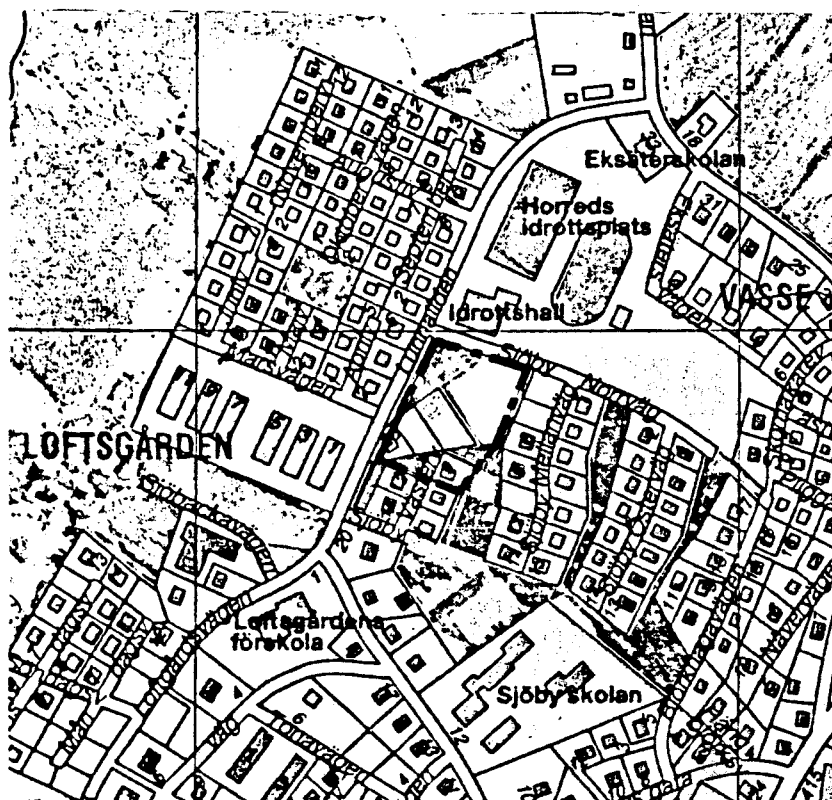




Detaljplan för

LOFTSGÅRDEN 1:14 M.F.L.

Horred, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1990-03-21

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Mats Norén
Mats Norén
planarkitekt

Hans Törngren
Hans Törngren
planingenjör

LAGA KRAFT 1990-11-23

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, upprättad 1990-03-21

Illustrationskarta, skala 1:1000, upprättad 1990-03-21

Karta, skala 1:1000, upprättad 1990-03-21, innehållande:
- karta utvisande gällande planer
- grundkarta

Planbeskrivning, upprättad 1990-03-21

Genomförandebeskrivning, upprättad 1990-03-21

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Fastighetsförteckning daterad 1990-03-20

Dnr 1989.671

Detaljplan för

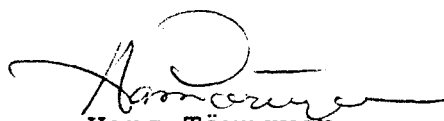
LOFTSGÅRDEN 1:14 M.FL.

Horred, Marks kommun, Älvsborgs län

P L A N B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1990-03-21


Mats Norén
planarkitekt


Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till förtätning av bostadsbebyggelsen till parhus inom delar av området.

Åtgärden strider mot gällande plan, vilken medger friliggande hus, och byggnadsnämnden har 1988-06-22 beslutat om planändring genom s.k. "enkelt planförfarande".

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget inom Loftsgårdsområdet strax söder om idrottshallen i Horreds nordvästra del. Området gränsar i väster mot Lunnaliden och i norr mot Sjöby Norrvägen. Planområdet omfattar ett c:a 1 ha stort markområde.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Huvudparten av planområdets areal ägs av kommunen samt, genom köpeavtal, av Derome Träteknik AB.

Två avstyckade tomter i planområdets södra del ägs av Lena och Henry Sandahl (Loftsgården 1:16 och Sjöby Östergården 4:51).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I dispositionsplanen för Horred 1969 samt i pågående översiktsplanering (fördjupad del) över Horred, Marks kommun, ingår planområdet i "område för bostäder".

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet ingår i gällande plan för "del av Horreds samhälle (del av Sjöby Östergården 4:4 m.fl.)", fastställd 1967-09-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Några geotekniska undersökningar har ej skett vid tidigare planläggning. Delar av tidigare fastställt planområde är emellertid bebyggt utan geotekniska problem. Vidare har grundundersökning utförts 1970 inom ett område c:a 150 meter väster om planområdet, där det konstaterades sandig morän med god bärighet. Med hänsyn till detta bedöms marken lämplig för planerad bebyggelse.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon varför detta skall beaktas vid grundläggningen av bostadshusen. Bestämmelser om radonskyddat utförande har införts i planen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN, BOSTÄDER

Planområdet innehåller i gällande plan 10 tomter för enbostadshus. Detaljplaneändringen föreslår bibehållande av två tomter med enbostadshus samt parhus på de övriga åtta tomterna. Tomterna har grupperats i huvudsaklig överensstämmelse med gällande plan men har kompletterats med ett centralt område för gästparkeringar, soprum och förråd som skall utgöra gemensamhetsanläggning. De två tomterna för enbostadshus är bebyggda, i övrigt är planområdet obebyggt.

FRIYTOR, LEK OCH REKREATION

I anslutning till planområdet i sydost finns anlagd lekplats och söder om gemensamhetsanläggningen har föreslagits en parkremsa med gångväg ut till denna lekyta. För mera ytkrävande lek och bollspel finns direkt norr om planområdet idrottshall och fotbollsplaner.

GATOR OCH TRAFIK

Utbyggda delen av Sjöby Västervägen avses anläggas som angöringsgata från Sjöby Norrvägen och avslutas i befintlig vändplats. Den provisoriskt utbyggda körvägen från Lunnaliden via gång- och cykelstråket till befintlig bebyggelse avses stängas för motorfordonstrafik. I övrigt är trafiknätet kring planområdet utbyggt.

PARKERINGAR

Inom varje tomtplats avses anordnas en biluppställningsplats. För de två parhusen som är belägna innanför gemensamhetsanläggningen skall bilplatserna anordnas inom denna tillsammans med gästplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nybebyggelsen ansluts till befintliga va-ledningar i Sjöby Norrvägen som ingår i det kommunala nätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget har satts till c:a 10 år och slutar 2000-12-31

Dnr 1989.671

Detaljplan för

LOFTSGÅRDEN 1:14 M.FL.

Horred, Marks kommun, Älvsborgs län

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1990-03-21

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret
Hans Törngren, Stadsarkitektkontoret
Christer Sjöstrand, Gatukontoret
Leif Sandberg, Fastighetskontoret
Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Gällande plan medger friliggande enbostadshus. Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till förtätning av bostadsbebyggelsen till parhus inom delar av planområdet.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av byggnadsnämnden.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för "allmän platsmark" För kvarteretsmarken med blivande parhus samt gemensamhetsanläggningen svarar exploatören Derome Träteknik AB. För befintliga byggnader och dess tomtmark svarar respektive enskild markägare. För elförsörjningen svarar Varbergssortens Elkraft medan Televerket svarar för teleförsörjningen.

TIDPLAN

Planförslaget har enligt beslut av byggnadsnämnden 1988-06-22 upprättats genom s.k. "enkelt planförfarande".

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden 1990-10-17.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2000-12-31.

3 FASTIGHETS RÄTT

Planområdet omfattar flera fastigheter med olika ägare. Genom fastighetsreglering bör fastigheterna omformas så att de efter denna överensstämmer med detaljplanen. Regleringen kan genomföras så som redovisas i bifogad beskrivning med kartskisser, som även visar fastigheternas utformning efter regleringen.

I samband med fastighetsregleringen bör också gemensamhetsanläggning inrättas för den gemensamma parkeringsplatsen. Utrymme för anläggningen skall därvid upplåtas på Loftsgården 1:26 så som redovisas på plankartan (g-område). Deltagande fastigheter skall vara Loftsgården 1:14, 1:15 och 1:26. Andelstalen bör grundas på de delar av de olika fastigheternas parkeringsbehov som inte kan lösas på egen mark.

Rätten att bibehålla kommunala ledningar för vatten och avlopp på enskild mark inom u-områden, Sjöby Östergården 4:51, skall tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Avtal om markbyten och inrättande av gemensamhetsanläggning bör träffas innan detaljplanen antas. I det fall avtal inte kan träffas bör frågan om upprättande av fastighetsplan tas upp för att säkerställa planens genomförande.

Ansökan om förrättning för fastighetsreglering, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt bör göras av Marks kommun.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Sjöby Västervägen är delvis utbyggd med provisorisk tillfart från söder via gång- och cykelväg. Gatan byggs ut till Sjöby Norrvägen och den provisoriska tillfarten slopas.

Ny vatten- och avloppsledning utbyggs och ansluts till befintliga kommunala ledningar i Sjöby Norrvägen.

I parkremsan mot lekplatsområdet anläggs gång- och cykelväg.

EKONOMI

AVTAL

Markbytesavtal upprättas mellan kommunen och ägarna till Loftsgården 1:16 samt Sjöby Östergården 4:51.

Exploateringsavtal upprättas innan planförslaget antas mellan kommunen och exploatören (Derome Träteknik AB) och i detta regleras tekniska och ekonomiska frågor.

PLANEKONOMI

Kostnaderna för planändringen, gatubyggnadskostnaderna samt anläggning av gångväg inom parkremsan mot befintlig lekplats bestrides av exploatören och åtagandet regleras i exploateringsavtalet.

VA-avgifter enligt gällande taxa ger en inkomst för VA-kollektivet på c:a 660.000:- kronor som väl täcker beräknade anläggningskostnader för vatten, avlopp och dagvatten i samband med exploateringen.

Förändringen av markvärdet till följd av planändringen har inte bedömts vara av den storleken att uttag av särskild exploateringsavgift är motiverat.

I övrigt bedöms inte detaljplanen medföra några kommunala kostnader.