

Detaljplan för

Horred Stommen, Horred 9:7 m fl

Horred, Marks kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning



Upprättad datum 2018-10-05, reviderad 2022-05-30, reviderad 2023-04-04

Planhandläggare Hani Alsayah och Lena Bodén

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

LAGA KRAFT 2023-10-20

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning. (Detta dokument)

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2021 av Fadi Aburashid, Marks kommun.

Fastighetsförteckning upprättad 2021-05-11 av Christian Molinder, Metria

Arkeologisk utredning, Rapport 2017:3, Västarvet

Va-förstudie, daterad 2018-06-08, WSP

Dagvattenutredning daterad 2018-03-05, WSP

Geoteknisk utredning, daterad 2018-03-02, reviderad 2021-02-25, ÅF

Spridningsberäkningar (för fjärrvärmens pannor i Horred), april 2018, Luft i Väst

Trafikkapacitetsutredning daterad 2022-05-06, Trivector

Skyfallsutredning daterad 2023-02-23, Sweco

Inledning

Horred är beläget i sydvästra delen av Marks kommun och har således en viktig funktion som kommunens portal mot Halland. Orten har genom bra kollektivtrafikförbindelser och vägförhållanden en god tillgänglighet till centralorterna Kinna, Kungsbacka och Varberg. Även Göteborg och Borås finns inom rimligt pendlingsavstånd. Tillsammans med det natursköna landskapet runt Horred har detta framkallat ett ökat intresse att bygga bostäder i orten.

Planområdet är beläget öster om Kantorns väg, med utblick mot Horreds Kyrka. Handel, service, skola och omsorg finns tillgängligt på gång- och cykelavstånd. Nordväst om planområdet ligger Lilla Hornsjön med badplats och goda fiskemöjligheter. Väljer du att promenera eller ta cykel till badplatsen är avståndet från planområdet ca 1,2 kilometer.

Sammantaget skapar detta planförslag förutsättningar att upprätta bostäder med hög boendekvalitet utifrån såväl lokala som regionala faktorer.

Detaljplanprocessen

En planbeskrivning skall underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen skall också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen skall skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden, normalt sett finns det möjlighet för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Marks kommuns hemsida:

<http://www.mark.se/bygga-och-bo/samhallsplanering/>

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Samhällsbyggnadsförvaltningen, adress: Mor Kerstins väg 13, 511 80 Kinna.

Planens syfte och huvuddrag

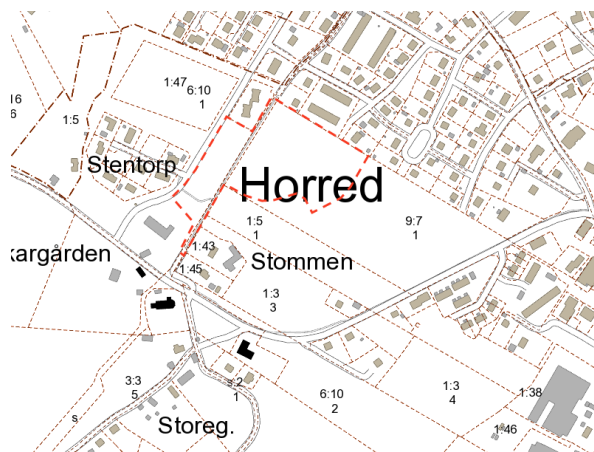
Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse av radhus och flerbostadshus i Horred.

Fastigheterna är inte tidigare detaljplanlagda.

Plandata

Läge och areal

Planområdets areal är ca 3 ha och utgörs av fastigheterna Horred 9:7 samt del av Horred 6:10. Området gränsar till Loftgårdsvägen. Genom planområdet finns en gång- och cykelväg (Kantorns väg). Denna löper från Horred 1:43 i söder till Horred 6:24 i norr.



Markägoförhållanden

Marken som omfattas av planområdet är till största delen kommunägd (fastigheterna Horred 9:7, och del av Horred 6:10). Området utgörs idag av betesmark som tidigare arrenderats ut av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, från 2017-05-25, är Horred en så kallad utvecklingsnod enligt strukturbilden. Det innebär att Horred är en ort där utveckling föreslås fram till 2030. Ur ett strategiskt perspektiv är det därmed positivt att det byggs nya bostäder i orten. Ortens läge vid väg 41 bedöms attraktivt ur ett kommunikationsperspektiv.

I gällande FÖP för Horred, 1991, är ett område i den norra delen av fastigheten Horred 9:7 avsatt för service och handel. Området i övrigt är avsatt för bostäder. Förslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram (antaget 2017-03-30) för Marks kommun tillhör Horred kommundel Mark sydväst tillsammans med Björketorp. Enligt befolkningsmålen växer Mark sydväst med 0,55% fram till 2030, vilket är samma befolkningstillväxt som kommunen i stort. För att uppnå målscenariot föreslås att nuvarande bostadsbestånd i Horred utökas med ca 40 bostäder fram till 2030.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar i norr till bostadsområde med både villor och flerfamiljshus.

Bostadsområdet utgör den södra gränsen för tätortens sammanhängande bebyggelse.

Planområdet utvidgar således Horreds tätort i sydlig riktning.

Söder om planområdets ligger Horreds kyrka. Den omgivande kyrkbyn rymmer några byggnader av historisk karaktär. En av dessa är Klockaregården som drivs av Horreds hembygdsförening.



 *Byggnader med historisk karaktär*



*Klockaregården
(hembygdsgård)*



*Flerbostadsbus i ett plan, i
nordlig anslutning till
planområdet.*

Service

Ett bra serviceutbud finns tillgängligt på gång- och cykelavstånd. Tätortskärnan med dagligvaruhandel, bank, vårdcentral, folktandvård och småskalig detaljhandel är belägen 600 meter från planområdet. Sjöbyskolan (F-6) och Loftsgårdens förskola är båda belägna på 300 meters avstånd från planområdet. Nordväst om planområdet ligger Lilla Hornsjön med badplats och goda fiskemöjligheter. Väljer du att promenera eller ta cykel till badplatsen är avståndet från planområdet ca 1,2 kilometer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det planerade området ska anslutas till kommunalt VA-nät som är möjligt och har kapacitet för planerad utbyggnad.

VA-förstudie, daterad 2018-06-08 finns med som bilaga.

Dagvatten

Den förändrade markanvändningen innebär att dagvattenflödena från området väntas öka. För att inte överskrida tillgänglig kapacitet på befintligt dagvattennät behöver dagvattnet fördröjas. Helsingvägen är en väg som Trafikverket ansvarar för vilket innebär att flöden till detta vägdike inte heller får öka.

Dagvatten bör fördröjas inom egen tomt.

Planbestämmelse om största tillåtna hårdgjorda ytor regleras i plankartan med b_2 och b_3 .

Markens höjdnivå och krav på fördröjningsmagasin inom fastighet regleras i plankartan genom bestämmelserna n_1 , n_2 , n_3 , och n_4 .

Dagvattenutredning daterad 2018-03-05 finns med som bilaga.

Avfall

Den närmaste återvinningsstationen ligger ca 1,5 kilometer från planområdet.

Avfallshanteringen skall lösas inom egen fastighet enligt "Marks kommuns renhållningsföreskrifter". Hanteringen av mat- och restavfall samt förpackningar ska ske bostadsnära. Detta kan göras i avfallsutrymmen med kärl eller genom bottentömmande avfallsbehållare. Detaljutformningen av avfallshantering hanteras under bygglovsprocessen. Särskilt skall framkomligheten för hämtningsfordon, personal samt avfallssortering beaktas.

Energiförsörjning

Fjärrvärmen i Horred bedrivs av Lantmännen Agro.

Enligt uppgift från Lantmännen Agro finns möjlighet att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet.

Fiber

Befintliga fibernät finns utmed planområdet i norr.

Mark och vegetation

En mindre åkerholme med skogsvegetation finns inom planområdet. Den ligger inom användning Natur enligt plankartan. En stenmur, som avses bevaras, ligger i planområdets västra del.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns en fornlämning, RAÄ Horred 13:1, som ligger inom Horred 4:54. Lämningen är registrerad som en stenkammargrav i form av en hällkista som har antikvarisk status som övrig kulturhistorisk lämning.

Inom planområdet genomfördes en arkeologisk undersökning enligt 11-13 §§ KML, under augusti 2017. De sju spridda härdar som framkom under förundersökningen har grävts ut.

Fornlämningen är därefter undersökt och borttagen. Enligt Länsstyrelsens slutmeddelande (2017-08-22) kan det aktuella området tas i anspråk för sitt ändamål med avseende på kulturmiljölagen.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet angörs via Helsingvägen (väg 1596) i söder in på Loftsgårdsvägen. Loftsgårdsvägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/t. Hastigheten på Helsingvägen är 40 km/h förbi utfarten från Loftsgårdsvägen.

Helsingvägen har en ÅDT på 1347 fordon/dygn enligt en trafikräkning utförd 2007.

En trafikstringsutredning har utförts för att ge en överblick av trafiksituationen vid Loftsgårdsvägens anslutning till länsväg 1596 (Helsingvägen) och den påverkan planerad exploatering kan medverka till.

Kollektivtrafik

För att vara en tätort av Horreds storlek så har orten goda förbindelser. Horred täcks av två regionbusslinjer; buss 440 som trafikerar sträckan Horred-Björketorp-Skene-Kinna, samt buss 744 som trafikerar Horred-Idala-Fjärås-Kungsbacka. Närmsta hållplats för buss 744 är Horreds Kyrka, belägen alldeles söder om planområdet. Bussen har under vardagar 7-8 avgångar i vardera riktningen. För buss 440 är närmsta hållplats Horred Ekås som ligger ca 700 m från planområdet. Buss 440 har under vardagar ca 10 avgångar i vardera riktningen. Båda regionbusslinjerna har viss ökad turtäthet under pendlingstimmar.

Horreds station är beläget ca 750 m från planområdet, vilket ger tillgång till det regionala tågtrafiknätet och sträckan Varberg-Borås-Uddevalla. Under vardagar avgår ca 10 tåg i vardera riktningen med viss ökad turtäthet under pendlingstimmar.

Horred anges i nyligen aktualiserad fördjupad översiktsplan FÖP Kungsäter i Varbergs kommun som en västra nod för kollektivtrafiken i Varbergs kommun.

Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg (Kantorns väg) som löper genom planområdets västra del ansluter i söder till gång- och cykelvägen utefter Helsingvägen (länsväg 1596).

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs av sand. Jorddjupen inom de planerade områdena för bebyggelse ligger mellan 6 m och 25 m, enligt geoteknisk undersökning reviderad 2021-02-25.

Totalstabiliteten inom planområdet är tillfredsställande. Inga stabilitetsproblem förekommer som kan påverka planområdet. Planerad användning av planområdet bedöms inte medföra några stabilitetsproblem.

Planområdet påverkas inte av någon synlig erosion.

Enligt rekommendationer i den geotekniska utredningen följande bör beaktas:

Planerad bebyggelse kan grundläggas på packad fyllning på naturlig mark under förutsättning att inga höghus planeras. Innan grundläggningsarbetet påbörjas skall all mulljord samt eventuellt övrig organisk jord först schaktas bort. I samband med detaljprojektering av området bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för all blivande bebyggelse för att i detalj bedöma slutgiltigt grundläggningssätt.

Schakt och fyllning ska alltid utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. För framtida schakter eller byggnader som planeras bebyggas måste risken för eventuell grundvattensänkning beaktas. Schaktning ska utföras så att jordens fasthet under grundläggningsnivån inte minskar.

Radon

Enligt utförda undersökningar daterad 2018-03-02, klassificeras området som högradonmark. Med anledning av radonklassningen skall byggnader på högradonmark utföras i radonsäkert utförande.

Buller

Risker för trafikbullerstörningar är inte aktuella för planområdet enligt kommunens bedömning. Planområdet ligger på ett avstånd med minst 140 m från Helsjövägen och en höjdskillnad på ca +15 meter. De befintliga träderna och vegetationen utmed Helsjövägen utgör ett bra bullerskydd.

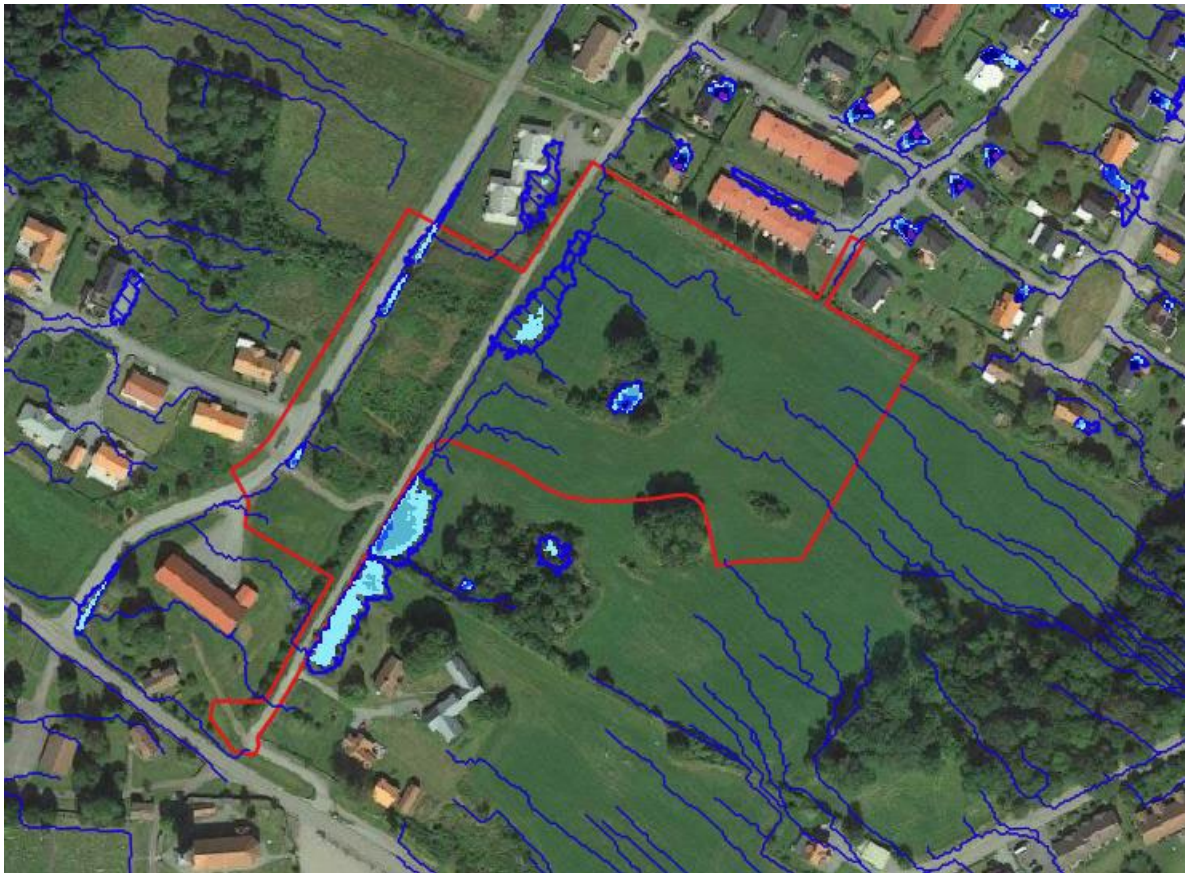
Skyfall och översvämningsrisk

En skyfallsutredning har utförts av Sweco den 23 februari 2023.

Inom planområdet har en större lågpunkt och några mindre lågpunkter identifierats. Naturlig fördröjningsvolym inom lågpunkterna uppgår i dagsläget till 80 m³ inom planområdet. Vid händelse av ett kraftigt regn verkar dessa lågpunkter som instängda områden där vatten kan bli stående. Lågpunkternas djup inom planområdet varierar mellan 10–50 cm. Ett antal ytliga avrinningsvägar har även identifierats där vatten inom planområdet främst rinner längs befintliga vägar.

Utredningen visar att det finns behov av åtgärder för att kompensera för högre flöden vid skyfall. För att inte försämrade för nedströms bebyggelse rekommenderas att två översvämningsytor anläggs.

Volymbehovet för översvämningsytorna har beräknats utifrån att flödet från planområdet inte ska öka vid ett 100-årsregn jämfört med dagens markanvändning.



Rinnvägar, lågpunkter och instängda områden inom planområdet.



Skiss på föreslagen skyfallshantering inom planområdet.

Enligt rekommendationerna i skyfallsutredningen säkerställs att föreslagna åtgärder för skyfallshantering kan uppnås inom planområdet.

Ytor planläggs för fördröjningsmagasin på allmän platsmark PARK (fördröjning) samt på kvartersmark (m_2).

Skyfallsflödet leds till översvämningssytor via gator och diken inom planområdet.

Befintligt dike längs Loftsgårdsvägen ligger inom allmän plats, GATA. I östra delen av planområdet planeras för ett nytt dike (m_1). Dikenas kapacitet säkerställs vid projektering.

Detaljplanen tillåter inte stora instängda hårdgjorda ytor inom kvartersmark.

Minst 20-30 % av kvartersmarken är genomsläpplig enligt planbestämmelser.

Korsningen vid Kantorns väg har höjdsatts till +64 m för att undvika områden som riskerar översvämmas och som försämrar tillgänglighet.

För att skydda nedströms bebyggelse på fastigheten Horred 6:24 vid skyfall bör kantsten placeras längs en del av Kantorns väg.

Vid projektering av gatorna inom planområdet ska höjdsättning ske på ett sätt som styr skyfallsflödet till översvämningssytor inom planområdet.

Djurhållning

Utbyggnad av planområdet bedöms inte påverka eller påverkas av någon djurhållning i enlighet med kommunens riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder (2015).

Brandvattenförsörjning och släckvatten

För planområdet föreslås en ny brandvattenpost för att säkerställa Räddningstjänstens behov. Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Luft

En spridningsberäkning för fjärrvärmepannorna i Horred har utförts av Luft i Väst.

Beräkningen gäller en befintlig panncentral samt en planerad panncentral. I framtiden kommer båda pannorna användas men den befintliga kommer endast att bidra med 10% av den levererade energin.

Spridningsberäkningen har gjorts för partiklar.

Av beräkningarna dras slutsatsen att den sammanlagda luftkvaliteten i Horred kommer att understiga miljö kvalitetsnormen 40 mikrogram/ m_3 som årsmedelvärde. Även miljömålet 15 mikrogram/ m_3 som årsmedelvärde underskrids.

När det gäller dygnspercentilen så underskrids miljö kvalitetsnormen 50 mikrogram/ m_3 . Även miljömålet 30 mikrogram/ m_3 underskrids.

Förslag

Ny bebyggelse

Den planerade bebyggelsen avses bli en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse i tätorten och bestå av kvarter för radhus och flerbostadshus. Den nya planen rymmer totalt ca 95 bostäder. För den stora delen i mitten av planområdet tillåts 3250 m² för både BTA och BYA med en byggnadshöjd på 7,0 meter. I östra delen tillåts totalt 1500 m² för både BTA och BYA med en byggnadshöjd på 7,0 meter. De två delarna i väster har 900 m² för BYA och 2600 m² för BTA med en högst byggnadshöjd på 13m.

Enligt bestämmelse i plankartan, källare får inte finnas.

Vägar och trafik

En ny gata föreslås genom planområdet. Den nya gatan avslutas norrut med vändplats. Gatans bredd är 9 meter för att även kunna inrymma gång- och cykelväg.

Lokalgatan mynnar i väster mot Loftsgårdsvägen.

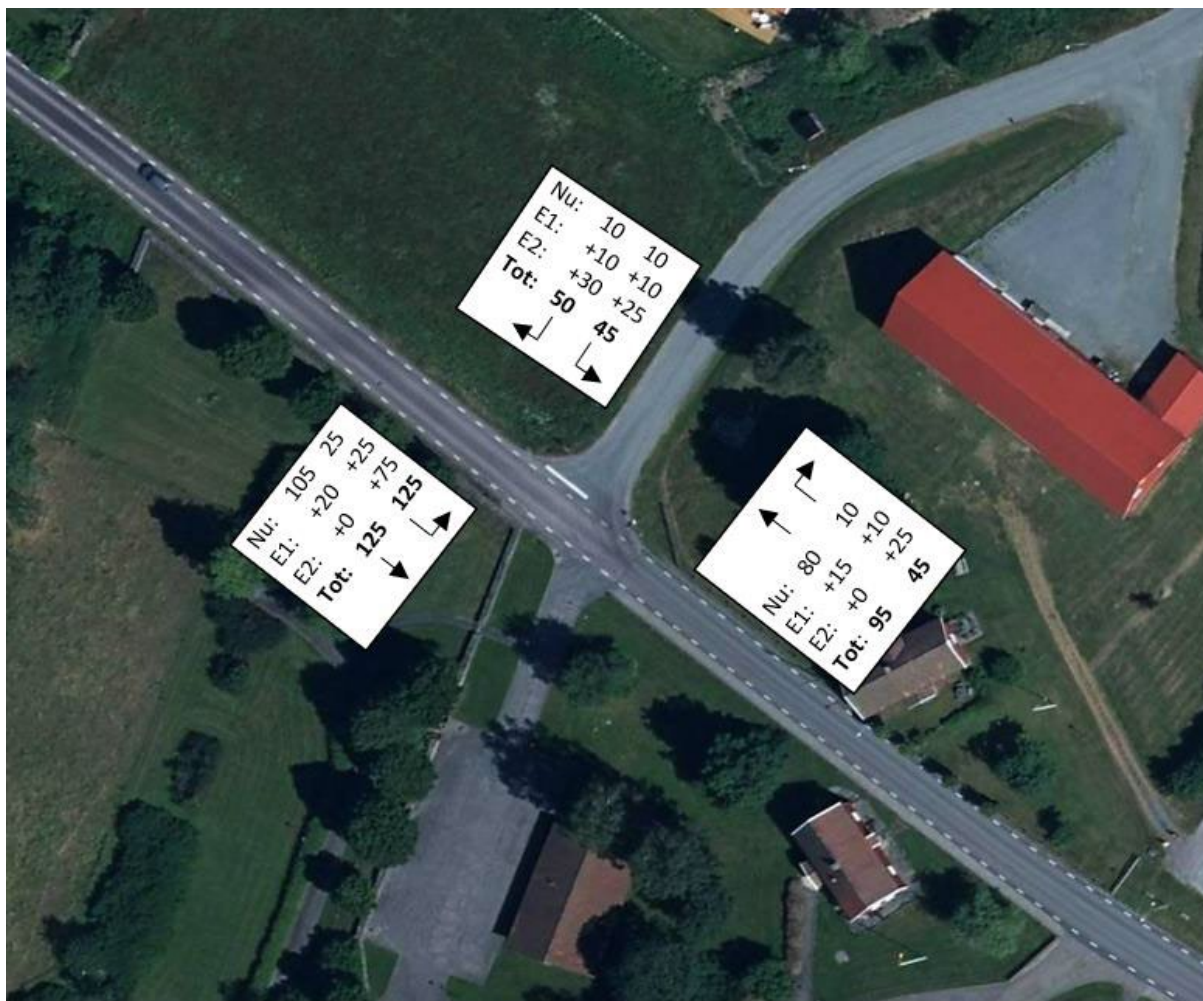
Del av befintlig gång- och cykelväg, Kantorns väg, ändras till gata som är 6 meter bredd för att möjliggöra utfarter till befintliga fastigheter och förbättra trafiksäkerheten i helhet.

Utfartsförbud på del av vändplatsen i söder finns för att hindra biltrafik genom befintlig utfart för gång- och cykelväg mot Helsjövägen.

Biltrafik

Biltrafik leds till planområdet via den enda in-/utfarten mot Loftsgårdsvägen.

Utöver alstrad trafik från planområdet väntas trafiken även öka generellt på vägnätet. För de framtida trafikflöden år 2040 beräknades därför en generell trafiktillväxt för genomfartstrafik på Helsjövägen i båda riktningar. Förväntad trafiktillväxt motsvarar ca 1,12 % per år fram till år 2040. I Figur 2-5 presenteras nulägets trafikflöden samt framtida tillkommande trafikflöden för etapp 1 och etapp 2.



Figur 2-5 Trafik för nuläget (Nu) samt tillkommande alstrad trafik för etapp 1 (E1) och etapp 2 (E2). OBS, trafik till och från Loftgårdsvägens NV anslutning är ej inkluderade i figuren. Källa: Eniro karttjänst (med tillagda svängrörelser, Trivector)

Slutsats, enligt resultatet i bifogad trafikalstringsutredning, visar på låga belastningsgrader i scenario 1 (Etapp 1) och scenario 2 (etapp 2), trots att samtlig alstrad maxtimme trafik antas belasta korsningspunkten.

Känslighetsanalysen som utfördes visar på att även vid dubblering av exploatering är framkomligheten fortsatt god. Det finns alltså inte behov av att vidta åtgärder på den kommunala gatan för att förbättra framkomligheten i korsningen.

Parkering och angöring

Kvartersmark angörs via gatunätet inom planområdet. Parkeringar kommer anläggas inom kvartersmark enligt gällande parkeringsnorm.

Natur

Den befintliga åkerholmen bevaras genom användningen Natur i plankartan. Befintliga stenmurar bevaras genom bestämmelse a1 som innebär att alla ändringar på stenmurar är lovpliktiga.

Planförslag och konsekvenser:

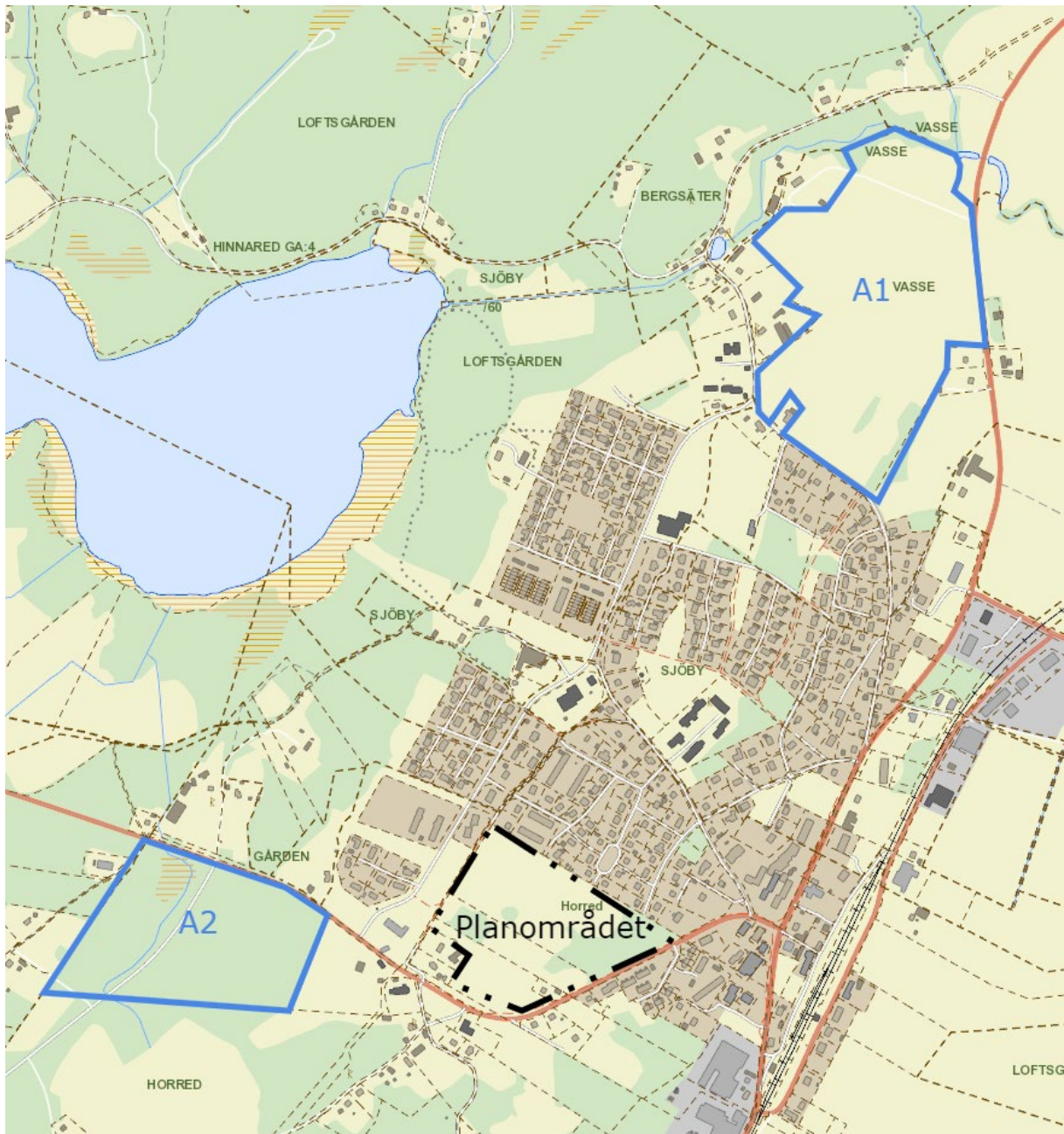
Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, MB, (1998:808) får brukningsvärd jordbruksmark, såsom åkermark, endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Markområdet inom Horred 9:7 som berörs av planområdet har tidigare arrenderats ut av kommunen för dels jordbruksändamål dels bete.

Planområdet är utpekad i översiktsplanen som utredningsområde för blandad bebyggelse varvid kommunen har sedan tidigare tagit ställning till att marken är lämplig för byggnation för bostadsändamål. Markområdet är strategiskt beläget i Horreds tätort i nära anslutning till befintlig bebyggelse med närhet till centrum med affärer, vårdcentral, kommunikationer, idrottshall och skolor med mera. Planområdet anses utgöra en förtätning av befintligt bostadsområde utifrån markområdets läge i förhållande till befintlig byggnation.

Utifrån den ianspråktaga åkermarkens läge och beskaffenhet jämfört med den åkermark och skog som omgärdar det aktuella planområdet, får lokaliseringen anses utgöra det mest lämpliga läget. Detta med hänsyn till att markområdet omgärdas av sedan tidigare befintlig bebyggelse. Omgärdande vägar för fordonstrafik tillhör dels Trafikverket dels Marks kommun vilket skapar en god infrastruktur för det tillkommande bostadsområdet.

Sammantaget anses bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken vara uppfylld eftersom detaljplanen medger att ett större antal bostäder kan uppföras inom området vilket får anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.



Lokaliseringsalternativ för detaljplaneområdet är blåmarkerade i kartan ovan.

Området är inte aktivt ianspråktaget, angränsar inte till andra jordbruksmarker, och förhindrar inte utveckling av eventuella jordbruksverksamheter i framtiden.



I Horred finns det inte så många kommunala tomter som kan uppfylla kravet för en god bebyggd miljö som alternativ till det aktuella planområdet med hänsyn till tomtens storlek, läge, trafik och andra störningar och olägenheter som kan påverka människans hälsa och säkerhet.

- De alternativa områden A1 och A2 har sämre kommunikationsförutsättningar än det aktuella detaljplaneområdet i förhållande till viktiga samhällsfunktioner.
- Exploatering av A1 eller A2 kräver utbyggnad av infrastruktur i form av gator, gc-vägar och ledningar innebär betydligt högre ekonomisk- och miljöpåverkan.
- A1 och A2 utgörs av kommunal mark som är arrenderat för jordbruksanvändning. Områden är del av större öppen jordbruksmark.
- Alternativ A2 består av skogsmark och utgörs av våtmark och naturvärdesbiotop.
- Exploatering av A1 eller A2 innebär ett hinder för vidareutveckling för angränsade och närliggande jordbruksmarker.

Med hänsyn till ovan beskrivna förutsättningar bedömer kommunen att A1 och A2 är inte de lämpligaste platserna för planens syfte.

Behovsbedömning – Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör betydande påverkan på miljön eftersom:

- Inga riksintressen eller Natura 2000 berörs inte.
- Planen inte ger förutsättningar för kommunala 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.

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

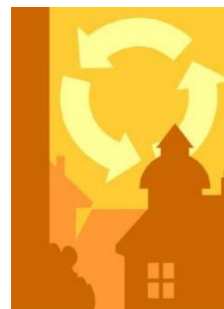
Begränsad klimatpåverkan:

- Bostäder i centrala lägen med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik bidrar till att minska bilberoendet och koldioxidutsläppen. ”+”
- Goda förbindelser till gång- och cykelväg bidrar och uppmuntrar till hållbart resande. ”+”
- Möjlighet till anslutning och användandet av fjärrvärme ger ett bra varierat utbud av energikällor som kan nyttjas. ”+”



God bebyggd miljö:

- Ny bebyggelse bidrar till en variation i bostadssammansättningen. ”+”
- Ny bebyggelse placeras så att riktlinjer för buller uppfylls. ”+”
- Människors hälsa påverkas inte p.g.a. närhet till miljöstörande verksamhet. ”+”
- God tillgänglighet till rekreation- lek och strövområden. ”+”



Miljö kvalitetsnormer

Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten och skyfall hanteras inom planområdet. Planområdet är beläget en dryg kilometer från Viskan.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Inom och i nära anslutning till detaljplanen finns fina naturområden för lek och rekreation. En större kommunal lekplats kommer anläggas ca 40 meter väster om planområdet. Lekplatser för små barn kan anläggas inom kvartersmark. Den utformningen som föreslås för gator inom planområdet som är kurviga och tillräckligt breda ökar barnens säkerhet.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redogör för de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Av redogörelsen ska det framgå vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

- Samråd hölls under oktober 2018.
- Granskning är planerad till tredje kvartalet 2021
- Antagande av planen är planerad till andra kvartalet 2023.

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan arbeten med infrastrukturen i området påbörjas.

Iordningsställande av allmänplatsmark och naturområden ska ske etappvis under genomförandetiden.

Kvartersmarken avses att bebyggas av två exploatörer.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap varvid kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av lokalgator, gång- och cykelvägar och naturmark. Kommunen ansvarar också för utbyggnad av teknisk infrastruktur samt vatten- och avloppssystem.

Exploatören är ansvarig för utbyggnaden inom kvartersmark. Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el, tele, elektronisk kommunikation (fiber) och fjärrvärme. Exploatören svarar också för att betala flyttkostnad för eventuella omläggningar av befintliga ledningar för VA, el, tele och övriga ledningar som erfordras för att möjliggöra byggnation av området.

Avtal och överenskommelser

Marks kommun och Ditt nya hem i Mellansverige AB har den 13 november 2020 tecknat markanvisningsavtal för markområdet inom del av Horred 9:7.

Marks kommun och Mark Bostad AB (MBAB) har tecknat markanvisningsavtal daterat 2020-10-21, och därefter tilläggsavtal gällande justering av yta.

Marks kommun står för de kostnader som uppstår till följd av upprättandet av detaljplanen. Plankostnaden kommer att utgöra en del av köpeskilling för markområdena när de överläts genom försäljning.

Tekniska frågor

VA och dagvatten

Berört planområde är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA och dagvatten vilket innebär att kommunen blir huvudman och svarar för framtida drift och underhåll av VA- och dagvattensystem inklusive brandposter inom området. Kommunen ansvarar också för eventuell utbyggnad samt framtida drift och underhåll av kapacitetshöjande åtgärder på spill- och färskvattenledningar utanför planområdet.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredningar för området.

El

Vattenfall ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av blivande elnät inom området. Utbyggnad av ny infrastruktur för el ska ske i samråd och samarbete med kommunens och exploatörernas övriga utbyggnad av området.

Fjärrvärme

Inom det markområde som avses att överlätas till Ditt nya hem i Mellansverige AB, som innehar planbestämmelsen kvartersmark punktprickat u-område, finns en fjärrvärmeledning tillhörande Agro. Något markupplåtelseavtal finns inte.

Agro ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av blivande fjärrvärmen inom området. Utbyggnad av ny infrastruktur för fjärrvärme ska ske i samråd och samarbete med kommunens och exploatörernas övriga utbyggnad av området.

Elektronisk kommunikation, fiber

Intill planområdet är den elektroniska kommunikationen utbyggd och innehas av Fiber väster om Viskan ekonomisk förening. Den nya byggnationen bedöms kunna anslutas till fibernätet.

Renhållning

Avfallshanteringen inom området ansvarar kommunen för genom upphandlad entreprenör. Exploatörerna ansvarar dock för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering vid tiden för bygglovsansökan.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

De fastigheter som ingår i detaljplanen, del av Horred 9:7 och del av Horred 6:10, ägs av Marks kommun.

Den i planen anvisade gång- och cykelvägen utmed Kantorns väg ligger på en outredd marksamfällighet, Horred s:2. Utifrån tillgänglig information i fastighetsregister bedöms marksamfällighetens delägarkrets vara utredd. I annat fall åligger det Lantmäteriet att avgöra om kompletterande utredning av Horred s:2 delägarkrets är nödvändig vid eventuellt markförvärv och fastighetsbildning berörande marksamfälligheten.

Kommunen avser att förvärva markområdena för gång- och cykelväg samt lokalgata enligt planförslaget för att säkerställa befintliga ledningar vilka är belägna inom markområdet.

Fastighetsbildning

För att kunna överlåta del av Horred 9:7 och del av Horred 6:10 till respektive exploatör, krävs det att fastighetsbildning sker. För att markområdena ska kunna utgöra egna registerenheter kommer ansökan om avstyckning av kvartersmark för bostadsändamål lämnas in till Lantmäteriet.

De markområden som utgörs av allmän platsmark kan fortsatt tillhöra Horred s:2, Horred 9:7 och Horred 6:10 eller genom fastighetsreglering överföras till annan kommunal fastighet med samma ändamål alternativt genom avstyckning bilda en ny fastighet för det ändamål som Lantmäteriet finner lämpligt.

Gemensamhetsanläggningar

För att lösa parkering inom respektive område för bostadsändamål kan gemensamhetsanläggning inrättas inom kvartersmarken vilket är i enlighet med syftet bostadsändamål inom kvartersmark. Utrymme för parkering bör anses vara av väsentlig betydelse för att bostadsfastigheter ska vara lämpliga för ett ändamål. Vid inrättande av en sådan anläggning bedöms fördelarna av ekonomisk eller annan art överväga de kostnader och olägenheter anläggningen kan tänkas medföra. Att inrätta gemensam lösning för parkering anses kunna medföra ett mindre intrång än om respektive bostadsfastighet inom kvartersmarken ska lösa egen parkeringsyta.

Planområdet berör del av Horred ga:2, väg, (vilken har bildats år 1963) enligt Lagen om enskilda vägar (1939:608. Berörd vägsträcka utgörs idag av gång- och cykelväg vilken är belägen inom del av Horred s:2. Den nya detaljplanen medför att denna vägsträcka inom planområdet kommer att utgöra allmän plats gata. Det innebär att Horred ga:2 ska omprövas enligt anläggningslagen, AL, (1973:1149) och att den berörda vägsträckan utgår ur gemensamhetsanläggningen. När gemensamhetsanläggningen inte längre belastar den av Horred s:2 och delägarna i marksamfälligheten därmed återfår tillgången till markområdet ska frågan om ersättning prövas enligt 40 a § AL. Delägarna i Horred s:2 kan komma att behöva betala ersättning till delägarna i gemensamhetsanläggningen till följd av den vinst som eventuellt kan bedömas uppstå i samband med att belastningen från ga:n upphör. Frågan om ersättning hanteras av Lantmäteriet i samband med lantmåteriförrättningen.

U-område

U-områden skapas för att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar. Inom områdena får varken byggnation ske eller plantering av sådant vars rötter kan komma att skada ledningarna.

Området är reserverat för att, genom Lantmäteribeslut, säkra tillgången för utrymme för allmännyttiga ledningar genom officialservitut eller ledningsrätt.

Servitut

Några servitut bedöms inte behövas inom planområdet.

Nyttjanderätter

De inskrivna avtalsservituten inom berörda fastigheter bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunen har rätt att, med stöd av detaljplanen, lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats, även utan stöd av överenskommelse med fastighetsägaren. Denna rätt berör inlösen av allmän platsmark som är utlagd inom Horred s:2.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna för alla berörda fastigheter kommer framför allt att utgöras av fastighetsregleringar genom vilken mark överförs mellan fastigheterna inom planområdet. Ersättning för överförd mark utgår normalt sett och löses antingen genom överenskommelse mellan berörda markägare och fastställs av Lantmäteriet i samband med förrättning alternativt beräknas och beslutas av Lantmäteriet.

I samband med att de kommunala vägarna byggs ut inom planområdet kommer den utfart till Helsjövägen, som bland annat nyttjas av ägarna till Horred 1:45 och Horred 1:43, att stängas av.

Fordonstrafiken kommer i stället att ledas in på den nya vägsträcka som ska anläggas inom Horred 6:10 för att ansluta till Loftsgårdsvägen och därefter nå fram till Helsjövägen. Den nya anslutningen till Helsjövägen anses inneha högre trafiksäkerhet.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Kommunen eller exploatören kan ansöka om lantmäteriförrättning för avstyckning när överlåtelsehandlingarna är upprättade. Exploatörerna svarar för de förrättningskostnader som uppstår till följd av fastighetsbildningen som krävs för att avstycka den byggbara kvartersmarken.

Kommunen ansvarar för att ansöka om förrättning avseende de markområden som är belägna inom allmän platsmark samt eventuell ansöka om ledningsrättsförrättning för de kommunala ledningar som är belägna inom kvartersmark.

Övriga ledningsägare svarar för att ansöka om ledningsrätt för sina respektive ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Intäkter

- Försäljning av fastigheter
- Anslutning till kommunal VA

Utgifter

- Plankostnader
- Utbyggnad av allmän platsmark

- Eventuell fastighetsbildning
- Eventuell ersättning till delägarna i Horred s:2
- Utbyggnad av VA-nätet

Ekonomiska konsekvenser för Marks bostadsaktiebolag (exploatör)

Intäkter

- Inkomster till följd av uthyrning av bostäder

Utgifter

- Köp av fastighet
- VA-anlutning enligt gällande taxa
- Fastighetsbildning
- Servisledningar för VA, fjärrvärme och fiber inom kvartersmarken

Ekonomiska konsekvenser för Ditt nya hem i Mellansverige AB (exploatör)

Intäkter

- Inkomster till följd av uthyrning/försäljning av bostäder

Utgifter

- Köp av fastighet
- VA-anlutning enligt gällande taxa
- Fastighetsbildning
- Servisledningar för VA, fjärrvärme och fiber inom kvartersmarken

Ekonomiska konsekvenser för delägarna i Horred s:2

Intäkter

- Eventuell ersättning för inlösen av allmän platsmark

Utgifter

- Eventuell ersättning till delägarna i Horred ga:2

Medverkande tjänstepersoner

Hani Alsayah, planarkitekt

Lena Bodén, planhandläggare

Therese Thingvall, exploateringsingenjör