

Detaljplan för

## LOFTSGÅRDEN 4:65 – 4:104

Horred, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2005-11-07

SBF Stadsplanering, Marks kommun

LAGA KRAFT 2005-12-16

Detaljplan för

## LOFTSGÅRDEN 4:65-4:104

Horred, Marks kommun, Västra Götalands Län

### Planbeskrivning

SBF Stadsplanering  
Marks kommun  
Kinna den 7 november 2005



Elena Eckhardt  
Planarkitekt

## Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för fastighetsägare i området att bygga altaner eller inglasade uterum i anslutning till de befintliga radhusen på Marsvägen i Horred. För fastighetsägarna till suterrängradhusen på Marsvägen 1-3 möjliggörs även byggnation av inglasad balkonger.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet ligger i en västsluttning ner mot Lilla Horredsjön. Planområdet omfattar ca 4 400 kvadratmeter.

### Markägförhållanden

Marsvägen 5, Loftsgården 4:66 (tredje huset uppifrån) utgörs av hyresrätter som Marks Bostads AB förvaltar. Radhusen i övriga området ägs privat.

Boende på Marsvägen 1-3, Loftsgården 4:65 och 4:68-80, är delägare i marksamfälligheten s:1 (avsedd för biluppställningsplats, gångvägar och lekplats). Marksamfälligheten förvaltas av Marsvägens samfällighetsförening.

Boende på Marsvägen 7-9, Loftsgården 4:84-104, är delägare i gemensamhetsanläggningen Loftsgården ga:1 (avsedd för parkeringsplatser, gångvägar, lekplats, grönytor mm) på fastigheten Loftsgården 4:67. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Loftsgårdens samfällighetsförening.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Det finns inga riksintressen i eller i närheten av området.

### Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för Horred anger området som befintliga bostäder.

### Detaljplaner

Området är sedan tidigare detaljplanlagt. Den detaljplanen, upprättad 73-04-12, medgav dock inte någon utbyggnad av altaner.

### Program för planområdet

Planen avses att upprättas med enkelt planförfarande. Något planprogram anses inte nödvändigt.

## Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande

påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget 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.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur och miljö

#### Mark och vegetation

Området är bebyggt med radhus. Till varje radhus/lägenhet hör en privat trädgård. Mellan husen och intill husen finns gemensamma grönytor. I söder gränsar planområdet till en grön äng. I gränsen går en stenmur och där växer det träd, främst aspar. I övrigt utgörs de gemensamma grönytorerna av gräsmattor.

#### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna utreddes i samband med byggnationen av radhusen. Några nya geotekniska undersökningar erfordras inte.

#### Radon

Undersökningsområdet klassificeras som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonskyddat utförande i enlighet med Byggforskningsrådets skrift "Markradon" om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden. Inomhushalten av radon bör aldrig överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Bebyggelseområden

Marsvägen 1-5 är byggda 1973. Gavlarna är i tegel medan långsidorna är av liggande träpanel som är målad i olika färger. Husen utgörs av soutteränghus där de två översta husen har entréer från ovensidan. Det nedre huset, Marsvägen 5 som består av hyreslägenheter, har entréer både uppfifrån och nedifrån.

Marsvägen 7-9 är byggda i slutet av 1970-talet. De består av radhus i 1½ plan med stående träpanel. Från början hade samtliga radhus på Marsvägen 7-9 gemensam färgsättning. Nu har några radhus ommålats i ny kulör. Att måla om radhuset i ny kulör kräver bygglov. I prövningen av bygglovet avgörs om färgen kan anses stämma överens med övriga färger i området.

### Offentlig service

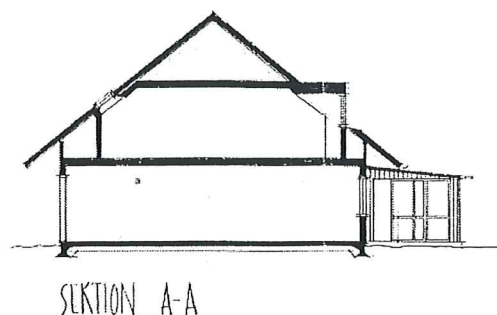
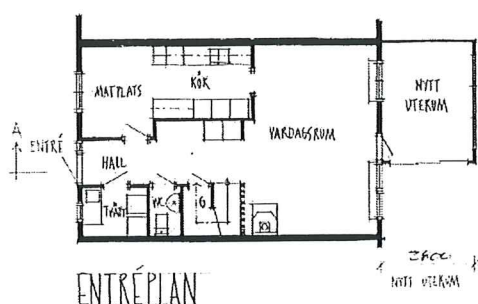
I Horred finns offentlig service i form av bl a dagis, skola, äldreboende, vårdcentral och livsmedelsbutik. Från planområdet är det gångavstånd till samtliga av dessa.

### Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas

### Byggnadskultur och gestaltning

Altanernas/uterummens utformning avgörs vid bygglovet. För radhusen på Marsvägen 5-9 får uterummen byggas i markplan, max 2,80 meter från fasad. Lämplig utformning framgår av nedanstående skiss. För suterrängsradhusen på Marsvägen 1-3 möjliggörs, utöver uterum i markplan, byggnation av inglasad balkong, max 2,80 meter från fasad.



### Friytor

### Naturmiljö

Kring bostadshusen finns större natur och rekreationsområden. Strax väster om området ligger ett naturområde med stigar ner till sjön och badplatsen.

### Lek och rekreation

I planområdets sydvästra del finns en lektyta. Precis söder om planområdet finns ytterligare en lekplats.

### Vägar och trafik

### Biltrafik & parkering

Biltrafik till området matas från Marsvägen. Parkering sker centralt vid infarterna och inne i området är biltrafik endast tillåten för avlastning.

### Gång- och cykelvägar

I större delen av området är endast gång- och cykeltrafik tillåten. Från planområdet kan man via gång- och cykelvägar ta sig till bl a skola och dagis.

### **Störningar**

Området utsätts inte för några störningar i form av t ex trafikbuller. Området beräknas inte heller orsaka omgivningen några störningar.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Bebyggelse i området är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

#### **Dagvatten**

Bebyggelsen är ansluten till kommunalt dagvattennät.

#### **Energiförsörjning**

Planområdet försörjs idag med direktverkande el. I dagsläget finns ingen fjärrvärme utbyggt i området.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planens vinner laga kraft.

## **Medverkande tjänstemän**

Planförslaget är upprättat av Planarkitekt Josefine Carlsson, Elena Eckhardt och Plantekniker Lena Bodén.

Detaljplan för

## LOFTSGÅRDEN 4:65-4:104

Horred, Marks kommun, Västra Götalands Län

### Genomförandebeskrivning

SBF Stadsplanering  
Marks kommun  
Kinna den 7 november 2005

Elena Eckhardt  
Planarkitekt

## Inledning

Planen syftar till att möjliggöra att för fastighetsägare i området att bygga inglasade uterum och balkonger i anslutning till de befintliga radhusen på Marsvägen i Horred. Planen avses genomföras med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av byggnadsnämnden under sista kvartalet 2005.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Området är redan utbyggt. Den tillkommande rätten att bygga uterum som planen medger utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Planen bekostas genom en planavgift som tas ut i samband med bygglov.

### Avtal

Inga avtal krävs i samband med detaljplanens genomförande.

## Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

## Tekniska frågor

Inga tekniska utredningar erfordras för planens genomförande.

## Ekonomiska frågor

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i området.