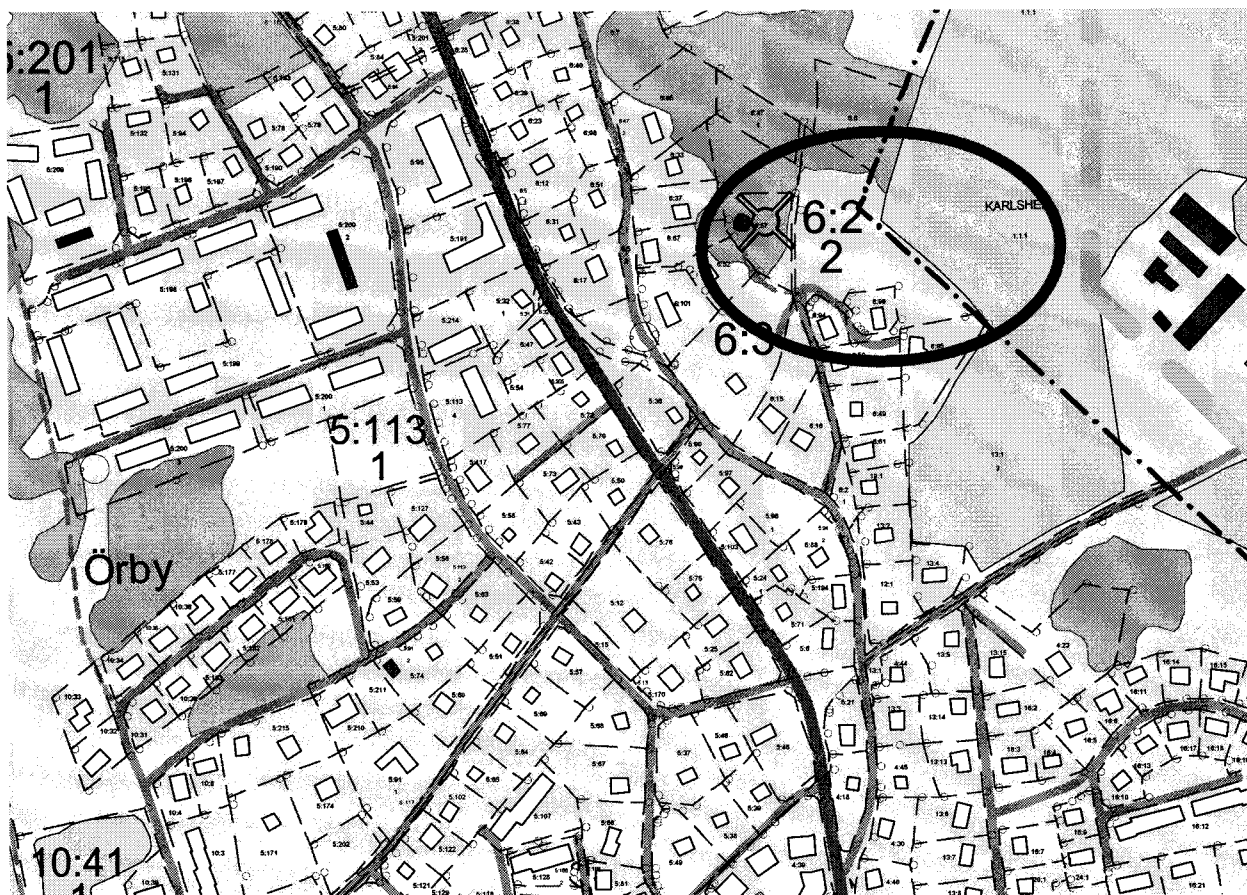




Detaljplan för område vid
TRÄDGÅRDSVÄGEN
 Örby 6:2 m fl
 Marks kommun
 Västra Götalands län

Upprättad genom Enkelt planförfarande enl PBL 5:28, i februari år 2004.
 Torps arkitektbyrå i samarbete med SBF-stadsplanering i Marks kommun

LAGA KRAFT 2004-07-16

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Karta i skala 1:1000, upprättad i februari år 2004, innehållande:

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Grundkarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Fastighetsförteckning

Geoteknisk utredning

Detaljplan för område vid
TRÄDGÅRDSVÄGEN
Örby 6:2 m fl
Marks kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Upprättad genom Enkelt planförfarande enl PBL 5:28, i februari år 2004.
Torps arkitektbyrå i samarbete med SBF-stadsplanering i Marks kommun


Gunilla Pettersson
planarkitekt

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en annan typ av bebyggelse i form av parhus eller radhus på det område där det tidigare fanns en handelsträdgård och numera är planlagt för bostadsbebyggelse, utformad som friliggande enbostadshus.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ca 1 ha och är beläget vid Trädgårdsvägen, öster om vattentornet i Örby. Föreslagen planområdesgräns är den samma som för gällande plan.

Markägförhållanden

Huvuddelen av den obebyggda marken är i privat ägo.

Markägförhållanden i övrigt framgår av bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupad del av översiktsplanen för centralorten har området angetts som "övrig mark".

Miljökonsekvenser

Kommunen anser inte att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en sådan påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet att en Miljökonsekvensbeskrivning enl PBL är nödvändig

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål, kan konstateras att den aktuella planen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt följande:

Mål nr 7 "God bebyggd miljö":

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga parhus i området vilket bidrar till ett ökat utbud av boendeformer i Örby. (+)

Dagvattnet i området tas omhand lokalt och infiltreras i marken. Detta minskar belastningen på ledningar och minskar risken för översvämningar. (+)

Mål nr 15, "Säker strålmiljö"

Enligt den översiktliga inventeringen av markradon samt mätningar i anslutning till planområdet har värden överensstämmande med normalradon konstaterats, varför bestämmelse om radonskyddat utförande vid byggnation har införts. (+)

Gällande detaljplaner

Detaljplan upprättades för området och antogs 1996-10-22.

För kringliggande områden gäller detaljplan, antagen 1996-10-22, för fastigheten Örby 6:2, för området väster därom gäller byggnadsplan för Örby kyrkby från 1962-01-31 och i norr gränsar området till detaljplan för Smedsgården, 1977-03-09.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Väster om planområdet, intill vattentornet finns ett höjddparti med berg i dagen. Från detta sluttar marken inom planområdet från Trädgårdsvägen ner mot öster. Jordmaktigheten varierar inom området mellan 1.0 och 2.5 meter. På fastigheten har det tidigare legat en handelsträdgård.

Grundmurar för växthus samt en vattenkälla finns fortfarande kvar från denna tid. En geoteknisk undersökning har utförts 1993.05.27 av GF Konsult AB(nr 343 227 23/GJ). Här framgår att stabiliteten är betryggande och att den inte påverkas av planerad bebyggelse. Grundläggning kan antingen föras ner till berg eller utföras som platta i naturliga jordlager. Beträffande markradon klassificeras marken som normalradonmark, vilket innebär att husen skall byggas radonskyddande.

Marken utgörs huvudsakligen av öppen ängsmark. En mindre yta i områdets norra del har planterats med bok.

Enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsöversikt finns inga fornlämningar inom området. Planområdet finns ej heller med bland de kulturhistoriskt värdefulla miljöer som redovisas i Marks kommuns kulturmiljöprogram från 1991.

Bebyggelseområden

Dagligvarubutik, skola, förskola, post och dagcenter för äldre finns i Örby centrum, inom ett avstånd på 500m. Här finns också bussförbindelser till Kinna, Skene och Göteborg.

Norr om planområdet ligger ett grönområde, som kan nås utan bil med goda möjligheter till lek för barn och rekreation för vuxna.

Bebyggelsen i grannskapet består mest av äldre villor. Ny bebyggelse i form av markbostäder, friliggande eller sammanbyggda skulle bli ett bra komplement till dessa.

Gator och trafik

Området nås via Trädgårdsvägen som breddas till minst 4,0 meter. I gällande plan finns plats för en vändplan som ej har byggts ut. I stället används den vändplats som ligger längre söderut (mitt emot fastigheten Örby 6:94)

Från Trädgårdsvägen nås den planerade bebyggelsen via en gemensamhetsanläggning. I denna ingår även en gemensam yta för parkering, carport och förrådsbyggnad för värmeanläggning samt sophantering.

I norr ansluter en gc-väg till Trädgårdsvägen.

Störningar

Planområdet ligger ca 140 m från Karlsheds gård där man har ca 100 kor och ca 10 hästar. Miljökontoret rekommenderar att avståndet mellan tätbebyggelse och häststallar är 200 m, bland annat på grund av lukten samt risken för allergi. Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig vilket innebär att vinden rör sig från planområdet vidare mot Karlsheds gård och inte tvärtom. Mellan planområdet och gården är det stora topografiska skillnader som ytterligare minskar risken att lukt från gården når området. Om man väljer att flytta till Örby är man troligtvis medveten om risken att det finns djurhållning i närheten och avståndet godtas därmed i det aktuella området.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Det kommunala avloppssystemet i norra delen av Trädgårdsvägen är i behov av ombyggnad. En ny ledning planeras och den nya bebyggelsen kan anslutas till denna. Dagvatten tas omhand inom området.

Uppvärmningen av den planerade bebyggelsen bör ske samordnat.

Administrativa frågor

Planen upprättas genom Enkelt planförfarande enl PBL 5:28.

Genomförandetiden anges till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för område vid
TRÄDGÅRDSVÄGEN
Örby 6:2 m fl
Marks kommun
Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad genom Enkelt planförfarande enl PBL 5:28, i februari år 2004.
Torps arkitektbyrå i samarbete med SBF-stadsplanering i Marks kommun.

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Torps arkitektbyrå genom arkitekt
Gunilla Pettersson.

Följande har deltagit: samhällsbyggnadsförvaltningen och miljökontoret.
Lantmäteriet har varit representerat.

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att möjliggöra en annan typ av bostadsbebyggelse i form av parhus eller radhus på det område vid Trädgårdsvägen som tidigare använts som handelsträdgård.

Gällande detaljplan upprättades år 1996. Området planlades då för bostadsbebyggelse utformad som friliggande bostadshus.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planen.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

För åtgärder på enskilda fastigheter samt för gemensamhetsanläggningar ansvarar fastighetsägarna.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen i april år 2004.

Därefter kan erforderlig fastighetsreglering genomföras.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

De delar av fastigheterna Örby 6:15 och Örby 6:57 som skall utgöra allmänplatsmark överförs till den kommunala fastigheten Örby 6:5.

Inom Örby 6:2 bildas en fastighet med byggnader samt ytor för väg, grönytor, parkering samt uthus för uppvärmning och sophantering.

Rätten att bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar inom U-områden skall tryggas genom ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras inte för genomförandet.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Området trafikmatas via befintlig väg, Trädgårdsvägen. Föreslagen utbyggnad medför visst behov av justering av Trädgårdsvägens bredd och siktförhållanden. Åtgärderna utförs av kommunen och kostnaderna regleras genom avtal mellan exploatören och kommunen. Åtgärder för att bredda vändplatsen utförs och bekostas av kommunen.

Ledningar

Kommunen ansvarar för erforderliga VA-ledningar fram till området och upprättar förbindelsepunkt. Exploatören ansvarar för utbyggnad av VA på kvartersmark.

5 AVTAL

Ett avtal har upprättats mellan kommunen och exploatören av Örby 6:2 som reglerar fördelningen av kostnaderna för åtgärder på gatumark.

6 EKONOMI

Kostnaderna för kommunens åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det ekonomiska utfallet redovisas nedan (tusental kronor):

Vatten och avlopp

Kostnad VA-kollektivet	62 500:- inkl moms
Intäkter VA-kollektivet	314 500:- inkl moms
Netto VA-kollektivet	+ 252 000:- inkl moms