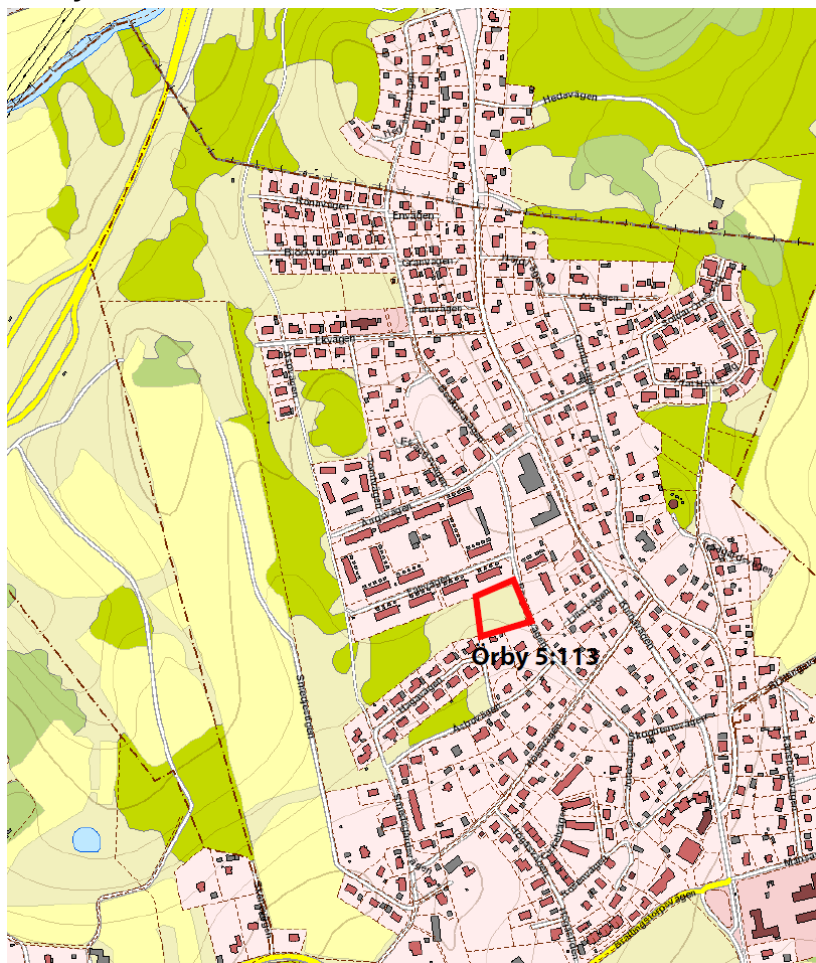


## Detaljplan för

## DEL AV ÖRBY 5:113

## Örby, Marks kommun, Västra Götalands län



## PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad datum 2014-01-13

Planarkitekt, Adam Peterson  
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

**LAGA KRAFT 2014-04-22**

### **Antagna planhandlingar:**

Plankarta med Illustrationskarta och bestämmelser i skala 1:500 med bestämmelser.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning. (Detta dokument)

### **Övriga planhandlingar:**

Samrådsredogörelse, upprättad 2013-10-30.

Granskningsutlåtande, upprättat 2014-01-13.

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2013 av Lars Kjellgren, Marks kommun.

Fastighetsförteckning upprättad 2013-08-26 av Susanne Johansson, Lantmäteriet.

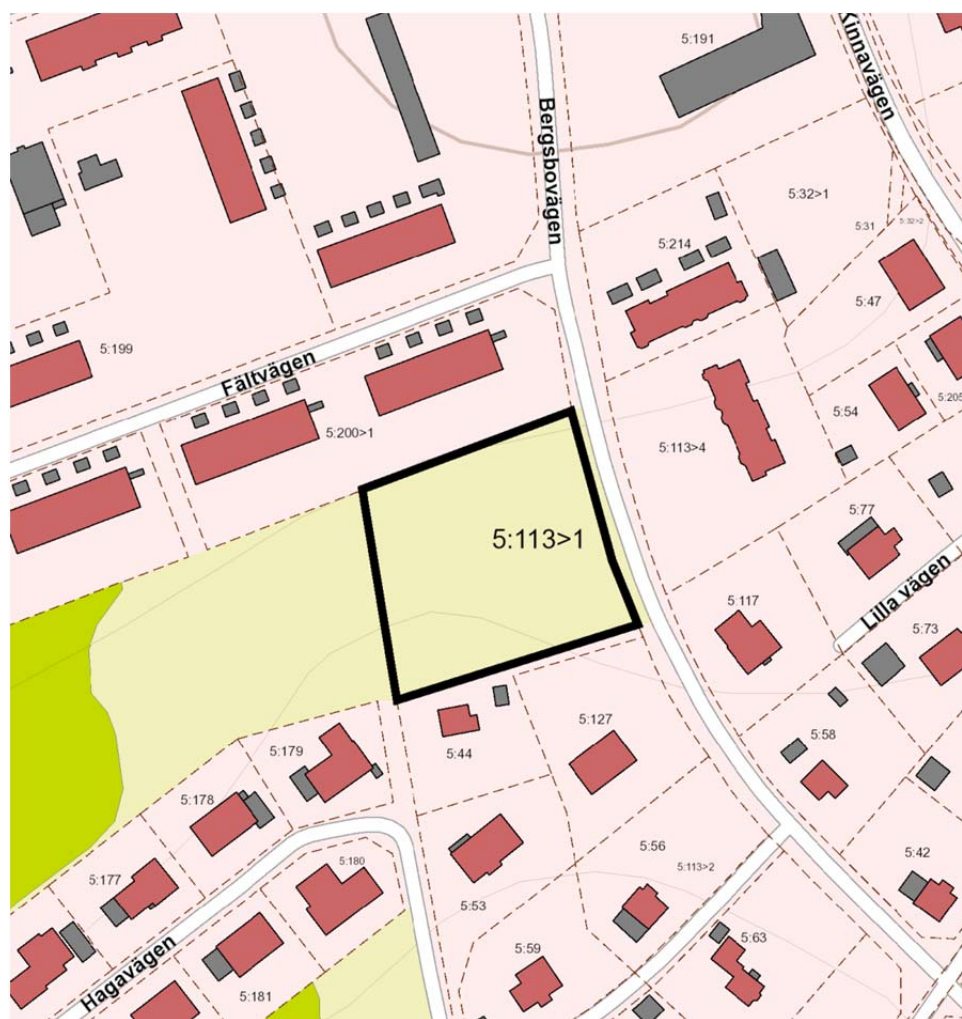
## Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att tillskapa byggrätt för ett flerbostadshus med cirka 10 lägenheter centralt i Örby. Planområdet är idag allmänplatsmark-park och privat ägt. Marken är tätbevuxen och används därför inte för rekreation idag, den utgör dock en viktig länk till grönområdet bakom. Den aktuella fastigheten bedöms lämplig för bostäder förutsatt att ett grönstråk bevaras för sammankoppling med bakomliggande grönyta. En förändring av fastigheten bidrar till att förbättra allmänhetens tillgänglighet till grönområdet.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet består av en del av fastigheten Örby 5:113 och utgör en yta av cirka 3500 m<sup>2</sup> väster om Bergsbovägen i Örby, se figur 1.



*Figur 1.  
Detaljplanens läge,  
väster om  
Bergsbovägen i  
centrala Örby.*

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av en privat markägare.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

### Översiktsplaner

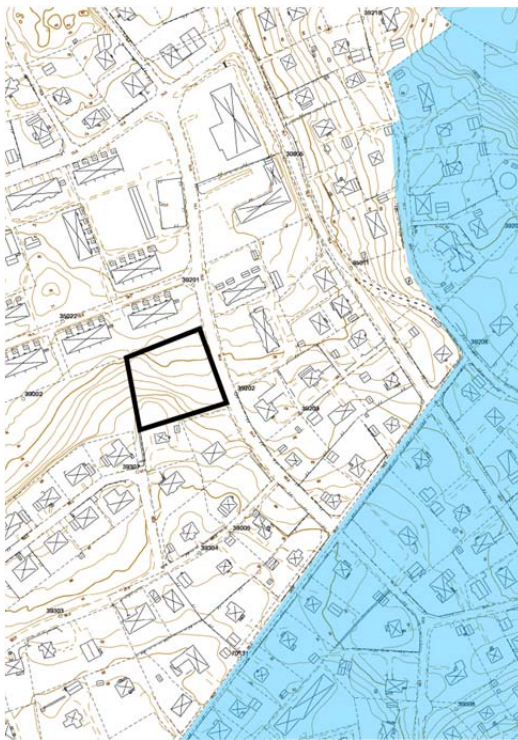
Den fördjupade översiktsplanen (FÖP 2010) för Kinna, Skene och Örby pekar ut planområdet och hela Örby som ett område med befintlig tätortsbebyggelse. I FÖP 2010 anges att förtätning behövs i Örby. Översiktsplanen anger även att viktiga grönstrukturområden skall bevaras. Förändring till bostäder på fastigheten är förenligt med gällande översiktsplan under förutsättning att ett grönstråk beaktas och kan bevaras i någon form.

### Detaljplaner

Området är detaljplanerat tidigare, byggnadsplan 1967-04-19 – Örby kyrkby. Den aktuella fastigheten är i befintlig plan angiven som allmänplatsmark-park. Det avsedda syftet i den tidigare byggnadsplanen har ej blivit anlagt.

### Vattenskyddsområde

Vattenskyddsområde finns cirka 120 meter söder samt öster om planområdet. Se figur 2.



*Figur 2. Vattenskyddsområde i närhet till detaljplan för del av Örby 5:113.*

Detaljplanen har också närhet till vattendragen Viskan, Häggån och Ljungaån, inom cirka 700-900 meters avstånd. Det finns också grundvattenförekomster i Kinna-Skenedeltat samt i Örbydeltat cirka 350 meter från detaljplaneområdet. Inga av dessa bedöms påverkas av föreslagen exploatering.

# Förutsättningar och förslag

## Mark och vegetation

### Naturmiljö och landskapsbild

Den aktuella tomten är del av en grönkil som sträcker sig in i bebyggelsen. Kilen är, förutom det aktuella planområdet, kommunägd och ska hållas röjd. Fastigheten Örby 5:113 är dock idag dåligt röjd och till stor del bevuxen med olika träd och sly. En grön koppling mellan Bergsbovägen och det fortsatta grönstråket väster om planområdet ska bevaras. Detta görs genom ett gångstråk och bevarande av värdefull natur i form av flera stora spärrgreniga ekar, främst i anslutning till höjden i sydvästra delen av fastigheten. I den sydvästra delen av planområdet löper en stengärdesgård norr ut längs planområdets gräns. Denna ska bevaras och skyddas därför med bestämmelse. Gärdesgården omfattas dock ej av något biotopsskydd. Fastigheten har speciella terrängförhållanden med en relativt brant sluttning åt nordost. Den totala höjdskillnaden är cirka 9 meter inom planområdet.

### Fornlämningar

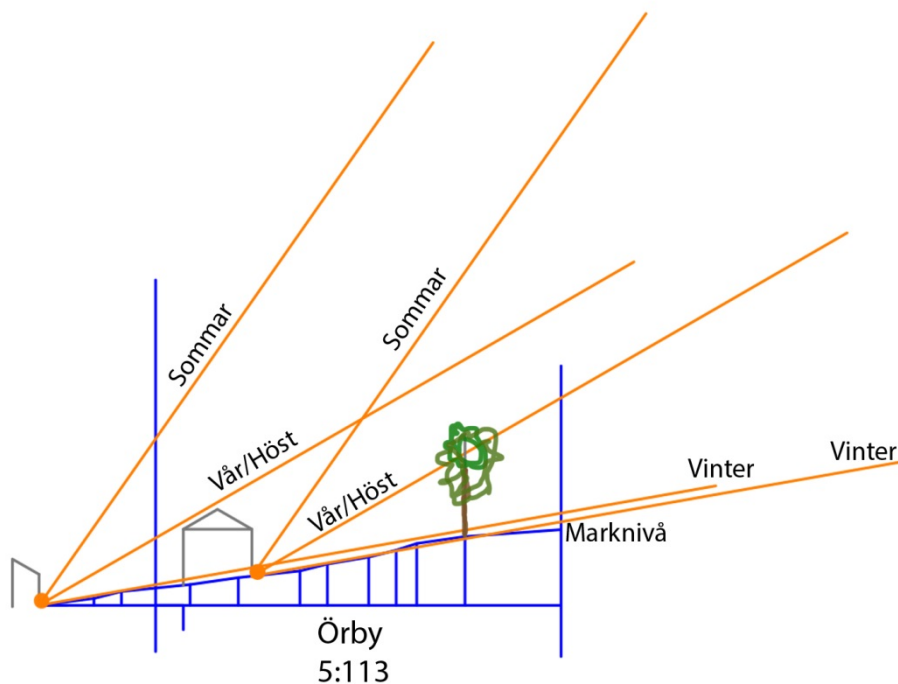
Kring Örby finns flera fornlämningar intill sjöar och vattendrag. Närmsta fornlämning är en gravhög cirka 300 meter söder om planområdet. Men då planområdet är begränsat och fyndtätheten låg kring fastigheten har chansen att stöta på fornlämningar bedömts som liten. Länsstyrelsen har meddelat att någon särskild utredning rörande arkeologi inte är nödvändig för planområdet.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

Området kring Bergsbovägen är idag ett tätbebyggt bostadsområde. Typologin består av villor, radhus och mindre flerbostadshus som alla har varierande ålder och utförande. Planen syftar att till skapa byggrätt för bostäder i flerbostadshus. Bostäderna får ett läge med närhet både till natur och till service i centrala Örby.

Byggrätten avser ett sammanbyggt flerbostadshus. Byggnadsarean får uppgå till 600 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden är begränsad till 8,0 meter och takvinkel till 30° med hänsyn till solförhållanden för befintlig bebyggelse norr om planområdet, se figur 3.



*Figur 3. Solstudie för Örby 5:113 samt gränsande fastighet norrut. Solens läge klockan 12 vid olika årstider.*

*Figuren visar hur bebyggelsen respektive kulle och vegetation påverkar uteplats vid befintligt bus samt vid det tillkommande på Örby 5:113.*

### **Tillgänglighet**

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionsnedsattas möjlighet att bo och nyttja anläggningen underlättas. Den aktuella fastighetens terrängförhållanden ställer krav på utformningen av allmänna miljöer för att skapa en god tillgänglighet till bostädernas entréer och övrig mark inom fastigheten.

### **Lek och rekreation**

Rekreationsområden finns nära tillgängligt i och med grönkilen väster om planområdet, men även genom Örbys närhet till naturen. Anlagd lekplats finns inte i direkt anslutning till planområdet. Örby har dock tre kommunala lekplatser som alla ligger cirka 500 meter från planområdet. Inom kvartersmark anläggs gårdsmiljö som är lämplig och säker för barns utevistelse samt går att nyttja för lek och rekreation.

## **Vägar och trafik**

### **Biltrafik**

Planområdet nås med bil från Bergsbovägen där ny infart skapas. Underhåll och skötsel av infart till parkering och parkeringsytor ombesörjes av fastighetsägaren.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har närhet till två busshållplatser. Cirka 300 meter öster om planområdet finns hållplats Ängsvägen där buss 52 trafikerar mot Kinna cirka en gång i timmen. Cirka 800 meter söder om planområdet finns hållplats Prästgården, här trafikerar linjerna 320, 371 och 372 som går till Skene och Kinna men också till Svenljunga, Tranemo, Öxabäck, Mjöbäck och Älekulla.

## **Gång- och cykelvägar**

Väster om planområdet finns en gång- och cykelväg som sträcker sig i förlängningen av Smedjegårdsvägen norr ut mot Kinna. Inom planområdet anläggs ett enklare gångstråk tillsammans med bevarande av grönska. Detta för att säkra allmänhetens tillgång till grönområdet väster om Örby 5:113. Det nya stråket kan i framtiden förlängas genom kommunens parkområde fram till befintlig gång- och cykelväg i väster.

## **Parkering och angöring**

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder bedöms till 15 bilplatser enligt kommunens parkeringsnorm. Behovet av bilparkering avses lösas inom kvartersmark. Cykelparkering för den planerade bebyggelsens behov upprättas inom kvartersmark.

## **Risker och störningar**

### **Geotekniska förhållanden**

Befintliga geotekniska undersökningar kring området beskriver stabila förhållanden. Dock innefattar planområdet en relativt brant slänt, därför har en geoteknisk undersökning utförts av WSP i april 2013 (WSP's uppdragsnummer: 10178282, geoteknisk utredning nummer 338 i kommunens register).

Undersökningen visar att jorden under vegetationsskiktet i huvudsak består av ett tämligen tunt lager siltig sand, som underlagras av en något stenig, något blockig sandmorän. Moränjorden bedöms utifrån provgropsgrävningen som fast. Den kan också anses skikt- och lagervis flytbenägen och tjälfarlig vid vattenmättat tillstånd. Enstaka block har påträffats i marken.

Fast botten nåddes i en provgrop, mot berg eller större block på ca 1,6 meters djup. Övriga gropar avslutades utan att berg påträffats. Berget går dock i dagen på de sydvästra delarna av fastigheten och det anses därför troligt att djup till fast berg är tämligen litet över hela planområdet.

Jordens permeabilitet är relativt låg i området, den kuperade terrängen bidrar också till att områdets avvattning måste beaktas vid byggnation även i förhållande till omgivande bebyggelse. I den norra lägre delen av området sipprade grundvatten ut på cirka 2,5 meters djup i en provgrop.

Den översta mulljorden är sättningskänslig och ska därför utskiftas innan grundläggning. Den naturligt lagrade sand och moränjorden bedöms dock ej vara sättningskänslig i kombination med den tilltänkta bebyggelsen. Jordstabiliteten har inte heller bedömts vara ett problem.

Byggnader bedöms kunna grundläggas med platta på mark på naturligt lagrad jord eller på packad fyllning efter avschaktning av mulljord samt eventuell sprängning. I det sydöstra hörnet av undersökningsområdet fanns ett mindre jordupplag, detta behöver utredas ytterligare eller utskiftas vid eventuell byggnation där.

Eventuella sprängningsarbeten kommer utföras i närhet av befintlig bebyggelse varför riskanalys skall upprättas vad gäller omgivningspåverkan samt besiktning av omgivande bebyggelse.

## **Radon**

Planområdet klassificeras som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tid skall byggas i radonskyddat utförande om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

Gällande gränsvärde för radongas i inomhusluften för nya byggnader får ej överskridas. I dagsläget är gränsvärdet 200 Bq/m<sup>2</sup>.

## **Buller**

Området bedöms med hänsyn till sitt läge inte bli utsatt för några störande bullernivåer varken från trafik eller andra verksamheter. Vid varje tillfälle gällande rekommendationer rörande bullernivåer vid nybyggnation får ej överskridas.

## **Djurhållning**

Ingen djurhållning finns inom eller i direkt anslutning till detaljplanen, dock finns betesmark för nötkreatur några hundra meter väster om planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

De tillkommande bostäderna avses anslutas till befintliga ledningar i Bergsbovägen.

### **Dagvatten**

Då marken har låg permeabilitet och därför relativt dålig infiltrationsförmåga ska fördröjningsmagasin anordnas för omhändertagande av dagvatten. Detta för att undvika påverkan på befintlig bebyggelse norr om planområdet.

WSP har i juni 2013 sett över dagvattenförhållandena för fastigheten Örby 5:113. Resultatet redovisas i WSPs rapport 10178282 daterad 2013-06-14. Rapporten visar att det behövs en magasinierande kapacitet på 29 m<sup>3</sup> för att inte de tillkommande byggnationerna skall förvärra den rådande dagvatten situationen. Rapporten föreslår två alternativa lösningar för att hantera dagvattenavrinningen. Det första alternativet är ett öppet dagvattenmagasin i den norra delen av fastigheten, detta utformas som ett dike utmed fastighetsgräns och breddar ut mot Bergsbovägen. Det andra alternativet är ett slutet magasin under parkeringsyta. Detta kräver att grundvattennivån är känd och ligger lägre än detta magasin. Även denna lösning breddar ut till Bergsbovägen och befintlig dagvattenledning.

För att inte belasta befintligt dagvattensystem mer än idag så är det maximalt tillåtna utloppsflödet från fastigheten satt till 8 l/s, ha. Dagvattenmagasin behöver underhållas och exempelvis rensas på slam med tiden. Funktion och underhåll av detta dagvattenmagasin ombesörjes av fastighetsägaren.

### **Energiförsörjning**

Fjärrvärmeledning finns tillgängligt i Bergsbovägen. Uppvärmningen av bostäder bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål

byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus, portar och återföring av ventilationsvärme skall förordas.

### **Bredband/Internet**

Kanalisation för fiber finns tillgängligt i Bergsbovägen.

## **Miljökonsekvenser**

### **Behovsbedömning Miljöbedömning**

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Länsstyrelsen har vid möte den 5 december 2012 medgivit att detaljplanen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan.

## Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

### Organisatoriska frågor

Samråd genomförs under tredje kvartalet 2013. Granskning avses ske under fjärde kvartalet 2013 så att detaljplanen bör kunna antas under första kvartalet 2014. Iordningställande av allmän platsmark-natur ska ske inom 2 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för eventuell skada som detta medför.

Exploatören är ägare av detaljplaneområdet som utgör del av Örby 5:113. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats i planen. Ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och exploatören före planens antagande. I avtalet regleras ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande närmare. Exploatören är ansvarig för utbyggnaden av kvartersmark i planen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp finns i fastighetsgräns. Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el, tele, fiber och fjärrvärme.

### Fastighetsrättsliga frågor

Del av fastigheten Örby 5:113 som utgör allmän platsmark ska överföras till kommunens fastighet Örby 5:201. Kommunen ansöker om fastighetsreglering.

## Tekniska frågor

Ny servis kommer krävas för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Exploatören ansvar för funktion och underhåll av det dagvattenmagasin som ska säkerställa att fastighetens utloppsvolym av dagvatten ej överskrids.

Anslutning för el och tele samt eventuellt för fiber och fjärrvärme är nödvändigt. El och tele finns tillgängligt i Bergsbovägen. Skanova har en telekabel i den sydligare delen av fastigheten. Eventuell flytt av denna sker genom överenskommelse mellan exploatören och Skanova.

Parkeringsbehov för bil och cykel kommer anläggas inom kvartersmark.

Kommunen registrerar nya adresser för tillkommande bostäder. Förslagsvis Bergsbovägen 17 A-E. Inga nya gatunamn krävs i planområdet.

## Ekonomiska frågor

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen. Planavgiften är beräknad på gällande taxa. Vid ansökan om bygglov betalar exploatören bygglovsavgift enligt gällande taxa.

Inom kvartersmark anlägger och bekostar exploatören de servisledningar som behövs för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Exploatören betalar anläggningsavgift för vatten och avlopp inom området enligt vid varje tillfälle gällande fastställd taxa.

Utbyggnad av allmän platsmark i planen finansieras genom exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören där exploatören står för kostnaden. Utbyggnad av kvartersmark finansieras av exploatören.

Allmän platsmark överläts till kommunen utan ersättning enligt exploateringsavtal. Kommunen svarar för förrättningskostnader vid fastighetsreglering.

Medverkande tjänstemän:

*Planarkitekt, Adam Peterson.*

*Exploateringsingenjör, Jennie Johansson.*