

Detaljplan för

ÖXABÄCKS STOM 1:27 OCH 1:43

Öxabäck, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2009-09-04

Elena Eckhardt

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2009-10-23

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser

Illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000

Fastighetsförteckning upprättad 2009-02-13 av Lena Bodén

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av 8 radhus alternativt 3-4 friliggande villor.

Plandata

Läge och areal

Öxabäcks stom 1:43 är belägen på Sävsjövägen 26. (1649 kvm)

Öxabäcks stom 1:27 är belägen på Parallellvägen 2. (2055 kvm)

Fastigheterna inom planområdet utgör tillsammans 4000 kvm.

Markägoförhållanden

Ägare är Öxabäcks fastighetsförvaltning HB som köpte fastigheterna av kommunen i juni 2008.



Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplaner

För området gäller Fördjupad översiktsplan; Översiktsplan för Marks kommun, delen Öxabäcks samhälle, antagen 1991. Planområdet ligger inom område för befintliga bostäder.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan 55-03-07. Byggnadsplanen anger byggrätt för friliggande bostäder i en våning.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom interimistiskt vattenskyddsområde. Enligt konceptutredningen kommer området ligga inom sekundär zon. Det innebär bl a att följande kommer att kräva tillstånd av miljönämnden:

- Schaktningsarbeten (pålning, spontning, underjordsarbete)
- Borrning i jord och berg
- Nyetablering av anläggning för lagring av och utvinning av värmeenergi från berg mark och vatten.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 25 februari att detaljplan får upprättas för Öxabäcks stom 1:27 och 1:43 och att beslutet skall handläggas med enkelt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Vid Parallellvägen fanns en villa som rivits. Marken sluttar svagt mot väster. På tomten växer flera fruktträd. I gränsen mellan tomten och boulevanan växer en dunge med träd bl a hassel, lind och tall. En del av träden kan med fördel bevaras vid nybyggnation för att bibehålla ett lummigt intryck i kvarteret, se illustrationskartan.



Vy västerifrån, befintliga fruktträd



På tomten vid Sävsjövägen finns en anlagd boulebana. Genomförandet av planen innebär att boulebanan tas bort.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom planområdet enligt länsstyrelsens informationskarta.

Bebyggelseområden

Tomterna ligger i ett bostadsområde med villor och radhus.



Vy österifrån vid Parallellvägen.



Vy vid Sävsjövägen

Fastighetsägaren har för avsikt att bygga hyresradhus i form av två radhuslängor med fyra lägenheter i vardera. Planen medger en våning, såsom omgivande bebyggelse. Detaljplanen ändras från friliggande bebyggelse till valfritt byggnads sätt (dvs friliggande, radhus eller kedjehus) med en sammanlagd byggnadsyta på 900 kvm. Det utgör drygt en femtedel av kvartersytan. Planen medger att radhuslägenheterna får avstyckas. Minsta tomtstorlek är 220 kvm. Vid byggnation av friliggande villor gäller minsta tomtstorlek 1000 kvm.

Offentlig service

I Öxabäck finns mataffär, förskola, grundskola till årskurs 6 samt distriktsköterskemottagning. Servicen ligger huvudsakligen utmed Överlidavägen, ca 300 m från planområdet.

Lek och rekreation

På nära avstånd ligger Hagavallens idrotts- och rekreationsområde med flera motions slingor. Området är naturskönt med utsikt över Sävsjön. Närmsta lekplats ligger vid Sävsjövägen inom 100 meter från planområdet.

Tillgänglighet

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

Vägar och trafik

Biltrafik , parkering och angöring

Från Överlidavägen nås området via Öxvallsvägen in på lokalgatorna Sävsjövägen och Parallellvägen. Mellan dessa lokalgator planeras en tillfartsväg till radhusen på kvartersmark (som gemensamhetsanläggning). Parkering kan antingen anordnas på respektive radhustomt eller gemensamt inne i kvarteret. Vid behov kan några gästparkeringsplatser anordnas direkt mot Parallellvägen. Parkeringsbehovet till åtta radhus är 10 p-platser.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik sker på lokalgatorna. Det finns ett gångstråk mellan Parallellvägen och Sävsjövägen väster om de aktuella fastigheterna. Gångstråket leder vidare över Sävsjövägen till en stig som ansluter i ett elljusspår i naturområdet. Gångstråket utgör allmän mark.

Kollektivtrafik

Från Öxabäck finns bussförbindelse dels via Kinna, Skene och vidare mot Göteborg och dels via Mjölback mot Älvsered. Närmsta busshållplats är belägen vid Överlidavägen 200-300 meter från planområdet.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Det finns inga geotekniska undersökningar gjorda för området. Marken består av morän. Risk för skred har inte bedömts föreligga och grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Radon

Öxabäck klassificeras som normalradonmark i kommunens översiktliga inventering av markradon. Byggnader där personer vistas stadigvarande ska ha grundläggning i radonsäkert utförande såvida inte annat påvisas. Radonhalten i inomhusluften får ej överstiga 200 Bq/kbm.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (se vidare i genomförandebeskrivningen). Det finns möjlighet att ansluta tomterna till kommunala dagvattenledningar.

Energiförsörjning

Det finns ingen fjärrvärme utbyggd i Öxabäck.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Planläggningen innebär en förtätning av Öxabäck samhälle. Samhället består huvudsakligen av villabebyggelse och det är därför positivt att fler lägenheter tillkommer. Området bedöms som en god boendemiljö nära service och rekreationsområde. Det utgör god hushållning med resurser att bebygga mark där den tekniska infrastrukturen; gator och VA-ledningar redan finns utbyggd. Byggnation av åtta radhus alstrar ca 40 trafikrörelser/dag. Sävsjövägen och Parallellvägen utgör bostadsgator, trafiken på dessa bedöms inte vara störande.

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. Avstämning har skett med länsstyrelsen vid möte 2009-03-13. 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 miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från den dag planen vinner laga kraft.