

Detaljplan för Krok 1:15,

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2015-03-17

Planhandläggare Lena Bodén
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

Laga kraft 2015-11-16

Antagna planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (detta dokument)

Övriga handlingar:

Särskilt utlåtande upprättat 2015-06-12

Grundkarta i skala 1:500, upprättad 2015 av Lars Kjellgren

Fastighetsförteckning upprättad 2015-03-13 av Lena Bodén

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att tillskapa möjlighet att avstycka en tomt med byggrätt. Planområdet är idag bebyggt med ett hus och fastighetsägaren vill stycka av en ny tomt.

Plandata

Läge och areal

Fastigheten Krok 1:15, Kroksvägen 6 är 2 030 kvm stor och bebyggd med en villa på södra delen av tomten. På den norra delen finns plats för en tomt på ca 900 kvm.

Tomten ligger högt och har fin utsikt över Öresjön.



Markägförhållanden

Krok 1:15 ägs av en privat fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området innefattar 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.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 2008-12-18 för Övre Krok. Det aktuella planområdet anges i befintlig detaljplan som område för bostäder.

Program för planområdet

Planområdet omfattas inte av något planprogram.

Strandskydd

Inget strandskydd finns i anslutning till detaljplanen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Planområdet ligger inom redan i anspråkstagen mark där bebyggelsen utgörs av småhusbebyggelse.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning har gjorts.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen syftar till att skapa möjlighet till byggrätt för en ny tomt.

Offentlig service

Planområdet ligger ca 2 kilometer från Örby där det finns servicebutik, barnomsorg och grundskola. För övrig service hänvisas till Kinna ca 5 kilometer norr om området.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionsnedsattas möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas.

Lek och rekreation

Det finns ingen lekplats inom nära avstånd. Planområdet har dock nära till naturen och rekreationsmöjligheter.

Vägar och trafik

Kollektivtrafik

Bussarna mellan Marks tätort och Torestorp respektive Öxabäck passerar området. Restiden till Kinna centrum är ca 15 minuter. Linjerna trafikeras vardagar med ett fåtal morgonturer in mot Kinna och flera eftermiddagsturer tillbaka till Övre Krok (ca en gång i timmen). Busslinje till Kinna och Tranemo trafikerar genom Örby med busshållplats 1,5 km från Övre Krok.

Busshållplatser finns i anslutning till planområdet vid Nedre Krok. För passage över den allmänna vägen finns ett övergångsställe med refug i mitten.

Parkering

Parkering sker på respektive fastighet.

Biltrafik

Området nås med bil från Öresjövägen.

Gång- och cykelvägar

I området blandas gång- och cykeltrafiken med biltrafiken. Från Övre Krok till Örby centrum och skolan finns cykelvägar.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

Några gjorda geotekniska undersökningar finns inte gjorda för området. I området finns inga förutsättningar för skred.

Radon

Närmaste mätningpunkterna för radon visar på normalriskområde respektive högriskområde. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas så att inomhusvärdet inte överstiger 200 Bq/m³.

Fornlämningar

I planområdet och dess direkta närhet fanns registrerade fornlämningar, bland annat två stenrösen, gravar. Slutundersökning och borttagande av fornlämningarna utfördes av Lödöse museum i maj 2007.

Buller

Området bedöms med hänsyn till sitt läge inte bli utsatt för några störande bullernivåer varken från trafik eller andra verksamheter.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Den tillkommande fastigheten ansluts till befintliga ledningar i Kroksvägen.

Dagvatten

Dagvattnet avses att tas omhand lokalt och enskilt.

Energiförsörjning

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

Genomförandefrågor

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

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen föreslås nedanstående tidplan:

Samråd	2 kv 2015
Tillfälle för granskning	2 kv 2015
Antagande	2 kv 2015
Laga kraft	3 kv 2015

Denna tidplan förutsätter att detaljplanearbetet går som planerat samt att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit 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.

Markägoförhållanden

Krok 1:15 är privatägd och är inte belastad med några rättigheter.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats. Ansvarsfördelningen är följande:

Kvartersmark för bostäder	Fastighetsägaren
Dagvatten	Fastighetsägaren
Vatten och avlopp	Marks kommun
Elförsörjning	Vattenfall
Tele	Telia Sonera/Skanova

Avtal

Kommunen och fastighetsägaren har tecknat planavtal. Parterna avser inte att ingå något exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ny tomt för bostäder bildas genom avstyckning från Krok 1:15. Fastighetsägaren ansöker om förrättning.

Tekniska frågor

In- och utfart

In- och utfart till fastigheten sker från Kroksvägen. Kroksvägen är allmän plats lokalgata i gällande detaljplan och kommunen är huvudman.

Parkering

Parkering anordnas på den nya fastigheten inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Den nya fastigheten ansluts till vatten- och avlopp. Förbindelsepunkt finns i Kroksvägen.

Dagvatten

Fastighetsägaren ser till att dagvatten tas om hand på ett lämpligt sätt på fastigheten.

El, tele och fiber

Fastighetsägaren samordnar och ansluter den nya fastigheten till el, tele och fiber.

Arkeologi

Slututgrävning har skett i tidigare skede på fastigheten.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för Kommunen

VA-kollektivet får inkomst i form av anslutningsavgift för den nya tomten. Plankostnaden täcks genom planavtal med fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren får kostnad för fastighetsbildning, upprättande av detaljplan, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp samt el, tele och fiber. Fastighetsägaren får intäkter vid en eventuell försäljning av den nya tomten.

Konsekvensbeskrivningar

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.