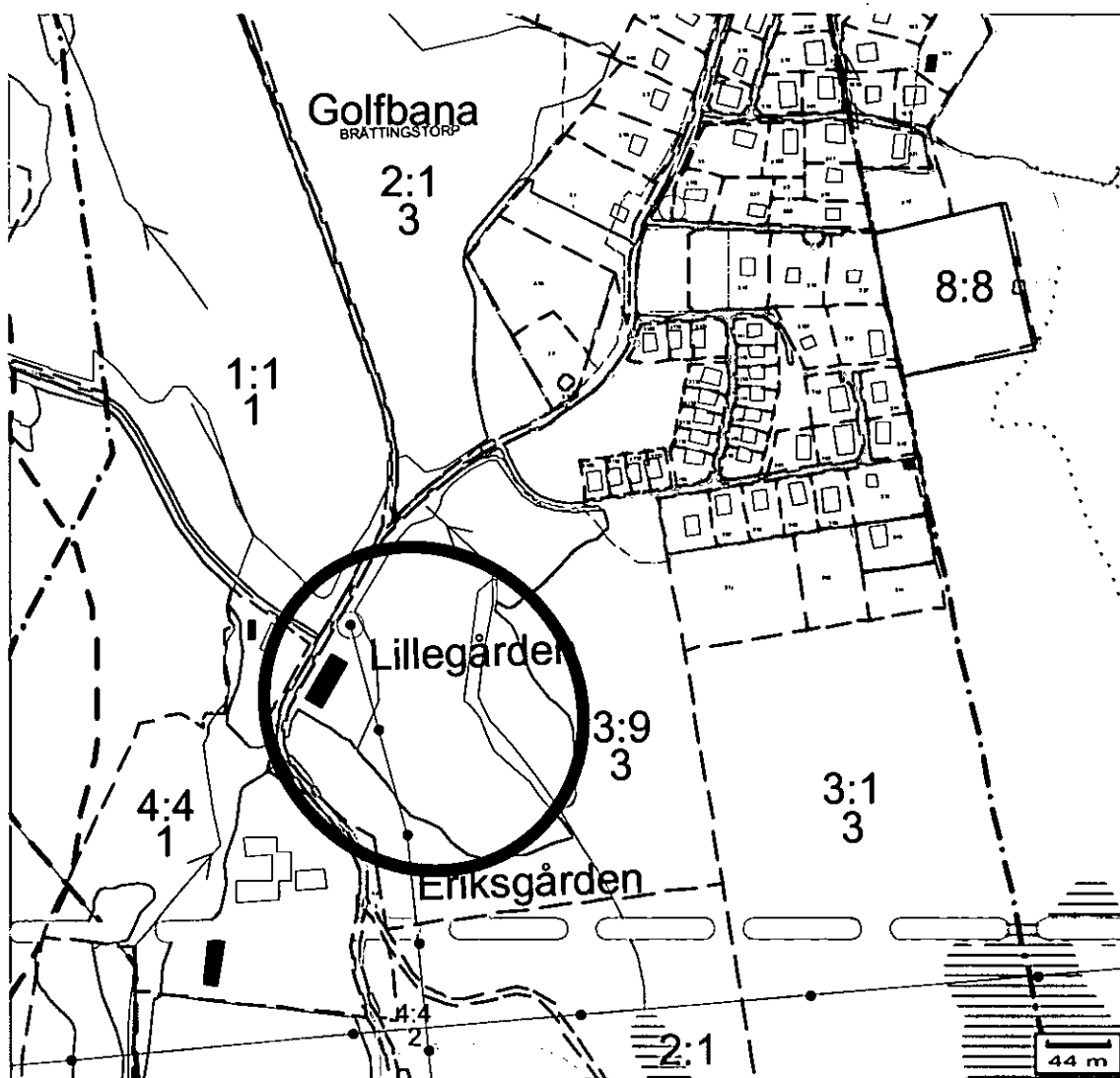




Detaljplan för

BRÄTTINGSTORP 3:9, Etapp II

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2004-09-13
SBF/Stadsplaneringsenheten
Marks kommun

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

2005 -01- 2 8

LAGA KRAFT 2005-01-18

Dnr.....

ANTAGNA PLANHANDLINGAR:

Karta i skala 1:1000 , upprättad 2004-09-13, innehållande:

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning upprättad 2004-09-13

Genomförandebeskrivning upprättad 2004-09-13

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, daterad 2003-10-08.

Fastighetsförteckning daterad 2003-06-23

Samrådsredogörelse daterad 2004-05-25

Utställningsutlåtande daterad 2004-09-13

Dnr 02/0184 214

Detaljplan för

BRÄTTINGSTORP 3:9, Etapp II

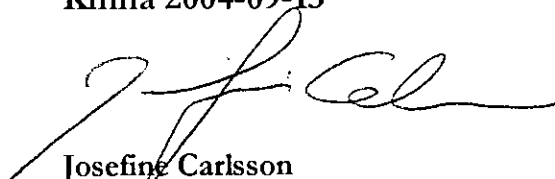
Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

SBF/stadsplaneringsenheten

Marks kommun

Kinna 2004-09-13



Josefine Carlsson

Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet att bebygga 8 st nya villatomter.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i södra delen av Brättingstorp öster om korsningen Gullbergsvägen – Brättingstorpsvägen.

Planområdets areal är c:a 3,4 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Markägförhållandena 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" utläggs marken som "Bostäder föreslagna".

Detaljplaner

Planområdet gränsar till detaljplan för "Brättingstorp 3:9", laga-kraft 2002-01-18, men berör ingen gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur & miljö

Miljökonsekvenser

En *Miljökonsekvensbeskrivning* enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den 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 husbållningen 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).

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljökvalitetsmål enligt nedan:

Mål nr 2, "Ett rikt odlingslandskap": "-"

Den ängsmark som finns i området har på senare år använts som betesmark för hästar men kan inte användas för detta ändamål med den närhet till bostäder som numera redan finns. Större delen av ängen kommer att läggas ut som "NATUR", ängsmark och kommer att harmoniera väl med motsvarande mark på andra sidan om det mindre vattendrag som utgör planområdesgräns i öster. Planen kan trots detta betraktas som ett ingrepp i delmålet, "-".

Mål nr 5, "Grundvatten av god kvalitet": "-"

Området ligger inom inre influensområdet för Risängs vattentäkt enligt en ny riskbedömning. Vid läckage eller utsläpp kan kvaliteten på grundvattnet påverkas. "-"

Mål nr 7, "God bebyggd miljö": "+"

Komplementet med tidigare bebyggda villatomter på andra sidan det lilla vattendraget, det öppna landskapet mot golfbanan i nordväst och skogsmarken i söder och öster ger bostadstomterna ett extra attraktivt läge, "+".

Mål nr 15, "Säker strålmiljö": "+"

Markradonmätningar i närbelägna områden visar på normalradonmark och bestämmelse om radonskyddat utförande av bebyggelsen har införts i planförslaget.

Mark, vegetation och naturmiljö

Planområdet består dels av öppen, mot öster sluttande mark, föreslaget för villatomter, dels av ett skogsområde i väster utlagt som "NATUR". Den hästhållning som bedrivs i området idag avses upphöra.

Ängsmarken mot bäcken bör bevaras och hållas fri från sly.

Risken för att bäcken ska översvämmas bedöms som liten, istället finns funderingar på att dämna upp en damm för att skapa en trevlig miljö.

Fornlämningar

Enligt fornlämningsöversikt finns inga lämningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet bedöms enligt WSP:s geotekniska undersökning (utförd 2004-03-26) ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Det konstateras att marken inte är sättningskänslig för de laster som uppstår av den planerade enbostadsbebyggelsen.

Utfyllnader kan ske upp till två meter och slänter skall läggas maximalt i lutning 1:3 i samband med ny bebyggelse. Vid höga grundvattennivåer eller vid riktigt med regn kan reducerad bärighet fås i de delar av planområdet där det förekommer siltiga, ytliga jordlager. Schaktnings och packningsarbeten bör ske vid torr väderlek och med stor försiktighet, omsorg och kontroll av vatteninnehåll i fyllnadsmassorna.

Någon detaljerad geoteknisk undersökning för varje enskilt objekt bedöms inte som nödvändig med undantag av en kontroll av eventuell förekommande organisk jord under byggnad eller anläggning.

Markradonmätningar visar på normalradonmark och bestämmelse om radonskyddat utförande av bebyggelsen har införts i planförslaget.

Skyddsområde för vattentäkt

Det aktuella området ligger inom föreslaget inre skyddsområde för vattentäkt. Arbetet pågår med att slutgiltigt bestämma gränserna för skyddsområdena, förutsättningarna i området kan alltså komma att ändras. SWECO VIAK har den 1 april 2004 gjort en hydrogeologisk bedömning av hur planområdet kommer att påverka vattenskyddsområdet. Enligt deras bedömning finns det inga hinder för bostadsbebyggelse i området. De rekommenderar dock en viss restriktion för bostadsbebyggelsen:

- Biltvätt eller annan yttre användning av kemikalier (t.ex. bekämpningsmedel) får inte ske inom tomterna om det inte sedermera vid fastställelse av skyddsområde för vattentäkten visar sig att planområdet ligger utanför skyddsområdet.
- En planbestämmelse har 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. Att borra efter berg eller jordvärme kommer inte att tillåtas om området hamnar inom den inre skyddszonen för vattentäkten.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planområdet finns en ladugårdsbyggnad som kommer att rivas i samband med exploateringen. De planerade bostadshusen får uppföras i två våningar.

Skolor

En befintlig F-3-skola finns i Gullberg medan mellanstadie- och högstadieelever hänvisas till Örby, ca 1 km nordost respektive 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 (ca 2 km) anses acceptabelt.

Friytör, lekplatser

Naturområden finns både inom berg- och skogsområdet i väster och söder samt ängsmarken i öster 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 27-håls golfbana finns omedelbart norr om planområdet.

Vägar och trafik

Biltrafik

Från korsningen Gullbergsvägen- Brättingstorpsvägen föreslås en ny lokalgata till de planerade villatomterna. Planen medger en framtida mer trafiksäker lösning i korsningen.

Siktförhållandena vid anslutningen av den nya lokalgatan ska förbättras genom att stallbyggnaden rivs. Inom det område som i detaljplanen är reserverat för lokalgata anläggs en infiltrationsyta för att ta hand om dagvattnet från vägen.

Kollektivtrafik

De allmänna kommunikationerna är goda med bussar inom den s.k. Servicelinjen. För tågtrafikanter hänvisas till Kinna station med idag ca 10 turer vardag mellan Varberg och Borås. Här finns också busshållplatser för flera busslinjer.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen mellan Gullberg och Örby går förbi området.

Parkeringar

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

STÖRNINGAR

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avloppsledningar

De nya tomterna avses med självfall anslutas till befintligt kommunalt va-nät på andra sidan bäcken.

Dagvatten

Markbeskaffenheten gör att förutsättningar finns för infiltration av såväl dräneringsvatten som dagvatten inom de enskilda tomterna. Dagvattnet längs lokalgatan infiltreras i ett dike.

Energiförsörjning

Uppvärmningen av husen avses ske individuellt. Vid val av uppvärmningsanordning ska observeras det som angivits under rubriken "Skyddsområde för vattentäkt" ovan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Dnr 02/0184 214

Detaljplan för

BRÄTTINGSTORP 3:9, Etapp II

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SBF/Stadsplaneringsenheten

Marks kommun

Kinna 2004-09-13

Genomförandebeskrivningen har upprättats av SBF genom Richard Sånnek och Josefine Carlsson.

1. INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till en komplettering med åtta 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 kommunfullmäktige.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

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

Vattenfall Västnät AB svarar för el-försörjningen inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen 4:e kvartalet 2004. 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 (LOKALGATA och NATUR) kan bibehållas i den kommunala fastigheten Brättingstorp 3:9.

Föreslagna nya tomter avser kommunen avstycka 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 utbyggda. Kommunen svarar för utbyggnaden av den nya lokalgatan.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga kommunala ledningar.

Den luftledning för el som finns i området kommer att förläggas till kabel. Arbetet bekostas av kommunen men utförs av Vattenfall västnät AB i samband med kommunens utbyggnad av lokalgatan. I området finns även plats för en transformatorstation.

5. EKONOMI

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

FÖRDELNING:

EXPLOATERING

Kostnader

Mark	334
Gator	924
Grönytor	150
Administration inkl detaljplan och fastighetsbildning	145
Övrigt	432
<u>Summa kostnader:</u>	<u>1 985</u>

Intäkter

Mark	2 002
<u>Summa intäkter:</u>	<u>2 002</u>

NETTO EXPLOATERING 17

VATTEN OCH AVLOPP

<u>Kostnader va-kollektivet</u>	460
Intäkter va	430

NETTO VA-KOLLEKTIVET -30