

Diarienummer PLAN.2021.639

Upprättad 2022-11-21

Reviderad 2024-04-11

Laga kraft 2024-06-17



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Krok 1:18, Örby,

Marks kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Innehåll

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE.....	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
2.1	HELA DETALJPLANEN	4
2.2	GENOMFÖRANDETID	4
2.3	ALLMÄN PLATS.....	4
2.4	KVARTERSMARK	4
2.5	BEFINTLIGT	4
2.6	ÄRENDEINFORMATION.....	5
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	5
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	5
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	5
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
4.1	KOMMUNALA	7
4.1.1	DETALJPLAN	7
4.1.2	PLANBESKED.....	8
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	8
4.2	RIKSINTRESSEN	10
4.3	KULTURMILJÖ	10
4.3.1	FORNLÄMNINGAR.....	10
4.4	MILJÖ	10
4.4.1	BIOTOPSKYDD	10
4.4.2	STRANDSKYDD.....	10
4.4.3	DAGVATTEN	10
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	10
4.5.1	OMGIVNINGSBULLER	10
4.5.2	RISK FÖR OLYCKOR	11
4.5.3	BRANDRISK.....	11
4.5.4	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	11
4.5.5	FÖRORENAD MARK	11
4.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	11
4.7	TEKNIK	12
4.7.1	VA-FÖRSÖRJNING.....	12
4.7.2	AVFALLSHANTERING	12
4.7.3	EL.....	12
4.8	SERVICE.....	13
4.9	TRAFIK.....	13
5	PLANERINGSUNDERLAG	13
5.1	KOMMUNALA	13
5.1.1	DETALJPLAN	13
5.1.2	GRUNDKARTA.....	13

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	13
5.1.4 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	13
5.2 UTREDNINGAR	14
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	14
5.2.2 ARKEOLOGISK UNDERSÖKNING	16
6 KONSEKVENSER	16
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	16
6.2 NATUR	16
6.2.1 LANDSKAPSBILD	16
6.2.2 DAGVATTEN	17
6.3 MILJÖKVALITETSNORMER	17
6.3.1 VATTEN	17
6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET	17
6.4.1 ÖVERSVÄMNING	17
6.5 SOCIALA	18
6.5.1 BARN	18
6.6 RIKSINTRESSE	18
6.6.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	18
6.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	18
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	18
7.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman	19
7.1.2 Rätt till inlösen, huvudman	19
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	19
7.2.1 Fastighetsindelingsbestämmelser	19
7.2.2 Förändrad fastighetsindelning	19
7.2.3 Rättigheter	20
7.2.4 u-område	21
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	21
7.3.1 Tekniska åtgärder	21
7.3.2 El, tele och fiber	21
7.3.3 renhållning	21
7.3.4 parkering	21
7.3.5 Tillgänglighet	21
7.3.6 Utbyggnad vatten och avlopp	22
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	22
7.4.1 Planekonomisk bedömning	22
7.4.2 Planavgift	23
7.4.3 Gemensamhetsanläggningar	23
7.4.4 Drift allmän plats	23
7.4.5 Drift vatten och avlopp	23
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
7.5.1 Exploateringsavtal	23
7.5.2 Tidplan	23
7.5.3 genomförandetid	24
7.6 KULTURVÄRDEN	24
7.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	24

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanen syftar till att skapa möjlighet för byggnation i form av 4 stycken friliggande bostäder. Tillkommande bebyggelse anpassas till den omgivande befintliga bebyggelsen avseende höjd, placering och utformning.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen omfattas av del av fastigheten Krok 1:18.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och börjar från det att detaljplanen får laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

I detaljplanen ingår ingen allmän platsmark.

2.4 KVARTERSMARK

Enligt upprättat förslag omfattas kvartersmarken inom detaljplaneområdet av ett användningsområde som möjliggör byggnation av bostäder.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet är beläget i Övre Krok vid Östra Öresjön, cirka 2 kilometer söder om Örby tätort. Planområdet utgörs i dagsläget av gräsmatta/ängsmark och skogsbryn med enstaka lövträd i den västra delen.

En gammal stenmur utgör plangräns västerut. Eftersom stenmurar är särskilt värdefulla är de extra skyddade genom det så kallade biotopskyddet, det innebär att stenmurar inte får tas bort eller förstöras.

Planområdet är vackert beläget med utsikt över Östra Öresjön.

Planområdet gränsar västerut till ett lövskogsområde som sträcker sig ner mot Östra Öresjön. Närliggande bebyggelse består av friliggande villor.

Planområdet sluttar från öst till väst. Den högsta marknivån ligger på +80 och den lägsta punkten ligger på +70 meter över nollplanet. Planområdet omfattar cirka 5 800 kvm.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

2021-09-20 ansökte exploatören om planbesked för att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Krok 1:18. Detaljplanen föreslås handläggas med standard planförfarande i enligt med plan- och bygglagen 2010:900.

Bygg- och miljönämnden antar detaljplanen.

Plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder: Planbestämmelsen motiveras genom att detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e₁ 200,0 – Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att nybyggnation sammanfaller i volym med de befintliga byggnaderna i omgivningen.



– Marken får inte förses med byggnad Bestämmelsen skapar ett skydd för allmänna underjordiska ledningar

h₁ 5,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter Planbestämmelsens syfte är att anpassa framtida byggnaders skala så att nya byggnader smälter väl i landskapsbilden.

h₂ 3,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter Planbestämmelsens syfte är att anpassa framtida byggnaders skala så att nya byggnader smälter väl in i landskapsbilden.

o₁ 30,0 - Största takvinkel är angivet värde i grader. Syftet är att anpassa ny bebyggelse i skala och utförande.

d₁ 1000,0 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m² Fastigheters storlek regleras till minst 1000 m². Motivet är att planområdet ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakter. Genom reglering av minsta

fastighetsstorlek i kombination med största tillåtna byggnadsarea möjliggörs utrymme för lokal fördröjning av dagvatten inom respektive fastighet.

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Planbestämmelsen säkerställer lämpligt avstånd till omkringliggande fastigheter.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsens syfte är att underhåll av byggnad ska kunna ske inom den egna fastigheten.

a₁ - Strandskyddet är upphävt Ett genomförande av detaljplanen förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom planområdet.

u₁ - Markreservat för allmänna underjordiska ledningar Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att plats för eventuella nödvändiga ledningar ska finnas inom detaljplaneområdet.

f₁ - Endast friliggande hus Regleringen säkerställer att endast småhus, inte flerbostadshus, får uppföras inom området.

f₂ - Suterräng får anordnas där markens naturliga lutning så medger Motivet till planbestämmelsen är att den sluttande terrängen bedöms lämplig för suterränghus.

b₁ - Källare får inte finnas Motivet till planbestämmelsen är att minska risken för översvämning vid extrema skyfall.

m₁ - Dagvatten ska fördröjas med 18m³/1000m² tomtarea. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att dagvattnet fördröjs och infiltreras inom planområdet innan det leds bort.

n₁ - Befintlig stenmur ska bevaras Syftet med planbestämmelsen är att säkra stenmurens biotopskydd och kulturhistoriska värde.

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning Motivet till planbestämmelsen är att gemensamhetsanläggning kan bildas för väg inom planområdet.



Illustration som visar möjlig bebyggelse inom planområdet samt planerad utfart mot Kroksvägen.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

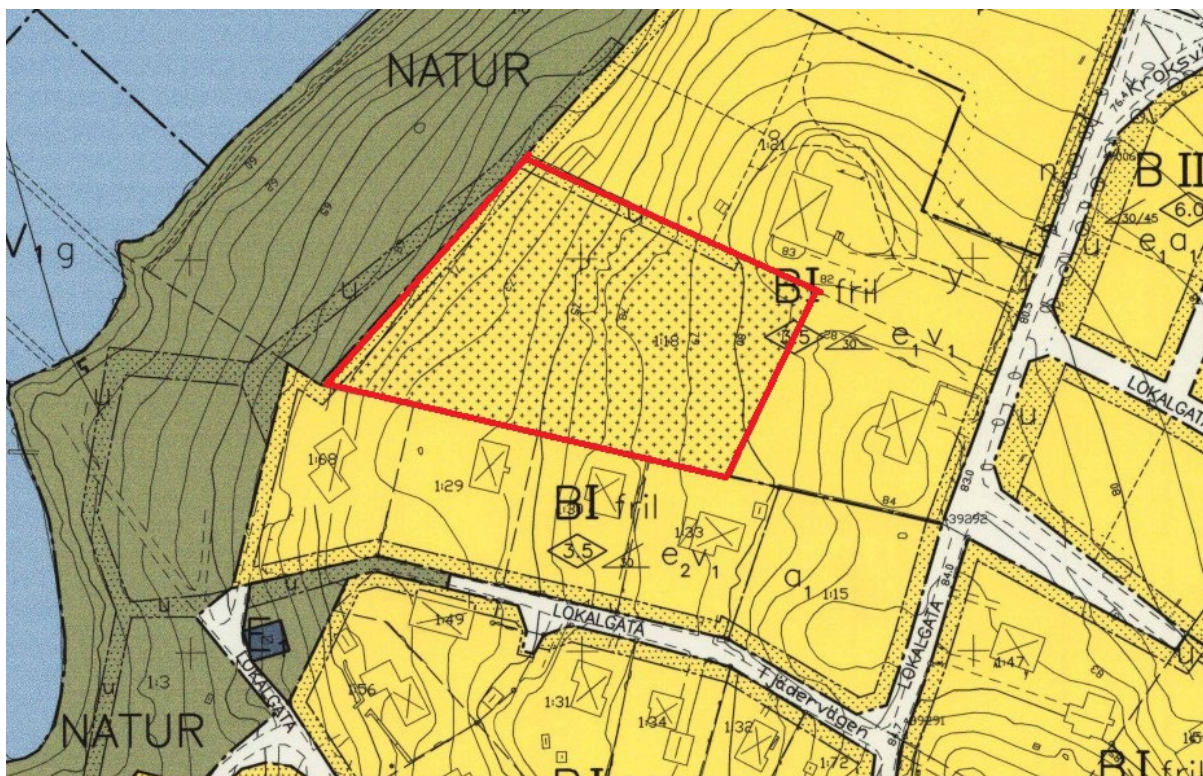
4.1 KOMMUNALA

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet för Marks kommun, som antogs av kommunfullmäktige 2017-03-30 §29, bör 550 nya bostäder tillkomma i Kinna-Skene-Örby för att uppnå översiktsplanens målscenario fram till 2030. Enligt en uppdatering har 124 av dessa bostäder redan byggts.

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av detaljplan för Övre Krok (laga kraft 2008-12-18), markanvändning för fastigheten är reglerad som B, område för bostäder med egenskapsbestämmelsen - mark som endast får bebyggas med garage och uthus (plusmark).

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Gällande detaljplan, planområdet inringat med rött.

4.1.2 PLANBESKED

Plan- och Byggnadsnämnden beslutade 2022-01-18 om positivt planbesked för del av Krok 1:18.

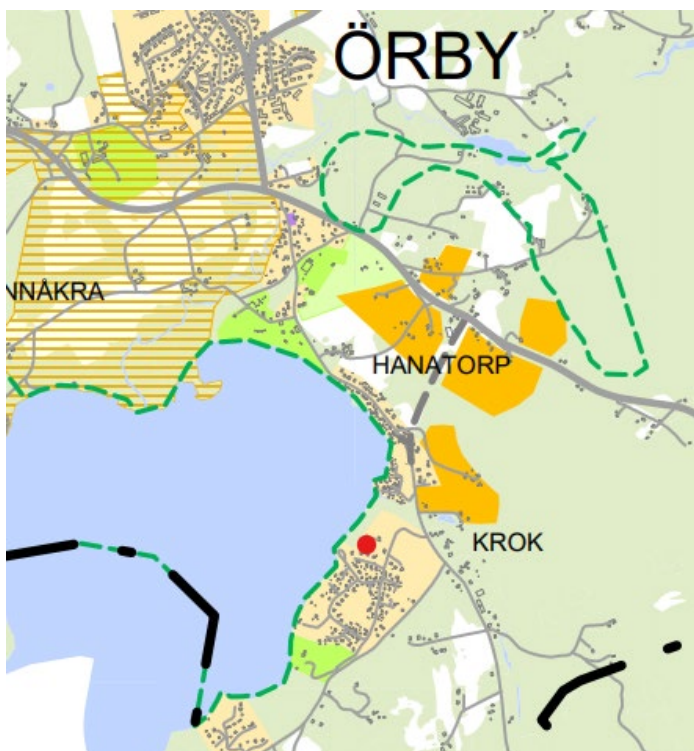
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens gällande översiktsplan, laga kraft 2017-05-25, är området utpekad för bostäder. Detaljplaneområdet ligger även inom LIS-område (LIS 03C Krok).



Lis-område Krok

Även i fördjupad översiktsplan för Kinna-Skene-Örby, laga kraft 2012-09-18, är området utpekad som befintlig tätortsbebyggelse. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.



FÖP Kinna-Skene-Örby, där planområdet ligger inom befintlig tätortsbebyggelse (röd punkt).

4.2 RIKSINTRESSEN

Detaljplaneområdet omfattas inte av något riksintresse.

4.3 KULTURMILJÖ

Detaljplaneområdet berörs inte av någon befintlig kulturmiljö.

4.3.1 FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

4.4 MILJÖ

En mindre del av detaljplaneområdet ingår i en lövskogsinventering som gjordes 1984.

4.4.1 BIOTOPSKYDD

Biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken gäller generellt för vissa objekt så som stenmurar. Dessa biotoper har skyddats eftersom de utgör viktiga livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningskorridorer för växt- och djurarter.

I västra planområdesgränsen ligger en stenmur. Stenmuren kommer inte påverkas av byggnationen utan får en planbestämmelse n₁; befintlig stenmur ska bevaras.

4.4.2 STRANDSKYDD

I samband med ny planläggning träder strandskyddet in. Kommunen bedömer att särskilda skäl till att upphäva strandskyddet föreligger då planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och är utpekad LIS-område i översiktsplanen. Planområdet är beläget cirka 50 meter från strandkanten. Värdefulla områden för växter och djurliv i strandzonen tas inte i anspråk.

4.4.3 DAGVATTEN

Det finns inga kommunala dagvattenledningar i anslutning till planområdet. I dagsläget avleds dagvatten från planområdet huvudsakligen via markavrinning genom en cirka 60 meter bred remsa skogsmark innan det når Öresjön.

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Utifrån de befintliga förutsättningarna samt detaljplanens avstånd till eventuella bullerkällor, bedöms risken för trafik- och verksamhetsbuller osannolik för detaljplaneområdet.

4.5.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger inte i närheten av transportled för farligt gods eller anläggningar med miljöfarlig verksamhet.

4.5.3 BRANDRISK

I aktuellt område finns två brandposter inom 150 meter från planområdet, en vid Kroksvägen 6 och en vid Morkullavägen 5.

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon säkerställs i bygglovskedet.

4.5.4 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Ingen översvämningsproblematik förekommer inom området idag.

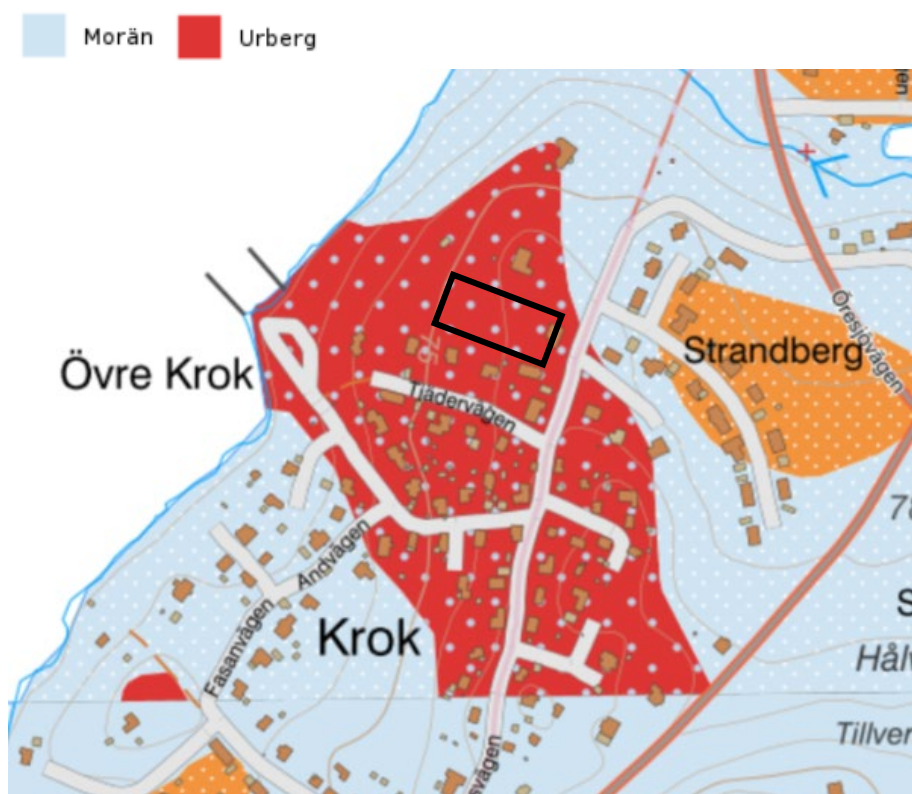
4.5.5 FÖRORENAD MARK

Ingen förorenad mark bedöms finnas inom detaljplaneområdet.

4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är sedan tidigare planlagt som kvartersmark i de delar som föreslås för bebyggelse. Inga kända stabilitetsproblem förekommer i området.

Enligt SGU:s jordartskarta består området av morän och urberg. Det bedöms inte finnas förutsättningar för skred. Ingen särskild geoteknisk undersökning har genomförts.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta, planområdet är ungefärligt illustrerat

4.7 TEKNIK

4.7.1 VA-FÖRSÖRJNING

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten respektive spillvatten. En utbyggnad av det befintliga ledningsnätet planeras väster om planområdet. Utbyggnaden medför att den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten respektive spillvatten.

4.7.2 AVFALLSHANTERING

Anläggningar för avfallshantering ska följa Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering. Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter om avfallshantering och den nya förpackningsordningen (SFS 2022:1274). Det är viktigt att tillgängligheten för hantering och utrymme för avfall planeras på ett sådant sätt att sopbil inte behöver backa.

4.7.3 EL

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning i området.

4.7.3 ENERGIFÖRSÖRJNING OCH BREDBAND

Energiförsörjning i form av fjärrvärme saknas i området.

Ledningar för fiber finns utbyggt längs Kroksvägen, öster om detaljplaneområdet.

4.8 SERVICE

Förskola, grundskola F-6, idrottshall, servicebutik, pizzeria samt kyrka är belägna inom 2 kilometer från planområdet. Övrig service finns inom ett avstånd på cirka 5 kilometer, i Skene och Kinna.

4.9 TRAFIK

Den närmaste busshållplatsen ligger ca 300 meter norr om detaljplaneområdet. Från Örby finns goda bussförbindelser till Kinna-Skene. Detaljplaneområdet angörs med fordon från Öresjövägen. Cirka 2 kilometer norrut från detaljplaneområdet ligger väg 156.

Från Kroksvägen ansluter en gång- och cykelväg från området till en separerad gång- och cykelväg utmed Öresjövägen, väg 1526, in till Örby samhälle.

Parkering sker på egen fastighet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplan, 2008-12-18, anger området som bostadsändamål som endast får bebyggas med garage och uthus (kryssmark).

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkartan har upprättats 2022 av Fadi Aburashid, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Marks kommun.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I fördjupad översiktsplan för Kinna Skene Örby från 2010 är området utpekad för befintlig tätortsbebyggelse.

5.1.4 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Under framtagandet av detta planförslag har en så kallad behovsbedömning utförts för att bedöma om planförslaget kan medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11§ MB). Kommunen gör bedömningen att ingen miljöpåverkan uppstår på grund av planförslaget. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

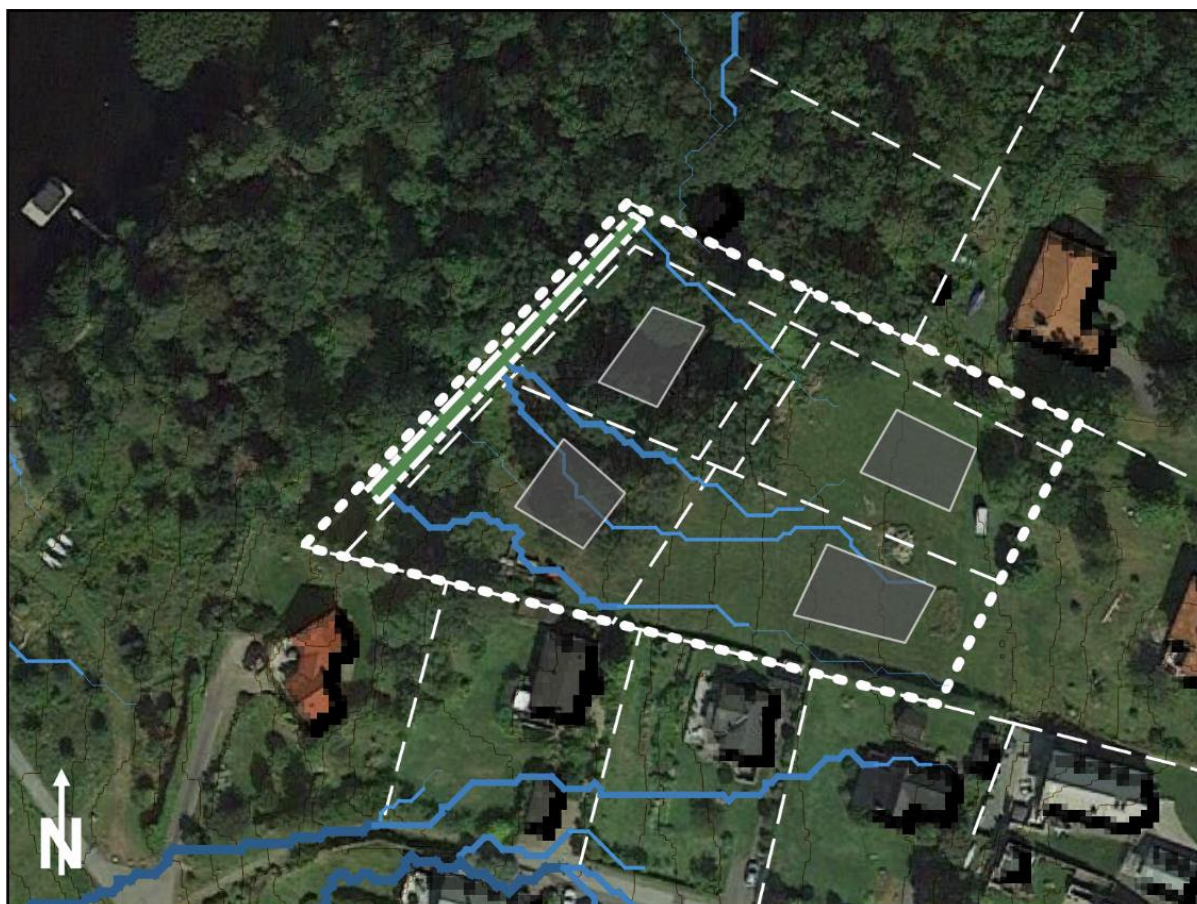
En förenklad dagvattenutredning för planområdet har utförts av Sweco. Topologin med en ås i nord-sydlig riktning gör avrinningsområdena tydliga. Vissa bäckar uppstår bara tillfälligt i samband med stora mängder nederbörd.

Den planerade byggnationen har inte ett stort tillrinningsområde uppströms. Det finns inte heller något nedströms utredningsområde att skydda från ökade flöden. Den ökade skyfallsvolymen efter exploateringen anses inte vara problematisk. I och med planområdets lutning skapas inga betydande lågpunkter.

Gällande dagvattenkvaliteten försämras den något av planförslaget, Sweco rekommenderar därför att en uppsamlade anläggning för fördröjning och rening av dagvatten från framtida bebyggelse anläggs i form av en långsmal skyfallsyta eller ett svackdike med stoppande klack.

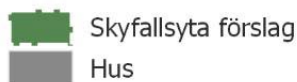
Skötsel- och driftansvar för dagvattenanläggning på kvartersmark föreslås ligga på fastighetsägaren.

Avrinnings- område	Total area (m ²)	Area planerad bebyggelse (m ²)	Dim.flöde (l/s) 200-årsregn som rinner av	Erforderlig ansamlad fördröjningsvolym för dagvatten från området (m ³)
Nuläge	6 000	-	48	29
Planområde	6 000	6 000	120	72



Teckenförklaring © Google flygfoto, skala 1 : 1500

0 10 20 30 40 50 m



Avrinning (Scalgo)

- Minimalt uppströms avrinningsområde
- Litet uppströms avrinningsområde
- Lite större uppströms avrinningsområde
- Större uppströms avrinningsområde

Schematisk illustration över föreslagen dagvattenhantering

Dagvatten från utredningsområdet föreslås ledas till en skyfallsyta som kan anläggas längs med utredningsområdets västra gräns. Placeringar är enbart en illustration. Om diket skulle bli fullt (vid regn över den dimensionerande storleken) bräddas vatten över kant och rinner ner till Öresjön. Vid normala regn förväntas vattnet infiltrera i marken.

Andra alternativ för rening och fördröjning av dagvatten kan väljas, så länge krav om rening och fördröjning uppfylls och utrymme finns inom planområdet.

För mindre regnmängder kan dagvattnet hanteras på varje enskild fastighet genom exempelvis genomsläpplig beläggning, uppsamling av takvatten för bevattning eller regnrabatter.

5.2.2 ARKEOLOGISK UNDERSÖKNING

En arkeologisk förundersökning på fastigheten Krok 1:18 har utförts av Göta Arkeologi AB. Förundersökningen omfattade 4 härdar och ett stolphål. I och med att samtliga anläggningar undersöktes, dokumenterades och provtogs finns det inte några arkeologiska hinder inför planerad exploatering inom planområdet.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Hela detaljplanen omfattas av del av fastigheten Krok 1:18.

6.2 NATUR

Planområdet gränsar till ett naturområde med promenadstigar utmed Öresjön. Naturområdet bedöms inte påverkas av exploateringen.

6.2.1 LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär en viss förändring av landskapsbilden då obebyggd öppen mark övergår till kvartersmark med byggrätt för bostäder. Förändringen bedöms inte som betydande för området. Inom området planeras för låg bebyggelse i en våning. Befintlig stenmur bevaras.



Del av planområdet, stenmuren utgör planområdet gräns västerut.

6.2.2 DAGVATTEN

Fördröjningen av dagvatten är anpassad för att avrinningen från planområdet inte ska öka efter planens genomförande. Planförslaget bedöms därmed inte innebära någon försämring av dagvattenhanteringen i området.

Genom reglering av minsta fastighetsstorlek i kombination med största tillåtna byggnadsarea möjliggörs utrymme för lokal fördröjning och infiltration inom respektive fastighet.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

6.3.1 VATTEN

Planområdets recipient är Östra Öresjön.

Enligt den senaste statusklassningen i VISS vatteninformationssystem har Öresjön måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen och är bedömd till måttlig status eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet och att sjöns vattennivå regleras på ett sätt som är negativt för fiskbestånden. Den kemiska statusen beror på att de prioriterade ämnena bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver (Hg) bedömts ej uppnå god status.

Möjligheten att uppnå MKN i recipienten bedöms inte påverkas negativt av den förslagna bebyggelsen. Det beror på att recipienten inte har en problematik i dagsläget kopplat till dagvattenutsläpp och att både Öresjön och dess avrinningsområde är så pass stora i förhållande till utredningsområdet.

Däremot finns det alltid anledning att begränsa föroreningsbelastningen på kringliggande sjöar och vattendrag.

Planområdet omfattas inte av någon grundvattenförekomst som berörs av miljökvalitetsnormerna.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.

6.4.1 ÖVERSVÄMNING

Planförslaget bedöms inte riskera översvämning inom eller i närheten av planområdet. I och med planområdets lutning skapas inga betydande lågpunkter.

6.5 SOCIALA

6.5.1 BARN

Planförslaget bedöms som positivt ur barnperspektiv.

Närliggande naturmarker fungerar som god lekmiljö för barn. Badplats med mindre lekplats finns inom gångavstånd. Området är relativt tätbebyggt och bedöms tryggt att vistas i.

Gång- och cykelbanan till skola, idrottshall med fotbollsplaner inbjuder lite äldre barn att själva förflytta sig tryggt till skola och fritidsaktiviteter istället för att åka bil.

6.6 RIKSINTRESSE

6.6.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet gränsar till Öresjöarnas riksintresse för friluftsliv. Naturområdet med stigar utmed Öresjön har stor betydelse för de boende i området. Det ger möjlighet till vardaglig rekreation och möjlighet till friluftsliv i närmiljön.

6.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot hushållningsbestämmelserna i kap 3 och 4 Miljöbalken.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och tillhörande planbestämmelser. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

I området för detaljplanen avses fyra nya självständiga fastigheter att skapas. För att området ska kunna byggas ut enligt detaljplanen måste avstyckning ske från stamfastigheten Krok 1:18.

För åtkomst till allmän väg för de nyplanerade fastigheterna kan servitut över stamfastigheten upprättas, alternativt kan tillgång till utrymmet för väg lösas genom att gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas för gemensamma anläggningar såsom väg, parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra tekniska anordningar. Om det blir aktuellt inom planområdet att bilda sådan ska anläggningsförrättning utföras av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen enligt 14 kap. 14 § PBL skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Den här detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen får med stöd av 6 kap. 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Den här detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Krok 1:18 ägs i sin helhet av privat fastighetsägare. De fastighetsrättsliga konsekvenserna kommer framför allt utgöras av avstyckning då planområdet avskiljs från stamfastigheten och bildar nya egna fastigheter.

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

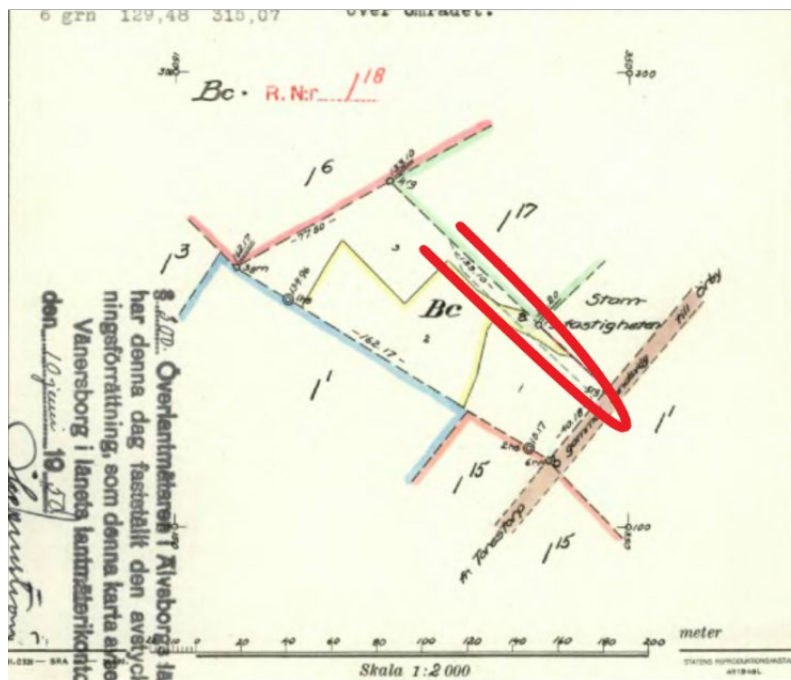
Fastighetsindelningsbestämmelser om markens indelning i fastigheter inom planområdet kommer inte att regleras i detaljplanen.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Förändring av fastighetsindelning ska ske i enlighet med detaljplanen. Detta innebär att del av Krok 1:18 avstyckas och övergår till planområdet för bildandet av fyra nya fastigheter.

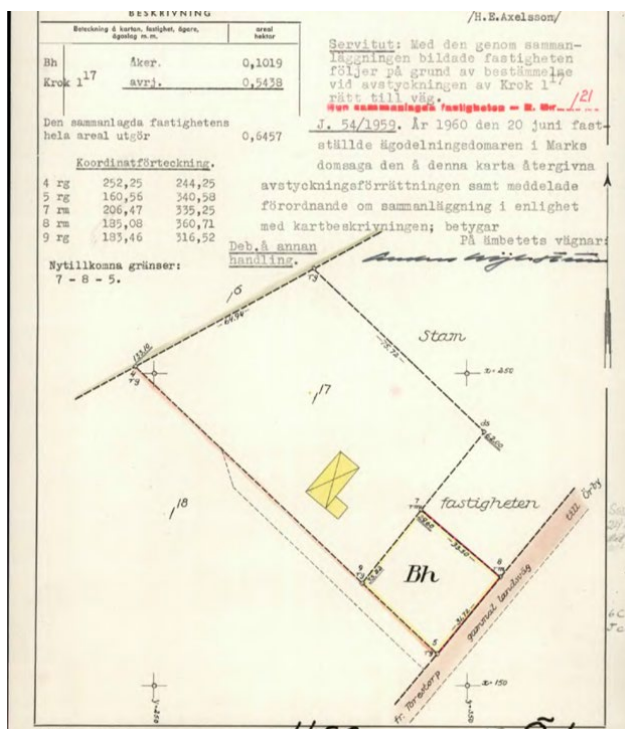
7.2.3 RÄTTIGHETER

Krok 1:18 är idag belastad av ett äldre vägservitut från 1950-talet till förmån för intilliggande fastighet Krok 1:21 (tidigare Krok 1:17), se bilder nedan.



1950. Kartutdrag ur akt 15-ÖRY-1292, servitut markerat med röd linje.

Krok 1:21 fick sin nuvarande utformning genom en sammanläggning år 1960. Fastigheten kom då att utökas till att sträcka sig ända fram till Kroksvägen.



1960. Kartutdrag ur akt 15-ÖRY-1466.

Eftersom servitutet fortsatt gäller, trots att vägen varken används eller är utbyggd, måste rättigheten dödas då den uppenbart kan anses onyttig. Hävning av servitut sker genom fastighetsreglering som utförs av Lantmäteriet.

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.

7.2.4 U-OMRÅDE

U-område skapas för att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar. Inom områdena får varken byggnation ske eller plantering av sådant vars rötter kan komma att skada ledningarna. Området är reserverat för att säkra tillgången för utrymme för allmännyttiga ledningar. Inom u-områdena kan ledningsrätt eller servitut bildas, ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt/servitut.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder på kvartersmark inom detaljplaneområdet.

7.3.2 EL, TELE OCH FIBER

I dagsläget ansvarar Vattenfall Eldistribution AB för elförsörjning i området. Det är ledningsägaren som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av el- och telenät. Marks Energi AB ombesörjer området med elektronisk kommunikation, fiber, och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av fibernät.

Utbyggnad och anslutning av el-, tele- och fiberförsörjning sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

7.3.3 RENHÅLLNING

Avfallshanteringen för nytilkomna bostäder ska hanteras inom området och i enlighet med Marks kommuns föreskrifter om avfallshantering och den nya förpackningsordningen (SFS 2022:1274).

7.3.4 PARKERING

Vid bygglovsprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering i enlighet med kommunens gällande parkeringsnormer.

7.3.5 TILLGÄNGLIGHET

Vid bygglovsprövningen ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga tillgänglighetsåtgärder.

7.3.6 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är ansluten till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsnätet finns utbyggt i Kroksvägen och Tjädervägen samt sydväst om planområdet, intill Andvägens vändplats. Ny bebyggelse avses anslutas till kommunalt vatten och spillavlopp.

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Krok 1:18 är sedan tidigare ansluten till det kommunala VA-nätet.

Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet och att vidta åtgärder för fördröjning av dagvattnet inom kvartersmarken. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredning.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Intäkter:

- Anslutning till kommunal VA-anläggning
- Planavgift

Utgifter:

- Plankostnader
- Utbyggnad av kommunal VA-anläggning

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Intäkter:

- Inkomster till följd av försäljning av bostäder alternativt försäljning av mark med byggrätt

Utgifter:

- Plankostnader
- VA-anslutning enligt gällande taxa
- Fastighetsbildning
- Servisledningar för VA, el och fiber inom kvartersmarken
- Byggnation

7.4.2 PLANAVGIFT

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Marks kommun. Explotören svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

7.4.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för att exempelvis lösa utfartsväg för de fyra nya fastigheterna inom planområdet. Bildande av gemensamhetsanläggning görs genom anläggningsförrättning som utförs av Lantmäteriet.

Inrättande av en gemensamhetsanläggning medför att viss mark tas i anspråk. Mark för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på en fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen eller på någon annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Inrättande av gemensamhetsanläggning bedöms vara av väsentligt värde för att lösa utfartsväg för de tilltänka fastigheterna. De ekonomiska fördelarna av en gemensam anläggning bedöms överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Explotören ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

7.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

7.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Explotören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten- spillvatten- och dagvattenledningar.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal avses inte att tecknas.

7.5.2 TIDPLAN

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. När detaljplanen fått laga kraft kan arbeten i området påbörjas.

- Samråd planeras tredje kvartalet 2023
- Granskning är planerad till första kvartalet 2024

- Antagande av planen är planerad till andra kvartalet 2024

7.5.3 GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden är 60 månader från det att detaljplanen får laga kraft.

7.6 KULTURVÄRDEN

Av 2 kap. 6 § första stycket plan- och bygglagen framgår att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Planen kommer medföra vissa förändringar för de närboende i form av ökade trafikrörelser och i viss mån även ökad insyn. Vid förtätning innebär bland annat skymd sikt och insyn vara något som en fastighetsägare i tätbebyggda områden bör vara införstådd med. Hänsyn har tagits till bland annat avstånd och struktur för befintlig byggnation, inom planområdet planeras för låg bebyggelse i en våning. Kommunens bedömning är att de förändringar som planen möjliggör inte kommer att innebära några sådana betydande olägenheter för de närboende som avses i 2 kap. 9 § PBL.

7.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ombildning av fastigheten Krok 1:18 att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149)

Nybildande av gemensamhetsanläggning i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Upplåtelse av eventuella ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen. Lantmäteriförrättningar prövas enligt ovanstående lagstiftning. För dessa ansvarar Lantmäterimyndigheten.