



Detaljplan för område vid
LOFTSGÅRDSVÄGEN
Horred 6:10
Horred, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1993-11-17 REVIDERAD 1994-01-26

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1994-07-27

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1993-11-17, reviderad 1994-01-26

Planbeskrivning, upprättad 1993-11-17, reviderad 1994-01-26

Genomförandebeskrivning, upprättad 1993-11-17, reviderad 1994-01-26

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande, daterat 1994-01-21

Övriga planhandlingar:

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1993-11-17, reviderad 1994-01-26

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1993-11-17, reviderad 1994-01-26

Samrådsredogörelse, daterad 1993-11-03

Geoteknisk utredning, daterad 1993-08-11

Fastighetsförteckning, daterad 1993-11-15

Dnr 92/570

Detaljplan för område vid

LOFTSGÅRDSVÄGEN

Horred 6:10

Horred, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

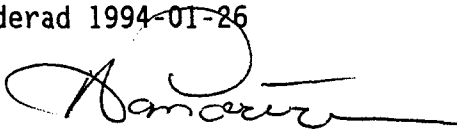
Marks kommun

Kinna 1993-11-17

Reviderad 1994-01-26



Mats Norén
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till utökad bostadsbebyggelse i denna del av Horred i form av villabebyggelse och grupphus.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är en direkt fortsättning söderut av villabebyggelsen utmed Loftsgårdsvägen. Området avgränsas i norr av den befintliga villabebyggelsen och i söder av Helsjövägen.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Marks kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupad del av översiktsplan för Horred, (KF 1991-01-29), har bl.a. det aktuella planområdet (område B vid Loftsgårdsvägen) avsatts för bostäder i småhus. Inslag av radhus och parhus kan övervägas. Loftsgårds- och Sjöbyområdena föreslås också kompletteras med mindre livsmedelsbutik.

Enligt kommunens Bostadsförsörjningsplan, 1993-1997, antagen av KF 1992-11-24, planeras utbyggnad med c:a 20 villatomter och 12-15 lgh i radhus eller annan marknära gruppbebyggelse.

I kommunens översiktsplan för gång- och cykelvägar (KF 1990-08-28) finns bl.a. upptaget utbyggnad av GC-väg Sjöby-Helsjövägen.

Gällande detaljplaner

Någon gällande detaljplan finns inte för planområdet men området gränsar i norr mot byggnadsplan för "Del av Sjöbyområdet", fastställd 1978-06-05, samt i nordost mot byggnadsplan för "Horreds samhälle", fastställd 1961-01-17.

Program för planområdet

Planprogram har upprättats för området och har antagits av kommunstyrelsen 1992-11-03.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Marken inom planområdet sluttar i huvudsak mot väster från Loftsgårdsvägen och består i huvudsak av gammal åker- och ängsmark med inslag av lövdungar (hägg, ask, asp m.m.). En del äldre stengärdesgårdar ger landskapet karaktär av gammal jordbruksbygd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts under detaljplanearbetet och visar att jorden, under vegetationsskikt, består av i huvudsak fast friktionsjord till små djup. Djupet till fast botten varierade i provtagningspunkterna mellan c:a 1,0 och 2,7 meter. Vattennivån låg vid undersökningstillfället endast c:a 1,2 meter under markytan.

Marken bedöms inte vara sättningsskänslig och inga stabilitetsproblem bedöms föreligga.

Enligt markradonundersökningen faller planområdet inom normalriskområde, 3, 12 och 24 kBq i de tre provpunkterna. Bestämmelse om radonskyddad byggnation har införts för planområdet.

Fornlämningar och kulturvården

Enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsöversikt finns inga kända fornlämningar inom området men arkeologisk förundersökning har beställts och utförts i samråd med ämbetet. Ingenting hittades vid denna undersökning.

Några kulturhistoriskt värdefulla miljöer redovisas inte heller inom planområdet enligt "Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 34".

Planområdet gränsar emellertid i sydost till kulturhistoriska värdefulla miljöer vid Horreds kyrka.

Bostäder

Den förväntade efterfrågan på bostäder i Horred är i nuläget svår att fastställa vad gäller typ av lägenheter. Detta är beroende på flera osäkra faktorer av politisk och ekonomisk art. Framförallt är formerna för den framtida bostadsfinansieringen ej fastlagda. Sålunda har dels föreslagits kvarter med villatomter för enbostadshus med delvis möjlighet till insprängda parhus, dels kvarter med marknära grupphus (rad- och kedjehus) i kombination med renodlade hyreshus i två våningar.

Flexibiliteten i planförslaget ger därigenom stor valfrihet och därmed möjlighet att tillgodose de behov av bostäder som just vid tidpunkten för genomförandet är aktuella. Förslaget har vidare utformats så att området kan byggas ut i två etapper, med valfrihet inom varje etapp. Genom en sådan etappvis utbyggnad kan investeringskostnaderna begränsas vid ett eventuellt utdraget genomförande. Ett sådant förfarande ger också ett mindre splittrat intryck och ökar trivseln i området under utbyggnadstiden. Som en första etapp föreslås den norra delen ner till det genomgående grönstråket.

Totala antalet lägenheter kan inom ramen för de flexibla planbestämmelserna, beroende på vilket genomförande som väljs, varieras mellan c:a 30 och c:a 45 lgh. (Inom första etappen c:a 16 till 22 lgh.).

De sammanbyggda husen har grupperats i centrum av planområdet kring en öppen naturyta med plats för lek och bollspel. Runt denna grupp, åt norr och öster är villatomterna lokaliserade.

För de två randkvarteren för villatomter omedelbart väster om Loftgårdsvägen har getts en bestämmelse som medger uppförande av parhus (fril/parhus). Om möjligheten att uppföra parhus utnyttjas för någon av dessa tomter, medges att ny tomtgräns utöver de illustrerade dras genom byggnadskroppen. Syftet med den införda bestämmelsen "p₁" är att hålla avstånd till tomtgräns mellan byggnadsenheterna.

Med tanke på den höga grundvattenytan i området anses det olämpligt att anlägga källare under huskropparna, varför källarförbud har införts i planbestämmelserna.

Service

Enligt riktlinjerna i planprogrammet har en handelstomt avsedd för närbutik, hantverk eller liknande planerats in utmed Loftsgårdsvägen.

I anslutning till denna tomt finns en befintlig transformatorstation som försetts med egen tomtyta.

Sjöbyskolan, en 2-parallellig LM-skola, finns c:a 500 meter nordost om planområdet. Denna skola klarar den elevökning som det nya bostadsområdet kan alstra.

Något öster om Sjöbyskolan är Loftsgårdens förskola belägen.

Ekås servicehus, som nyligen byggts ut, är beläget i centrum av Horred c:a 700 meter från planområdet.

Horreds kyrka är belägen omedelbart söder om området.

I centrum finns kommersiell service i form av post, bank och butiker i övrigt.

Lek och rekreation

I den centrala delen av planområdet har föreslagits ytor för lek och bollspel.

Inom sluttningarna ner mot Lilla Horredsjön, c:a 500 meter nordväst om planområdet, finns naturliga skogsområden för rekreation.

Gator och trafik, gång- och cykelvägar

En u-formad ny lokalgata föreslås anslutas till den befintliga Loftsgårdsvägen, som är utbyggd fram till Hellsjövägen. All trafikangöring till de nya bostäderna avses ske från denna lokalgata som vid en etappvis utbyggnad kan inskränkas till u-formens norra skänkel.

Handelstomten får direkt anslutning till Loftsgårdsvägen.

En befintlig gång- och cykelväg från Kantorns väg till kyrkan planeras få anslutning till det nya området norr om handelstomten. Denna är i sin första del, öster om Loftsgårdsvägen, redan utbyggd. Interna gång och cykelvägar ansluts i sin tur till huvudstråket och till gångbana utmed Loftsgårdsvägen ut till Hellsjövägen.

Parkeringar

Villatomterna och kedjehusen avses kunna inrymma minst två biluppställningsplatser per tomt.

För radhus och hyreshus har inlagts samlade parkeringsytor med uppställningsplatser i erforderlig utsträckning. Här ges också möjlighet till uppförande av garage eller car-portar.

Inom handelstomten ges plats för det antal uppställningsplatser som verksamheten väntas alstra.

Teknisk försörjning

Anslutningsledningar för vatten och avlopp kan utbyggas från befintliga ledningssystem i norr.

För uppvärmning av gruppbyggda hus och hyreshus föreslås anläggande av en gemensam mindre värmecentral. Användning av alternativ energikälla ska provas.

En bef. transformatorstation inom planområdet tillsammans med föreslagen ny station i södra delen beräknas klara elförsörjningen i området.

En 10 kv luftledning löper genom planområdet i öst-västlig riktning. Denna avses jordkabelläggas antingen genom det centrala grönstråket eller utmed Hellsjövägen.

Störningar

Några speciella störningar finns inte i området. Den kabel-lagda elledningens elektromagnetiska fält beräknas inte överskrida gränsvärdet 0,2 mikrotelsla på ett större avstånd än två meter från ledningen. Vid en placering mitt i grönstråket eller utmed Helsjövägen kommer ingen bebyggelse att uppföras närmare ledningen än sex meter.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Revidering

Planförslaget revideras med en ny transformatorortomt i södra delen av planområdet.

Dnr 92/570

Detaljplan för område vid

LOFTSGÅRDSVÄGEN, Horred 6:10

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 1993-11-17

Reviderad 1994-01-26

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén och Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet till utökad bostadsbebyggelse i denna del av Horred i form av villabebyggelse och grupphus.

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

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet.

Kommunen är ägare till marken inom planområdet och svarar för fastighetsbildning av tomterna som avstyckas och säljs i takt med efterfrågan. De enskilda köparna svarar därefter för byggnationen inom tomterna.

För elförsörjningen svarar Varbergsortens Elkraft medan telia AB svarar för teleförsörjningen.

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1992-11-03 samt Byggnadsnämndsbeslut 1993-05-19. Detaljplanen beräknas bli antagen första kvartalet 1994.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSBILDNING

De delar av Horred 6:10 som skall vara "allmän plats", skall genom fastighetsreglering överföras till egen fastighet. Ansökan om förrättningen görs av Marks kommun.

Kommunen styckar successivt av villatomter och tomterna för grupphus och hyreshus.

På samma sätt styckas tomten för handels- och bostadsändamål av när en användare anmält sitt intresse.

Ansökan om dessa fastighetsregleringar görs av kommunen.

Avstyckning av transformatorrtomterna görs på ansökan av kommunen och marken försäljs till Varbergssortens Elkraft.

Rätten att bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar inom u-område skall tryggas genom ledningsrätt eller servitut.

FASTIGHETSSAMVERKAN

I samband med avstyckningar för radhustomter skall gemensamhetsanläggning inrättas för parkeringsytor och körbara gångvägar inom kvarteret. I anläggningarna skall delta de nybildade radhusfastigheter som finns inom kvarteret.

Frågan om förrättning eller beslut enligt 85 § "Lagen om enskilda vägar" för ändring av Horreds vägförenings vägar, ska tas upp när pågående utredningar om framtida principer för väghållningen i Horred genomförts av kommunen.

FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan erfordras ej för genomförandet.

4 TEKNISKA FRÅGOR

GATOR

Hela området får sin trafikmatning via den bef. Loftsgårdsvägen som ska kompletteras med gångbana utmed vägens västra sida ut till Helsjövägen. Kommunen ombesörjer utbyggnaden.

Den nya lokalgatan med vändplatser byggs också ut av kommunen.

GC-VÄGAR

Kommunen ombesörjer utbyggnaden av de nya GC- och gångförbindelserna som illustrerats i planförslaget inom "PARK"- och "NATUR"-mark.

LEDNINGAR

Kommunen anlägger erforderliga va-ledningar och upprättar förbindelsepunkter för exploateringen.
 Varbergsortens Elkraft ersätter befintliga el-luftledningar med jordkabel i lägen som överenskomms med kommunen.

PARKERINGAR

Markägarna till de blivande villa- och kedjehustomterna svarar för anläggande av minst två uppställningsplatser per tomt.

Exploatören till radhustomter och/eller hyreshustomter svarar för anläggandet av erforderligt antal biluppställningsplatser, ev. inom garage eller car-port, på avsedd yta.

5 EKONOMI

Kostnader för plangenomförandet enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är som följer:

Totalt kommunalekonomiskt resultat

Netto exploateringen	19.000:-kr
Netto va-kollektivet	<u>350.000:-kr</u>
Resultat	<u>369.000:-</u>

FÖRDELNING**Exploatering (tusental kronor):**

Kostnader exploateringsanläggningar	3.012
-"- skattefinansierade anläggningar	0
-"- annan etapp	0
Intäkter från exploateringen exkl va	<u>3.031</u>
Netto exploatering	<u>19</u>

Vatten och avlopp (tusental kronor):

Kostnader va-kollektivet	1.600
--------------------------	-------

Intäkter va	<u>1.950</u>
-------------	--------------

<u>Netto va-kollektivet</u>	<u>350</u>
-----------------------------	------------