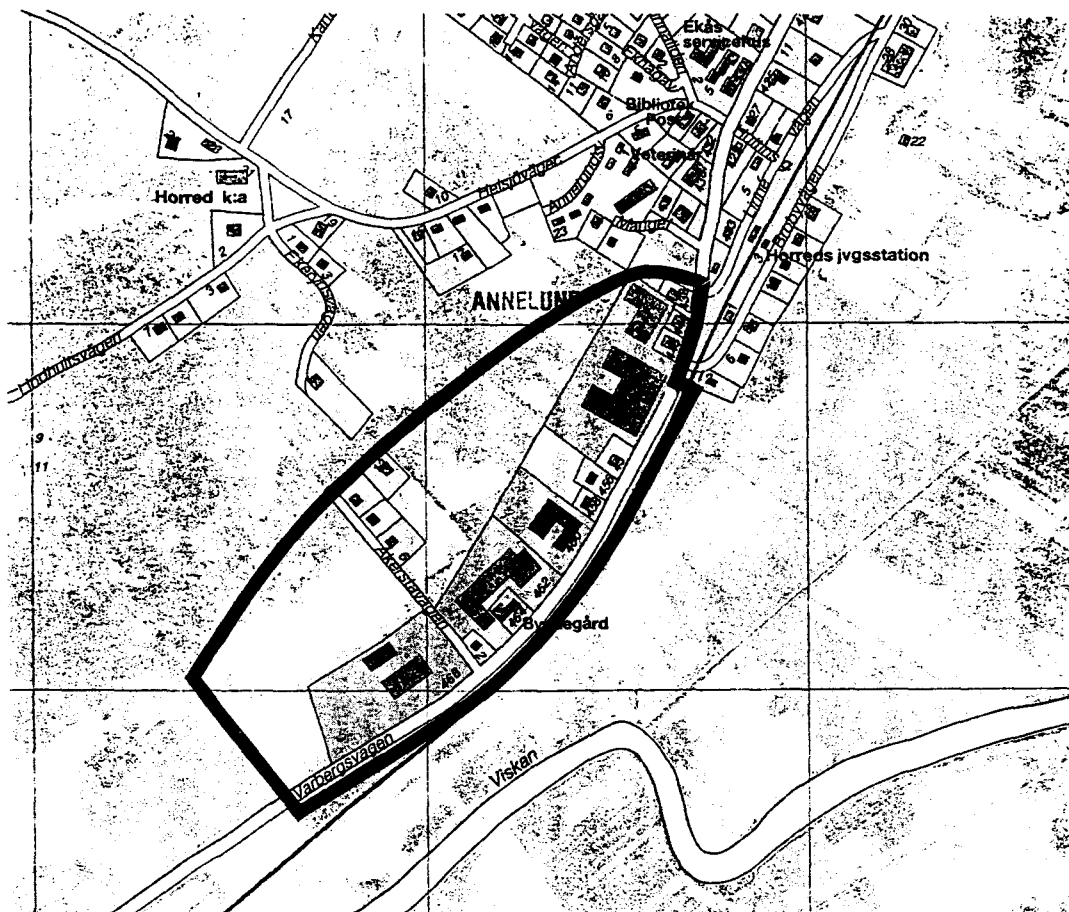




Detaljplan för
LIDA INDUSTRIOMRÅDE
 Horred 3:15 m fl
 Marks kommun, Älvsborgs län

Förslaget innebär även upphävande av gällande detaljplan

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
 i samarbete med GF-Arkitekter

1992-05-20

Mats Noren
 Mats Noren

Nilsolof Lilja
 Nilsolof Lilja

Gösta Johansson
 Gösta Johansson

Antagen av KF 1992-10-27

Laga kraft 1993-04-06

Detaljplan för
LIDA INDUSTRIOMRÅDE
Horred 3:15 m fl
Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gällande planer
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geotekniska förutsättningar
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att

- medge utveckling av befintliga industritomter
- redovisa nya industritomter
- reglera in- och utfarter samt tillfartsvägar
- medge utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Varbergsvägen

PLANDATA

Planområdet ligger utmed Varbergsvägen omedelbart söder om Horreds centrum.

Planområdet begränsas i öster av Varbergsvägen.

I norr berör planförslaget Horreds centrum. I väster sker avgränsningen med hänsyn till den branta sluttningen, närheten till befintlig och planerad bebyggelse samt reservat för eventuell ny sträckning av Hellsjövägen. I söder anpassas planområdet till angränsande jordbruksfastighet.

Areal

Arealen uppgår till cirka 24 hektar.

Markägarförhållanden

Kommunen äger större delen av den obebyggda marken. I övrigt är marken i enskild ägo. Markägarförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 90 för Marks kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26 ligger planområdet inom område där fördjupad översiktsplan skall upprättas. Lida redovisas som område för verksamheter.

Lida har i den fördjupade översiktsplanen för Horred, antagen av kommunfullmäktige 1991-01-23, laga kraft 1991-09-03, avsatts som verksamhetsområde.

Detaljplaner

Planområdet omfattar del av detaljplan för Horreds samhälle, fastställd 1961-01-17. I planområdet ingår detaljplan för Horred Storegården 3:16 m m, fastställd 1967-02-08. I söder ingår större delen av detaljplan (avstyckningsplan) för Horred Storegården 3:15, fastställd 1943-05-06. Resterande delar av denna avstyckningsplan innehåller allmän platsmark som föreslås upphäva. I norr berörs detaljplan för "Ny sträckning av rv 41", fastställd 1984-01-18. Strax utanför planområdet i väster gäller detaljplan för "Horreds centrum", fastställd 1978-06-05.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Markförhållanden

Planområdet utgörs av mark som sluttar från väster mot öster ner till Varbergsvägen. Huvuddelen av den obebyggda marken består av åker- och ängsmark. Längst i väster övergår ängsmarken i skog och marklutningen blir brantare.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av GF-Geoteknik och redovisas i ett utlåtande daterat 1988-11-18.

Enligt undersökningen består jordlagren inom planområdets nordvästra del av sand, silt och torrskorpelera med måttlig mäktighet. I sydöstra delen finns lös lera med mot Varbergsvägen starkt ökande mäktighet till mer än 30 meter. Gränsen för området med fasta jordlager går diagonalt genom planområdet.

Viskan går cirka 130 meter sydost om Varbergsvägen. Stabiliteten är låg nära Viskan men är godtagbar inom planområdet. Hänsyn till stabiliteten måste dock tas vid utnyttjande av tomterna inom området med lös lera.

För lerområdet erfordras detaljerade geotekniska undersökningar för såväl byggnader som för höjdsättning på tomtmark. För byggnader krävs sannolikt pålgrundläggning, möjligen med undantag för mycket lätta och sättningståliga konstruktioner.

För området med genomgående sand, silt och torrskorpelera är förutsättningarna för plattgrundläggning goda. Kompletterande undersökningar erfordras dock för kontroll av de geotekniska förutsättningarna.

Fornlämning

I planområdets sydvästra del finns en registrerad fornlämning - nr 33. Området har nyttjats som stenåldersboplat. Bearbetade flintföremål har påträffats. Provgrävningar har utförts 1992-02-24--27 av Riksantikvarieämbetet. Fornlämningen visade sig vara kraftigt förstörd av senare tidars odling och bebyggelse. Föremålsfynden påträffades kringsspridda i matjorden. I utredningsområdet i övrigt har inga fornlämningar påträffats. Inga ytterligare antikvariska åtgärder är enligt Riksantikvarieämbetet motiverade inom planområdet.

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns följande verksamheter:

- Horreds Möbler
- Ekelund och Esspe AB
- Horredsmattan AB
- T - H:s reparationer, DINE X
- Radio- och TV-service
- Klassons Konfektion
- Horredskiosken

- Grillbaren
- Kullbo Maskiner
- C - S Möbelfabrik AB

Antalet sysselsatta inom planområdet är cirka 200 personer.

Företagens utbyggnadsbehov har inventerats.

De befintliga verksamheterna ges ökade utbyggnadsmöjligheter.

Industriområdet skall ge plats för verksamheter av olika slag. I söder föreslås nya industritomter med möjlighet för partihandel och kontor. Småindustri, hantverk, kontor och upplag föreslås i områdets mellersta del väster om befintlig industri. Handel i samband med lagervaror får förekomma. Längst i nordväst avsätts mark för enbart småindustri och hantverk.

De befintliga bostadsfastigheterna i områdets inre del avsätts också för småindustri, hantverk, kontor och upplag. Det är med hänsyn till närheten till befintliga industrier olämpligt att avsätta fastigheterna för bostadsändamål. Bostadshusen utmed Varbergsvägen ligger nära vägen och befintliga industrier. Fastigheterna bör därför på sikt ingå i angränsande verksamheter.

Längst i norr i anslutning till "Grillbaren" avsätts ett område för centrumfunktioner. Föreslagen byggnadsrätt har angetts för att ge viss handlingsfrihet vid utbyggnad. Byggnadsrätten kan emellertid inte utnyttjas fullt ut, eftersom mark också erfordras för parkering. Tomten har begränsats med hänsyn till att ett reservat erfordras för en ny sträckning av Helsingvägen. Om en utbyggnad av Helsingvägen i detta läge inte kommer till stånd kan större utrymmen beredas för parkering.

Horredskiosken och Klassons konfektion på Horred 6:5 samt bensinstationen utmed Varbergsvägen förutsätts vara kvar och avsätts för småindustri och kontor samt för bilserviceändamål. Nuvarande verksamheter skall kunna drivas på samma sätt som tidigare.

Utöver de befintliga verksamheternas utvecklingsmöjligheter tillskapas sammanlagt cirka 8 hektar för nya verksamheter. Kvartersmarken uppgår totalt till cirka 22 hektar.

Trafik

Biltrafik

Utfarterna från befintliga verksamheter mot Varbergsvägen sker ofta oreglerat. Det är önskvärt att samordna utfarterna med hänsyn till trafik-säkerheten. Samtidigt måste befintliga verksamheter ges möjlighet att fungera på ett tillfredsställande sätt. Längs i norr ansluts "Ekelund och Esspe" på sätt som angetts i gällande detaljplan för riksväg 41 via södra infarten till Horreds centrum. Så länge Varbergsvägen ej byggts om i sin nya sträckning förbi centrum sker anslutning till Varbergsvägen som idag i detta avsnitt.

Horreds Möbelindustris norra tillfart bibehålls medan den södra kan tas bort då möbelindustrin får en ny anslutning söderifrån via planerad industrigata. För kiosk och bensinstation bibehålls vardera två anslutnings-möjligheter så att besökande större bilar kan angöra verksamheterna utan att behöva backa.

Den södra delen av industriområdet ansluts via en ny genomgående industrigata, med en sträckning mellan "Horredsmattan" och "C - S Möbler", och vidare fram till Åkerstavägen. Alla befintliga och tillkommande verksamheter i detta avsnitt ansluts till dessa sammanhängande industrigator.

De genomgående industrigatorna ges en bredd av 9 meter inklusive gångbana. Åkerstavägens vägområde får emellertid en bredd av cirka 10 meter beroende på befintliga fastighetsgränser. Övriga industrigator ges en bredd av 7,0 meter.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Varbergsvägen avsätts ett vägreservat som ger plats för en 2,5 meter bred gång- och cykelbana med en skiljeremsa som varierar mellan 0,5-3,0 meter. Skiljeremsans bredd är beroende på tillgängligt utrymme.

Kollektivtrafik

Industriområdet betjänas med busstrafik. Busslinjen från Kinna kommer till Horred 2 ggr/dag, morgon och kväll. Bussen vänder vid industriområdet. Busslinjen Varberg-Borås passerar 2 ggr/dag och stannar vid industriom-

rådet. Tåget mellan Varberg-Borås angör Horred 6 ggr/dag i bägge riktningarna.

Bussfickor föreslås i centralt läge för industriområdet utmed Varbergsvägen. Bussen från Kinna kan vända genom att köra runt i en slinga via de genomgående industrigatorna. Det är också önskvärt med en busshållplats strax norr om planområdet vid grillkiosken.

Parkering sker på den egna tomtmarken.

Torg - marknad

Utmed Varbergsvägen i anslutning till den f.d bygdegården, som idag används som lager, anordnas marknad 2 ggr/år. Det förutsätts att marknaden även i fortsättningen skall kunna hållas på industriområdet.

Samtidigt är det önskvärt att ha ett utrymme för utställningar och liknande under övriga tider på året. Platsen har ett centralt läge inom industriområdet i nära anslutning till föreslagna busshållplatser.

Miljöaspekter

Planförslagets genomförande medför effekter för den nuvarande miljön. I publikationen "Plats för arbete" föreslås skyddsavstånd mot bostäder för olika slag av industrier. De flesta verksamheter i Lida kan sorteras in i grupp III "Miljöstörande anläggningar med skyddsavstånd normalt mellan 50-200 m". I denna grupp innefattas verksamheter som sysslar med snickeri, träbearbetning, konfektion, bensinstation etc. Det kortare skyddsavståndet avser fall med goda förutsättningar, exempelvis liten omfattning av verksamheten. Föreslagna nya verksamheter och befintliga verksamheter ligger på längre avstånd än 50 m från befintliga eller planerade bostäder utanför planområdet. Nedan redovisas miljöeffekter och avvägningar med hänsyn till de sakområden som bedömts bli berörda genom planförslaget.

Naturmiljö

Huvuddelen av planområdet ingår i "Viskans och Surtans dalgångar", som är ett område av riksintresse för naturvården.

Föreslaget industriområde är i huvudsak redan bebyggt med verksamheter utmed Varbergsvägen. Det utgör således redan en naturlig del av

Horreds tätort. I dalsidan finns ekskog med högt naturvärde. Planområdet inkräktar inte på denna ekskog. Den öppna dalgången berörs endast i begränsad omfattning av föreslagen utbyggnad.

Landskapsbild

Horreds samhälle har en lummig karaktär. Det är väsentligt att inlemma industriområdet på ett naturligt sätt i samhället.

Planteringszoner föreslås på tomtmark utmed Varbergsvägen och mot jordbruksmarken i söder som skydd och inramning av industriområdet mot den öppna dalgången. I väster mot dalsidan och föreslagen bostadsbebyggelse föreslås busk- och trädplantering och att befintlig vegetation bevaras. Planteringar redovisas också på tomtmark utmed den genomgående industrigatan och Åkerstavägen som avgränsning mellan gata och asfaltytor. Det är vidare önskvärt med planteringar i tomtgränsen mellan de olika verksamheterna så att den lummiga prägeln i Horred också kan innefatta Lida industriområde. Se illustrationskarta.

Buller

Föreslagna verksamhetsområden klarar alla riktvärden vad avser trafikbuller från Varbergsvägen. Buller kan förekomma från framförallt befintliga verksamheters fläktsystem. Det förutsätts att ljuddämpande åtgärder vidtas. Utbyggnad av befintliga verksamheter i nordväst får exempelvis inte medföra att planerad bostadsbebyggelse blir störd. Vid bygglovgivningen prövas (PBL 3 kap 2 §) att verksamheten inte är störande vad avser buller, vibrationer, ljus m m.

Luftutsläpp

De bägge verksamheterna Horreds Möbler och C-S släpper ut organiska lösningsmedel i form av gaser och stoft som kan vara skadliga för hälsan eller störande genom lukt och nedsmutsning. Med hänsyn till angränsande befintliga och planerade bostäder utanför planområdet föreslås därför planbestämmelser för dessa verksamheter som anger den högsta utsläppsmängden per år.

- Horreds Möbler: Utsläpp av hälsoskadliga organiska lösningsmedel, med hygieniskt gränsvärde $\leq 200 \text{ mg/m}^3$ (50 ppm) enligt ASS, får uppgå till

högst 1.700 kg/år. Utsläpp av organiska lösningsmedel med hygieniska gränsvärden $> 200 \text{ mg/m}^3$ begränsas inte av planbestämmelsen.

- För C-S får motsvarande utsläpp uppgå till 3.500 kg/år.

Skillnaden i tillåten utsläppsmängd för de båda verksamheterna beror på att avståndet till bostadsbebyggelsen är större från C-S.

För övriga delar av planområdet föreslås följande planbestämmelse.

- Verksamhet får inte medföra utsläpp av organiska lösningsmedel från industriell framställning.

Omgivningshygieniska gränsvärden för lösningsmedel finns endast för toluen, xylen och styren. Gränsvärdet 200 mg/m^3 (50 ppm) är det gränsvärde - tillämpat av arbetarskyddsstyrelsen - som nu gäller för toluen och xylen.

Bestämmelsen avser de utsläpp som uppstår i verksamhetens produktion. Bestämmelsen gäller inte ämnen som avgår vid rengöring av lokaler eller utrustning. Då rengöring är en del av produktionen gäller dock bestämmelsen. Utsläpp från värmeanläggning omfattas inte av bestämmelsen.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande 1992-05-08 framfört att det är olämpligt att bygga ut angränsande bostadsområde nordväst om planområdet innan befintliga verksamheter minskat sina utsläpp av skadliga lösningsmedel till i planförslaget angivna högsta utsläppsvärden. Vid senare samråd med berörda industrier har det emellertid visat sig att dessa utsläpp redan radikalt har minskats och att de idag ligger klart under angivna hygieniska gränsvärden. Ämnen innebärande hälsorisker, såsom toluen och xylen, ersätts av mindre riskabla ämnen (exempelvis etanol).

Vatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden svarar för tillsyn vid frågor som berör bensinstationen samt hantering av bensin, olja och andra flytande kemikalier. Verksamheter som använder sådana produkter måste skydda dagvattnet genom avskiljande anordningar.

Teknisk försörjning

Industriområdet kan vattenförsörjas från befintligt ledningsnät utan speciella svårigheter.

Spillvattnet kan anslutas till avloppsreningsverket vid Viskan strax öster om järnvägen.

Planområdets sydvästra delar ligger emellertid i förhållande till befintliga ledningar så lågt att källarlösa byggnader alternativt lokal pumpning av spillvatten kan bli nödvändig. I planbestämmelserna har angetts att det åligger tomtägaren att ansluta avloppet till av kommunen angiven förbindelsepunkt.

Dagvattenavrinning förutsätts kunna lösas för samtliga industritomter. VA-situationen redovisas närmare i bifogad VA-utredning utförd av gatukontoret.

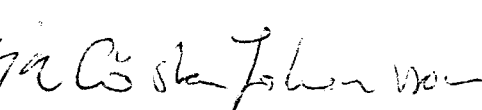
U-områden för VA-, el- och teleledningar har redovisats i planförslaget.

Stadsarkitektkontoret i Mark 1992-05-20

i samarbete med GF-Arkitekter



Mats Norén
Planarkitekt



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Gösta Johansson
Arkitekt SAR

Antagen av KF 1992-10-27

Laga kraft 1993-04-06

Detaljplan för

LIDA INDUSTRIOMRÅDE

Horred 3:15 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

Förslaget innebär även upphävande av del av gällande detaljplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret i Mark 1992-05-20

i samarbete med GF-Arkitekter



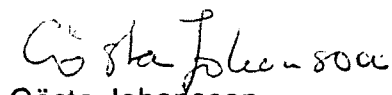
Mats Norén

Planarkitekt



Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR



Gösta Johansson

Arkitekt SAR

Detaljplan för
LIDA INDUSTRIOMRÅDE
Horred 3:15 m fl
Marks kommun, Älvsborgs län

Förslaget innebär även upphävande av del av gällande detaljplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Planförslaget syftar till att

- medge utveckling av befintliga verksamheter
- redovisa nya industritomter
- reglera in- och utfarter samt tillfartsgator
- avgränsa vägområde med gång- och cykelväg för Varbergsvägen

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av kommunfullmäktige.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Marks kommun är huvudman för all allmän platsmark (vägar, gång- och cykelvägar, parkmark). Huvudmannaskapet ger kommunen möjlighet att lösa mark och ta ut gatukostnadsersättning.

Vägverket är väghållare för den allmänna vägen (Varbergsvägen) med intilliggande gång- och cykelbana.

Varbergssortens Elkraft ansvarar för elförsörjningen. Televerket ansvarar för teleförsörjningen. För åtgärder på enskilda fastigheter ansvarar respektive fastighetsägare.

Föreskriven plantering på industrimark skall utföras och hållas i stånd av fastighetsägaren. Planteringen tas upp som ett villkor i samband med bygglovsprövningen.

Tidplan

Planförslaget förutsätter följande tidplan:

- Utställning juni - augusti 1992
- Godkänd av BN september 1992
- Antagen av KF november 1992
- Laga kraft årsskiftet 1992/93

Förslagna lokalgator och VA-ledningar kommer att byggas ut allteftersom nya verksamheter etableras inom industriområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 2007-12-31.

3. FASTIGHETSRÄTT

Markåtkomst

Kommunen har köpt större delen av den obebyggda marken. I anslutning till befintliga verksamheter innehas marken av industriföretagen. Ägarförhållandena redovisas närmare i fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Den mark som enligt planen skall vara allmän plats skall genom fastighetsreglering överföras till en fastighet som ägs av kommunen, förslagsvis Horred 3:15. Ansökan om fastighetsreglering görs av kommunen innan utbyggnad av gator påbörjas.

Mark, som är avsedd för ny exploatering av industri, samlas efter hand som förvärv och slutförs i en exploateringsfastighet, som ägs av kom-

munen, förslagsvis Horred 3:15. Avtal om förvärv bör träffas innan detaljplanen antas. Ansökan om fastighetsbildning görs av kommunen när avtal om markförvärv träffats.

De delar av kommunägd mark, som enligt planen bör ingå i befintliga fastigheter för industriändamål, skall genom fastighetsreglering överföras till dessa. Ansökan om fastighetsbildning görs av båda parter i avtal om överföringen.

Vid utformning av tomtplatser för industriändamål skall hänsyn tas till köparens behov av mark. Därvid skall också beaktas framtida utvecklingsbehov och möjlighet att erhålla lämplig utfart, eventuellt gemensamt med andra tomtplatser.

Tillfartsväg till Horred 13:1 från lokalgatan skall lösas genom att Horred 13:1 erhåller servitutsrätt över Horred 3:43 och 3:15 till behövt vägområde. Avtal därom bör träffas före detaljplanen antas.

Gemensamhetsanläggningar

I vissa fall kan det visa sig lämpligt att två eller flera tomtplatser utnyttjar kvartersmark gemensamt som kommunikationsytor och dylikt. Dessa markområden skall avsättas som gemensamhetsanläggningar i samband med fastighetsbildningen.

Planområdet ingår i Horreds vägförenings område. Eftersom kommunen skall vara huvudman för allmänna platser krävs att vägföreningens verksamhetsområde anpassas till de nya förhållandena. Ansökan om ändring av vägföreningen görs hos Länsstyrelsen av kommunen.

4. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Grundförhållanden

Den brantare västra delen av planområdet består av friktionsjord medan den östra planare delen utgörs av lera med störst djup i söder mot Varbergsvägen. De geotekniska förutsättningarna redovisas närmare i bifogad geoteknisk redogörelse utförd av GF-Geoteknik, 1988-11-18.

För lerområdet erfordras detaljerade geotekniska undersökningar för såväl byggnader som höjdsättning på tomtmark. Dessa undersökningar utförs inte av kommunen utan skall göras av tomtköparen innan bygglov söks.

Vägar

Följande åtgärder vidtas i form av gatu-, gång- och cykelvägutbyggnader.

- En 3,0 m bred gång- och cykelväg anläggs utmed Varbergsvägen. På avsnittet norrifrån fram till bensinstationen avsätts en 0,5 m bred skiljeremsa. Mellan bensinstationen och Åkerstavägen, där det finns bättre utrymme, föreslås en 3,0 m bred skiljeremsa, som planteras med gräs och låga buskar. För gc-vägens utbyggnad svarar Vägverket.
- Den genomgående industrigatan utformas med en 7,0 m bred körbana och med en 1,5 m bred gångbana. Den sammanlagda bredden på vägområdet uppgår då till 9,0 m. Åkerstavägens västra del utformas med gångbana och en 4,5-5,0 m bred körbana. Industrigatan i söder saknar gångbana och får ett gatuområde på 7,0 m. En vändplats anordnas längst i söder. För dessa utbyggnader svarar kommunen.

Vatten och avlopp

Kommunen anlägger VA-ledningar i föreslagna industrigator.

U-områden anordnas för allmänna ledningar på kvartersmark. Om VA-ledningar från tomterna längst i söder inte kan anslutas med självfall till kommunens förbindelsepunkt i industrigatan åligger det fastighetsägaren att ombesörja pumpning.

5. EKONOMI

Kostnader och intäkter för detaljplanens genomförande har beräknats och nedan redovisas den översiktliga kommunalekonomiska plankalkylen.

Kostnader

"Allmän plats - mark" (mark- och gatukostnader)	2.650.000,-
Kvartersmark, (mark, administration och fastighets- bildningskostnader	3.300.000,-
Vatten- och avlopp	2.900.000,-
Räntor	600.000,-
GC-väg* utmed riksväg 41	<u>450.000,-</u>
Summa kostnader	9.900.000,-

Intäkter

Försäljning av industrimark	6.900.000,-
VA-intäkter	<u>3.350.000,-</u>
Summa intäkter	10.250.000,-

Fördelning

	Intäkter	Kostnader	Netto
Exploatering	6.900.000,-	6.550.000,-	+ 350.000,-
Skattekollektiv	0,-	0,-	0,-
VA-kollektiv	3.350.000,-	2.900.000,-	+ 450.000,-

* Vägverket som väghållare ansvarar för utbyggnaden av GC-vägen.

Stadsarkitektkontoret i Mark 1992-05-20

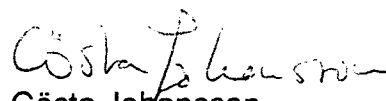
i samarbete med GF-Arkitekter



Mats Noren
Planarkitekt



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR



Gösta Johansson
Arkitekt SAR

Följande förvaltningar och myndigheter har genom representanter deltagit i arbetet:

Gatukontoret

Fastighetskontoret

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Lantmäteriet