

Detaljplan för del av Krok 1:12 m fl, Hanatorp,

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2017-11-28, reviderad 2018-02-28

Planhandläggare Lena Bodén
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2018-04-11

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (detta dokument)

Övriga handlingar:

Granskningsutlåtande

Samrådsredogörelse

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2017 av Lars Kjellgren

Geoteknisk utredning daterad 2015-04-08, reviderad 2017-11-14

Arkeologisk utredning utförd 2010

Fastighetsförteckning upprättad 2017-08-07 av Lantmäteriet.

Förstudie dagvatten och gata, daterad 2016-12-08

Bullerutredning daterad 2016-03-18

INLEDNING

Detaljplaneprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden, normalt sett finns det möjligheter att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas med **standardförfarande** enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Marks kommuns hemsida:

<http://www.mark.se/bygga-och-bo/samhallsplanering/>

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Bygg- och miljökontoret, adress: Mor Kerstins väg 13, 511 80 Kinna.

Information om planförslaget lämnas av:

Lena Bodén, Byggenheten, telefon 0320-21 71 85

Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan syftar huvudsakligen till att möjliggöra för 7 nya bostadstomter vid Öresjövägen (väg 1526) i Örby. Planförslaget innebär att en mindre del jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Jordbruksmarken bedöms inte som brukningsvärd eftersom den är avgränsad och av liten omfattning.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar ett ca 1,7 ha stort område, högt beläget med fin utsikt över Östra Öresjön. I dagsläget är området obebyggt och består mestadels av ängsmark bevuxen med högt gräs. I öster gränsar området mot skogb eklädd naturmark som avgränsas av en stenmur. Mot söder respektive norr avgränsas området av ett par villafastigheter längs med lokalväg. I sydväst avgränsas området av ytterligare en villafastighet och i nordväst av Öresjövägen.



Markägförhållanden

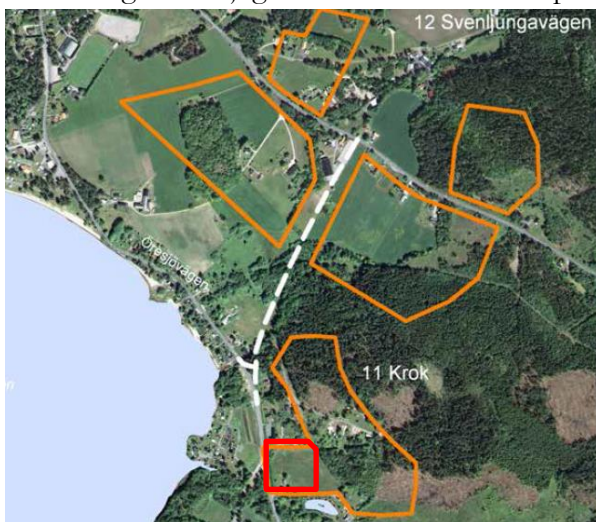
Krok 1:12 ägs av en privat fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Riksentressen

Detaljplanen ligger inom Öresjöarna och Tolken's riksintresseområde för friluftsliv.

Riksentresset bedöms dock inte påverkas då Öresjövägen med gång- och cykeltväg säkerställer att det finns goda möjligheter för allmänhetens passage längs med sjön.



Översiktsplaner

I "FÖP Kinna Skene Örby", laga kraftvunnen 2012, är området utpekade som föreslaget bostadsområde. Norr om planområdet ligger ett vägreservat för en ny väg som kommer att ansluta Öresjövägen med Svenljungavägen. Denna är tänkt att minska genomfartstrafiken genom delar av Krok och Hanatorp där bebyggelsen ligger nära vägen.

Vägreservat för ny väg mellan Öresjövägen och Svenljungavägen. Planområdet är rödmarkerat.

Detaljplaner

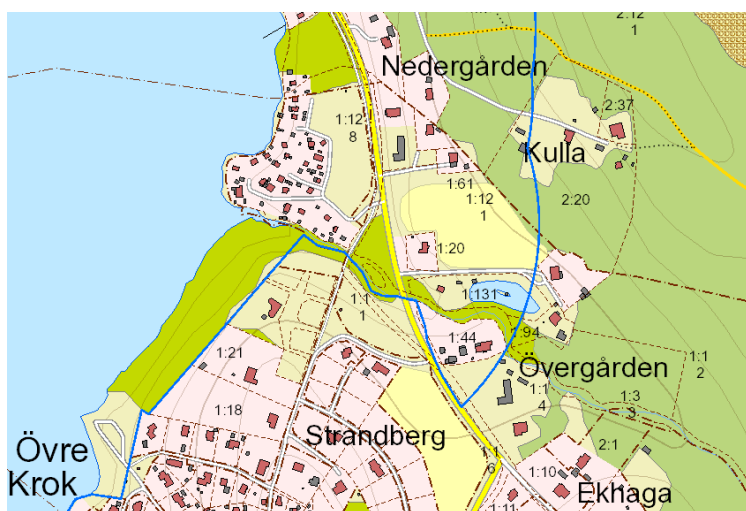
Området är inte detaljplanlagt. I väster angränsar planområdet till Nedre Krok som omfattas av områdesbestämmelse. Här får bebyggelsen endast utgöras av låga och småskaliga fritidshus. I sydväst gränsar planområdet till Övre Krok, som omfattas av detaljplan för friliggande bostäder i en eller två våningar, med byggrätter på upp till 200 kvm.

Program för planområdet

Program för planområdet godkändes 2009.

Strandskydd

Öresjön har ett utökat strandskydd på 300 meter. Strandskyddet berör större delen av planområdet. I samband med planens antagande kommer strandskyddet att upphävas inom detaljplanens begränsningar. Skäl för upphävande av strandskydd föreligger då det redan idag finns bebyggelse som är avskiljande mellan planområdet och Öresjöns strand.



Idag är planområdet ängsmark, därför bedöms inga högre biologiska värden påverkas vid byggnation enligt planen.

Värdefulla områden för växt och djurlivet i strandzonen tas inte i anspråk. Utbyggnaden bedöms inte heller påverka allmänhetens tillgång till sjön och stranden.

 Gräns för strandskydd

Vattenskyddsområde

Planområdet innefattar inte någon del av vattenskyddsområde.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Planområdet ligger öster om Öresjövägen i en trevlig sydvästsluttning och består av ängsmark. Området har god utsikt med vackra vyer över Östra Öresjön.

Östra Öresjön är, som en del av miljömålsarbetet Levande sjöar och vattendrag, klassad som nationellt värdefullt vatten för fisket med förekomst av bland annat ål, och flodpärlmussla. Öresjöarna och Tolken med Kroksån klassas som regionalt särskilt värdefulla vatten för

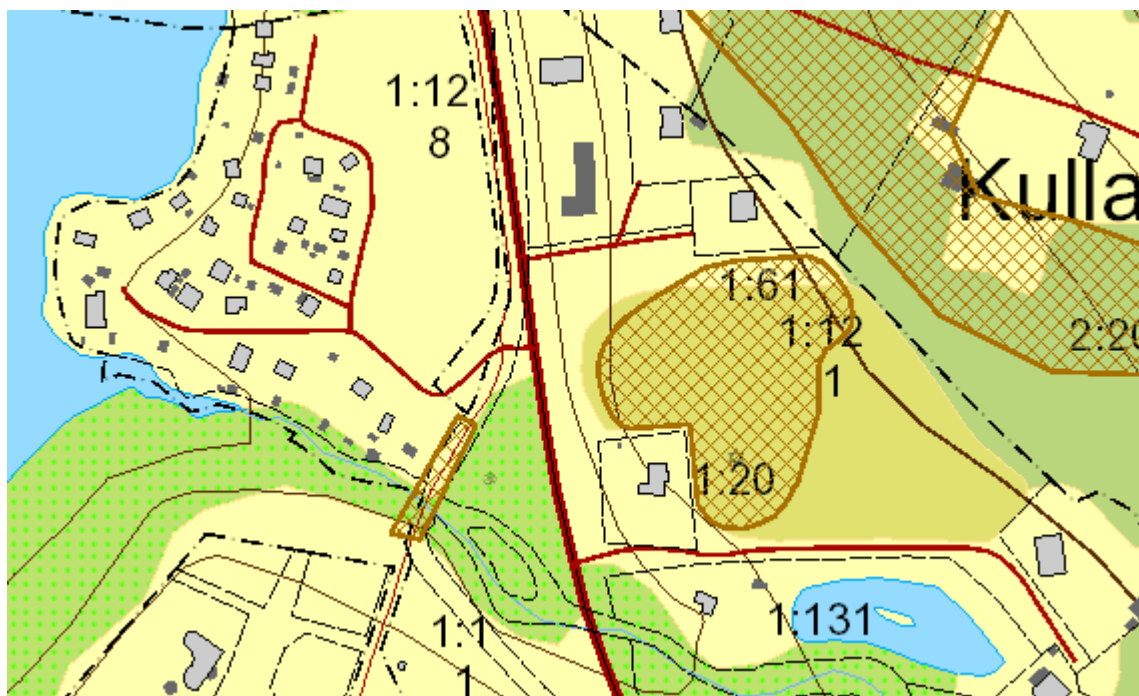
naturvården. Kroksån utgör viktigt reproduktionsområde för öringen men hyser även i övrigt värdefulla biotoper som storslagna kvillområden.



I den sydöstra delen av planområdet finns en stengärdesgård. Denna ska sparas.
n₁ – befintlig stenmur ska bevaras.

Fornlämningar

På grund av att området kring Östra Öresjön är så pass rikt på fornlämningar har en särskild utredning beträffande arkeologi gjorts för de berörda delarna av Krok 1:12. Vid utredningen hittades en fast fornlämning i form av en boplats. Fornlämningsområdet tillsammans med en 10 meter bred buffertzona till tomterna ska bevaras vid exploateringen och planläggs som allmän plats (NATUR). Grävning, plantering eller ledningsdragning får inte ske inom denna zon.



Fornlämningsområde

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för detaljplanen är enskilt, och de särskilda skälen, godkända av Länsstyrelsen vid kommunsamråd 2015-11-09, för detta är följande:

- Det är fråga om en relativt begränsad utbyggnad vilket betyder att områdets ursprungliga karaktär kommer att behållas.
- Exploatören har framfört eget önskemål om enskilt huvudmannaskap.
- Planområdet kommer att ansluta till Trafikverkets väg (1526), Öresjövägen.

För enskilt huvudmannaskap gäller att fastighetsägarna gemensamt anlägger samt driftar allmän plats. För detta bör en samfällighetsförening skapas och detta görs i en förrättning hos Lantmäteriet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen syftar till att skapa möjlighet till byggrätt för ca 7 nya bostadstomter.

Området ligger högt i förhållande till Öresjön och flertalet av tomterna får vacker utsikt över sjön. Planområdet ligger i anslutning till Hanatorps fritidshusområde.

Planerad framtida bebyggelse är friliggande villor 1-1 1/2 plan utan källare. Största tillåtna byggnadsarea är 200 m². Minsta tomtstorlek är 1200 m².

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

Anlagd och/eller kommunal lekplats finns inte i direkt anslutning till planområdet. Närliggande naturmarker fungerar som god lekmiljö för barnen. Rekreativsmöjligheter erbjuds i och med närheten till naturen med strövområden och till Östra Öresjön. På cykelavstånd, cirka 1 km från föreslagen bebyggelse ligger Örby idrottshall med idrottsplats.

Vägar och trafik

Enligt trafikverkets trafikstringsverktyg kommer den nya bebyggelsen generera cirka 41 resor/dygn, varav 33 resor sker med bil.

Kollektivtrafik

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

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 (cirka en gång i timmen). Busslinjer till Kinna och Tranemo trafikeras genom Örby med busshållplats 1,5 km från Övre Krok. Till Göteborg och Varberg är det drygt 6 mil och till Borås 4 mil. Planområdet ligger strategiskt ur en pendlingssynpunkt.

Parkering

Parkering ska ske på respektive fastighet.

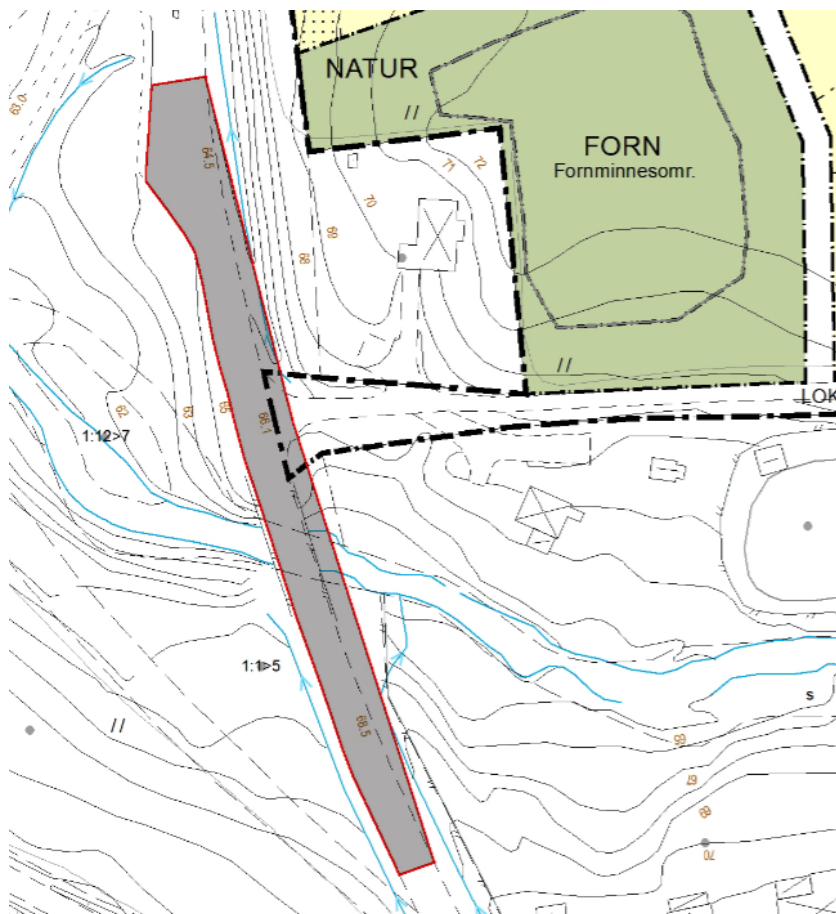
Biltrafik

Planområdet nås med bil från Öresjövägen. Området utnyttjar befintlig in/utfart mot Öresjövägen, som är hastighetsbegränsad till 50 km/tim. Trafikverket är väghållare för Öresjövägen (väg 1526). Enligt trafikverkets trafikstringsverktyg kommer den nya bebyggelsen generera cirka 33 resor/dygn.

Påverkan på statligt vägnät (väg 1526) år 2040

Indata enligt siffror från 2012, då årsmedeldygnstrafiken var 4170 fordon, varav 280 tunga fordon. Framtida trafik beräknas öka med 1% per år vilket motsvarar en ökning med 32% fram till år 2040. Detta ger en ÅDT på 5510 fordon varav 370 tunga fordon.

Detaljplanen orsakar så lite trafik att den inte bedöms påverka vägen nämnvärt.



Siktarea



Utfarten mot Öresjövägen (väg 1526) uppfyller krav enligt VGU.
Siktröjning vid utfart mot Öresjövägen (väg 1526) ska ske.

Lokalgator ska dimensioneras för att klara tung trafik, avseende bredd, fri höjd, tyngd och att vändning av fordon i möjligaste mån kan ske utan backning.

Gång- och cykelvägar

I området finns ingen separerad GC-väg utan gång- och cykeltrafik blandas med biltrafik. Från Övre Krok till Örby centrum och skolan finns dock cykelvägar separerade från övriga trafikslag.



--- Den streckade linjen beskriver hur oskyddade trafikanter kan förflytta sig på ett trafiksäkert sätt från planområdet.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av detaljplanen för fastigheten Krok 1:12 har en geoteknisk undersökning utförts 2015-04-08, reviderad 2017-11-14.

Befintliga förhållanden

Befintlig stabilitet bedöms vara tillfredställande med avseende på marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Planerade förhållanden

Planområdets östra del utgörs av sand. Detta innebär att inga stabilitetsproblem bedöms förekomma under befintliga förhållanden med avseende på marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Inom planområdets västra del underlagras mulljorden av sandig silt och grusig siltig sand ovan någon meter siltig lera på morän och/eller berg. stabiliteten för befintligt planförslag bedöms utifrån utförda stabilitetsberäkningar vara tillfredställande.

Planområdet östra del bedöms inte vara sättningsskänsligt och sättningar av långtidskaraktär bedöms inte uppkomma. Inga sättningsproblem förväntas, då jordlagren under förekommande ytlager med organiskjord utgörs av moränjord. Det organiska ytlagret förutsätts schaktas bort innan området bebyggs.

Leran inom den västra delen är enligt utförda CPT-sonderingar överkonsoliderad. Sättningar kan dock uppkomma i av leran beroende på omfattning av belastning och/eller grundvattensänkning. I den underliggande friktionsjorden bedöms inga nämnvärda sättningar uppkomma. Det organiska ytlagret förutsätts schaktas bort innan området bebyggs.

Radon

Området klassas som högradonmark. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert enligt Boverkets rekommendationer.

Buller

Efter att bullerutredningen utfördes, 2016-03-18, har riktvärdena för buller reviderats 2017, i en förordning till miljöbalken (Förordning 2015:216).

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Detta betyder att bostadsbyggnad placerad på tomten närmast Öresjövägen bedöms klara gränsnivån 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå på fasad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet får kommunalt huvudmannaskap för VA. En utökning sker av verksamhetsområdet för VA. De tillkommande fastigheterna ansluts till ledningar som kommer att dras i den nya lokalgatan i området och kopplas ihop med ledningssystemet i Öresjövägen.

Varje fastighet får egen anslutningspunkt för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Dagvatten från gatan tas om hand i det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten från tomterna tas omhand på respektive tomt.

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.

Bredband

Planområdet har ingen kanalisation för bredband.

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.

Genomförandefrågor

Inledning

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 2017. Granskning avses ske under fjärde kvartalet 2017 så att detaljplanen bör kunna antas och vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2017. Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga och göra ändringar 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.

Detaljplanen antas av Plan- och byggnadsnämnden.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Krok 1:12, som ägs av exploatören.

Ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för utbyggnaden av kvartersmark i planen.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Exploatören är skyldig att anlägga och förvalta allmän platsmark (gator och grönområden). Exploatören kan överlåta skötseln till en samfällighetsförening genom att det bildas en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken.

Kommunen ansvarar för det kommunala vatten- och avloppsnätet i området. Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el, tele och eventuell fiber.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Marks kommun, vilket bl.a. reglerar kostnaderna för planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Exploatören får ansöka om avstyckning för bildande av bostadstomter gällande kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg och grönområde får bildas för skötsel av allmän plats, men är inte krav. Exploatören ansöker om bildande av sådan gemensamhetsanläggning.

Servitut och Ledningsrätt

Ledningsrätt alternativt servitut får bildas för kommunala VA-ledningar i lokalgata och u-områden. Exploatören upplåter rättighet för kommunen utan ersättning. Avtal om detta skall upprättas mellan fastighetsägarna och kommunen. Tele- och elledningar bör säkras med servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen svarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt. Exploatören svarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för avstyckning av bostadstomter samt för bildande av gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Gator

Utfart sker via befintlig utfart mot väg 1526 (Öresjövägen), där trafikverket är väghållare. Gatorna ligger inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap och skall skötas av en samfällighetsförening eller av exploatören.

Parkering

Parkeringsbehov löses inom planområdet och kommer anläggas inom kvartersmark.

Vatten-, avlopp och dagvatten

Planområdets skall anslutas till det kommunala nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Kommunen tar ut VA-taxa för anslutning enligt taxa.

El, tele, opto och fjärrvärme

Bebyggelsen ansluts till befintliga nät. Exploatören eller fastighetsägaren svarar för eventuella anslutningskostnader.

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.

Exploatören får inkomster till följd av möjlighet att sälja villatomter.

Exploatören får kostnader i form av lantmäteriförrättning och utbyggnad av allmän plats, samt anslutningsavgifter för VA etc.

Kommunen får kostnader för utbyggnad av kommunalt VA-nät.

Kommunen får intäkter genom anslutningsavgifter till VA samt bygglovsavgifter för tillkommande fastigheter.

Medverkande tjänstemän:

Planhandläggare, Lena Bodén

Exploateringsingenjör, Lars Lindeberg