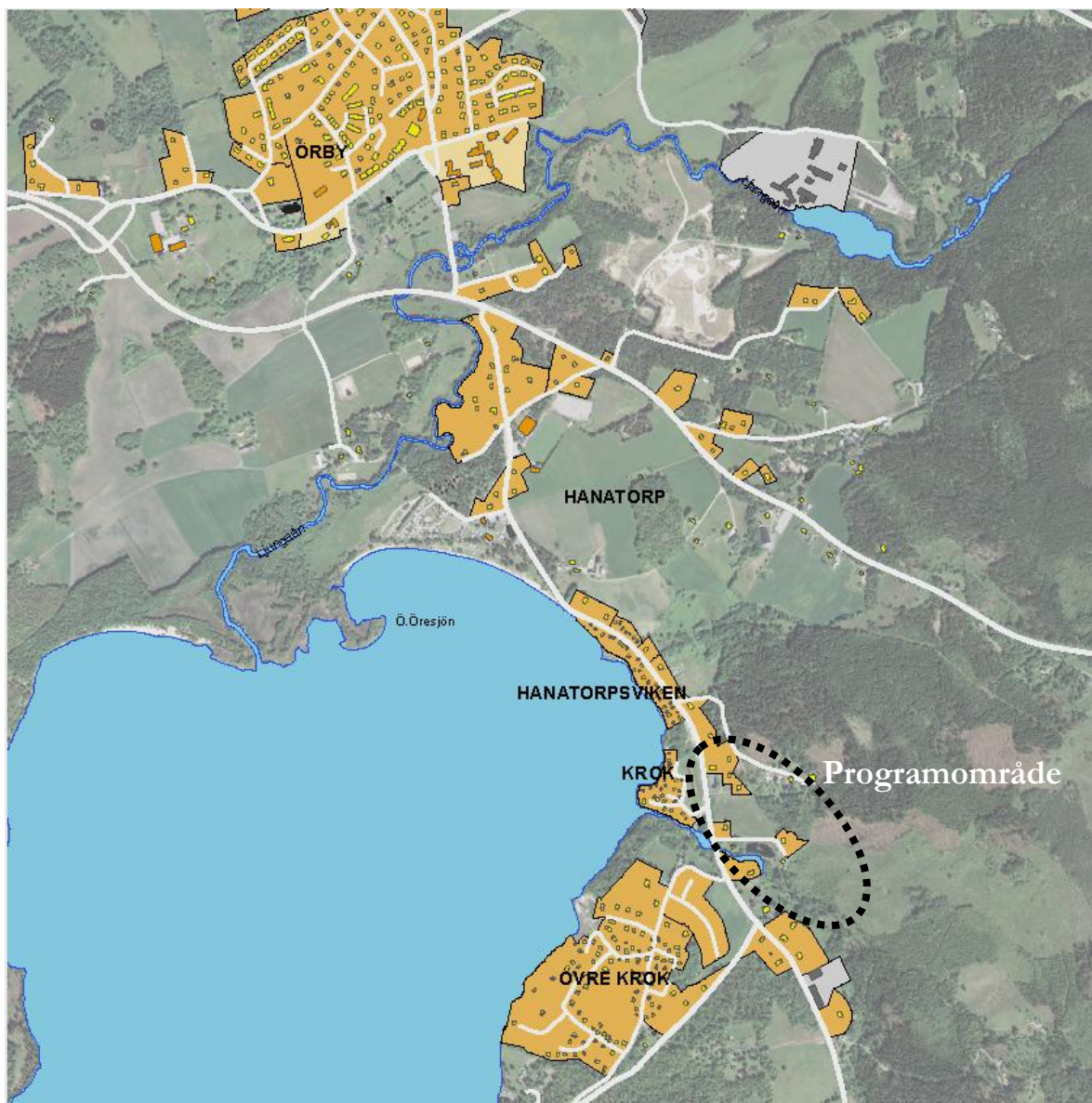


Planprogram för området
HANATORP, KROK 1:12 M.FL.
Örby Marks kommun, Västra Götalands län



Inkluderande fastigheterna Krok 1:9 och Hanatorp 2:12 samt flertalet mindre bebyggda fastigheter.

Upprättad 2008-10-23, reviderad 2009-03-27
Planarkitekt Åsa Svensson
Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planprogrammets syfte är att utreda förutsättningarna för att bebygga delar av Hanatorp. Området ligger öster om Öresjövägen med delvis goda möjligheter till sjöutsikt. Planområdet innefattar delar av utpekade områden för bebyggelse i kommande ”FÖP Kinna Skene Örby” och två av markägarna har inkommit med önskemål om att sälja tomter/bebygga. Huvudfrågor för arbetet har varit hållbar samhällsutveckling, närhet till service samt om det i området finns motstridiga intressen så som exploateringsönskemål, strandskydd, fornlämningar, friluftsliv, naturvård m.m. I planprogrammet redovisas placering av bostadsområden samt antal bostäder, möjliga tillfarter och lekytor.

Plandata

Planprogrammet omfattar delar av fastigheterna Krok 1:12, Krok 1:9 och Hanatorp 2:12, samt befintlig bebyggelse längs Öresjövägen.

Läge och areal

Området ligger i sydöstra delen av Hanatorp, öster om Öresjövägen. Hela programområdet är ca 15 ha stort, varav ca 3 ha föreslås omvandlas till bostadsområden.

Markägoförhållanden

Marken ägs av ett flertal privata fastighetsägare.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

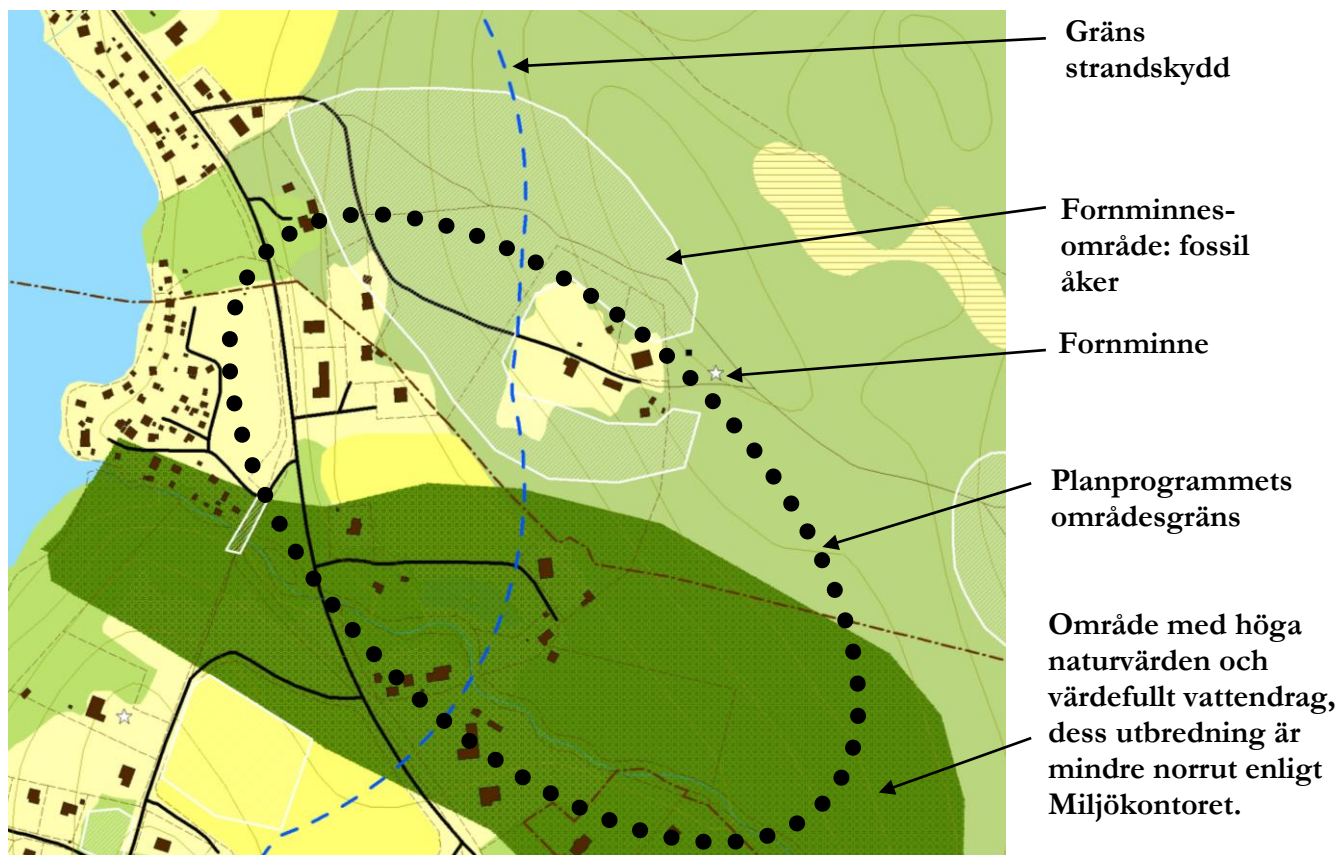
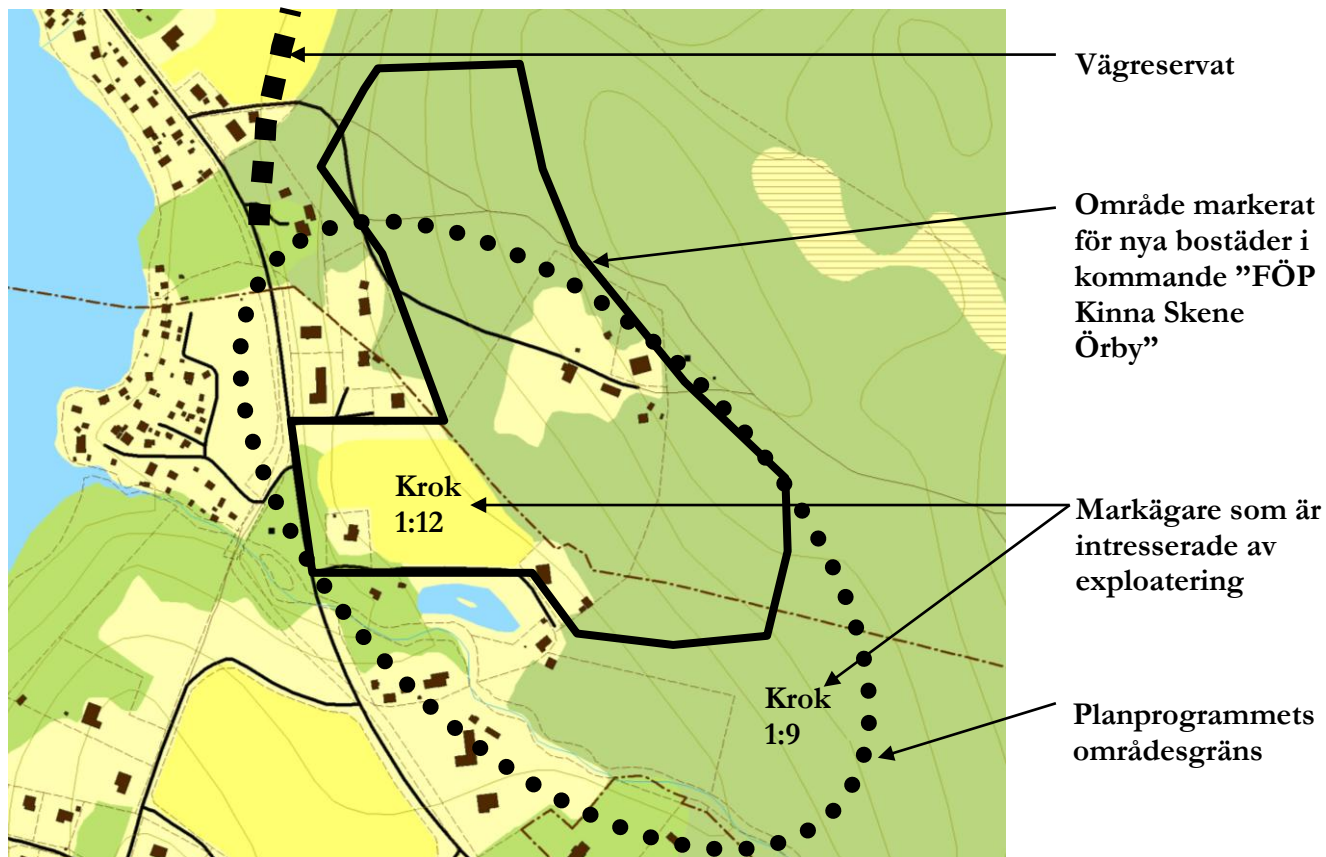
Planen berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplaner

I kommande ”FÖP Kinna Skene Örby” 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.

Naturvård

Södra delen av planområdet, utmed Kroksån, omfattas av område med höga naturvärden såsom värdefull moss- och lavflora samt hotade ryggradsdjur. För att fastställa områdets utbredning och planprogrammets påverkan behöver en ny inventering utföras under programsamrådet. Kroksån räknas som särskilt värdefullt vattendrag av Länsstyrelsen då insjööring går upp i ån, för denna är det viktigt att det finns kvar vegetation som både skuggar vattenytan och som möjliggör för insekter att leva på platsen.



Karta över strandskyddsgräns samt område för höga naturvärden och fornminnen (markerat i vitt).

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsområde för Östra Öresjön på 300meter. Kontakten med strandområdet avskiljs dock av Öresjövägen samt befintlig bebyggelse. Upphävande av strandskydd ska sökas hos Länsstyrelsen.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt. I väster angränsar programområdet till Nedre Krok som omfattas av områdesbestämmelse. Här får bebyggelsen endast utgöras av låga och småskaliga fritidshus. I sydväst gränsar programområdet till Övre Krok, som omfattas av detaljplan för friliggande bostäder i en eller två våningar, med byggrätter på upp till 250 kvm.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-03-23 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att planlägga Krok 1:12 för bostadsändamål samt att upprätta ett planprogram för området. Flertalet av omgivande fastigheters ägare har kontaktats för att undersöka om intresse för ytterligare planläggning finns. Detaljplanen ska upprättas med normalt planförfarande och planavtal ska upprättas med exploatörerna. Efter beslutet har fastighetsägarna till Krok 1:9 inkommit med önskemål att få planlägga för bostäder.

Mark och vegetation

Området ligger öster om Öresjövägen och innefattar åkermark, skogsmark samt befintlig bebyggelse. Hela området ligger i en trevlig sydvästsluttning. Åkermarken ligger i anslutning till Öresjövägen och befintlig bebyggelse med delvis god utsikt över Östra Öresjön. Skogsmarken ligger öster om befintlig bebyggelse i kuperad terräng. Åkermarken samt vissa delar av skogsmarken skulle vara lämplig för ny bebyggelse.

Vegetationen i området består främst av granskog med inslag av tall, men även blandad skog samt lövskog (främst ek, björk och asp). Ett par av skogspartierna står i vattensjuka marker. Som en gräns till planen söderut ringlar Kroksån med sitt värdefulla djur- och växtliv. Slänterna ner mot ån är bitvis branta och svårtillgängliga och i vissa fall går befintliga tomter ända ned till vattnet. En mindre gångbro korsar ån och möjliggör för kontakt med vattnet i ån samt gör Östra Öresjön tillgänglig söderut. I anslutning till bron finns det även möjligheter att röra sig norr om ån längs en stig österut. Området angränsar i norr till vandringslederna Kurirleden och Älgstigen vilka möjliggör för god tillgänglighet till landskapet runtom. Det finns en del biotopskyddade element så som stengärdesgårdar och diken inom området. Dessa ska om möjligt sparas eller så ska dispens från biotopskyddet sökas vid planläggning.

Fornlämningar

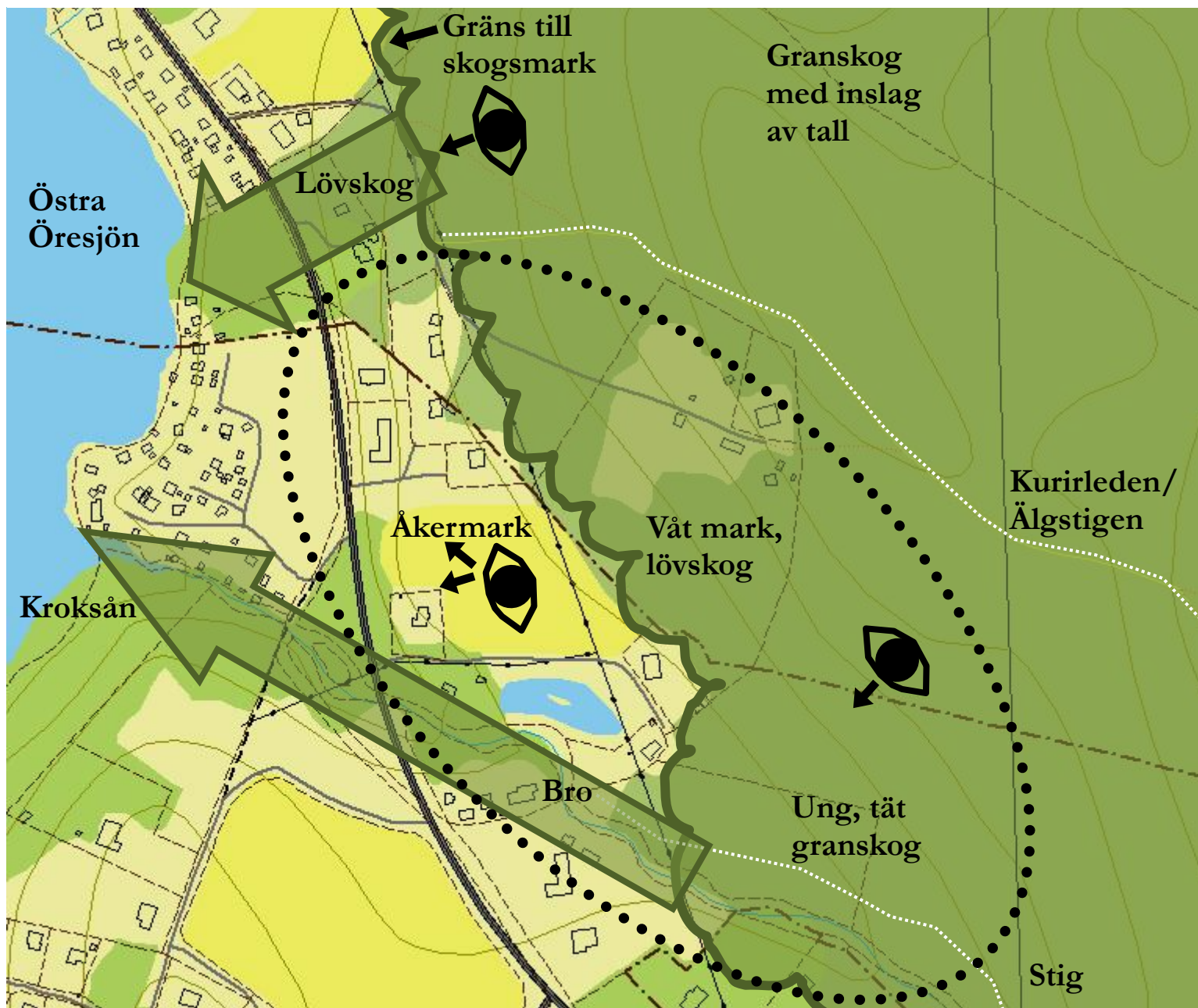
Delar av programområdet berörs av fornlämningar, såsom fossil åker (se karta sid.3) Inför detaljplaneläggning skall en arkeologisk utredning för detaljplanen utföras.

Landskapsbild

Området präglas starkt av kontakten till vatten, med både Östra Öresjön nära samt Kroksån intill. Längs Östra Öresjöns strandkant löper ett öppet landskapsrum med åkrar och befintlig småskalig fritidshusbebyggelse. Här präglar sjön och bebyggelsen landskapet starkt. På

skogshöjden underordnar sig den spridda bebyggelsen landskapet med stora gröna trädgårdar och placering på olika nivåer.

Två gröna stråk binder skogsmarken till sjön. Dessa är både viktiga för landskapsbilden samt för dess betydelse som spridningskorridor för djur.



Landskapsbild. Gränsen mellan skogsmarken och det öppna landskapet är markerad för att framhäva landskapsbilden. De gröna pilarna visar på viktiga gröna stråk som bör värnas, "ögonen" på viktiga visuella kontakter/vackra vyer. Befintliga stigar är utmärkta.

Delar av området har vackra vyer ned mot Östra Öresjön. Det finns även en visuell kontakt mellan åkermarken och Örby kyrka samt mellan den södra delen av planområdet och Övre Krok som är värd att värna.

På de äldre kartorna kan man se att landskapsbilden har varit relativt oförändrad från slutet av 1800-talet och fram till idag. Det öppna landskapsrummet längs Östra Öresjön, avbrutet av mindre skogsriddäer, och den skogsklädda höjden har bevarats när bebyggelsen har utvecklats och gett platsen dess karaktär. Bebyggelsen har växt fram längs Öresjövägen och tidigare gårdar som legat inne i skogen har minskat till antalet. Ny bebyggelse bör inordna sig landskapets karaktär och historik med förtätning av bebyggelse längs Öresjövägen och nya fristående grupper av bebyggelse i skogen.



Ekonomiska kartan från 1890-talet



Ekonomiska kartan från 1959

Bebyggelse

Inom programområdet finns 10 befintliga bostäder med stora trädgårdar. Bebyggelsen är variationsrik till utseende och färgsättning. Husen är friliggande i ett till två plan med träfasad och flertalet tillbyggnader på tomterna.

Längs Östra Öresjöns strand ligger många mindre sommarhus som ger ”Krok Nedre” dess speciella karaktär.

Service och Kommunikationer

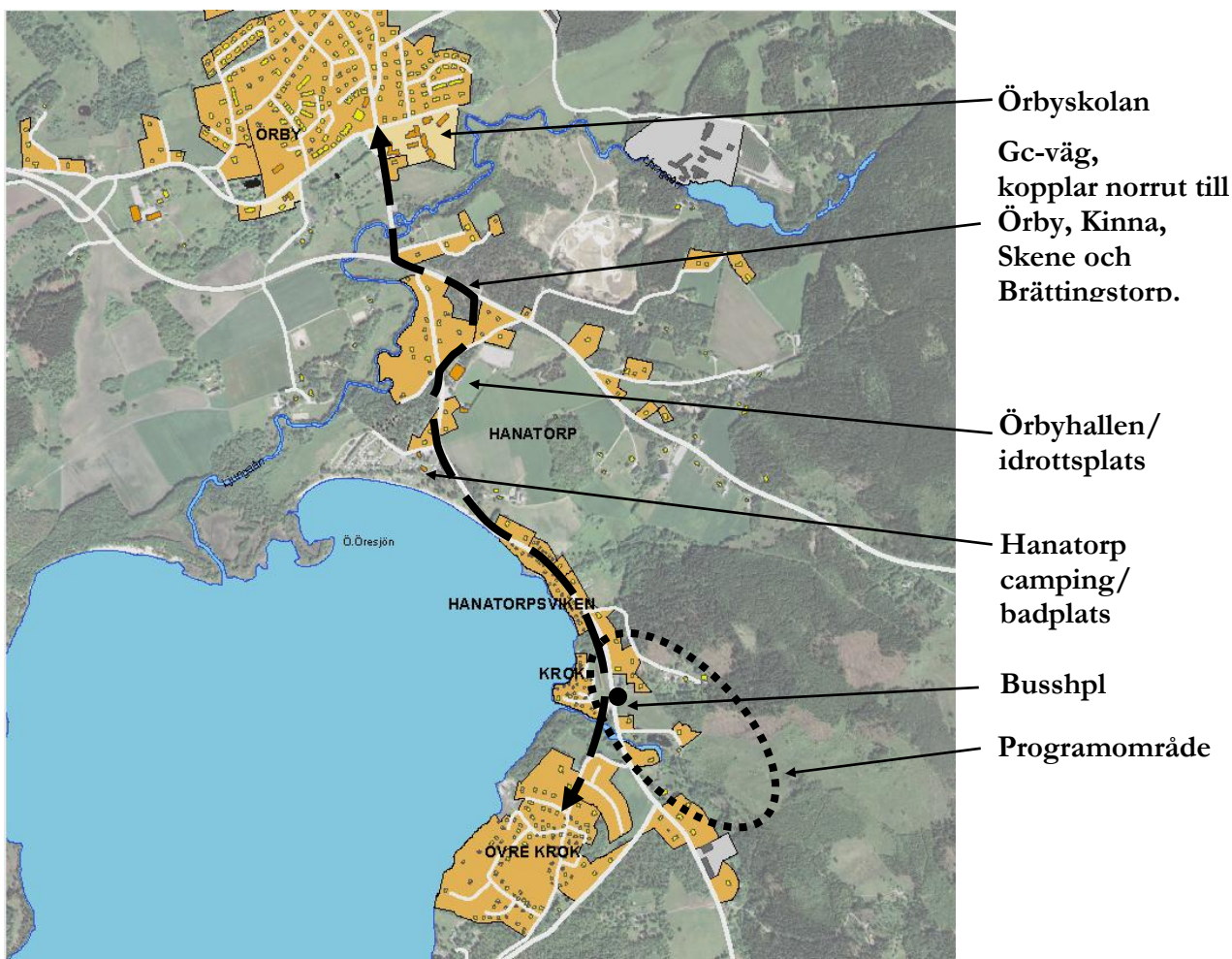
I Örby, ca 1,5-2 km från programområdet, finns närmsta service med skola och två butiker (Dialectbutiken och Kupan). Förhoppningen är att ett ökat underlag ska ge möjlighet för en handelsbutik att etableras. Närmaste busshållplats finns i direkt anslutning till programområdet vid Öresjövägen, där det går bussar in mot Kinna och Skene vilket gör kollektivtrafikmöjligheterna goda. Buss 371 trafikerar *Älvsered- Örby- Kinna- Skene* och går 4-5

turer åt vardera håll vardagar. Buss 372 trafikerar *Älekulla- Kinna- Skene* och går 5 turer åt vardera håll vardagar. Barn upp till årskurs 3 har rätt till skolskjuts.

Gående och cyklister

Gång- och cykelväg är under utbyggnad längs Öresjövägen från Övre Krok till Hanatorps idrottsplats, vilket kopplar vidare till befintliga g/c-vägar i Örby som i sin tur går in till Skene, Kinna och Brättingtorp. Längs enstaka sträckor i Örby går cykelvägen ut i befintlig bostadsgata.

Det finns goda möjligheter att röra sig ned till sjön över Öresjövägen med övergångsställe i direkt anslutning till programområdet.



Viktiga målpunkter och gc-väg samt närmsta busshållsplats.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena på platsen är inte kända. I samband med detaljplaneläggning för bostäder skall en geoteknisk utredning göras. Utredningen bör belysa och klarlägga

stabilitetsförhållanden längs Kroksån (enligt rekommendationer i Skredkommissionens rapport 3:95) samt erosionsförhållanden, erosionsskydd och ev. översvämningsrisk.

Radon

Programområdet ligger inom mark med normalradon. Behovet av eventuella radonskyddande konstruktioner bör utredas i samband med de geotekniska undersökningarna.

Buller

Öresjövägen ger upphov till visst buller, och det nya vägreservatet norrut (se karta sid. 3) ger begränsningar till hur ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till framtida vägbuller. Föreslagen bebyggelse ligger mer än 200 meter från vägreservatet. Behovet av bullerskydd gentemot Öresjövägen bör utredas i samband med detaljplaneläggning.

FÖRSLAG

Mark och vegetation

Bebyggelse

Områdets karaktär med varierade friliggande hus och stora trädgårdar bör bevaras. Det är viktigt att de nya bostäderna underordnas landskapet och inte ändrar på landskapsbilden.

Ett nytt område (A) med ca 9 friliggande hus föreslås på befintlig jordbruksmark, intill Öresjövägen. Ett nytt område (B) med ca 6 friliggande hus föreslås på befintlig skogsmark i kuperad terräng, norr om Kroksån.

Tomterna bör ha en storlek av ca 1000- 1200 kvm för att möjliggöra en friare placering av husen, med hänsyn till kuperad terräng samt utsikt. Nya hus på befintlig åkermark bör lämpligast vara i en våning med inredd vind närmast vägen och två våningar närmre skogen. För området i kuperad skogsmark kan även sutteränghus vara möjliga.

För de nya och befintliga bostäderna är det viktigt att värna möjligheterna till vyer och utblickar samt en nära kontakt till naturen med goda rekreationsmöjligheter. I anslutning till bostadsområdena bör finnas ytor för närlek för små barn.

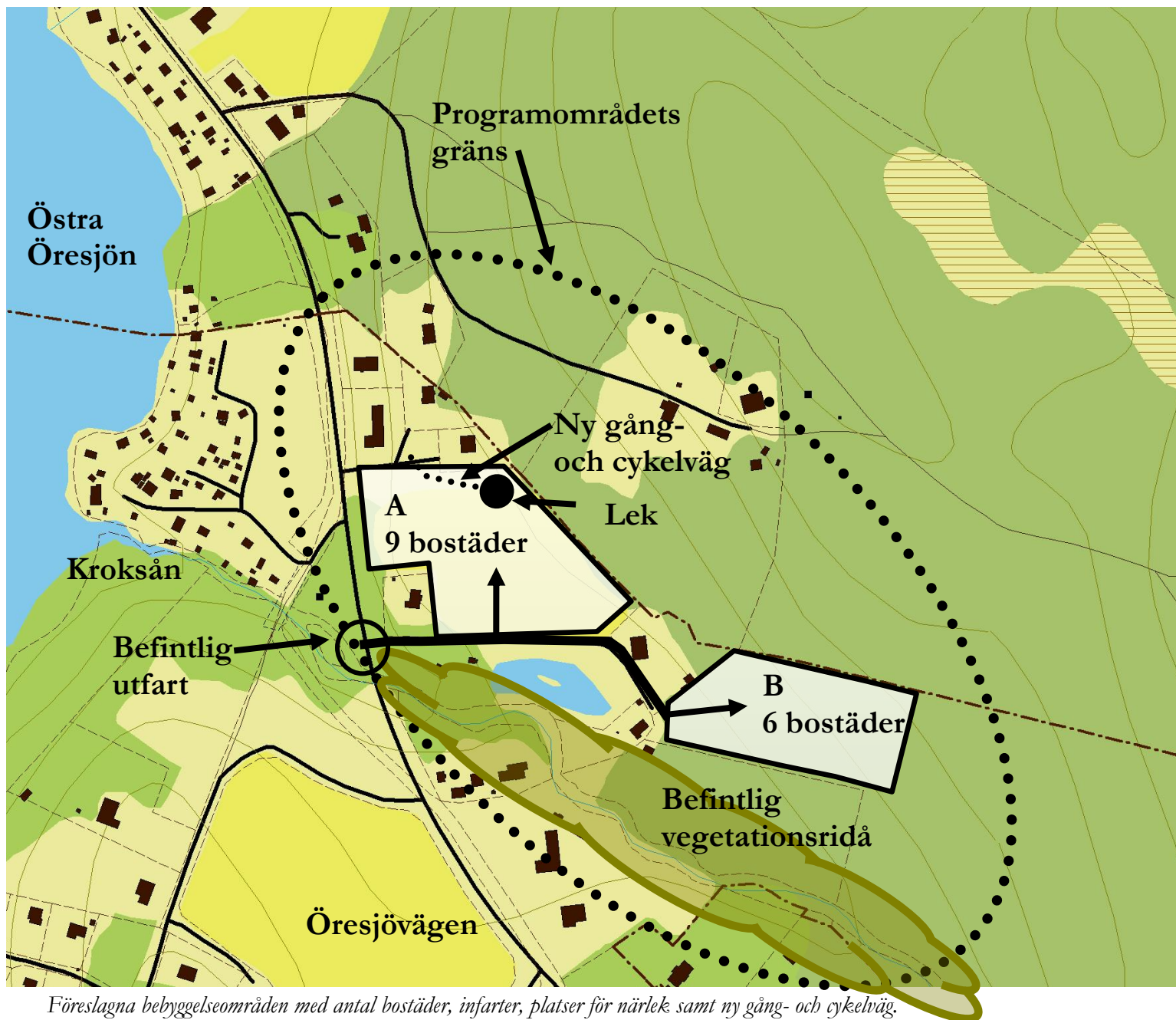
Landskapsbild

Kontakten till Östra Öresjön och Kroksån samt de naturvärden som följer med är viktiga att beakta vid planläggning av området.

Markuppfyllnader och bortsprängningar ska undvikas för att bevara landskapets karaktär samt grönska. Detta för att ge en mjukare övergång mellan ny bebyggelse och omgivande naturmark.

Naturvård och strandskydd

Kommunen ska ansöka om upphävande av strandskydd vid Östra Öresjön. Länsstyrelsen bedömer att det kan finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet, detta då befintlig bebyggelse ligger mellan stranden och föreslagen bebyggelse.



Föreslagna bebyggelseområden med antal bostäder, infarter, platser för närlek samt ny gång- och cykelväg.

Ett grönt stråk längs Kroksån bevaras som natur i planprogrammet. Särskilda skötselrekommendationer bör sättas upp för att stärka skyddet av de höga naturvärdena. Skogsmarkerna intill de föreslagna och befintliga bebyggelseområdena bevaras i detta förslag. Det kan dock vara lämpligt med utökad bebyggelse i framtiden, i enlighet med "FÖP Kinna Skene Örby". Det är viktigt att befintliga stigar bevaras eller ersätts.

Service och kommunikationer

Vägar

Infarten till de nya bostadsområdena sker via befintlig småväg som har utfart på Öresjövägen. Trafiken i området ökar med ca 80 trafikrörelser per dag. De befintliga vägarnas standard måste förbättras och nya vägar anläggas. Siktförhållanden vid utfart på Öresjövägen måste förbättras. Utfarten ska uppfylla krav på trafiksäkerhet och framkomlighet enligt VGU. För utfart på 50-väg måste fri sikt på 110 meter åt vardera håll uppnås.

Gående och cyklister

Bostadsområde A kopplas till befintlig gång- och cykelväg längs Öresjövägen med en ny gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

VA

Kommunala VA-ledningar finns idag i Hanatorp och de nya bostäderna skall ansluta till detta. Befintliga bostäder kommer troligtvis att anslutas till kommunalt VA när detta byggs ut. En VA-utredning i detaljplaneskedet får visa på olika alternativ till anslutning.

Dagvatten

Dagvattnet från området bör om möjligt tas omhand lokalt, med hänsyn till recipienterna Östra Öresjön och Kroksån. Dagvattenhanteringen ska inte påverka befintliga dammar (med odling av kräftor och regnbågsforell) eller ev. befintliga brunnar. Hanteringen av lokalt omhändertagande av vatten bör utredas i den geotekniska utredningen. Det är viktigt att förorenat vatten inte når Kroksån samt att ytavrinningen från området inte tar med sig jord etc. ner i ån eller dammarna.

Energi

Uppvärmningen av bostäderna bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Fjärrvärme finns inte utbyggt.

KONSEKVENSER AV PLANLÄGGNINGEN

Miljö

En mindre bit jordbruksmark och skogsmarker omvandlas till bostadsområden. Exploateringen ger en trafikökning på 80 trafikrörelser per dag. Goda kollektivtrafikmöjligheter ger bra förutsättningar för begränsat bilanvändande. Ev. behov för bullerskyddande åtgärder för vägbuller ses över i detaljplaneläggningen.

Planprogrammet berörs av strandskydd på 300m för Östra Öresjön. Programområdet och Östra Öresjöns strand delas av både Öresjövägen och befintlig bebyggelse. Det finns gröna stråk som ger möjlighet att röra sig ned till stranden och längs strandkanten, vilka värnas i programförslaget.

Element med biotopskydd finns inom området, dessa ska i första hand värnas, där detta ej är möjligt ska dispens sökas.

Området angränsar till fornlämningar, såsom fossil åker och stenrösen. Vidare arkeologiska undersökningar, en "Särskild utredning", ska utföras inför detaljplaneläggning.

Detaljavgränsning av område med höga naturvärden har utförts av Miljökontoret under samrådet och man har kommit fram till att föreslagen bebyggelse inte påverkar de höga naturvärdena.

Behovsbedömning

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt förslaget 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.

Hållbar utveckling

Området är en del av förslaget bostadsområde utpekad i kommande "FÖP Kinna Skene Örby". Området är en del i utvecklingen av Örby och en fortsättning på en sammanhållen bebyggelse intill centralorten, en hållbar utveckling av kommunen. De miljömål som förslaget påverkar är:

Ett rikt växt- och djurliv "0"

Två monokulturer övergår till bebyggd mark.

Levande skogar "0"

De arkeologiska förhållandena på platsen skall undersökas.

Ett rikt odlingslandskap -

Förslaget innebär att en mindre bit jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

God bebyggd miljö +

Förslaget innebär ett attraktivt boende nära service och nära tillgänglig natur med fin utsikt över Östra Öresjön. Programområdet är en del i utbyggnaden av Örby och en hållbar samhällsutveckling.

Kostnader

Kommunens verksamhetsområde för VA utökas med anläggning av nya VA-ledningar.

För nya och ev. befintliga hushåll i området tillkommer anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet när anslutningen sker.

Höjning av vägstandard på befintlig småväg inom området samt anläggning av nya vägar bör bekostas av den tillkommande bebyggelsen. Kommunen ska sedan vara huvudman för allmän platsmark och vägar.

Exploatorerna för de nya områdena ska bekosta framtida detaljplanarbete och övriga nödvändiga utredningar genom planavtal vid planläggning. För den befintliga bebyggelsen kan en planavgift i samband med bygglov tas ut.

Tidplan

Programförslaget beräknas att antas under våren 2009 och efterföljas av detaljplanearbete.

Slutsatser

- En arkeologisk "särskild utredning" (steg 1) ska utföras inför detaljplaneläggning.
- En geoteknisk utredning skall göras, som innefattar utredning av markradon och möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Upphävande av strandskydd ska sökas hos Länsstyrelsen.
- Behov av bullerskydd för vägbuller ska utredas.
- Hänsyn ska tas till biotopskyddade element. Dessa ska i första hand värnas, där detta ej är möjligt ska dispens sökas hos Länsstyrelsen.
- Exploateringsområdet bör ansluta till kommunalt VA, en VA- utredning skall göras.
- Exploateringsavtal bör upprättas mellan exploatorerna och kommunen vid detaljplaneläggning som reglerar bl.a. VA-utbyggnaden och marköverlåtelse av allmänna ytor till kommunen.

Åsa Svensson
Planarkitekt