

Ändring av detaljplan för

ÖRBY KYRKBY

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

Tillägg till planbeskrivning,
tillhörande gällande plan 1962-01-31

Upprättad 2008-04-16, reviderad 2008-08-18

Planarkitekt Åsa Svensson och Plantekniker Lena Bodén

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2008-10-02

HANDLINGAR

Planhandlingar:

Karta i skala 1:2000, innehållande kopia på gällande plan 1962-01-31 och tillägg till planbestämmelser samt grundkarta, upprättad 2007.

Tillägg till planbeskrivning 2008-04-16, reviderad 2008-08-18.

Tillägg till genomförandebeskrivning 2008-04-16, reviderad 2008-08-18.

Fastighetsförteckning upprättad 2008.

Samrådsredogörelse 2008-08-18.

Övriga handlingar:

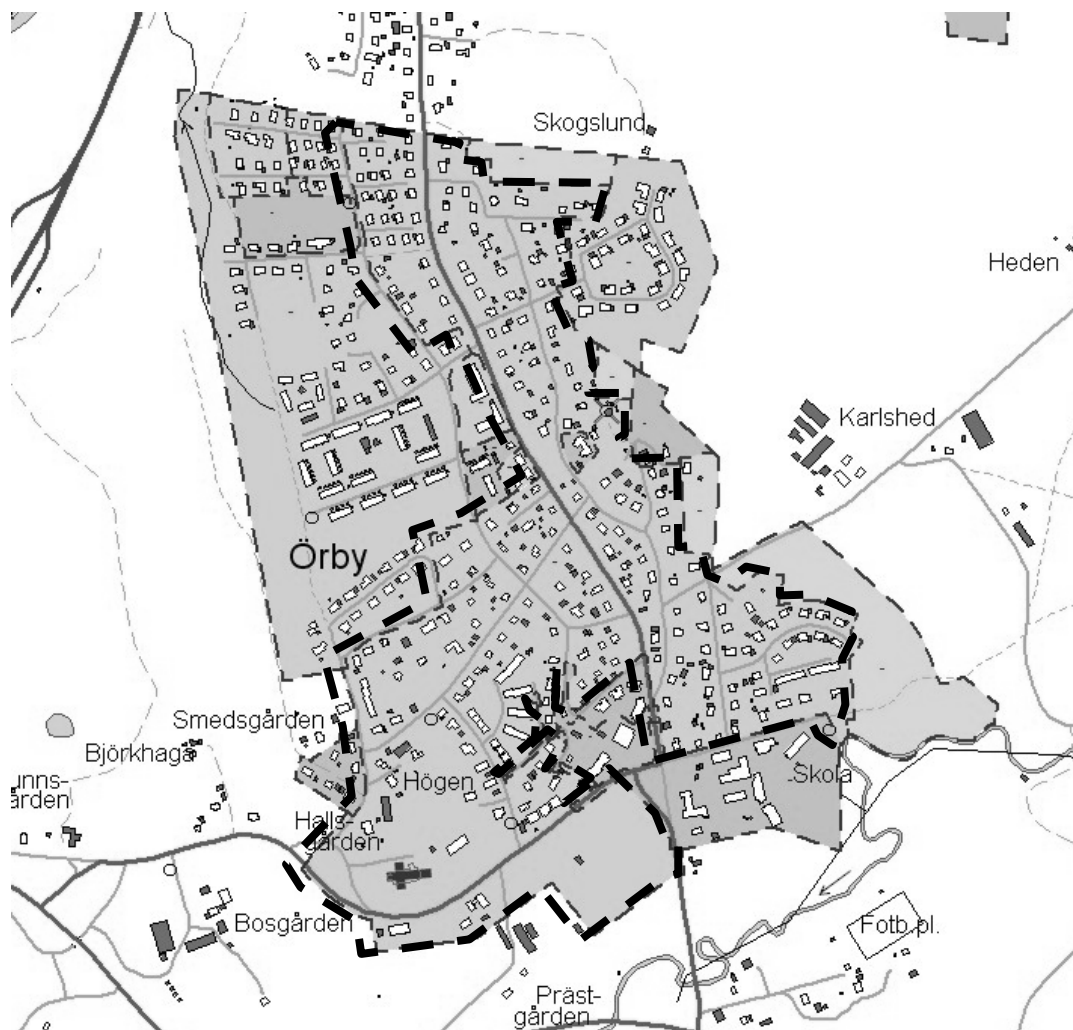
Planhandlingarna består även av tidigare plankartor och bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Ändring av detaljplan för

ÖRBY KYRKBY

Örby, Marks kommun, Västra Götalands Län

Tillägg till planbeskrivning, tillhörande gällande plan 1962-01-31



Kinna 2008-04-16, reviderad 2008-08-18

Planarkitekt Åsa Svensson och Plantekniker Lena Bodén

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen Örby Kyrkby syftar till att öka byggrätten för tomter bebyggda med fristående bostadshus.

För att inte området ska innehålla motstridiga planbestämmelser upphör en del gamla bestämmelser att gälla när de nya införs. Skulle motstridiga uppgifter trots detta kunna utläsas, ska planen tolkas så att syftet med planändringen tillgodoses.

En planändring innebär att man kan komplettera eller ändra en befintlig detaljplan. Detta under förutsättning att detaljplanens huvudsyfte inte ändras. Bestämmelser kan läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. De ursprungliga planhandlingarna består och ska läsas tillsammans med de tillkommande.

Exempel på tillämpningsområden för en planändring är ändring av lovplikt, kompletteringar av gamla planer som saknar bebyggelse reglerande innehåll samt reglering av tillgänglighetsskapande åtgärder.

Plandata

Läge och areal

Hela planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och planändringen gäller del av gällande detaljplan från 1962-01-31. Planområdet ligger i centrala Örby. Planområdet omfattar ca 250 tomter.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för centralorten Kinna visar på bebyggelse för hela planområdet. Södra hälften av detaljplanen berörs av sekundärt vattenskyddsområde för Örby vattentäkt.

Detaljplaner

Gällande detaljplan från 1962-01-31 anger bebyggelserätt i området på maximalt 125 kvm för huvudbyggnad och 25 kvm (i vissa fall 60 kvm) för gårdsbyggnad. Planen möjliggör för byggnader i en våning med inredd vind eller i två våningar.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2007-06-25 att planändring får genomföras för detaljplanen för Örby kyrkby.

Då planändringsförslaget är av begränsad betydelse och markanvändningen överensstämmer med den gällande översiktsplanen för centralorten samt inte berör sådana frågor som är av intresse för allmänheten, avses planärendet handläggas enligt bestämmelserna i PBL för enkelt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Örby ligger i ett vackert kuperat kulturlandskap. Örby är en fullt utbyggd ort främst bestående av småhus.

Radon

Området ligger inom normal- till högriskområde för radon. Vilket innebär att all tillbyggnad ska ske radonsäkert om inte annat kan påvisas. Inomhusvärdet får inte överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Det finns flertalet fornlämningar inom planområdet, dessa i form av stensättningar, högar och ett vägmärke. Fornlämningarna påverkas ej av planändringen.

Bebyggelse

Örby är en utbyggd ort med förskola, skola, service och god kollektivtrafik. Bebyggelsen är småskalig med glest mellan husen, små vägar och mycket grönska. Bebyggelsen har vuxit fram långsamt och är variationsrik med byggnader från början av 1900-talet fram till -90 talet.

Förslaget innebär en ökning av byggrätten till 27% av tomtarean, dock maximalt 270 kvm byggnadsarea.

VA

Området är anslutet till kommunalt VA och dagvatten. Det befintliga dagvattensystemet tål inte en ökad belastning. Dagvatten från tillbyggnader får därför inte anslutas till det kommunala dagvattnet. Den ökade mängd dagvatten som ett nyttjande av den ökade byggrätten innebär ska hanteras på den egna tomten. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske med hjälp av vattenmagasin, infiltration på tomten eller utkastare från stuprör.

Dricksvatten

Södra hälften av detaljplanen berörs av sekundärt vattenskyddsområde för Örby vattentäkt, en viktig dricksvattentillgång i kommunen. Den utökade byggrätten i planområdet leder till större och fler byggnader samt mer hårdgjorda ytor vilket minskar ytan infiltrerbar mark. Grundvattnet i denna sand- och grusavlagring utgör ett öppet grundvattenmagasin och bedöms vara extremt sårbar. Det är viktigt att föroreningar av vattentäkten förebyggs. Inom sekundär vattenskyddszon gäller marklov för **all** schaktning, sprängning och markfyllnader. För hela planområdet gäller vanligt marklov, enligt PBL 8 kap 9§ (normalt om marknivån höjs eller sänks mer än 0,5 m). Takmaterial för nybyggnader och tillbyggnader som kan förorena marken, såsom bly, koppar och zink, tillåts ej. Bygglov krävs för byte av takmaterial.

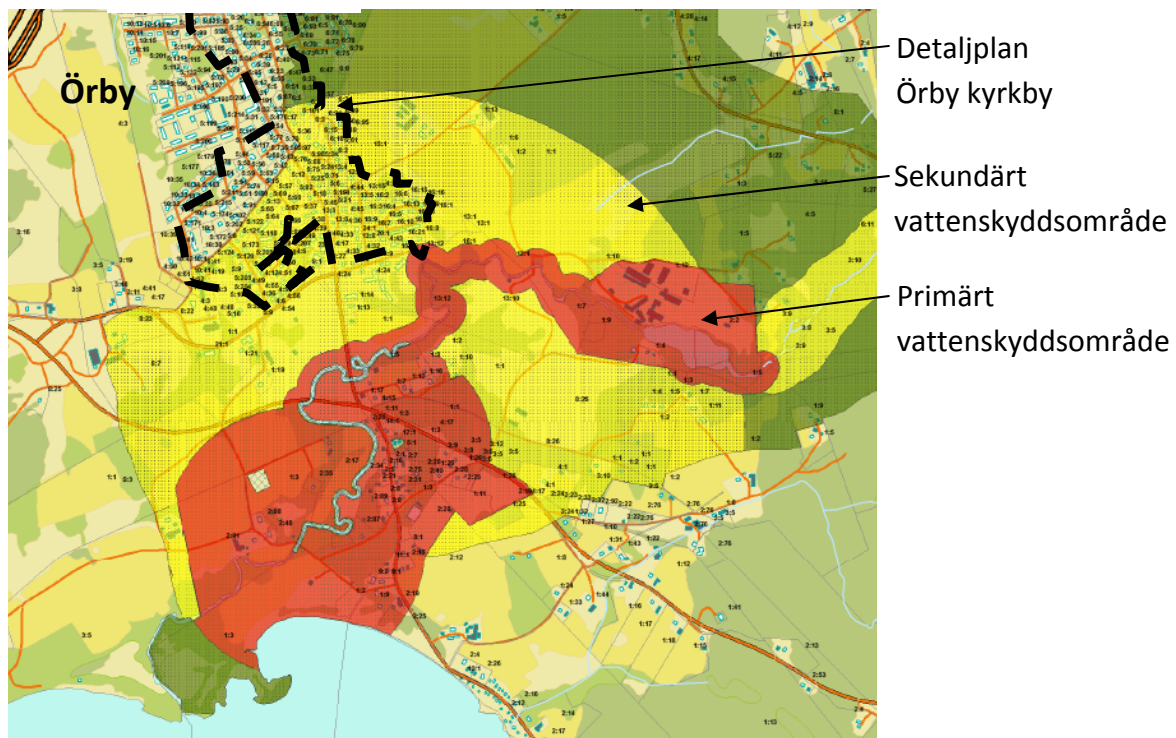


Bild som visar vattenskyddsområdets utbredning (bilaga 3a "Vattenskyddsområde Örby vattentäkt Marks kommun").

Administrativa frågor

Genomförandetiden för underliggande plan har gått ut.

Genomförandetiden för det tillägg som planändringen omfattar har satts till fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Kostnader

Detaljplanekostnaderna tas ut i samband med den planavgift som tillkommer vid bygglov.

Konsekvenser av planläggningen

Detaljplaneändringen består av att bestämmelser införs som ökar byggrätten till 27% av tomtarean med en maximal byggnadsarea på 270 kvm.

Den utökade byggrätten i planområdet leder till större och fler byggnader samt mer hårdgjorda ytor och därmed ökad avrinning från området. Infiltrerbar yta viktig för vattentäkten minskas.

Planförslaget anses inte leda till att en miljöbedömning blir nödvändig. Samråd om miljöbedömningen har skett med Länsstyrelsen, 2008-04-08.