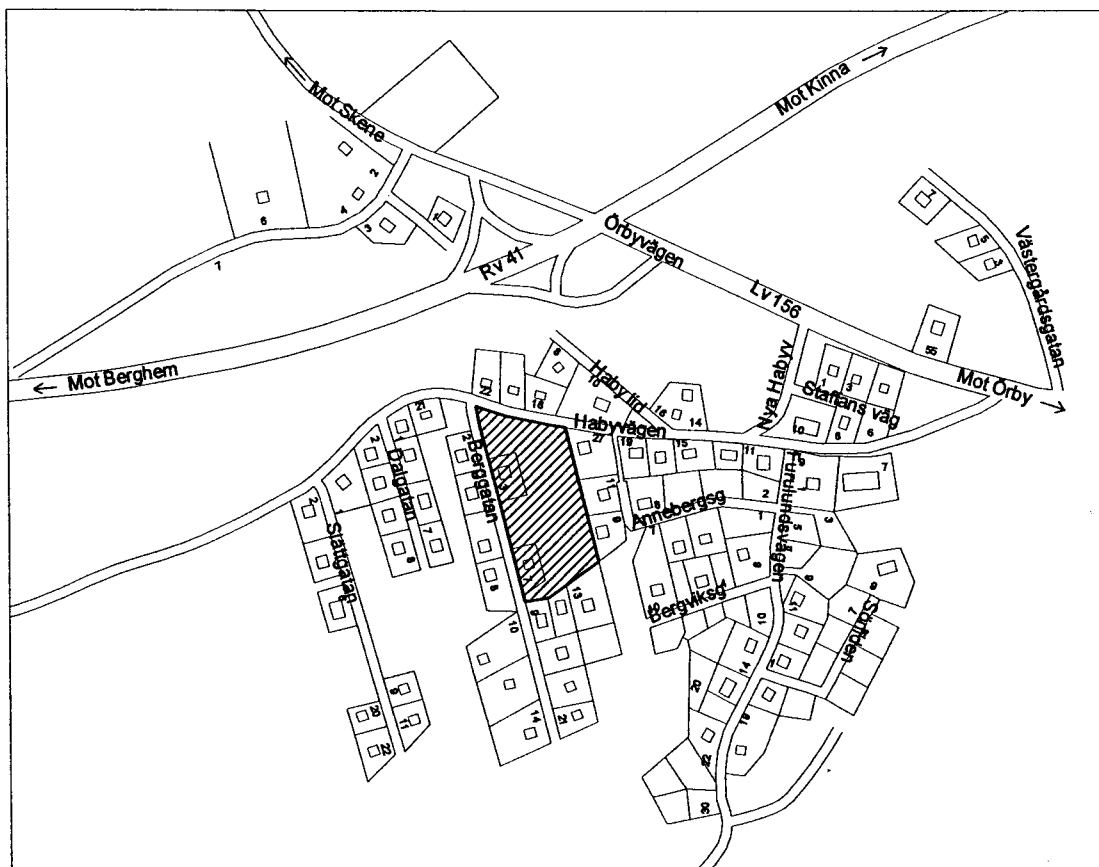




Detaljplan för område vid

BERGGATAN

del av Haby 5:15 m fl

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

UPPRÄTTAD 1998-01-26

REVIDERAD 2002-03-20

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 2002-05-23

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta i skala 1:1000, upprättad 1998-01-26, reviderad 2002-03-30, omfattande:
plankarta med bestämmelser
grundkarta och
illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 1998-01-26, reviderad 2002-03-30

Genomförandebeskrivning, upprättad 1998-01-26, reviderad 2002-03-30

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande daterat 2002-03-30

Övriga planhandlingar

Samrådsredogörelse daterad 1997-12-03

Fastighetsförteckning, daterad 1998-02-02

Arkeologiskt utlåtande daterat 1997-08-22

PM Geoteknik, Scandiaconsult Bygg och Mark AB, 1998-01-08

● Detaljplan för område vid

● **BERGGATAN**

● del av Haby 5:15 m fl

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

● PLANBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1998-01-26

Reviderad 2002-03-30


Hans Törngren
planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av bostäder i fyra stycken parhus och för dessa gemensamma byggnader samt lokaler för verksamheter som ej stör bostäderna.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planen omfattar den nordligaste delen av den obebyggda fastigheten Haby 5:15, belägen öster om Berggatan. Området gränsar i norr till Habyvägen, i öster och i söder till befintlig villabe-byggelse och i väster till Berggatan.

Detaljplanens areal är ca 1,5 ha.

Markägförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet är i privat ägo. Fastigheten 5:13 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

Planområdet är ej tidigare planlagt.

Skyddsområden

Skyddsområde för bef. vattentäkt i Skene berör den nordligaste tredjedelen av planområdet. Området finns redovisat i ÖP 90. Vattendomen med skyddsföreskrifter är från år 1959 men det finns också ett senare förslag som inte berör planområdet. Vattentäkten ligger på en markhöjd 33 meter under planområdet och marken består av morän och svallsand. Täckten bedöms inte kunna påverkas av planerad bebyggelse och infiltration av dag-vatten.

Program för planområdet

På ansökan från ägaren till fastigheten Haby 5:15 har avtal om framtagande av detaljplan upprättats. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 1997-04-30 upprättat avtal. Som underlag för planarbetet ligger genom fastighetsägaren upprättade idéskisser. Något program utöver dessa har inte ansetts behöva upprättas eftersom detaljplaneförslaget har stöd i den fördjupade översiktsplanen och är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Enligt utredning över stabilitetsförhållanden, Temakartor utförd 1979-1983 av Statens geotekniska institut, saknas förutsättningar för skred inom området.

Den för bebyggelse avsedda delen av fastigheten Haby 5:15 utgör mot nordost sluttande åkermark.

Enligt översiktlig inventering av markradon, 1990:1 har värden uppmätts i angränsande område motsvarande normalradonmark, varför grundläggning med radonskyddat utförande anges i planen.

En geoteknisk utredning har utförts där markens lämplighet för infiltration av dagvatten har undersökts. Enligt utlåtandet kan infiltrationsanläggning utföras. Utskiftning av material rekommenderas alternativt ökas infiltrationskapaciteten med specielladräneringsrör.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsöversikt finns en fornlämning, R 67, i västra delen av planområdet. En förundersökning har utförts av Lödöse Museum. Inom det aktuella planområdet påträffades inget som hindrar områdets användning för bebyggelse.

Markanvändning

Markanvändningen för planområdet föreslås utgöra bostadsändamål med möjlighet till ej störande verksamheter i anslutning till bostäderna.

Bebyggelseområden

Den tänkta nyexploateringen avses byggas på ett ekologiskt sätt vad gäller val av byggnadsmaterial, gruppering, uppvärmning och lokalt omhändertagande av dagvatten samt odling och förvaring av trädgårdsprodukter. Närheten till arbetsplatser inom bostadsområdet bidrar även till ett mer ekologiskt livsmönster. Verksamheterna ska vara väl integrerbara arbetsplatser för handel, hantverk och kontor med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet för de närbelägna planerade bostäderna.

Bebyggelsen föreslås grupperas kring den centrala tillfartsvägen med verksamhetslokalerna närmast vändplanen. Bostäderna fördelas på fyra parhus med möjlighet till varierande storlek.

Husen föreslås anpassas till markens lutningsförhållande.

För att medge framtida ökning av bostadsytan föreslås husen utformas med en takkonstruktion och överljus vilket kan ersättas med en byggnadskropp i en andra våning för del av huset.

I anslutning till infarten till området föreslås en kvartersbyggnad med bl a en kioskbutik. En gemensam panncentral/soprum samt jordkällare avses även uppföras.

Bostadshusen, byggnader för verksamheter samt kvartersbyggnaden föreslås få egna tomtplatser medan gemensamma ytor, byggnader och ledningar avses ingå i en gemensamhetsanläggning.

Service

Habyskolan ligger ca 1,2 km sydväst om planområdet. Skolan omfattar sexårs-verksamhet, årskurs 1-6 samt fritidshem. Ett daghem ligger ca 300 meter österut vid Habyvägen.

Gator och trafik

Habyvägen utgör tillfart till planområdet, men ingår ej i planförslaget. De befintliga villafastigheterna Haby 5:59 och 5:66 samt två parhus i gruppbebyggelsen har sin tillfart från Berggatan. Längst i söder har en *gemensamhetsanläggning* utlagts på fastigheten Haby 5:13, för gemensam tillfart till tre fastigheter (Haby 2:33, 5:29 och 5:30) söder om planområdet samt ett parhus i nyexploateringen.

Kollektivtrafik

En servicelinje trafikerar Habyvägen med 3 turer per dag. Denna angör såväl Skene som Kinna buss- och järnvägsstationer.

Störningar

Som framgår av sidan 2 berör ett skyddsområde för vattentäkt norra delen av planområdet. Det är viktigt att den föreslagna exploateringen utformas så att inte föroreningar kan fördärva dricksvattnet. Sålunda har införts särskilda bestämmelser om uppvärmningsanordningar och hårdgjorda ytor (p-platser).

Teknisk försörjning

Fastigheterna Haby 5:59 och 5:66 är anslutna till kommunens *vatten- och avloppsnät* i Berggatan. Kommunala ledningar finns i söder och i nordöstra hörnet av planområdet där anslutningspunkt kan tillskapas för vatten- och spillvatten. U-område har utlagts för ledningarna i södra delen av planområdet.

Nyexploateringen är tänkt att byggas med separationstoiletter för lokalt om-händertagande av urinet. Takvattnet avses ledas ovan mark till en damm i nordöstra delen av området, för att sedan kunna användas för bevattning. Dagvattnet skall omhändertas lokalt. Nyexploateringsområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

En *nätstation* med kapacitet för planerad utbyggnad ligger nordost om planområdet.

Uppvärmning och avfall

Nyexploateringen avses uppvärmas centralt genom en pelletsanläggning väster om infartsvägen. I varje bostadshus avses en kamin installeras.

I anslutning till pelletsanläggningen avses utrymme för sopsortering anordnas. Varmkompost föreslås för varje hushåll alternativt centralt i anslutning till odlingslotter.

Administrativa frågor

Planens genomförande sker i exploatörens regi då intressenter finns varför en genomförandetid på 10 år är motiverad.

REVIDERING

Planförslaget har reviderats med att spillvattenavloppet föreslås anslutas till kommunalt avloppsnät.

Vidare har bestämmelser tillkommit för skydd av grundvattnet i området.

● Detaljplan för område vid

● **BERGGATAN**

Haby 5:15 m fl

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret

● Marks kommun

Kinna 1998-01-26

Reviderad 2002-03-30

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Birgitta Ternström och Hans Törngren

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Lantmäterimyndigheten

Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av bostäder i fyra stycken parhus och för dessa gemensamma byggnader samt lokaler för verksamheter som ej stör bostäderna.

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 kommunalt huvudmannaskap. Vägverket är väghållare för Habyvägen norr om planområdet.

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

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 3:e kvartalet 2002. 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 FASTIGHETS RÄTT

Genom fastighetsreglering överförs mark vid korsningen Habyvägen-Berggatan från fastigheten Haby 5:15 till Haby 5:13 och från Haby 5:13 i södra delen av planområdet till 5:15. Regleringen initieras gemensamt av fastighetsägarna och bekostas av kommunen.

Från fastigheten Haby 5:15 avstyckas mark för exploateringsområdet som efter ytterligare av-styckningar av enskilda bostads- respektive verksamhetstomter utgör gemensamhetsanläggning för tillfartsväg, grönytor, odlingslotter, gemensamma byggnader (panncentral och jordkällare) damm med tillrinningsdiken och ledningar för värme, spill- och dagvatten mm. För avstyckningarna och bildandet av gemensamhetsanläggningen svarar exploatören.

I söder avses en gemensamhetsanläggning bildas för gemensam tillfart. I gemensamhetsanläggningen skall ingå de befintliga bostadsfastigheterna Haby 2:33, 5:29 och 5:30, som idag har sin tillfart över den kommunala fastigheten Haby 5:13, samt de framtida fastigheterna för det sydli-gaste parhuset och gemensamhetsanläggningen för hela nybyggnadsområdet. För förrättningen svarar exploatören och ägarna till de befintliga bostadsfastigheterna.

Eventuell fastighetsreglering mellan fastigheten Haby 5:66 och den avstyckade exploaterings-fastigheten avseende avfasningen i nordvästra hörnet på Haby 5:66, bekostas av fastighets-ägaren.

4 AVTAL

Avtal om detaljplaneläggning har upprättats mellan Marks kommun och ägaren till fastigheten Haby 5:15.

5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Exploateringen skall ingå i kommunens verksamhetsanläggning för vatten- och spillvatten.

6 EKONOMI

Planen medför inga kostnader för kommunen utöver kostnader för överföring av fastigheten Haby 5:13 till Haby 5:15.