

## Detaljplan för

### Horred 6:10

Område utmed södra delen av Loftsgårdsvägen,  
Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2006-11-15, reviderad 2007-02-12

Stadsplanering, Marks kommun

LAGA KRAFT 2007-03-22

## ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser  
Illustrationskarta i skala 1:1000  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2006 av Jan Englund  
Fastighetsförteckning upprättad 2006-11-18 av Lena Bodén  
Samrådsredogörelse

Detaljplan för

## Horred 6:10

Utmed södra delen av Loftsgårdsvägen,  
Marks kommun, Västra Götalands län

## Planbeskrivning

SBF Stadsplanering  
Marks kommun  
Kinna den 12 februari 2007

Charlotta Tornvall  
Planarkitekt

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra trafikföring och tomtindelning i ett planlagt bostadsområde i Horred som ännu inte har bebyggts.

## Plandata

### Läge och areal

Området ligger utmed Loftsgårdsvägen i anslutning till den kulturhistoriska miljön kring hembygdsgården och gränsar i norr till villabebyggelse. Planområdet är ca 4.5 ha stort och omfattar fastigheten Horred 6:10.

### Markägoförhållanden

Området ägs av kommunen.

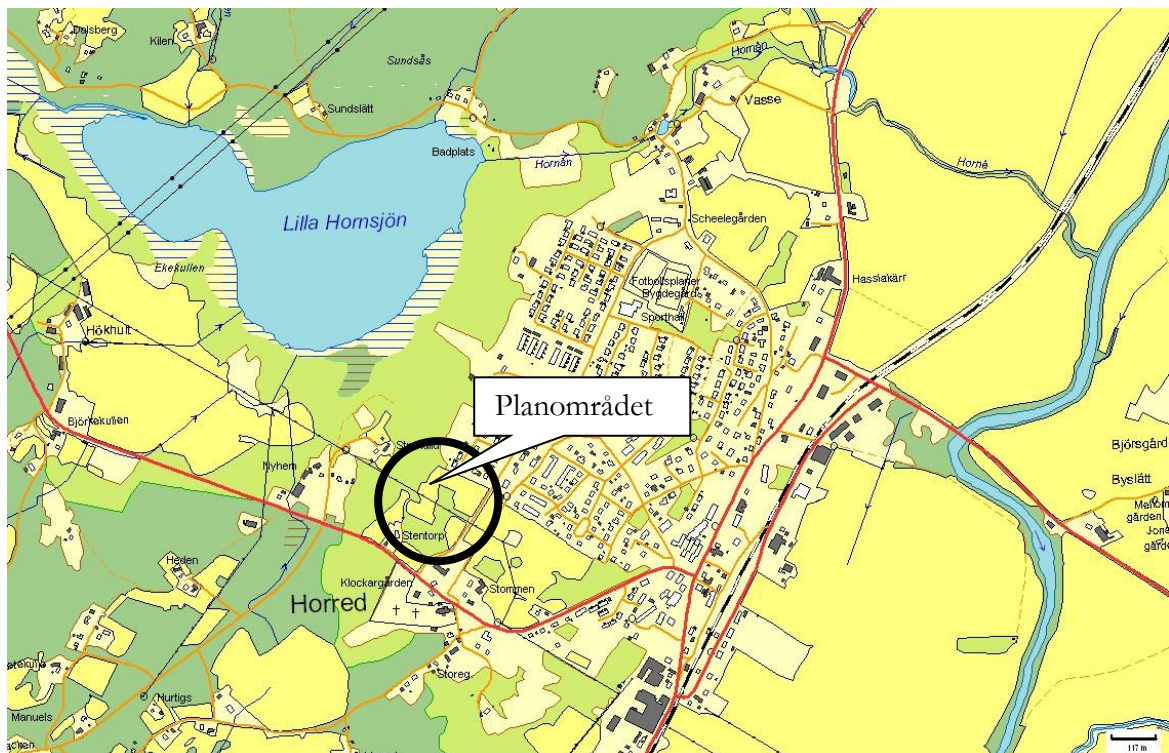
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplaner

I fördjupningen av översiktsplanen för Horred (KF1991-01-29) pekas området ut som lämpligt för framtida småhus, eventuellt med inslag av radhus och parhus.

### Detaljplaner

Området omfattas av en detaljplan (1990-07-27) för bostäder i en eller två våningar.



## Förutsättningar

### Mark och vegetation

Planområdet är en del av en drumlin och består av åker- och ängsmark och skogsdungar i ett högt och fritt läge. Området sluttar från Loftgårdsvägen åt väster. Inom området finns en del stengärdesgårdar.

### Geotekniska förhållanden

Planförslaget har samma omfattning som gällande detaljplan. I samband med att den tidigare detaljplanen upprättades genomfördes en geoteknisk undersökning (Öhman & Öhman 1993-08-12). Den visade att marken, under en del lager av organisk jord, består i huvudsak av fast friktionsjord till små djup. Djupet till fast botten inom provtagningsområdena varierade mellan 1 och 2,7 m. Marken bedöms inte vara sättningskänslig eller ha stabilitetsproblem. Grundvattenytan i området ligger högt.

### Radon

Enligt markundersökningen för den tidigare detaljplanen är området klassat 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.

### Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning gjordes inom området i samband med att den tidigare detaljplanen upprättades. Ingenting hittades vid den undersökningen.

### Kulturrehistoriska miljöer

Området ligger nära de kulturrehistoriska miljöerna kring kyrkan, som består av kyrka och gårdar från 1800-talet. Området ingår i läns museets inventering 1988.

### Trafik

Loftgårdsvägen som ligger i anslutning till området är en lågt trafikerad bostadsgata. Gång- och cykelväg finns vid Kantorns väg.

### Service

Området ligger i direkt anslutning till Horred med fullt utbyggd service och skolor. På andra sidan Loftgårdsvägen finns en mindre tomt för handel utpekad i detaljplanen.

## Förslag

Förslaget är en revidering av den tidigare detaljplanen. Huvudinriktningen för det nya planförslaget är att området delas upp i två delar med var sin infart.

### Bebyggelse

Området närmast den befintliga bebyggelsen tillåter bebyggelse i upp till två våningar. Detaljplanen får en fri utformning i och med att lokalgator och torgbildningar utgår. Det innebär att lokalgator och andra allmänna platser kommer att ligga på kvartersmark.

Det andra området får en ny utformning men kommer även fortsättningsvis innehålla småhusbebyggelse i en våning.

Bebyggelsen närmast hembygdsgården får bestämmelser att de ska anpassas till den kulturhistoriska miljön. Tak ska vara röda sadeltak och fasader ska vara i trä.

Eftersom grundvattenytan ligger högt i området tillåts inte källare

## **Friytor**

Mellan de två bebyggelseområdena föreslås ett naturområde. Här bör också en lekplats förläggas. Naturområdet mellan bostäderna bör rensas och få en mer parkliknande karaktär.

Utmed Loftsgårdsvägen föreslås en rad med björkträd likt den som finns längre in på gatan.

## **Teknisk försörjning**

### **VA**

VA-ledningar ligger norr om området och byggs ut i västra kanten av området. Ett u-område föreslås, i övrigt ligger ledningar på allmän platsmark. En pumpstation i naturområdet i norr kommer att bli nödvändig för spillvattnet.

### *Dagvatten*

Området består av moränmark med goda infiltrationsförutsättningar. Detta tillsammans med tomtstorlekar på minst 1000 kvm för villatomterna gör det möjligt att inom området förorda att dagvatten ska tas omhand lokalt. Även för området i norr kommer lokalt omhändertagande av dagvatten att vara en förutsättning. Utmed den lilla lokalgatan kommer en dagvattenledning att samla upp dagvatten från gatumarken.

## **Energiförsörjning**

Området ska anslutas till fjärrvärmenätet eller byggas som så kallade ”passiva” lågenergihus.

## **Vägar och trafik**

### **Biltrafik**

Inom småhusområdet förslås en lokalgata med kommunalt huvudmannaskap.

I det andra området kommer eventuella vägar att läggas inom kvartersmark. Utbyggnad och skötsel av dessa ligger därmed på exploitörens ansvar.

## **Gång- och cykelväg**

Utmed Loftsgårdsvägen illustreras en möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg inom parkmarken mellan björkraden och kvartersmarken. Denna gc-bana ansluter sedan till Kantorns väg.

## **Parkering och angöring**

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. I småhusområdet i väster är det lämpligt att det finns möjlighet till en bilplats på uppfarten förutom garage eller carport. Inom området i norr är minsta parkeringskrav 1.2 bilplatser per lägenhet.

## Hälsa och säkerhet

10 kv ledningen som löper genom området ska grävas ner och läggas inom allmän platsmark. Två meter från ledningen uppnås gränsvärdet om 0,2 mikrotelsa för boende. Ingen risk kommer således finnas för boende i närheten. Den transformatorstation som fanns i tidigare förslag ligger kvar.

## Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras av att efterfrågan på tomter på orten är svåra att förutse. Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Miljöbedömning

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 miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen inte berör de lokala miljömålen då förslaget inte innebär någon betydande förändring av områdets utformning eller användning gentemot tidigare gällande detaljplan.

## Medverkande tjänstemän

Planförslaget är upprättat av planarkitekt Charlotta Tornvall och kartekniker Lena Bodén. I frågor rörande trafik och VA har representanter för dessa enheter inom samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Planarkitekt Charlotta Tornvall. I övrigt har planen ett flertal gånger varit föremål för diskussion under de så kallade genomförandegrupperna då tjänstemän från SBF Stadsplanering, SBF Kommunalteknik, SBF VA/Renhållning, Lantmäteriet och Miljökontoret medverkat.

Charlotta Tornvall  
Planarkitekt

Detaljplan för

## Horred 6:10

Område utmed södra delen av Loftsgårdsvägen,  
Marks kommun, Västra Götalands län

## Genomförandebeskrivning

Stadsplanering  
Marks kommun  
Kinna den 12 februari 2007

Charlotta Tornvall  
Planarkitekt

## 1 INLEDNING

Förslaget är en revidering av den tidigare detaljplanen 1994-07-27. Huvudinriktningen för det nya planförslaget är att bostadsområdet delas upp i två delar med var sin infart. Området närmast den befintliga bebyggelsen tillåter bebyggelse i upp till två våningar. Detaljplanen får en fri utformning i och med att lokalgator och torgbildningar utgår. Det innebär att lokalgator och andra allmänna platser kommer att ligga på kvartersmark. Det andra området får en ny utformning men kommer även fortsättningsvis innehålla småhusbebyggelse i en våning.

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 är huvudman för allmänna platser, här Lokalgatan och Naturen För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare/exploatör.

För befintliga kraftledningar svarar Vattenfall AB, Region Väst. För elförsörjningen och ev. ny transformatorstation svarar Vattenfall Västrät AB medan TeliaSonera AB svarar för teleförsörjningen.

Planområdet avses tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp .

### Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 1:a kvartalet 2007.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid har satts till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras av att efterfrågan på tomter på orten är svåra att förutse.

## 3 FASTIGHETS RÄTT

”Allmän plats, LOKALGATA, HUVUDGATA resp. NATUR” i detaljplanen bibehålls inom kommunal fastighet, Horred 6:10.

Kommunen styckar successivt av tomter efter hand som efterfrågan uppstår.

Ansökan om förrättingarna görs av kommunen.

Ev. ny transformatorstation tryggas genom servitut.

Ansökan om servitutsavtal görs av Vattenfall Västrät AB.

## 4 TEKNISKA FRÅGOR

### Gator

Den nya lokalgatan med vändplats byggs ut med anslutning till Loftsgårdsvägen.

Gång- och cykelväg kan anläggas utmed Loftsgårdsvägen mellan björkallén och kvartersmarken.

#### Ledningar för vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vattenledningsnät. Ledningar anläggs inom allmän platsmark eller inom redovisat U-område.

Dagvatten omhändertas lokalt inom kvartersmark. För lokalgatan anläggs en ledning som leder vattnet mot nordväst från området.

För området längst i norr kan ledningar och anläggningar behöva tryggas genom servitut eller gemensamhetsanläggningar.

#### Parkeringar

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. I småhusområdet i väster är det lämpligt att det finns möjlighet till en bilplats på uppfarten förutom garage eller carport. Inom området i norr är minsta parkeringskrav 1.2 bilplatser per lägenhet.

## 5 EKONOMI

För detaljplanen och fastighetsregleringar svarar kommunen. För åtgärder inom tomtmark svarar presumtiva tomtägare. De kommunalekonomiska kostnaderna har kalkylerats och utfallet är redovisat nedan.

#### Exploatering

| Kostnader:             |                         | Totalt              |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| Mark*                  | 40 000 kvm              | 200 000 kr          |
| Gator                  | 850 kvm                 | 700 000 kr          |
| Gc-väg                 | ca 250 m                | 150 000 kr          |
| Grönytor               |                         | 900 000 kr          |
|                        | Naturmark ca 15 500 kvm | 200 000 kr          |
|                        | Lek plats               | 300 000 kr          |
|                        | Parkstråk 300 m         | 400 000 kr          |
| Administration         |                         | 330 000 kr          |
|                        | Planläggning            | 150 000 kr          |
|                        | Förrättningskostnader   | 180 000 kr          |
| <b>Summa kostnader</b> |                         | <b>2 280 000 kr</b> |
|                        |                         |                     |
| Intäkter:              |                         |                     |
| Mark*                  |                         | 2 250 000 kr        |
|                        | Småbustomter            | 10 x 175 000 kr     |
|                        | Storkvarter             | 500 000 kr          |
| <b>Summa intäkter:</b> |                         | <b>2 250 000 kr</b> |

\* tomtpristaxa ger inte täckning för exploateringskostnaderna, tomtpriset därför beräknats så att täckning erhålls för kostnaderna

-30 000 kr

Utbyggn.kostnader

1 560 000 kr

1 500 000 kr

600 000 kr storkvarter

- 60 000 kr

430 000 kr

*Gc-väg anslutning till befintlig gc-väg Loftsgårdsvägen utom plan* 220 000 kr

## Planarkitekt