



Detaljplan för område kring

EKÅS SERVICEHUS, LUNNALIDEN

Horred, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1991-04-17

REVIDERAD 1991-05-29
1991-08-12

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1991-09-26

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, upprättad 1991-04-17, reviderad 1991-05-29 och 1991-08-12

Karta i skala 1:1000, innehållande redovisning av gällande planer samt grundkarta, upprättad 1991-04-17, reviderad 1991-05-29 och 1991-08-12

Planbeskrivning, upprättad 1991-04-17, reviderad 1991-05-29 och 1991-08-12

Genomförandebeskrivning, upprättad 1991-04-17, reviderad 1991-05-29 och 1991-08-12

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Fastighetsförteckning daterad 1991-04-22

Samrådsredogörelse daterad 1991-04-10

Utlåtande efter utställning daterat 1991-05-24

Utlåtande efter revideringsutställning daterat 1991-07-18

Dnr 1990.487

Detaljplan för område kring

EKÅS SERVICEHUS, LUNNALIDEN

Horred, Marks kommun, Älvsborgs län

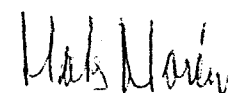
P L A N B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1991-04-17


Mats Norén
planarkitekt


Hans Törngren
planingenjör

Reviderad 1991-05-29 och 1991-08-12


Mats Norén
planarkitekt


Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till utbyggnad av Ekås servicehus. Vidare avses detaljplanen ge möjlighet till en mindre utbyggnad av befintlig vårdcentral.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget inom Horreds centrum utmed Varbergsvägen och med Lunnaliden som planområdesgräns i sydväst.

Planområdet omfattar ett c:a 2 ha stort markområde.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den del av planområdet som avsatts för allmänt ändamål ägs av kommunen.

Sjöby 1:18 med bef. flerbostadshus ägs av Marks Bostads AB, medan övrig mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Riktlinjerna i pågående fördjupad del av översiktsplan för Horred har följts i detaljplaneförslaget.

Redan i dispositionsplan för Horred, antagen 1969-09-25, har det aktuella "D₁-området" utlagts för "samhällelig service" och övriga¹delar av planområdet som bostadsområde.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet ingår i gällande plan för "Horreds samhälle", fastställd 1961-01-17.

Vidare täcker planområdet större delen av "Ändring av byggnadsplan för Horreds samhälle", fastställd 1963-04-18. I söder tangerar planområdet planen för "Horred Andersgården 4:3 m.m." fastställd 1967-04-07.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Någon geoteknisk undersökning har ej utförts inom planområdet. Större delen är bebyggt utan geotekniska problem. Enligt geologisk beskrivning av Horred, upprättad dec. 1987-jan.1988 ligger planområdet inom en s.k. drumlin med morän.

En geoteknisk undersökning för ett område inom samma höjddparti, c:a 200 meter söder om planområdet, daterad 1979-12-11, visar en fast sandig, siltig morän. Planområdet bedöms lämplig för planerad kompletterande bebyggelse, men för bestämning av grundläggningens utformning bör kompletterande undersökningar göras innan projektering av byggnader sker.

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BOSTÄDER

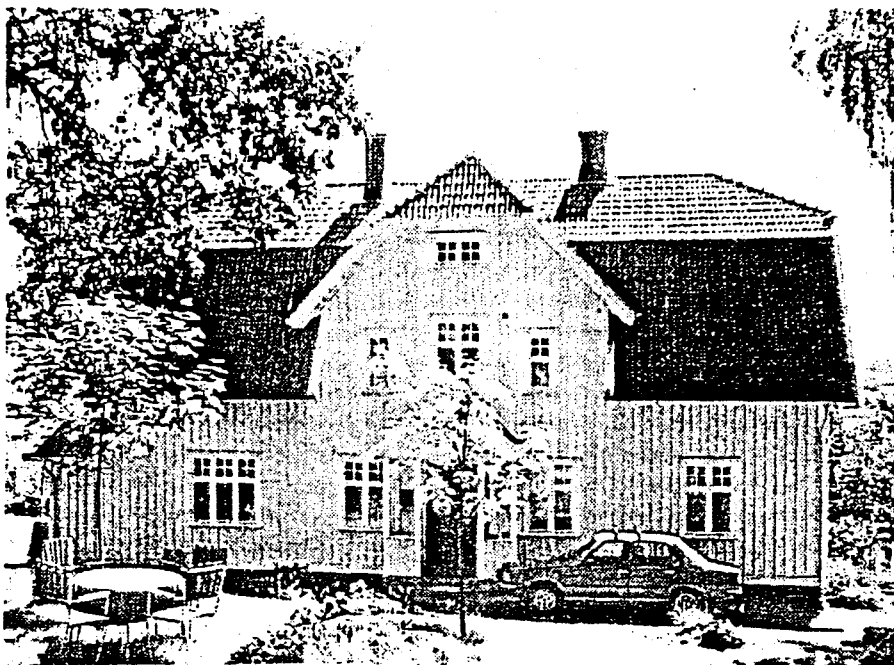
Planområdet är bebyggt med ett flerbostadshus utmed Varbergsvägen norr om servicehuset. Vidare finns 3 st enbostadshus i anslutning till Siggavägen. Detaljplaneförslaget föreslår här inga förändringar utan syftar till att reglera bef. förhållanden.

OMRÅDE FÖR VÅRDÄNDAMÅL

Området omfattar Ekås befintliga servicehus samt ytor för tillbyggnad mot norr och väster därom. Servicelägenheterna har i lokalprogram beslutats utökas med 20 st i en tillbyggnad mot norr. Vidare föreslås 8 lgh för gruppboende i särskild byggnad väster om befintliga byggnader. Dessutom ges i planförslaget möjlighet till en mindre utbyggnad av vårdcentralen mot söder.

SERVICE

Planområdet har ett centralt läge med närhet till olika servicefunktioner, såsom järnvägsstation och busshållplats samt livsmedelsbutiker, skola, bibliotek, post och bank.



KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Enligt Älvsborgs länsmuséums kulturhistoriska byggnadsinventering nr 34, 1988, finns inom fastigheten Horred 5:4 norr om servicehuset, en kulturhistoriskt värdefull trävilla i 1½ våning och med frontespiser på båda fasaderna. Huset bör av kulturhistoriska skäl finnas kvar. Byggrätt med "q-bestämmelse" föreslås för byggnaden. Denna bestämmelse innebär att byggnaden inte får rivas. Ändring av byggnaden får inte heller förvanska dess karaktär utan befintlig exteriör bör bevaras.

Mot bakgrund av detta föreslås området för gårdsbyggnad beläggas med en generell "q-bestämmelse", innebärande att ny gårdbyggnad skall utformas med särskild hänsyn till huvudbyggnadens egenart.

GATOR OCH TRAFIK

Den i gällande plan utlagda lokalgatan från Lunnaliden in mot Horred 5:4 föreslås slopas. Denna fastighet trafikmätas i realiteten via Siggavägen, som i planförslaget föreslås förlängas och avslutas med en vändplats. Övriga gator inom och runt planområdet är utbyggda.

PARKERINGAR

Parkeringsbehovet för servicelägenheter och gruppboende beräknas täckas av bef. biluppställningsplatser på tomtmark.

Möjlighet finns till utbyggnad av ytterligare parkeringsplatser, vilket har redovisats på illustrationskartan.

STÖRNINGAR

Riksväg 41 (Varbergsvägen) har trafik med hög intensitet och tung trafik. För servicelägenheterna skall därför fasad och fönster mot vägen ha mycket god ljudisolering som dämpar till en inomhusnivå på högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och med en maxnivå på 45 dBA. Vid planerad tillbyggnad av vårdcentralen bör samma ljudisolering iaktas.

FRIYTOR, LEK OCH REKREATION

Bef. "parkmark" norr om Siggavägen bibehålls som "Natur", men med mindre justeringar för att överensstämma med nuvarande förhållanden.

Några speciella lekplatser föreslås inte i planområdet. Småbarnslek förutsätts liksom i nuläget klaras inom bostädernas tomtmark.

För mera ytkrävande lek och bollspel hänvisas till Sjöbyskolans närhet till planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nybebyggelsen ansluts till befintliga va-ledningar i Lunnaliden och Varbergsvägen.

Ett område för transformatorstation (E_1) föreslås utläggas inom " D_1 -området" utmed Varbergsvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget har satts till c:a 10 år och slutar 2001-12-31

REVIDERING

Planförslaget har reviderats med att planområdet har minskats så att fastigheterna och naturområdet mot Åsbergs gata ej har medtagits i planområdet. Vidare har den mark som inte får bebyggas mellan servicehusets tomt och Horred 5:4 utökats från tre till fyra meter samt "u-området" mot Lunnaliden minskats från sex till tre meter. Dessutom har max. tillåten hushöjd för området nordost om bef. servicehus, minskats till +38,0 m över nollplanet.

Dnr 1990.487

Detaljplan för område kring

EKÅS SERVICEHUS, LUNNALIDEN

Horred, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1991-04-17

Reviderad 1991-05-29

1991-08-12

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret

Hans Törngren, Stadsarkitektkontoret

Christer Sjöstrand, Gatukontoret

Leif Sandberg, Fastighetskontoret

Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till utbyggnad av Ekås servicehus. Vidare avses detaljplanen ge möjlighet till en mindre utbyggnad av befintlig vårdcentral.

Genomförandebeskrivningen redovisa 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

Marks kommun skall vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatumark Siggavägen).

Kommunen svarar för utbyggnaden av servicehuset, enligt speciellt lokalprogram, inom området för "vårdändamål".

Övrig kvartersmark inom planområdet är bebyggd och för denna mark svarar de olika fastighetsägarna.

För elförsörjningen och iordningställande av den nya föreslagna transformatorstationen svarar Varbergssortens Elkraft medan Televerket svarar för teleförsörjningen.

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats efter beslut av kommunstyrelsen 1990-08-22 samt byggnadsnämndsbeslut 1990-08-22.

Detaljplanen beräknas bli antagen 1991-10-16.

Utbyggnaden av servicehuset beräknas påbörjas hösten 1991.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2001-12-31.

3 FASTIGHETS RÄTT

De områden som är allmän plats i detaljplanen är redan i kommunal ägo (Sjöby 1:16) och någon fastighetsreglering erfordras inte.

Tomten kring "E-området" (transformatorstationen) avstyckas för att bilda egen fastighet. Ansökan om förrättning görs av Varbergssortens Elkraft.

Rätten att anlägga och bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom kvartersmark skall tryggas med ledningsrätt (u-omr.) eller servitut. Ansökan om förrättning skall göras av Marks kommun.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Gatorna i anslutning till planområdet är i stort redan utbyggda men Siggavägen skall färdigställas och avslutas med en vändplats.

Anslutning till vatten- och avlopp sker till befintliga ledningar men ledningen från tomten Horred 5:4 till Varbergsvägen flyttas till utlagt u-område i gränsen mot Sjöby 1:18.

5 EKONOMI

Under planarbetet har de ekonomiska konsekvenserna av planens genomförande översiktligt beräknats. Nedan följer en redovisning av dessa beräkningar.

Kostnader:

Mark	
Inköp av allmän-platsmark	0:-
Gata	
Utbyggnad av Siggavägen	28.000:-
Vatten och avlopp	
Flyttning av befintlig servis-	
ledning till fastigheten Horred 5:4	
samt 1 ny anslutningspunkt	93.000:-
Administration	
Planläggning	62.000:-
Fastighetsbildning	<u>10.000:-</u>
Kostnader totalt	193.000:-

Fördelning av kostnader

Huvudman för allmän-platsmark är Marks kommun.
 Någon inlösningsskyldighet uppstår inte eftersom kommunen redan äger Sjöby 1:16 där Siggavägen är belägen.

Planområdets kostnader är att hänföra till exploateringen och skall bäras direkt av denna.

Intäkter

Mark	9.000:-
Vatten och avlopp	<u>226.000:-</u>
Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.	
Intäkter totalt	235.000:-

Planvinstanalys

Den reella skillnaden mellan intäkter och kostnader till följd av planändringen blir ett överskott på 42.000:-kr.

Kommunen äger den fastighet (Horred 5:42) inom vilken exploateringen skall ske. Någon markvärdestegring som kan betraktas som intäkt torde inte uppstå genom planändringen. Man kan emellertid notera att planeringen möjliggör utökning av tillgänglig byggnadsyta som motsvarar de önskemål som kommunen har för en komplettering av serviceanläggningen. Utan planändring skulle denna komplettering behöva förläggas till annan markyta med ökade kostnader och sämre totalanvändning som följd. Detta utgör ett värde för kommunen som är svårt att beräkna i exakta ekonomiska tal.

Vidare finns i gällande plan en gata utlagd från Lunnaliden mot fastigheten Horred 5:4. Denna gata utgår i och med planändringen och dess framtida utbyggnadskostnad, beräknad till c:a 100.000:-kr inbesparas därmed.

Kommunalekonomiskt utfall

Va-kollektivet

Kostnader (va, fast.bildn. u-omr)	103.000:-
Intäkter (anslutn.avg. va,)	<u>226.000:-</u>
Resultat:	överskott: 123.000:-

Skattekollektivet

Kostnader (gata, plankostn.)	90.000:-
Intäkter (enl.expl.avtal med expl.Horred 5:42)	<u>90.000:-</u>
Resultat:	0:-

Investeringsplan

Investeringsslag	1991	1992
<u>Kostnader:</u>		
Gata		28.000:-
Planläggning	62.000:-	
Vatten och avlopp	93.000:-	
Fast.bildn.		10.000:-
Marklösen		0:-
<u>Intäkter:</u>		
Enl. expl.avtal	90.000:-	
Anslutn.avgifter va		226.000:-
<u>Fördelning totalt</u>	<u>- 65.000:-</u>	<u>+ 188.000:-</u>