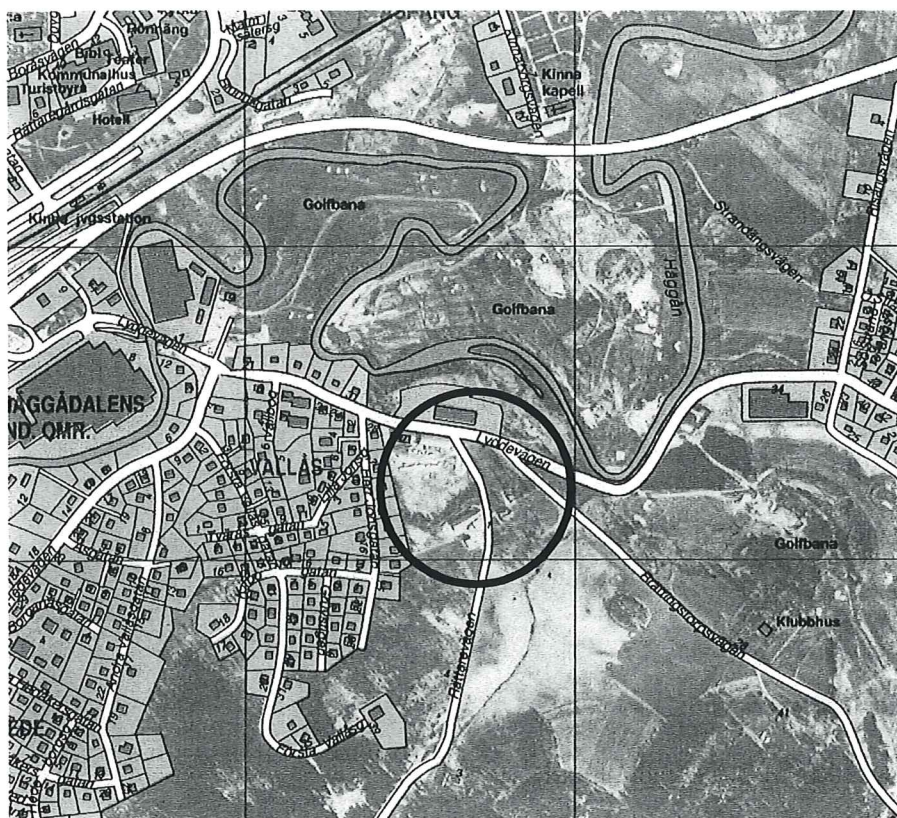




Detaljplan för
del av **LYDDE 1:3 M.FL.**
(Lydde Gård)

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

UPPRÄTTAD 2005-02-04

SBF Stadsplanering
Marks kommun

LAGA KRAFT 2005-12-05

Detaljplan för

Del av Lydde 1:3 M.FL.

(Lydde Gård)

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

SBF Stadsplanering
Marks kommun

Kinna 2005-02-04



Elena Eckhardt
Planarkitekt

Vid en avstämning av de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljömål enligt följande:

Mål nr 6, Levande kulturmiljö: ”+”

Utökat skydd inom ramen för ett fortsatt användande.

Mål nr 7, God bebyggd miljö: ”0”

Ingen utökad trafik som kan innebära bullerstörningar, skadliga för hälsan inom kringliggande bostäder, ”0”.

Mål nr 15, Säker strålmiljö: ”+”

Vid radonmätningar i området har konstaterats förhöjda radonvärden varför bestämmelse om radonsäkert utförande vid byggnation ska ske.

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom de områden som avses att nyexploateras är relativt plan och består till stor del av utfyllnader och schaktade ytor. Lyddes gårdsbyggnader ligger på en platå c:a 10 meter över dessa ytor. Dessutom finns söder om bostadshuset en kulle ytterligare 10 meter däröver.

Vegetation utgörs, utöver iordningställd tomtmark, främst av naturmark och sly.

De äldre trädalléerna som finns inom området är skyddade genom biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken och har ett stort värde i den kulturhistoriskt viktiga miljön. För att ta ner träd måste man ansöka om dispens hos Länsstyrelsen.

Geoteknik och radon

I samband med tidigare planarbeten, bl a för dispositionsplan Lydde och stadsplan för Lydde tegelbruk, har av Göteborgs förorter utförts relativt omfattande geotekniska undersökningar. Scandiaconsult har 1999-12-03 gjort ett komplement till tidigare undersökning (daterad 1981-02-10) och begränsar sig i denna till området i direkt anslutning till den tidigare lertakten söder om Lyddevägen. WSP har sedan gjort en kombinerad analys baserad på tidigare undersökningar. Detta har kompletterats med en ny datakörning byggd på tidigare undersökningar söder om Lyddevägen. Planområdet bedöms ur geoteknisk synpunkt lämpligt som industriområde.

I WSP:s undersökning framgår vidare rekommendationer om begränsad markbelastning söder om den branta slänten mot Lydde gård enligt nedanstående tabell.

Avstånd till släntkrön, m.	Max. tillåten markbelastning, kPa.
5	0
5-30	50

Scandiaconsult har utfört radonmätningar som påvisar förhöjda värden varför grundläggning ska ske radonsäkert. Radonhalten i inomhusluften ska inte överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte registrerade i det aktuella området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Lydde Gård är bebyggd med två bostadshus, en s.k. källarstuga samt ladugård. Planområdet har tidigare nyttjats för industriella verksamheter, bl a tegelbruk. De äldre industribyggnaderna är huvudsakligen rivna. Kvar finns endast en byggnad söder om Lyddevägen vilken idag nyttjas som husvagnsverkstad.

Planerad bebyggelse

Planen medger nya byggrätter för kontors-, hantverks-, och småindustriändamål. Vidare medges kompletterande byggnader i anslutning till ladugården. För själva gårdsområdet föreslås nya byggrätter för bostäder samt pensionats- och konferensverksamhet med tillhörande kompletterande uthus.

Natur- och kulturmiljö

Planområdet ingår delvis i område som i gällande och i förslag till ny översiktsplan för Kinna redovisas som bevarandeområde för natur- och kulturvård. Häggån, strax norr om planområdet har skyddsklass 1 i kommunens naturvårdsplan. Utmed de båda uppfartvägarna till Lydde gård finns alléer med ädellövträd som är biotopskyddade enligt miljöbalken. Förekomst av en hotad och skyddsvärd skalbaggsart vilken är knuten till förekomst av gamla grova ädellövträd har registrerats. Häggåns dalgång utgör riksintresse för kulturminnesvård. Lydde gård innefattas ännu ej av detta område men i förslag till ny fördjupning av översiktsplanen är kulturmiljöområdet utökat till att även omfatta Lydde gård.



Gården har under en lång obruten tidsperiod ingått i en av bygdens betydelsefulla industrimiljöer med vilken Marks kommun förknippas, både beträffande textilindustri och tegelbruk. Mangårdsbyggnaden återuppfördes i Lydde efter en flytt från Rydal

1840 och är ett fint exempel på dåtidens arkitektur. Byggnaden är idag emellertid i nedgången skick. Reparations- och renoveringsarbeten pågår. Huvudbyggnadens 6-delade planlösning får inte förvanskas. Material, dimensioner och färgsättning på invändiga och utvändiga snickerier skall också bevaras. Planbestämmelser har införts för att skydda bebyggelsens särart.



En mindre källarstuga är kulturbistoriskt intressant men också i behov av renovering. Dess röda lertegeltak, vitmålade tegelfasad samt röda fönster och dörrar bör bevaras.



Ladugården och övriga ekonomibyggnader ägs av Marks Golfklubb och används som maskinhall, förråd och personalutrymmen.

Med stöd av tidigare ställningstaganden, bevarandeintressen i översiktsplan samt Plan- och bygglagen (PBL) 3 kap.12 och 13 §§ har länsstyrelsen beslutat anslå pengar till en kulturhistorisk utredning gjord av Riksantikvarieämbetet. Utredningen är nu avslutad och bifogas planförslaget.

Föreslagna verksamhetsområden bedöms inte genom sin närhet påverka riksintresset för kulturmiljövården i Häggåns dalgång. Området för föreslagna verksamheter ligger i den gamla lerhålan. Befintlig byggnad i lerhålan är ingen rest från tegelbrukstiden och är i dåligt skick.

Gator och trafik

Befintligt gatunät utgörs av Lyddevägen, Brättingstorpsvägen och Rättarevägen. Korsningen Lyddevägen–Brättingstorpsvägen samt korsning mot Rättarevägen föreslås byggas om av trafiksäkerhetsskäl. Tillfart till planerad bebyggelse för verksamheter sker från Lyddevägen. Till- och utfart från Lydde Gård mot Brättingstorpsvägen föreslås kunna bibehållas för begränsad trafik till de nya bostäderna.

Parkering

All parkering avses ske inom tomtmark. För den planerade verksamheten på Lydde Gård föreslås en parkeringsyta med c:a 27 bilplatser direkt väster om Rättarevägen.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Lyddevägen har anlagts en ny gång- och cykelväg. Utmed Brättingstorpsvägen föreslås en ny gång- och cykelväg, delvis i Brättingstorpsvägens nuvarande sträckning. Övergångsstället har placerats vid ett backkrön för att få bästa sikt. Plats bör reserveras norr om planområdet för en gångförbindelse mellan Vallås och golfbanan.

Störningar

Särskild bestämmelse har lagts in i planen beträffande skyddsplanteringar och plank mot befintlig bostadsbebyggelse väster om planområdet. Restriktioner gällande störningar i form av buller har även införts för tomter avsatta för småindustri och hantverk. Bullernivåerna som anges i planbestämmelserna gäller vid bostadsfastigheterna och redovisas för olika tider på dygnet.

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för vattentäkten i Risäng. Det är därför viktigt att den föreslagna exploateringen utformas och anordnas på ett sådant sätt att inga föroreningar kan förstöra dricksvattnet. Sålunda får inte biltvätt eller annan yttre användning av kemikalier (t.ex. bekämpningsmedel) ske inom tomterna. Vidare har en planbestämmelse 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen avses anslutas till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Dagvatten avses i möjligaste mån att omhändertas lokalt. För att minska alstringen av dagvatten bör hårdgjorda ytor minimeras.

El

Avsättningar för elförsörjning finns inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Detaljplan för

Del av LYDDE 1:3 M.FL.

(Lydde Gård)

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna 2005-02-04

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Richard Sånnek och Josefine Carlsson.

1 INLEDNING

Detaljplanens syfte är dels att säkra den kulturhistoriska miljön kring Lydde Gård och ge bygggrätter för nya bostäder och pensionatsrörelse, dels att skapa nya bygggrätter för småindustri, hantverk och kontor söder om Lyddevägen. Planen syftar även till en säkrare trafiklösning.

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

Huvudman för allmänplatsmark (HUVUDGATA, LOKALGATA och NATUR) är kommunen som svarar för åtgärder inom denna mark.

För åtgärder inom *kvartersmark* svarar respektive fastighetsägare.

För *elförsörjningen* svarar Vattenfall Västgötanät AB.

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 3:e kvartalet 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden har i planen angivits till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

"Allmänplatsmark". De områden som i planen är "allmän plats" (HUVUDGATA, LOKALGATA och NATUR) skall bibehållas som kommunala fastigheter. Lokalgatan förvaltas idag av Lydde vägsamfällighet.

"Kvartersmark" Två fastigheter för "Småindustri, hantverk och kontor" bildas vid Lyddevägen. En fastighet för "Bostäder, pensionat, kontor och konferenslokaler" och en fastighet för "Småindustri, hantverk och kontor" har bildats vid den gamla gården.

De fastigheter som berörs av fastighetsbildningen är Lydde 1:3, Lydde 1:10 och Lydde 1:15.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, GC-vägar

För omläggning av Brättingstorpsvägen till trevägskorsningar vid Rättarevägen resp vid Lyddevägen svarar kommunen. I samband med detta anläggs gång och cykelbanan till Brättingstorpsvägen. Iordningställande av gång- och cykelväg utmed Lyddevägen är avslutad.

VA-ledningar

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Lyddevägen. Nya erforderliga förbindelsepunkter för vatten- och spillvattenledningar anordnas av kommunen. De ledningar och tekniska anordningar som erfordras för en lokal dagvattenhantering inom kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Parkeringar

All parkering avses ske på kvartersmark och bekostas av fastighetsägarna.

5 EKONOMI

De kommunalekonomiska kostnaderna och intäkterna har grovkalkylerats och redovisats nedan (tusental kronor):

Skattekollektivet

KOSTNADER (i tusentals kronor)

Mark	1.970
Gata*	455
GC-väg	135
Naturytor	52
Administration: - detaljplan och förrättningskostnader	201

<u>Summa kostnader c:a</u>	<u>2 813</u>
-----------------------------------	---------------------

INTÄKTER

Mark**	2 827
Exploatering ersättning	<u>104</u>

<u>Summa intäkter c:a</u>	<u>2 931</u>
----------------------------------	---------------------

<u>NETTO, SKATTEKOLLEKTIVET c:a</u>	<u>+ 118</u>
--	---------------------

*) Ombyggnad av gatukorsningen Lyddevägen-Brättingstorpsvägen finns med redan i gällande plan från 1985 varför kostnaden för denna (800.000:-) ej tagits med i denna plans kalkyl.

**) Intäkterna från försäljning av industrimark är baserad på 50% av det ordinarie priset för industrimark, enligt beslut i Kf giltigt tom 051231.

VA-kollektivet

KOSTNADER

Nya anslutningspunkter	25
------------------------	----

<u>Summa kostnader c:a</u>	<u>25</u>
-----------------------------------	------------------

INTÄKTER

Anslutningsavgifter	147
---------------------	-----

<u>Summa intäkter c:a</u>	<u>147</u>
----------------------------------	-------------------

<u>NETTO VA-KOLLEKTIVET c:a</u>	<u>+ 122</u>
--	---------------------