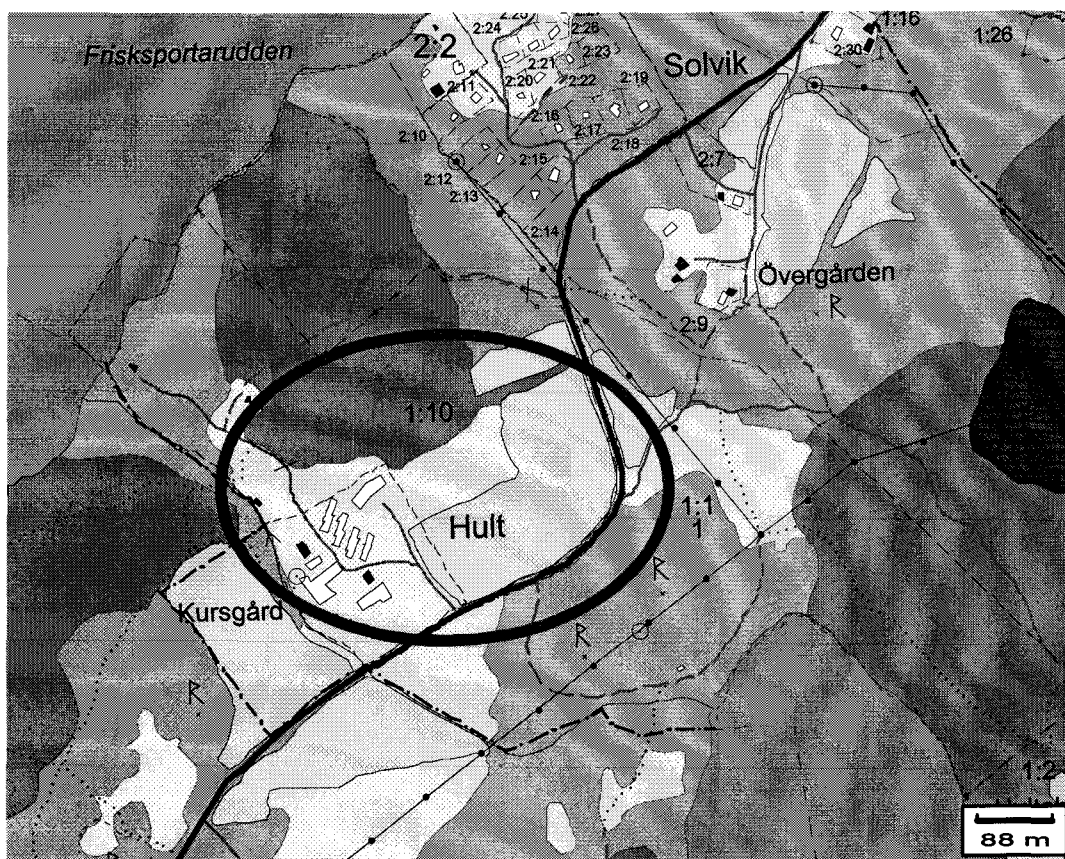




Detaljplan för

DEL AV HULT 1:10
(Två Skyttlar)

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2002-04-10
SBF/Stadsplaneringsenheten
Marks kommun

Reviderad 2003-02-10

LAGA KRAFT 2003-06-19

ANTAGNA HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 2002-04-10, reviderad 2003-02-10

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 2002-04-10, reviderad 2003-02-10

Planbeskrivning upprättad 2002-04-10, reviderad 2003-02-10

Genomförandebeskrivning upprättad 2002-04-10, reviderad 2003-02-10

Övriga planhandlingar

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2002-04-10, reviderad 2003-02-10

Samrådsutlåtande daterat 2002-06-07

Fastighetsförteckning daterad 2002-03-15

Arkeologisk utredning daterad 2003-01-17

Dnr 01/480

Detaljplan för

DEL AV HULT 1:10

(Två Skyttlar)

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

SBF/Stadsplaneringsenheten

Marks kommun

Kinna 2002-03-10

Reviderad 2003-02-10



Hans Törngren
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet bedrivs hotell- och konferensverksamhet. Detaljplanen har tillkommit för att ge utökad byggrätt för ny hotellbyggnad inklusive bastu/rekreationsrum, tillbyggnad av huvudbyggnaden för samvarolokaler samt ny byggnad för fastbränsleanläggning.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar en areal av c:a 9 ha beläget norr om Öresjövägen mot Tores-torp (Lv 1526).

Markägförhållanden

All mark inom planområdet, utöver vägmaken, ägs av Marks Fastighets AB. Markägförhållandena även för angränsande mark framgår av till planförslaget bifogad fastighetsägarförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna" laga kraft 1990-06-26, är planområdet utlagt för "Park- och fritidsanläggning".

Kring gårdsmiljön är utlagt ett område för *Kulturminnesvård*, mot bakgrund av 1976-års kulturhistoriska utredning, f.d. ålderdomshemmet Nedergården.

Detaljplaner

Planområdet omfattar dels del av detaljplanen för "Två skyttlar", antagen 1984-07-19, dels hela detaljplanen för "Två skyttlar II", laga-kraft 1989-09-21.

Planförfarande

Eftersom planförslaget endast avser att ge en utökad byggrätt för redan befintlig verksamhet och i stort överensstämmer med gällande översiktsplan avses planärendet handläggas enligt bestämmelserna för "Enkelt planförfarande" enligt PBL.

Förslaget anses vara av begränsad betydelse och bedöms inte beröra sådana frågor som är av intresse för allmänheten.

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 kompletteringen av den befintliga verksamheten i området ger en betydande påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet. Den omgivningspåverkan som planerad utökning ger upphov till är en marginellt ökad trafik, vilket strider mot kommunens lokala miljökvalitetsmål nr 7, delmål K. Emellertid kan detta komma att kompenseras av att verksamheten ligger invid ett huvudstråk (länsvägen) med god kollektivtrafik, nr 7, delmål I. Till sist är bestämmelsen om radonskyddat utförande i linje med mål 15. 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

Pågående markanvändning är redan idag till största delen hotell- och konferensverksamhet.

Utöver dessa byggnader med gång- och körvägar, parkeringar och gräsmattor är större delen en plan ängsmark med bollplan.

Kulturvårdsintressen

Några fornminnen finns inte registrerade inom planområdet men c:a 100 meter från länsvägen, söder om området, finns två st. gravrösen (nr. 163 och 217 i "Fornlämningsregistret). Vidare finns c:a 150 meter sydväst om planområdet en "grav + fornliknande lämning" (nr. 157).

Med anledning av planarbetet har genomförts en arkeologisk utredning (2003-01-17) som visar på fornlämningar inom ett på en till utredningen bifogad karta. Detta område ligger helt inom mark som enligt detaljplaneförslaget inte får bebyggas ("prickmark").

Kring gårdsmiljön, nuvarande hotell- och konferensanläggningen, har i gällanden fördjupad översiktsplan för centralorten Kinna, laga kraft 1990-06-26, utlagts ett område för "Kulturminnesvård". Denna beteckning grundade sig på att Nedergården (gårdens dåvarande namn) var ett f.d. ålderdomshem från 1880-talet som fanns med i Älvsborgs läns museiförenings kulturhistoriska utredning från 1976. Sedan dess har mycket förändrats på området och i kommunens pågående utredning om kulturområden, i enlighet med Miljöbalken, finns inte gårdsmiljön längre med. Den har inte längre ansetts vara bevarandevärd.

Geotekniska förhållanden

Några geotekniska undersökningar har inte gjorts i området men enligt uppgifter från tidigare genomförda nybyggnader av hotell och annat i anslutning till gården så består marken i området av grov sand. Vid den senaste byggnationen på 1980-talet var markförhållandena så fasta av grovt grus och sand att en speciellt kraftig grävmaskin fick rekvireras. Några stabilitetsproblem bedöms inte föreligga inom planområdet som mot nordväst mot sjön har stora områden med berg i dagen.

Enligt kommunens översiktliga redovisning av markradon ligger planområdet inom s.k. "normalradonmark" och en bestämmelse om radonskyddad grundläggning har införts i detaljplanen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Hotell- och konferenslokaler

För området har föreslagits en beteckning (B1) som täcker den befintliga verksamheten och med dom utbyggnadsmöjligheter som har önskats.

I anslutning till hotellanläggningen avses uppföras en panncentral för biobränsle.

VÄGAR OCH TRAFIK

Biltrafik

Området avses liksom idag att trafikmatas från länsvägen på endast en plats, i övrigt har inlagts bestämmelse mot utfarter. Från hotellanläggningens utfart är det sikt på ungefär 350 meter åt vardera håll och från "lokalgatans" utfart c:a 500 meter mot väster och 250 meter mot norr. Max-hastigheten på länsvägen är 70 km/tim.

Kollektivtrafik

Verksamhetens läge invid länsvägen ger goda möjligheter till nyttjande av resor med buss in till centralorten.

Parkering

En beräkning enligt kommunens parkeringsnorm ger för befintlig och utökad verksamhet ett totalt behov av c:a 90 biluppställningsplatser. Redan idag finns c:a 80 platser anlagda. Det finns goda utrymmen för en utökning i anslutning till dessa.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och spillvatten

Befintlig verksamhet i området har idag en egen va-anläggning som avses betjäna även en utökad verksamhet enligt planförslaget.

Dagvatten

Dagvattnet omhändertas lokalt genom infiltration och förväntas inte ge några problem även vid en skisserad utökad verksamhet. Markförhållandena är lämpliga med grus- och sandmark. Där extra stark föroreningsgrad av dagvattnet kan befaras, t.ex. för parkeringsytor, bör anordnas kupolbrunnar med oljeavskiljning för överskottsvatten vid stora nederbördsmängder. Hårdgjorda kör- och gångvägar bör i möjligaste mån byggas utan kantstenar för att underlätta översvallning på "mjuka" ytor.

Energiförsörjning

Målsättningen är att hela hotell- och konferensanläggningen ska värmeförsörjas med utgångspunkt från den föreslagna pannan för biobränsle.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

REVIDERING

Planförslaget har reviderats med justering av byggrätten samt illustrationen.

Vidare har i beskrivningen vissa mindre kompletteringar och ändringar gjorts. Bl.a. har ungefärliga siktsträckor vid utfarter på länsvägen angivits.

Planhandlingarna har dessutom kompletterats med utförd arkeologisk utredning.

Detaljplan för

DEL AV HULT 1:10

(Två Skyttlar)

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SBF/Stadsplaneringsenheten

Marks kommun

Kinna 2002-04-10

Reviderad 2003-02-10

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Kommunledningskontoret

Miljökontoret

1 INLEDNING

Inom planområdet bedrivs hotell- och konferensverksamhet. Detaljplanen har tillkommit för att ge utökad byggrätt för ny hotellbyggnad inklusive bastu/rekreationsrum, tillbyggnad av huvudbyggnaden för samvarolokaler samt ny byggnad för fastbränsleanläggning.

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 inte vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (GENOMFART och LOKALGATA).

Vägverket är väghållare för Öresjövägen, Lv 1526.

Väghållare för "lokalgata" är Sven Olof Persson

Vattenfall Västnät AB svarar för elförsörjningen inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt bestämmelserna för "Enkelt planförfarande" enligt PBL och beräknas bli antagen av byggnadsnämnden 1:a kvartalet 2003.

Genomförandetid

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

3 FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning

Någon ny eller förändrad fastighetsförrättning erfordras inte genom planförslaget.

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

4 TEKNISKA FRÅGOR

Vägar

Anslutningen till länsväg nr 1526 (Öresjövägen) är befintlig och någon ny anslutning föreslås inte i planförslaget. Vägverket är väghållare.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga anläggningar.

5 EKONOMI

För kostnaderna för de olika åtgärderna svarar exploatören Marks Fastighets AB.