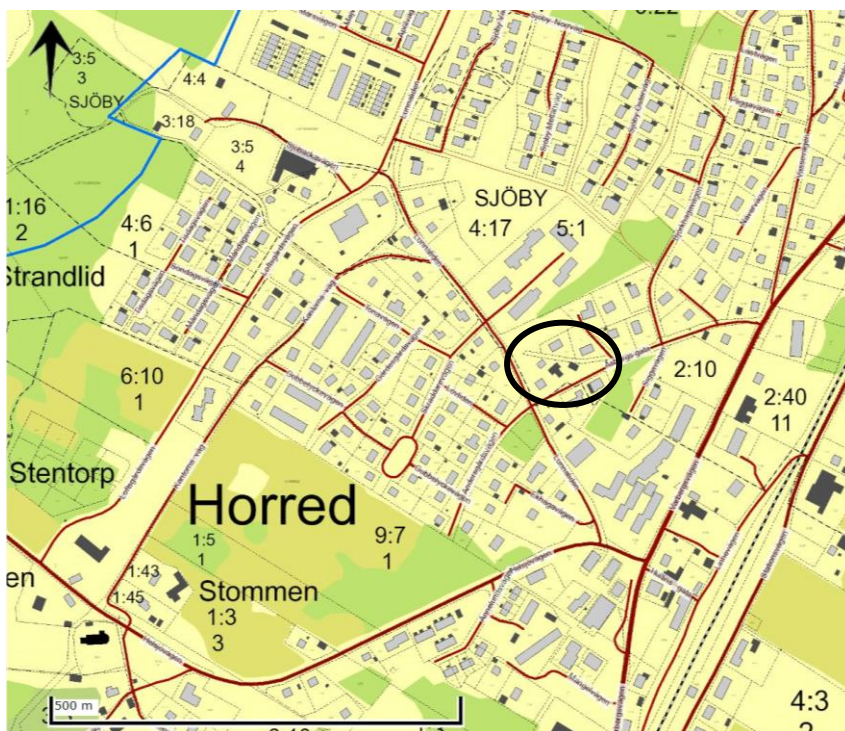


Detaljplan för

DEL AV SJÖBY 1:16 MFL

Horred, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2010-11-29

Planarkitekt Elena Eckhardt

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2011-03-04

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000

Illustrationskarta i skala 1:1 000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1 000, upprättad 2010 av Plan- och bygglovskontorets kartavdelning

Fastighetsförteckning upprättad 2010-06-12 av Lena Bodén

PLANBESKRIVNING

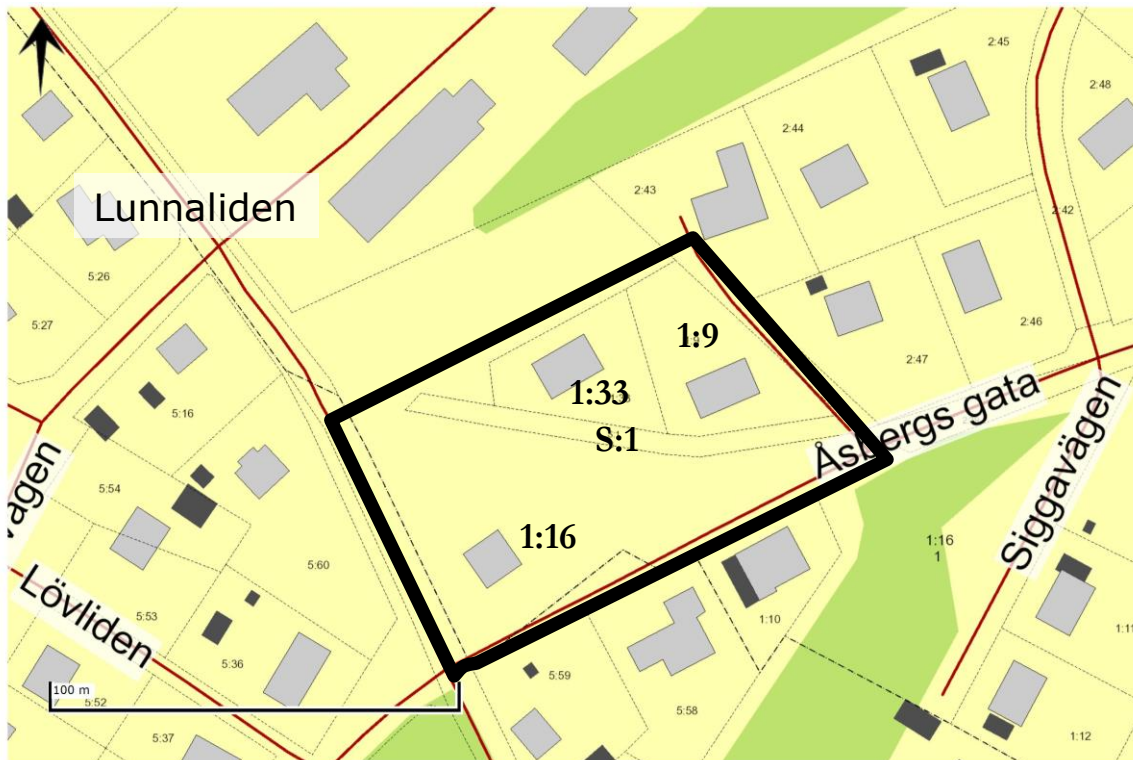
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att bereda möjlighet till två nya tomter för bostadshus, samt att bidra till en förtätning av bebyggelsen i Horred.

Plandata

Läge och areal

Det berörda området ligger i centrala Horred vid korsningen mellan Lunnaliden och Åsbergs gata. I norr gränsar området mot Sjöbyskolan och ett grönstråk. Området avgränsas till att beröra fastigheterna del av Sjöby 1:16, Sjöby 1:33, 1:9 och S:1. Den totala arean är ca 7000 kvm.



Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Sjöby 1:16 och 1:33 och är delägare i samfälligheten Sjöby S:1. Fastigheten Sjöby 1: 9 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplaner

I den fördjupande översiktsplanen för Horred antagen 1991 är marken avsedd för bostäder. Översiktsplanen påtalar att de få tomter som ger möjlighet till avstyckning kan användas för förtätning av samhället.

Detaljplaner

Två detaljplaner berör området, den första daterad 610117 och den andra 640729. Planen från 1961 gäller fastigheterna Sjöby 1:33 och 1:9 och detaljplanen från 1964 berör fastigheten Sjöby 1:16. Båda med bestämmelser som medger friliggande bostäder i ett våningsplan.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 10 maj 2010 begärt om upprättande av ny detaljplan för Sjöby 1:16 med flera. Beslut om att upprätta detaljplan för fastigheterna tog Plan- och byggnadsnämnden 2010-06-23.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde i en söderslutning med relativt stor lutning, lägsta punkt är +49 och högsta punkt +56. Fastigheterna har kontakt med ett trädbevuxet grönstråk i norr och fin utsikt åt sydöst. Platsen upplevs som lummig och ljus med enstaka större träd. Enligt den fördjupande översiktsplanen från 1991 ska den lummiga karaktären som är ett kännetecknande drag för Horred bibehållas. Bebyggelsen ska ligga inbäddad mellan höga lövträd. På tomterna finns två stora fina ekar som får bevarandeskydd i detaljplanen. Detaljplaneförslaget kommer inte medföra att den lummiga karaktären i Horred ändras.



Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar registrerade inom det aktuella planområdet. Det närmaste fornminnet ligger ca 100 m nordost om planområdet och utgörs av en labyrint som påträffades vid byggnation av skolan. Dess placering är osäker och ej synlig.

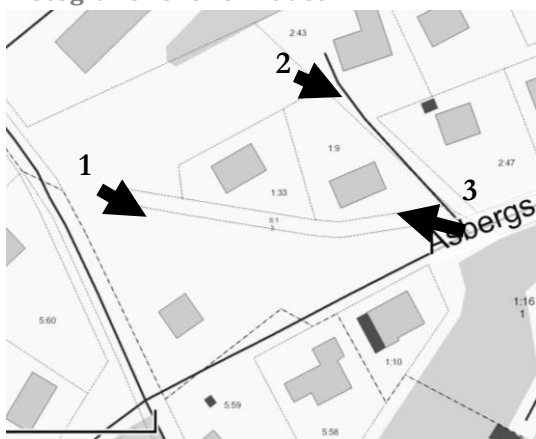
Bebyggelseområden

Befintliga bostäder

Efter att järnvägen Varberg – Borås anlades 1880 växte Horreds samhälle fram. Under 1930- talet uppstod flera industrier på orten. Den mest expansiva perioden för orten var under 1960- och 1970 talen då ett stort antal av dagens bostäder tillkom.

Bebyggelsen i området kring planområdet består av fristående villor uppförda i en eller två våningar. Stor variation finns kring storlek på hus, utformning och fasadmaterial, då området bebyggt under lång tid.

Fotografier över området



Fotografens placering



Bild 1. Sjöby 1:16 från norr



Bild3. Från Åsbergs gata mot Sjöby 1:9

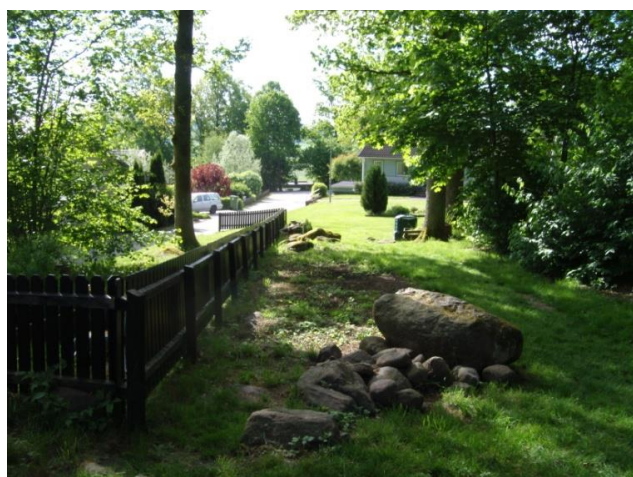


Bild 2. Stråk mellan Åsbergs gata och Sjöbyskolan

Ny bebyggelse

På de berörda fastigheterna Sjöby 1:16 och 1:33 finns idag två bostadshus. Med en begränsning av minsta tomtstorlek till 850 kvm ges möjlighet till ytterligare två bostäder. För att den nya bebyggelsen skall passa till befintlig föreslås bostäderna vara friliggande, i högst två våningar och med en maximal högsta takhöjd på 6 meter. Planen begränsar största byggnadsarea till 200 kvm, vilket gör att tomten kan bebyggas med både ett generöst garage/förråd samt bostadshus. Bostadsbyggnaderna ska placeras minst 4 meter från tomtgräns, däremot får uthus placeras 1 meter från tomtgräns. Bebyggelsen skall vara källarlös för att förhindra framtida problem med dagvatten.

Offentlig service

Det centrala läget av planområdet i Horred medför god tillgänglighet av offentlig service. Ortens F-6 skola ligger i direkt anslutning till planområdet och det är ca 300 meter från närmsta dagis. På orten finns även mataffär, sköterskemottagning och annan kommersiell service.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

På den intilliggande skolgården finns möjlighet till lek med lekredskap och ytor för bollspel. Från fastigheten är det ca 1 km till badplats och grönområde med promenadstigar.

Vägar och trafik

Biltrafik

Lunnaliden och Åsbergs gata är båda lokalgator och inte hårt trafikerade. Lunnaliden är den av de två som är mest trafikerad då den fungerar som genomfart till Loftgårdsvägen och passerar skolan. På Lunnaliden finns hastighetsdämpande åtgärder vid gång- och cykelpassager till skolan. Inom området tillåts 40 km/h som högsta hastighet.

Kollektivtrafik

Inom området finns inga kollektivtrafikförbindelser, dock är avståndet inte längre bort än att dessa kan nås med en kort promenad på ca 350 meter. Förbindelserna går både mot Kinna och Borås samt mot Varberg och Kungsbacka. Restiden från Horred till Kinna eller Varberg med kollektivtrafik är ca 30 minuter.

Gång- och cykelvägar

I Horred är viss gång- och cykeltrafik utbyggd, framförallt till skolan. Enligt den Trafiknätsanalys kommunen arbetat fram för Horred 2004-10-15 finns förslag på att bygga en gång- och cykelväg utmed Lunnaliden för att förbättra och bygga säkrare gc-vägar för skolbarnen. Enligt samma utredning skulle även Åsbergs gata kunna smalas av för att sänka hastigheten inom området och underlätta tillgängligheten för oskyddade trafikanter.

Det finns ett litet gångstråk över fastigheterna Sjöby 1:9 och Sjöby 2:43 som mynnar ut i grönstråket upp mot skolan. Gångstråket är inte säkerställt i gällande planer. Ett x-område läggs in på fastigheten 1:9 för att säkerställa tillgängligheten.

Parkering och angöring

Parkering till berörda fastigheter ska ske på tomtmark för enskild fastighet. Infart till fastigheten 1:33 säkerställs genom ett y-område på fastighet Sjöby 1:16, inom vilket marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet. Servitut skall inrättas vid fastighetsbildning. Inga nya utfarter bör tillkomma på Lunnaliden vilket regleras med planbestämmelse.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

Det finns inga geotekniska undersökningar gjorda i området. Jordartskartan visar morän, sandig eller morän ospecificerad. Grundläggning bedöms inte vara något problem.

Radon

Horred klassificeras som normalradonmark i kommunens översiktliga inventering av markradon. Radonhalten i bostadshus får inte överstiga 200 Bq/m².

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns, nya anslutningspunkter behövs för de två tillkommande fastigheterna. Inom fastighet Sjöby 1:9 går befintligt VA-nät norrut till skolan samt till Sjöby 1:33. Dessa säkerställs med u-område i planen.

Dagvatten

Dagvatten kan anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Energiförsörjning

Befintliga hus på fastigheterna är anslutna till fjärrvärme, möjlighet finns för nya bostäder att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning av 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 miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljömålen

Säker strålmiljö

+ radonhalten i bostadshus får inte överstiga 200 Bq/m²

Grundvatten av god kvalitet

+ bostäderna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

God bebyggd miljö

+ nära befintlig service och infrastruktur
+ bostäder i lummig miljö med fin utsikt
+ nära naturområden samt lekmiljöer på skolan
+ möjlighet finns att ansluta till lokalt fjärrvärmenät

Ett rikt växt- och djurliv

0 två ekar får skydd med planbestämmelse

Administrativa frågor

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

Detaljplan för

SJÖBY 1:16 M FL.

Horred, Marks kommun, Västra Götalands Län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2010-11-30

Denis Nähring

Kommunledningskontoret

Inledning

Syftet med planen är att bereda möjlighet till två nya tomter för bostadshus, samt att bidra till en förtätning av bebyggelsen i Horred.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen kommer uppföras med enkelt planförfarande.

- Beslut om samråd – september 2010
- Samrådstid – oktober till november 2010
- Godkännande av genomförandebeskrivning i KSAU – januari 2010
- Antagande februari 2011
- Genomförande – 2011

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en ekonomisk garanti att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen föranleder inga åtgärder på allmänplatsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Sjöby 1:16 och 1:33 samt är delägare i S:1. Sjöby 1:9 är privatägd.

Fastighetsbildning

Ett genomförande av planen innebär att tomter kan komma att ny- och ombildas, se illustrationskarta för förslag på tomtindelning.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering för att föra över mark från samfälligheten Sjöby S:1 till en kommunägd fastighet.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Vid nybildning ansöks om avstyckning från Sjöby 1:16 och vid ombildning ansöks om fastighetsreglering.

Servitut och ledningsrätt

Ledningar i norra delen av Sjöby 1:9 som är till förmån för Sjöby 1:33 och Sjöby 5:1 kommer att säkerställas genom avtalsservitut mellan kommunen och fastighetsägaren av Sjöby 1:9 eller officialservitut genom en lantmäteriförrättning.

Redovisat y-område för åtkomst till fastigheten Sjöby 1:33 har sedan tidigare säkerställts genom officialservitut i en lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten, avlopp samt dagvatten och kan anslutas till detta. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

Skanova har teleledningar på kvartersmark. Dessa måste flyttas till gatumark innan byggnation kan ske enligt detaljplanen. Skanova ansvarar för flytten. Kommunen ska kontakta Skanova i god tid innan byggnation så att Skanova kan planera flytt av ledningar och eventuell samordning med Vattenfall för anslutning av el och tele till de nya fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Utgifter

Mark	826 000 kronor
Administration	105 000 kronor
Vatten och avlopp	80 000 kronor
Totalt	1 011 000 kronor

Inkomster

Mark	2 430 000 kronor
Vatten och avlopp	240 000 kronor
Totalt	2 670 000 kronor