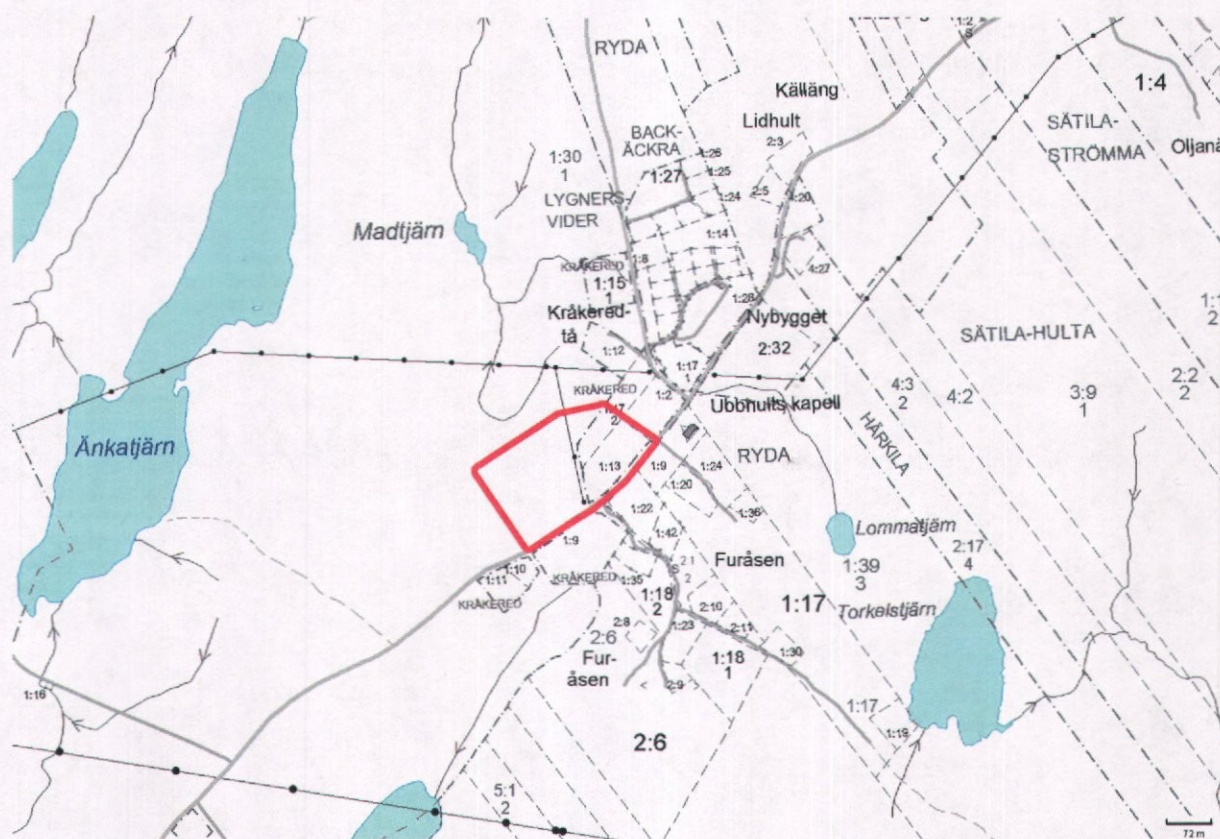


Detaljplan för

Kråkered 1:13 m.fl.

Ubbhult, Marks kommun, Västra Götaland



PLANBESKRIVNING

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna 2005-01-14

Josefine Carlsson
Planarkitekt

LAGA KRAFT 2005-05-26

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Karta i skala 1:1000 , upprättad 2005-01-14, innehållande:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Planbeskrivning upprättad 2005-01-14

Genomförandebeskrivning upprättad 2004-01-14

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2004-03-22

Fastighetsförteckning daterad 2004-03-22

Samrådsredogörelse daterad 2004-09-17 (*Sedan samrådsredogörelsen skrivits har planen delats upp i två delar.*)

Utställningsutlåtande daterad 2005-01-03 (*Sedan utställningsutlåtandet skrivits har planen delats upp i två delar.*)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syftar till att skapa möjligheter för befintlig handelsverksamhet att expandera.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget sydväst om Kråkereds gamla skola och Ubbhults kapell norr om väg 1614. Området innefattar fastigheterna Kråkered 1:13 samt delar av Lygnersvider 1:30.

Planområdet omfattar ett ca 3,2 ha stort markområde.

Markägoförhållanden

Kråkered 1:13 ägs av företaget Andreas och Patriks Interiörhus AB, övrig mark av Sveaskog AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

Delar av planområdet ingår sedan tidigare i detaljplanen för området kring Ubbhults kapell (97-01-25). Området var där avsatt för handel.

Miljökonsekvenser

Ubbhults by ligger på en drumlin, en ås som bildats under istiden och som bedöms vara av riksintresse för naturvård. Den långsträckta moränryggen är främst intressant ur geologisk synvinkel (Se Naturvårdsplan i Marks kommun, 1994). En planbestämmelse har införts som innebär att man inte påtagligt får förändra landskapet eller terrängen. Verksamhetens expansion bedöms inte påverka drumlinens primära intressen geologi/geomorfologi.

En miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts som nödvändig i den aktuella detaljplanen. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen. Upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning ska göras när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel.

Vid en avstämning med Marks kommuns framtagna miljömål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljökvalitetsmål enligt nedan:

Mål nr 1, "Levande skogar": "-"

Delar av befintlig skogsmark tas i anspråk. "-"

Mål nr 7, "God bebyggd miljö": "+"

Planen innebär att arbetstillfällen skapas i anslutning till befintliga bostäder. "+"

Mål nr 15, "säker strålmiljö": "0"

Planområdet är beläget i ett område som enligt radoninventering klassas som normalriskområde på gränsen mot högriskområde. Bestämmelser om radonsäkert utförande vid nybyggnation har därför införts i planen. "0"

"+" = Positiv inverkan på miljömålet

"0" = Ingen påverkan på miljömålet

"-" = Negativ inverkan på miljömålet

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Det ännu obebyggda området består av sank och gles skog som bedöms ha ringa värde för friluftsliv och naturintressen. Här avses det befintliga handelsföretaget att utöka sin verksamhet som består i försäljning och handel med inredningsdetaljer.

Fornlämningar

Några fornlämningar finns inte registrerade inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har genomförts i de delar av området som ingått i detaljplan för område vid Ubbhults kapell (1990-01-25) av GF geoteknik 1986-10-16. Området ligger i mitten på den moränbildning som sträcker sig från Gingsjön och drygt 1 mil åt sydväst. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet till största delen av morän och berg. Marken för de nya byggrätter som medges inom planområdet bedöms bestå av morän med goda grundläggningsförutsättningar.

De radonmätningar som genomförts visar att Ubbhult ligger i ett område som klassas som normalrisk på gränsen till högriskområde. I planen införs bestämmelser om radonsäker grundläggning.

Bebyggelse

Inom planområdet finns byggnader för lagring, kontor och försäljning av presentartiklar. Bebyggelsen hålls visuellt samman genom enhetlig färgsättning.

Vägar och trafik

Länsväg 1614 mellan Kungsbacka och Hällingsjö gränsar till området. Infart kommer att finnas kvar i nuvarande läge. Företaget beräknar inte att transporterna kommer att öka på grund av expansionen. En viss ökning av trafiken skulle inte innebära några krav på åtgärder eftersom trafiken genom samhället håller en godtagbar hastighet.

All parkering inom planområdet avses ske på kvartersmark.

Störningar

Skyddsplantering ska finnas i södra hörnet och på norrsidan av handelsfastigheten.

Skyddsplanteringen i det södra hörnet av fastigheten ska hindra visuell kontakt mellan bostäderna och den nya handelsetableringen. Skyddsplanteringen norr om handelsfastigheten ska hindra visuell kontakt från de gamla delarna av Ubbhult med kapellet och bygdegården.

I planen införs bestämmelsen ”m”: *Verksamheten får inte vara störande för omgivande bostäder. Den ekvivalenta bullernivån får dagtid inte överstiga 50 dB(A). Helger och kvällstid (kl 18-22) får ekvivalent bullernivå inte överstiga 45 dB(A) och nattetid (kl 22-07) 40 dB(A). Maximala ljudnivån får under nattetid inte överstiga 55 dB(A).*

Ekvivalenta nivåer innebär medelljudnivån medan den maximala nivån avser högsta uppmätta ljudnivån. Ljudnivåerna mäts utanför bostäderna. De angivna bullernivåerna är riktvärden enligt Externt industribuller - allmänna råd (SNV RR 1978:5 rev. 1983). Med riktvärde avses ett sådant värde som om det överskrids förorsakar en skyldighet för verksamhetsutövaren att vidta åtgärder för att värdet skall hållas. Om åtgärder inte vidtas kan ansvar inträda enligt Miljöbalken.

Teknisk försörjning

Området ska omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA.

Dagvattnet ska tas omhand och infiltreras på respektive fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Detaljplan för

Kråkered 1:13 m.fl.

Ubbhult, Marks kommun, Västra Götaland

● GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

●
●
SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna 2005-01-14

Josefine Carlsson
Planarkitekt

INLEDNING

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för befintlig handelsverksamheter i Ubbhult att expandera. Planområdet är beläget sydväst om Kråkereds gamla skola och Ubbhults kapell norr om väg 1614. Området omfattar fastigheterna Kråkered 1:13 samt delar av Lygnersvider 1:30.

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av Kommunfullmäktige 2:a kvartalet 2005.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Vägverket är väghållare för väg 1614 som passerar planområdet. För åtgärder på tomterna ansvarar respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan Kråkered 1:13 utökas med mark från Lygnersvider 1:30.

Rättigheter

Befintliga vatten och avloppsledningar inom u-område är säkrade genom ledningsrätt till förmån för Marks kommun. Nya ledningar ska säkras genom ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

I radoninventeringar har området klassats som normalriskområde på gränsen mot högriskområde. Bestämmelser om radonsäkert utförande har lagts in i planen.

På andra sidan vägen ligger bostadsbebyggelse. För att undvika störningar anges i planen maximala ljudnivåer för verksamheterna.

Vägar

Vägar i anslutning till planområdet är utbyggda.

VA

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Över planområdet går en vattenledning som säkras genom ett u-område i planen.

Ledningar

Över planområdet finns en luftledning och avsikten är att denna ska grävas ner i u-området.

Elkablar ligger längs vägen i och i planen finns plats för en transformatorstation.

Parkeringar

För parkeringsplatser inom egen tomtmark svarar resp. fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Genom planavtal har fastighetsägaren åtagit sig att betala för planarbetet.

Utgifter

Mark	16 000
<u>Administration inklusive detaljplan</u>	<u>46 000</u>
Summa utgifter	62 000

Inkomst

Tomtförsäljning	23 000
<u>Exploateringsersättning</u>	<u>46 000</u>
Summa inkomster	69 000

Nettoinkomst exklusive VA	7 000
---------------------------	-------

Vatten och avlopp

Utgifter	-200 000
<u>Inkomster</u>	<u>+705 000</u>
Netto VA	+505 000