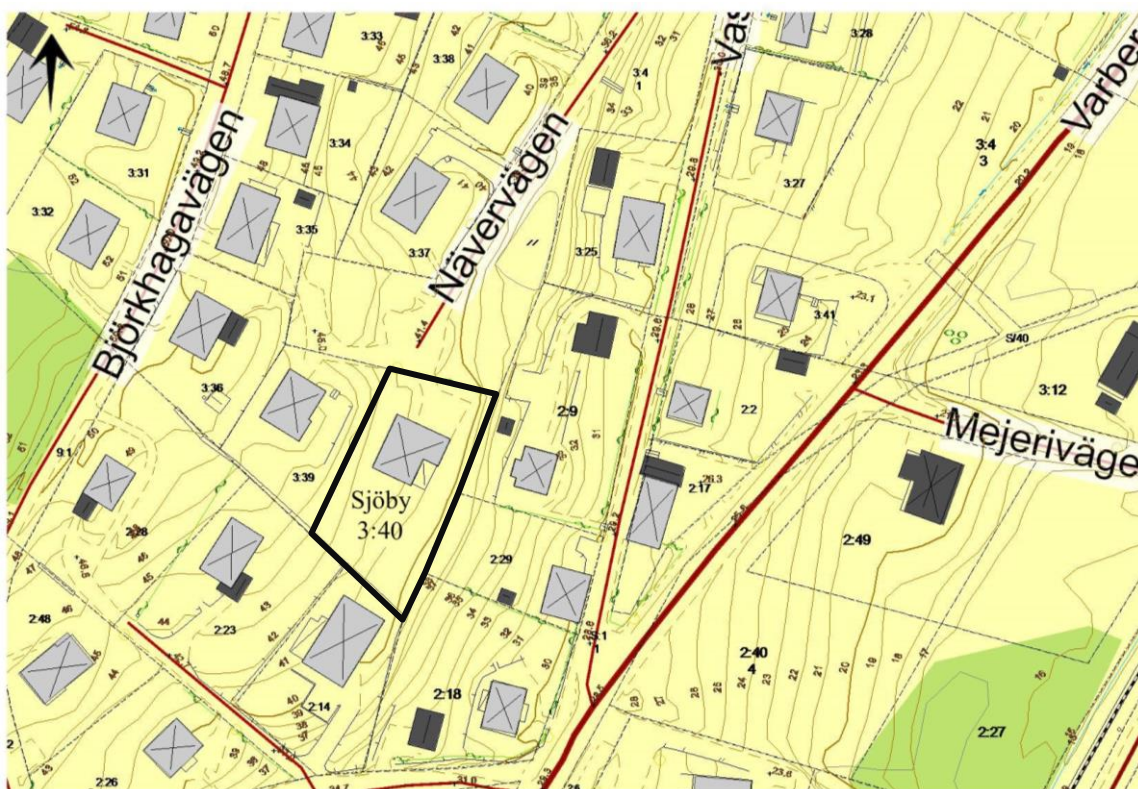


Detaljplan för

SJÖBY 3:40

Horred, Marks kommun, Västra Götalands län



Karta 1-1. Fastigheten Sjöby 3:40 i Horred omringad med svartlinje

Upprättad 2010-03-29

Behnam Sharo

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2010-07-23

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000 med bestämmelser

Illustrationskarta i skala 1:1 000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1 000

Fastighetsförteckning upprättad 2010-03-17 av Lena Bodén

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att öka byggrätten på fastigheten Sjöby 3:40.

Plandata

Läge och areal

Sjöby 3:40 (1465 kvm) är belägen längst in på Nävervägen i Horred, en återvändsgata.

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplaner

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Horreds samhälle, antagen 1991. Fastigheten ligger inom område för befintliga bostäder.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan 61-01-17. Byggnadsplanen anger byggrätt för fristående hus i en våning och inredd vind. Detaljplanen medger en byggnadsarea på maximalt 160 kvm samt en byggnadshöjd om högst 5,6 meter.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 20 februari, 2010 att ny detaljplan får upprättas för Sjöby 3:40 och att beslutet skall handläggas med enkelt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Fastigheten ligger längst in vid vändplanen på Nävervägen. Österut ligger Viskan med öppna jordbruksmarker i Viskans dalgång.

Naturvärden

Det finns inga dokumenterade naturvärden på fastigheten.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom fastigheten.

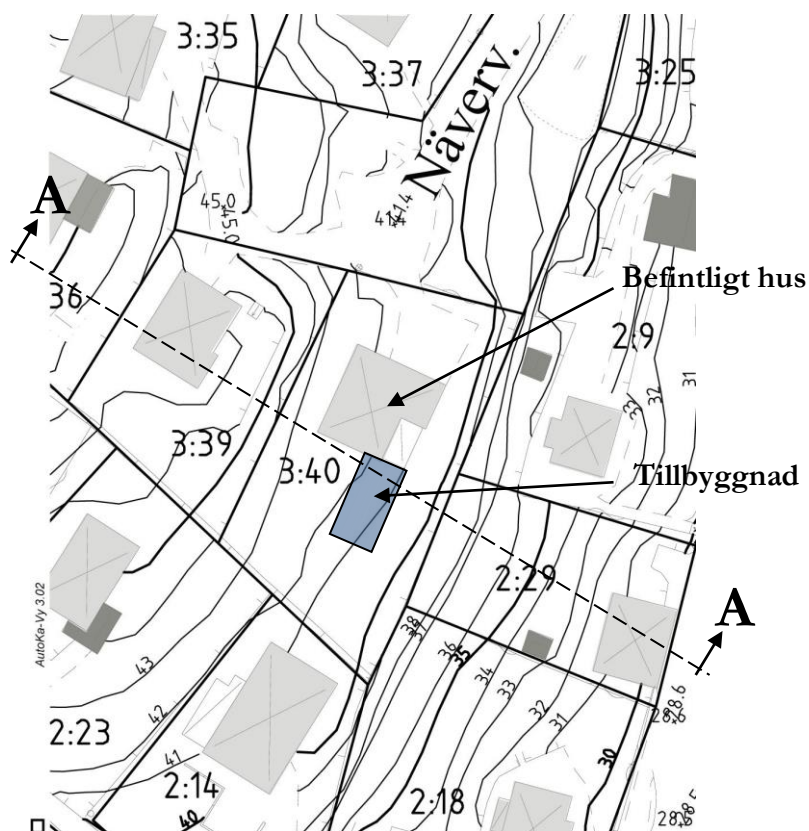
Bebyggelseområdet

Tomterna ligger i ett bostadsområde med villor. Området ligger högt beläget med vacker utsikt mot öster. Marken sluttar mot öster. Det är 5 meter nivåskillnad från ena fastighetsgräns i öster till andra i väster.

Befintligt bostadshus med garage i suterrängplan har en byggnadsarea på 176,9 kvm. Detaljplanen ändras från en byggnadsarea på maximalt 160 kvm till 280 kvm. Det utgör ca 19 % av fastighetens yta. Taknockshöjd på befintligt hus är +47,94 meter.

Taknockshöjd på tillbyggnad ska inte överstiga plushöjd +46,2 meter dvs. höjdskillnaden mellan taknock för befintligt hus och för tillbyggnaden får inte understiga 1,8 meter. Den nya byggrätten placeras söderut in på husets baksida. Tillbyggnaden bedöms inte påverka omgivningen pga. terrängen och omgivande hus.

Utbyggnaden kommer inte skymma utblicken från bakomliggande hus.



Karta 1-2. Fastigheten Sjöby 3:40

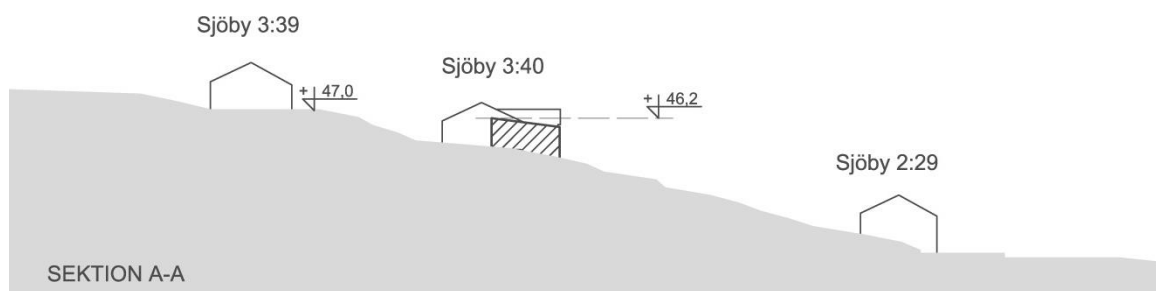


Bild 1-3. Sektion genom området



Bild 1-1. Gavelfasad mot nordost på Nävervägens vändplan. Passagen till höger går in till fastighetens baksida



Bild 1-2. Sidofasad mot nordväst



Bild 1:4. Sjöby 3:40 gavelfasad mot sydväst



Bild 1:5. Vy mot grannfastighet Sjöby 3:39 i väster



Bild 1:6. Vy mot grannfastigheten Sjöby 2:9 i öster



Bild 1:7. Vy mot grannfastigheten Sjöby 2:29 i öster

Offentlig service

Horred är ett litet samhälle. Servicen ligger huvudsakligen utmed Varbergsvägen, ca 700 m från planområdet. Annan offentlig service ligger också inom gångavstånd från planområdet.

Tillgänglighet

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

Vägar och trafik

Biltrafik, parkering och angöring

Riksväg 41 (Varbergsvägen) passerar genom samhället. Från Varbergsvägen nås området via Vassevägen in på lokalgatan Nävervägen som är återvändsgata. Parkering sker på bostadstomten.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik sker på lokalgatorna. Det finns ett gångstråk mellan Pliggvägen och Vassevägen norr om den aktuella fastigheten. Gångstråket leder vidare upp mot Skomakarevägen och Björkhagavägen och därifrån till Horreds idrottsplats. Gångstråket utgör allmän mark. En trottoar som fortsätter ner till Horreds centrum finns utmed Varbergsvägen.

Kollektivtrafik

Från Horred finns bussförbindelse dels via Kinna, Skene och vidare mot Göteborg och dels via Veddige mot Varberg. Närmsta busshållsplats (Horred Ekås) är belägen vid Varbergsvägen 500 meter gångavstånd från fastigheten. Tågförbindelse finns mellan Borås och Varberg. Järnvägsstation ligger ca 850 från planområdet.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Det finns inga geotekniska undersökningar gjorda inom området. Med tanken på stora belastningar som poolanläggning kan åstadkomma bör en geoteknisk bedömning göras i samband med bygglovsansökan.

Radon

Horred klassificeras som normalradonmark i kommunens översiktliga inventering av markradon. Byggnader där personer vistas stadigvarande ska ha grundläggning i radonsäkert utförande såvida inte annat påvisas. Radonhalten i inomhusluften får ej överstiga 200 Bq/kbm.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunal dagvattenledning. Tak- och dräneringsvatten kan kopplas till kommunala dagvattensledningar. I övrigt bör hårdgjorda ytor i största möjliga mån undvikas till förmån för grus och gräs.

Energiförsörjning

Det finns fjärrvärmenät framdraget till fastigheten i Horred.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen bedöms inte bli nödvändig. Förslaget anses inte utgöra en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Kommande detaljplan ger inte förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Kommande detaljplan 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. Kommunen har samrådit med länsstyrelsen 2010-02-23. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att miljöbedömning inte är nödvändig.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för

SJÖBY 3:40

Horred, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

Upprättad 2010-03-29

Behnam Sharo

Planarkitekt

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

Inledning

Detaljplanen syftar till att öka bygggrätten på fastighet Sjöby 3:40, Nävervägen 5 från 160 kvm till 280 kvm.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande. För detaljplanen föreslås nedanstående tidplan:

Samråd andra kvartalet 2010

Antagande tredje kvartalet 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från det att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för kvartersmark. Fastigheten är redan utbyggd. Den tillkommande rätten att bygga till en inbyggd pool utförs och bekostas av fastighetsägaren. Det finns ingen allmän plats i planen.

Avtal

Planen bekostas av fastighetsägaren. Planavtal daterat 2010-02-15 har upprättats mellan Marks kommun Plan- och bygglovskontoret och fastighetsägaren till Sjöby 3:40 Nils-Göran Nyström.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

En geotekniskbedömning bör göras i samband med bygglovsansökan.