



Mark

DETALJPLAN FÖR DEL Horred Stommen, Horred 9:7 m fl etapp 2 Horred, Marks kommun Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING SAMRÅD

Standardförfarande (PBL 2010:900)



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2024.397
Påbörjad: 2024-02-02
Laga kraft: XXXX-XX-XX
Beslutsprotokoll: HÄNVISNING

GENOMFÖRANDETID

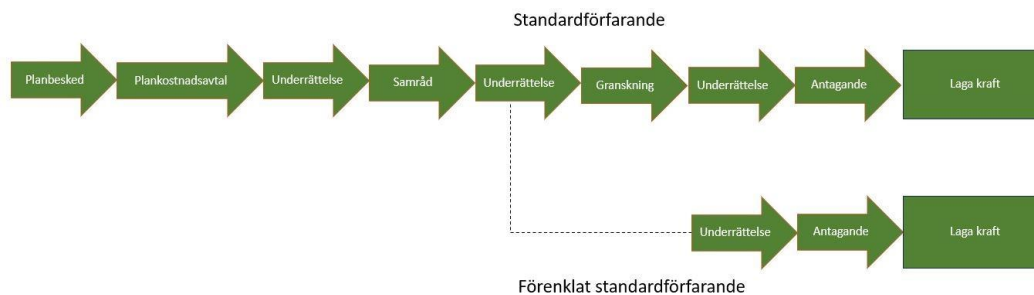
Genomförandetiden för detaljplanen
är 5 år och börjar från det att
detaljplanen vinner laga kraft

INNEHÅLL

1	OM DETALJPLANEPROCESSEN.....	3
	VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
	VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?	3
2	PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG	4
	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	4
	UTREDNINGAR	5
3	DETALJPLANENS SYFTE.....	5
	SYFTE	5
4	PLANFÖRSLAGET	5
	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN	5
	ALLMÄN PLATS	6
	BEFINTLIGT	7
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	8
	MOTIV TILL REGLERING	8
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	12
	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR	12
	RIKSINTRESSEN	13
	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	13
	MILJÖ	16
	NATUR	19
	HÄLSA OCH SÄKERHET	20
	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	20
	BULLER	21
	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	25
	KULTURMILJÖ	25
	SOCIALA	25
	TEKNIK	25
	SERVICE	26
	TRAFIK	26
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	29
	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	29
	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	29
	TEKNISKA FRÅGOR	30
	EKONOMISKA FRÅGOR	31

ORGANISATORISKA FRÅGOR	33
KULTURVÄRDEN	33
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	34

1 OM DETALJPLANEPROCESSEN



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. De krav som inte har prövats i detaljplanen och som gäller allmänna intressen tas upp i bygglovsprövningen.

VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet.

Innan kommunen kan fatta beslut om antagande av en detaljplan ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

2 PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG

PLANHANDLINGAR

Plankarta 2024-09-12

Planbeskrivning 2024-09-12(denna handling)

Fastighetsförteckning upprättad 2024-08-29 av SWECO

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Översiktsplan för Marks kommun, antagen 2017

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Horreds samhälle, antagen 1991

Handlingarna finns lagrade i Marks kommunstyrelsens fysiska arkiv.

Detaljplan för Horred 9:7 m fl, etapp 1

Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

DETALJPLAN

Planområdet är i dagsläget inte detaljplanelagt. Detaljplanen för Horred 9:7 etapp 1 har varit viktig i hur man har valt att reglera etapp 2. Detta för att Horred 9:7 etapp 1 och Horred 9:7 etapp 2 är tänkt som en helhet. Samma regleringar som användes i Horred 9:7 etapp 1 kommer att användas i Horred 9:7 etapp 2.

BOSTADSFÖRJNINGSPROGRAMMET

I bostadsförsörjningsprogram (antaget 2022 10-04) 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.

GRUNDKARTA

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2024 av Fadi Aburashid, Marks kommun.

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 området avsett för bostäder. Förslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

UTREDNINGAR

DAGVATTENUTREDNING, daterad 2024-05-17, utförd av Sigma

GEOTEKNISK UTREDNING, daterad 2018-03-02, reviderad 2021-02-25, utförd av ÅF

BULLERUTREDNING, daterad 2024-04-26, utförd av Norconsult

TRAFIKKAPACITETSUTREDNING, daterad 2022-05-06, utförd av Trivector

ARKEOLOGISK UTREDNING, rapport 2017:3, utförd av Västarvet

LUFT - SPRIDNINGSBERÄKNINGAR FÖR FJÄRRVÄRMEPANNOR, daterad april 2018, utförd av Luft i Väst.

DAGVATTENUTREDNING daterad 2018-03-05, WSP

VA-FÖRSTUDIE, daterad 2018-06-08, WSP

SKYFALLSUTREDNING daterad 2023-02-23, Sweco

3 DETALJPLANENS SYFTE

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse av friliggande villor och radhus i Horred. Fastigheterna är inte tidigare detaljplanelagda. Området gränsar till Hellsjövägen i söder som är Trafikverkets väg. Genom planområdet löper en stengärdesgård som avses att bevaras.

4 PLANFÖRSLAGET

ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Planområdets areal är ca 6 ha och utgörs av del av fastigheterna Horred 9:7 samt Horred 1:3 och Horred 1:5. Fastigheterna är kommunägda.

Planområdet 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. Det tar ca 15 min att gå från planområdet till Horreds station.

Tillsammans med det natursköna landskapet runt Horred har detta framkallat ett ökat intresse att bygga bostäder i orten.

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.

Området gränsar till Helsjövägen i söder där Trafikverket är väghållare. Väster om planområdet finns en gång- och cykelväg (Kantorns väg). Denna löper från Horred 1:43 i söder till Horred 6:24 i norr. Det finns också en nybyggd gång- och cykelväg längs men Loftgårdsvägen.

Den stengärdsgård som löper genom planområdet ska i möjligaste mån bevaras. Den är biotopskyddad och har högt naturvärde. I den östra delen av planområdet finns ett naturområde med höga naturvärden med bland annat stora ekar.

Planförslaget skapas förutsättningar för att bygga sammanlagt cirka 38 nya bostäder fördelat på radhus och villor.

Detaljplanen bedöms inte avvika från översiktsplanen.



Illustration som visar möjlig bebyggelse inom planområdet.

ALLMÄN PLATS

Inom planområdet finns allmän plats för gata, gång- och cykelväg, natur och park. Gatan gör det möjligt att angöra till de nya bostäderna. Gatan är utformad som återvändsgata. Naturområdet innebär att befintlig grönska i planområdets östra del kommer att bevaras. Grönytan i den västra delen, mot Kantorns väg, ges bestämmelsen PARK. Bestämmelsen betyder att ytan ska skötas regelbundet enligt ortens sed. I planområdets mitt föreslås en mindre fördröjningsyta som ansluts från etapp 1 samt en fördröjningsdamm för dagvatten på PARK.

HUVUDMANNASKAP

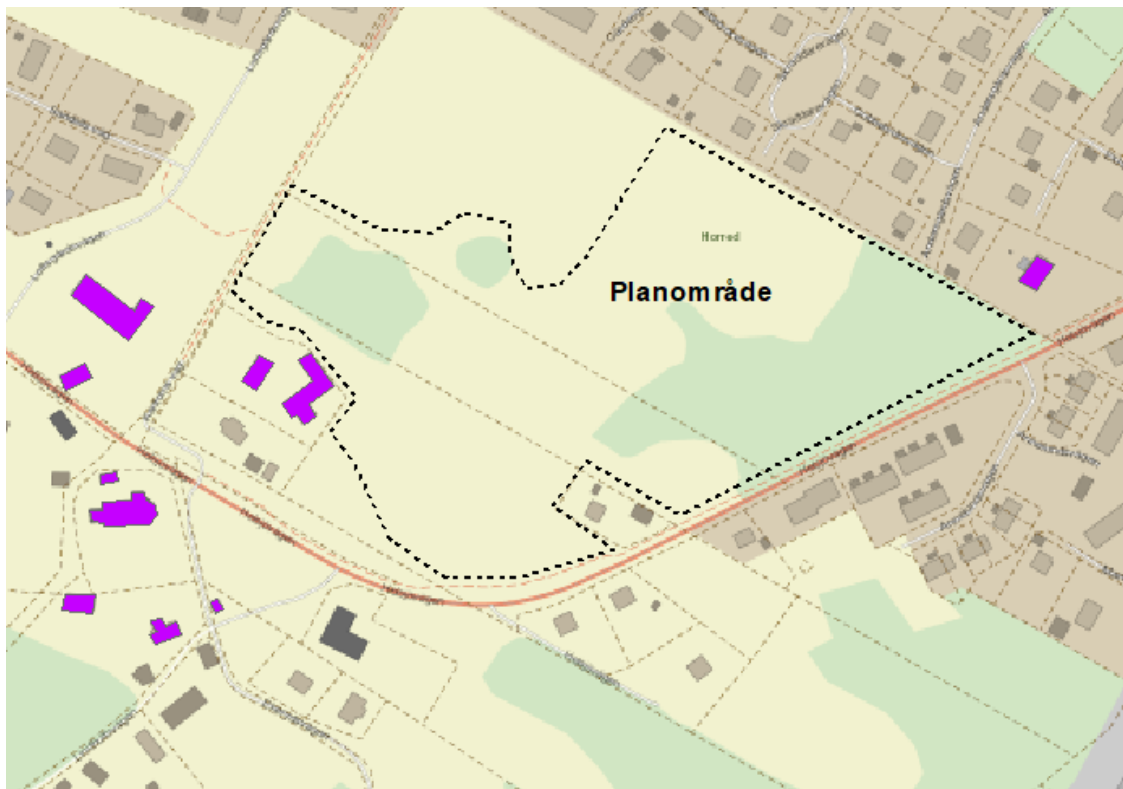
Kommunalt huvudmannaskap kommer att gälla för den allmänna platsen inom planområdet.


KVARTERSMARK

Detaljplanen innehåller kvartersmark för bostadsändamål samt för en befintlig transformatorstation. Egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande, höjd på byggnader, utnyttjandegrad och utförande har införts i området för att förhindra att byggnader uppförs på ett olämpligt sätt med hänsyn till befintliga förutsättningar. Utfartsförbud vid gata har lagts till så att inte utfarter placeras i korsningar.

BEFINTLIGT

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 planområdet 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*

Kulturhistoriska byggnader



Hembygdsgården Klockaregården

Planområdet består i dagsläget av grönområde i ett halvöppet landskap. I den östra delen ligger ett skogsområde med bland annat stora ekar. En stengärdesgård ligger centralt placerad i planområdet.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
GATA	Gata	Syftet med bestämmelsen är att trafikförsörjningen i området ska vara välfungerande.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god framkomlighet för gång- och cykeltrafik till, ifrån och genom området.
NATUR	Natur	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark.

PARK	Park	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir parkmark och att kommunen är huvudman för parkmarken.
------	------	---

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK		
B ₁	Bostäder, radhus	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.
B ₂	Bostäder endast enbostadshus	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av enbostadshus.
E	Teknisk anläggning	Befintlig transformator.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
⊥ ○ ∞	Utfartsförbud	Syftet med bestämmelsen är att öka trafiksäkerheten i korsningar.
fördröjning ₁	Fördröjningsyta. Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin om minst 413 m ³ .	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för dagvattenhantering.

födröjning ₂	Födröjningsyta. Dagvatten ska avledas till födröjningsmagasin om minst 28 m ³ .	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för dagvattenhantering.
-------------------------	---	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Bestämmelsen syftar till att skapa en förgårdsmark fri från byggnader mot gata.
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 800 m ² .	Syftet med bestämmelsen är att inte bilda för små fastigheter i området.
e ₁	Största byggnadsarea är 1500 m ² inom användningsområdet.	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymmer med hänsyn till områdets karaktär.
e ₂	Största byggnadsarea är 800 i m ² inom användningsområdet.	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymmer med hänsyn till områdets karaktär.
e ₃	Största bruttoarea är 1500 m ² per tomt.	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymmer med hänsyn till områdets karaktär.
e ₄	Största bruttoarea är 800 m ² per tomt.	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymmer med hänsyn till områdets karaktär.
e ₅	Största byggnadsarea är 250 m ² per fastighet.	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymmer med hänsyn till området karaktär.

h_1 7,0	Högsta nockhöjd på är angivet värde i meter för huvudbyggnad.	Syftet är att säkerställa utformningen av byggnadsverket.
h_2 3,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad och transformatorstation.	Syftet är att säkerställa utformningen av byggnadsverket.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet är att säkerställa plats för befintliga ledningar.
f_1	Endast friliggande enbostadshus.	Syftet med bestämmelsen är att endast möjliggöra bostäder i form av friliggande enbostadshus.
b_1	Källare får inte finnas.	Motivet till planbestämmelsen är att minska risken för översvämning vid extrema skyfall.
b_2	Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det fortsatt kommer att finnas genomsläppliga ytor inom planområdet.
b_3	Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det fortsatt kommer att finnas genomsläppliga ytor inom planområdet.
b_4	Marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen reglerar att marken behålls genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns	Bestämmelsen säkerställer lämpligt avstånd till omkringliggande fastigheter.
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns	Bestämmelsens syfte är att underhåll av byggnad ska kunna ske inom den egna fastigheten.
n ₁	Kvartersmark höjdsätts över angränsande gata	Syftet med bestämmelsen är att vatten vid extrema regn kan avledas till gata.
a ₁	Marklov krävs för åtgärder på stenvmurar	Stenmuren är biotopskyddad och ska i möjligaste mån bevaras med hänsyn till natur- och kulturvärden.
a ₂	Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän dagvattenanläggningen har kommit till stånd.	Bestämmelsens syfte är att säkerställa dagvattenhanteringen inom området.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR

DETALJPLAN

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Planområdet gränsar till detaljplan för Horred 9:7 m fl, etapp 1, 2023-10-20. Detaljplanen handläggs som standardförfarande.

PLANBESKED

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2017-12-12.

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens gällande översiktsplan, laga kraft 2017-05-25, är området utpekad för bostäder.

RIKSINTRESSEN

Detaljplanen berör inga riksintressen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

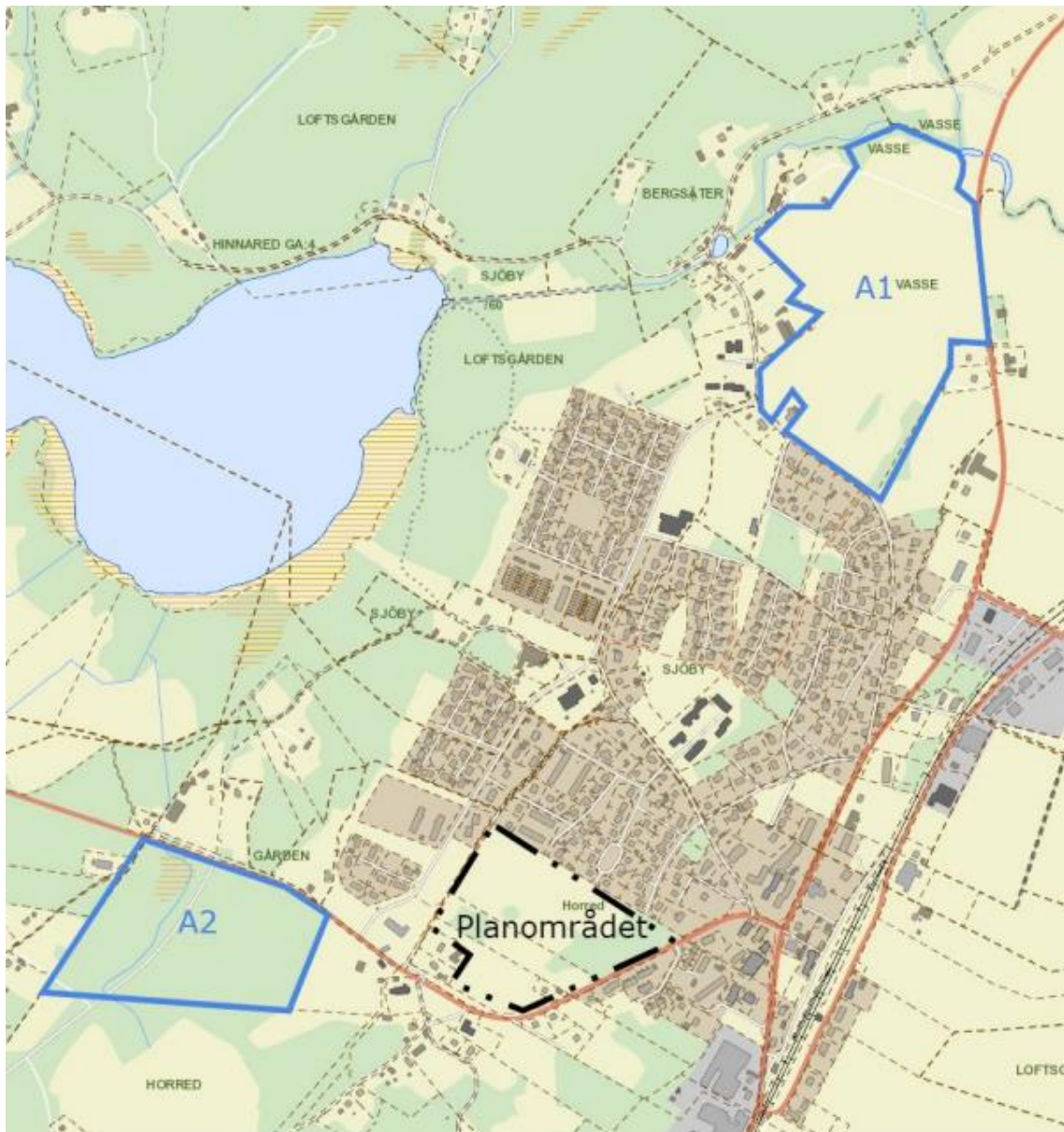
JORDBRUKSMARK

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 för 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 som sköter vägarna runtomkring, dock till största delen byggnadsplaner med enskilt huvudmannaskap 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.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

En spridningsberäkning för fjärrvärmens panncentral i Horred har utförts för luftpartiklar. Panncentralen är placerad i ortens södra del. Slutsatsen av spridningsberäkningen är att den sammanlagda luftkvaliteten i Horred kommer att understiga miljö kvalitetsnormen 40 mikrogram/m³ som årsmedelvärde. Även miljömålet 15 mikrogram/m³ som årsmedelvärde underskrids.

När det gäller dygnspercentilen så underskrids miljö kvalitetsnormen 50 mikrogram/m³. Även miljömålet 30 mikrogram/m³ underskrids.

VATTEN

Förutsättningar: Recipienter för dagvatten inom området är Viskan och Hornå. Enligt VISS har både Viskan och Hornå måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Resultatet från genomförda föroreningsberäkningar visar att ett flertal föroreningsmängder och föroreningshalter minskar efter exploatering och genom rening av dagvattendamm. Vidare finns det även ämnen vars halter och mängder ökar efter exploatering genom rening av dagvattendamm. Med hänsyn till recipienternas status anses dock inte dessa ökningar vara tillräckligt stora för att bidra med försvårande för recipient att uppnå MKN.

En exploatering enligt detaljplanen bedöms därmed inte påverka den ekologiska och kemiska statusen av Viskan eller Hornå negativt, förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas.

MILJÖ

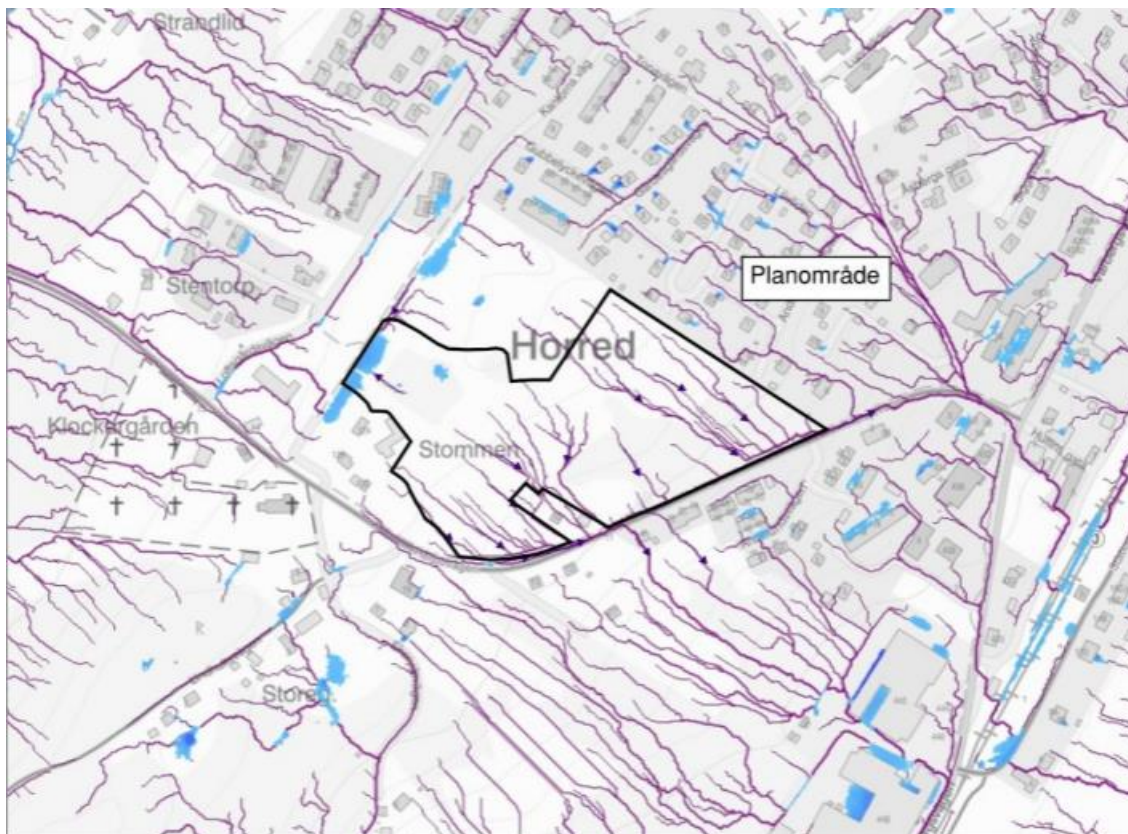
STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen bedömer att detaljplanen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i 4 kap 33 § PBL.

DAGVATTEN

Förutsättningar: I den dagvattenutredning som utförts har bedömning gjorts kring hur den planerade exploateringen påverkar dagvattenflöden, föroreningsmängder och föroreningshalter i dagvatten som kommer från planområdet.

Vid undersökning av skyfallssituationen för nedströms närliggande områden, ges ingen större förändring av skyfallssituation från före samt efter exploatering. Dock finns det en lågpunkt som utmärker sig nordväst om planområdet. Denna lågpunkt ligger i ett glesbebyggt område och utbreder sig på naturmark/ intill bebyggelse. Vattensamlingen ökar från tidigare 549,07 m³ till 565,74 m³ som resultat av exploateringen.



Naturliga avrinningsvägar inom planområdet är markerat med lila pilar (SCALGO Live, 2024). Planområdet är markerat i svart.

Konsekvenser: Det dimensionerade flödet ökar från 47 l/s till 292 l/s efter exploatering. Den stora flödesökningen som uppstår beror på andel hårdgjord yta som ökar med bebyggelsen. För att skydda befintliga och nya byggnader mot skyfall är det viktigt att byggnader placeras högt och gator placeras lågt, vilket gör att skyfallet kan avrinna via gator. Byggnation intill lågpunkter bör undvikas, vilket gäller för den nordvästra delen av planområdet där villor planeras att exploateras. Byggnation föreslås undvikas i området med vattensamlingarna i planområdets västra delar för att förhindra att ett förvärrande uppkommer nedströms. I nordvästra delen av planområdet kan området prickmarkeras för att förhindra bebyggelse. Kommunen har valt att planlägga det området som park för att förhindra att bebyggelse. Om byggnation ändå planeras att genomföras, bör byggnader utformas med en färdig golvnivå av minst +63 meter, för att undvika skador som följd av skyfall. Om marknivån i området ändras från det befintliga, kan golvnivån behöva korrigeras eftersom det kan innebära en förändring för hur vattensamlingarna i området uppstår. Vidare bör undersökning ske kring skyfallshantering och hur skyfallet kan ledas för att förebygga skador. Utöver denna skillnad, kommer inte nedströms områden att påverkas av planerad exploatering.



FÖRESLAGEN DAGVATTENHANTERING

För att kompensera för det ökade flödet som planerad exploatering medför, föreslås cirka 413 m³ dagvatten fördröjas.

En dagvattendamm föreslås anläggas i planområdets östra del, intill markområdet som är skyddad natur. Dammens dimension föreslås vara 1,2 meter djup och ha en area på cirka 680 m². Utloppet från dammen föreslås kopplas till befintligt dagvattennät som ligger placerat längs Helsjövägen. Den ytliga avledningen föreslås ske genom gröna stråk, exempelvis genom anläggning av diken eller makadamdiken, som vidare kan leda dagvattnet till dagvattendammen. Detta skapar en extra reningsfunktion åt dagvattnet som leds genom makadamdiket ut till damm. Förslag är att utforma dagvattendammen med flacka stränder. Utformandet av dagvattendammen hoppas tillföra ett naturnära intryck som skapar rekreativa värden, bidrar med lekfullhet och ger liv åt miljön. I plankartan är dagvattendammen lagt på allmänplatsmark, PARK. Marks kommun kommer sköta underhållet och skötsel av dagvattendammen samt PARK-området.

I figur 24 och 25 i dagvattenutredningen redovisas föreslagen placering av dagvattendammen, där hänsyn tagits till biotopskyddet som finns inom planområdet. För att underlätta för skötsel och angöring till dagvattendammen har placering av dammen flyttats ca 30 m meter nordväst i plankartan. Hänsyn har tagits för biotopskyddet även på denna plats.

Skyfall

Utifrån planområdets topografi har en analys gjorts i verktyget Scalgo Live för att undersöka skyfallssituationen för området. Regnet som analyserats är ett 100-års regn med 30 minuters varaktighet och en klimatafaktor på 1,3. Analysen visar att det i dagsläget inte råder någon större skyfallsproblematik inom planområdet. Däremot har fyra lågpunkter identifierats i nordvästra delen av planområdet som ligger intill Kantorns väg. Här riskerar vatten att ansamlas.

För att undvika problematik kommer byggnation undvikas i området med vattensamlingarna i planområdets västra delar för att förhindra att ett förvärrande uppkommer nedströms. I nordvästra delen av planområdet är området prickmarkerat för att förhindra bebyggelse. Den byggnation som planeras att genomföras kommer utformas så att byggnaderna måste ha en färdig golvnivå av minst +63 meter, för att undvika skador som följd av skyfall.

NATUR

Förutsättningar: Inom planområdet finns mindre åkerholmar med skogsvegetation. En stengärdesgård som löper centralt genom planområdet bedöms ha ett biologiskt och kulturhistoriskt värde.

GRÖNOMRÅDE

Konsekvenser: I den östra delen av planområdet finns ett naturområde med stora ekar som ska bevaras.



Vy över södra delen av planområdet, sett från Helsjövägen, Google Maps.



LANDSKAPSBILD

Konsekvenser: Genom att naturområden och stengårdsgårdar bevaras samt att höjden på byggnaderna regleras bedöms inte landskapsbilden påverkas negativt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR OLYCKOR

Förutsättningar: Planområdet ligger inte in närheten av transportled för farligt gods eller anläggningar med miljöfarlig verksamhet.

RISK FÖR EROSION

Förutsättningar: Planområdet påverkas inte av någon synlig erosion.

RISK FÖR SKRED OCH RAS

Förutsättningar: Ingen risk för skred eller ras föreligger inom planområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: Enligt den geotekniska undersökningen utgörs jordlagren av sand. Jorddjupen inom de planerade områdena för bebyggelse ligger mellan 6 m och 25 m. Totalstabiliteten inom planområdet är tillfredsställande. Inga stabilitetsproblem förekommer som kan påverka planområdet.

Enligt rekommendationer i den geotekniska utredningen bör följande 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.

Konsekvenser: Planerad användning av planområdet bedöms inte medföra några stabilitetsproblem.

Radon

Förutsättningar: Enligt utförda undersökningar klassificeras området som högradonmark.

Konsekvenser: Med anledning av radonklassningen skall byggnader på högradonmark utföras i radonsäkert utförande.

BULLER

Ljudnivå vid fasad

Enligt Förordning (2015: 216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder 60 dBA. Om detta värde klaras finns det inget riktvärde för den maximala ljudnivån vid fasad att förhålla sig till. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras för samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder, se bilaga 1 och bilaga 3. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå uppgår till 54 dBA för nuläget och 55 dBA för prognosår 2045. Dessa ljudnivåer uppstår vid bostadshus i södra delen av planområdet.



Ljudnivå vid uteplats

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement. Gröna nyanser på bilaga 1 och bilaga 3 visar de områden som klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA. Gröna nyanser på bilaga 2 och bilaga 4 visar de områden som klarar riktvärdet för maximal ljudnivå 70 dBA från vägtrafik.

Beräkningsresultaten visar att det vid samtliga bostadshus finns ytor i direkt anslutning till bostäderna som klarar riktvärdena för uteplats (dessa ytor är grönmarkerade på samtliga bilagor). I det fall att bostädernas uteplatser placeras på dessa ytor klaras riktvärdena och inga ytterligare bulleråtgärder krävs.



HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: Grundvattennivåerna varierar från 0,3 meter till 2,0 meter under markytan. Grundvattennivån som är uppmätt till 0,3 meter under markytan förekommer i planområdets centrala del. Grundvattennivån 0,65 meter under markytan är belägen i planområdets nordvästra del. Alla grundvattenobservationer är utförda år 2018.

KULTURMILJÖ

Inom planområdet genomfördes en arkeologisk undersökning, enligt 11-13 §§ KML, 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.

SOCIALA

BARN

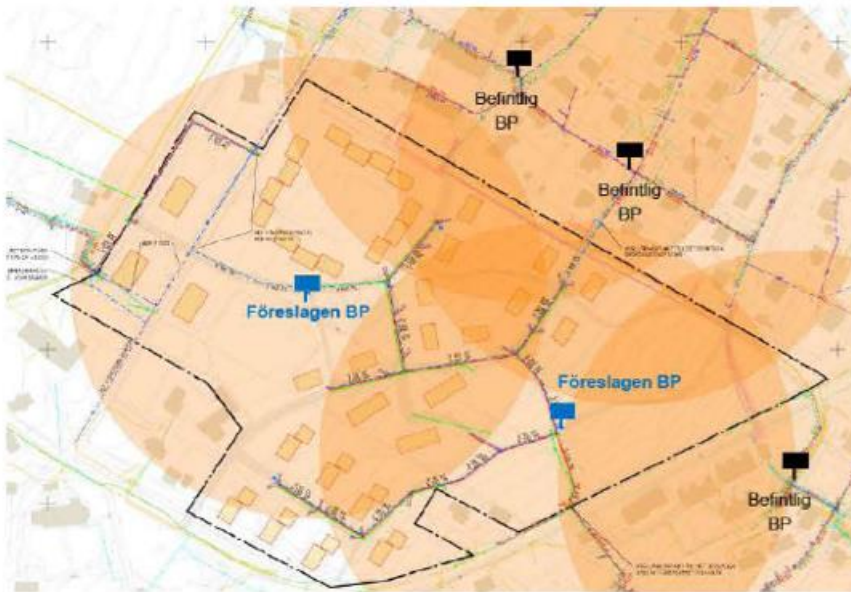
Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Inom och i nära anslutning till detaljplanen finns fina naturområden för lek och rekreation. En nybyggd större kommunal lekplats är belägen vid Loftsgårdsvägen, cirka 100 meter väster om planområdet. Lekplatser för små barn kan anläggas inom kvarteretsmark. Den utformningen som föreslås för gator inom planområdet som är kurviga och tillräckligt breda ökar barnens säkerhet.

TEKNIK

Förutsättningar: Inom planområdet finns inga VA-ledningar idag. Det finns möjlighet att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet i Horred. Den nya byggnationen kan anslutas till fibernätet. Varbergssortens elkraft ek ansvarar för elförsörjning i området. I planområdets norra del finns en transformatorstation.

Anläggningar för avfallshantering ska följa Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering. Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter om avfallshantering och den nya förpackningsordningen (SFS 2022:1274). Det är viktigt att tillgängligheten för hantering och utrymme för avfall planeras på ett sådant sätt att sopbil inte behöver backa.

Konsekvenser: För planområdet föreslås en ny brandpost för att säkerställa räddningstjänstens behov. Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.



Skiss som visar på befintliga och föreslagna brandposter.

SERVICE

Förutsättningar: Ett bra serviceutbud finns tillgängligt på gång- och cykelavstånd från planområdet. Tätortskärnan med livsmedelsaffär, restauranger, vårdcentral, tandläkarmottagning, bibliotek och småskalig detaljhandel är belägen 600 meter från planområdet. Sjöbyskolan (F-6) och Loftsgårdens förskola är båda belägna på ca 300 meters avstånd från planområdet.

TRAFIK

Förutsättningar: Området angörs från Helsjövägen (väg 1596) söder ifrån och in på Loftsgårdsvägen. Loftsgårdsvägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/t. Hastigheten på Helsjövägen är 40 km/t förbi utfarten från Loftsgårdsvägen.

En trafikstringsutredning har utförts för att ge en överblick av trafiksituationen vid Loftsgårdsvägens anslutning till länsväg 1596 (Helsjövägen) och den påverkan planerad exploatering kan medverka till. Biltrafik leds till planområdet via den enda in-/utfarten mot Loftsgårdsvägen.

Utöver alstrad trafik från planområdet väntas trafiken även öka generellt på vägnätet. För framtida trafikflöden år 2040 beräknades därför en generell trafik tillväxt för genomfartstrafik på Helsjövägen i båda riktningar. Förväntad trafik tillväxt motsvarar ca 1,12 % per år fram till år 2040.

Resultatet i trafikstringsutredningen visar på låga belastningsgrader i scenario 1 (Etapp 1) och scenario 2 (etapp 2), trots att samtlig alstrad maxtimestrafik antas belasta korsningspunkten. Känslighetsanalysen som utfördes visar på att även vid dubbling 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.



Korsningen Helsjövägen och Loftsgårdsvägen. Nulägets trafikflöden samt framtida tillkommande trafikflöden för Horred 9:7 etapp 1 och etapp 2.

Konsekvenser: I planförslaget föreslås en ny gata genom området som ansluter till detaljplanen för etapp 1 med utfart mot Loftsgårdsvägen. Gatan är 9 meter bred och mynnar ut i en trevägskorsning där vägbredden är 6 meter. Gatan blir en återvändsgata med två vändplaner med en diameter på 18 meter.

Kvartersmark angörs via gatunätet inom planområdet. Parkering sker på egen fastighet.

MOTORTRAFIK

Konsekvenser: Biltrafiken leds till planområdet via infarten från Loftsgårdsvägen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Förutsättningar: Söder om planförslaget löper en gång- och cykelväg längs med Helsjövägen, mellan centrum och Kantorns väg.

Konsekvenser: I planförslaget föreslås två nya gång- och cykelvägar varav en ansluter till Helsjövägen söderut samt en som ansluter till Skräddarevägen norrut. Den anslutningen kommer planläggas som en tarm ut till Skräddarevägen på befintlig byggnadsplan och planområdet kommer utökas likt etapp 1. Det bedöms finnas goda förutsättningar att ta sig till och från planområdet till fots eller med cykel. Gång- och cykelvägar är minst 3,5 meter breda.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och tillhörande planbestämmelser. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Fastigheterna som ingår i planområdet ägs i sin helhet av Marks kommun. De fastighetsrättsliga konsekvenserna kommer framför allt att utgöras av avstyckning och fastighetsreglering då planområdet avskiljs från respektive stamfastighet och bildar nya egna fastigheter samt övergår till park-, natur- och vägfastighet.

SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen enligt 14 kap. 14 § PBL skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Inlösen är inte aktuellt då Marks kommun äger fastigheterna som ingår i detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar för huvudmannaskapet gällande de allmänna platserna.

RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen får med stöd av 6 kap. 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Inlösen är inte aktuellt då Marks kommun äger fastigheterna som ingår i detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar för huvudmannaskapet gällande de allmänna platserna.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen

- Delar av Horred 9:7 övergår till vägfastighet, kvartersmark för bostäder inklusive teknisk anläggning (e-område), park och natur.
- Delar av Horred 1:5 övergår till vägfastighet, kvartersmark för bostäder, park och natur.
- Delar av Horred 1:3 övergår till vägfastighet (inkl. gång- och cykelväg), kvartersmark för bostäder, park och natur.
- Del av Horred 5:44 övergår till allmän plats för gc-väg med kommunalt huvudmannaskap

RÄTTIGHETER

Om kvartersmarken inom planområdet kommer att vara uppdelad i flera fastigheter bör utfartsväg regleras genom en gemensamhetsanläggning. Detta avser den kvartersgata som markerats med g1, gemensamhetsanläggning för gata, på plankartan.

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella om bostadskvarter innefattar flera fastigheter, för gemensamma anläggningar såsom gård, parkeringsytor, dagvattenmagasin och för gemensam avfallshantering. Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område, har lagts in i plankartan. Inom utrymmet för u-området kan ledningsrätt eller servitut bildas för att säkerställa rättigheter för ledningar. Inom området får varken byggnation ske eller plantering av sådant vars rötter kan komma att skada ledningarna. Ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt/servitut. Ledningar planeras dessutom att anläggas inom allmän plats gata.

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

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Marks Energi tillhandahåller fiber i intilliggande områden. Den kanalisering för fiber som finns placerad utmed nordöstra fastighetsgränsen på Horred 9:7 säkerställs genom att u-område skapas i plankartan.

Varbergssortens elkraft ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av blivande elnät inom området.

Solör Bioenergi Agrovärme AB ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av blivande fjärrvärme inom området.

Utbyggnad av ny infrastruktur för el, fiber och fjärrvärme ska ske i samråd och samarbete med kommunens övriga utbyggnad av området.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Marks kommun ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats. Fordonstrafiken kommer att ledas in på den nya vägsträcka som ska anläggas inom Horred 9:7 (etapp 1) för att ansluta till Loftsgården och därefter nå fram till Hellsjövägen.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Marks kommun, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, bekostar och ansvarar för att ledningar byggs fram till detaljplaneområdet. Huvudman är den som låter bygga och därmed äger VA-anläggningen. Kommunala vatten- och avloppsledningar kommer att anläggas huvudsakligen inom allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap samt i kvartersmarkens u-områden. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredningar för området.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Marks kommun svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR MARKS KOMMUN

Detaljplanen och dess genomförande medför kostnader för utbyggnad av VA-och dagvattennätet i samband med utökade verksamhetsområden för VA och dagvatten. Verksamhetsområden är de områden inom vilka VA-huvudmannen har som skyldighet att ordna en eller flera vattentjänster. Inkomster via VA-taxan tillkommer.

Kommunen bekostar utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägaren, i detta fall Marks kommun, bekostar de lantmäterikostnader som uppstår till följd av fastighetsbildningen som krävs för att avstycka den byggbara kvartersmarken.

Kommunen får inkomster genom försäljning av mark med byggrätt.

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning avseende fastighetsbildning samt ansöka om ledningsrättsförrättning för de blivande kommunala ledningar som behövs inom detaljplaneområdet.

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

Intäkter

- Försäljning av mark med byggrätt
- Anslutning till kommunalt VA

Utgifter

- Plankostnader
- Utbyggnad av allmän platsmark
- Fastighetsbildning
- Utbyggnad av VA-nätet

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella om bostadskvarter innefattar flera fastigheter, för gemensamma anläggningar såsom gård, parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra tekniska anordningar. Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap varvid kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av lokalgator, gång- och cykelväg samt park- och naturmark.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Marks kommun ansvarar för utbyggnad av teknisk infrastruktur samt drift och underhåll av allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnaden inom kvartersmark. Det är fastighetsägarens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el, tele, elektronisk kommunikation (fiber) och fjärrvärme. Fastighetsägaren 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Efter det att detaljplanen fått laga kraft kan arbeten i området påbörjas där kommunen bland annat ansvarar för upphandling, projektering och utförande av den allmänna platsmarken och kommunala ledningar i området.

- Samråd planeras tredje kvartalet 2024
- Granskning är planerad till första kvartalet 2025
- Antagande av planen är planerad till tredje kvartalet 2025

KULTURVÄRDEN

Av 2 kap. 6 § första stycket plan- och bygglagen framgår att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Planen kommer medföra vissa förändringar för de närboende i form av ökade trafikrörelser och i viss mån även ökad insyn. Hänsyn har tagits till bland annat avstånd och struktur för befintlig byggnation, kommunens bedömning är att de förändringar som planen möjliggör inte kommer att innebära några sådana betydande olägenheter för de närboende som avses i 2 kap. 9 § PBL.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ombildning av fastigheterna inom detaljplaneområdet att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149)

Nybildande av gemensamhetsanläggning i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Upplåtelse av eventuella ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen. Lantmäteriförrättningar prövas enligt ovanstående lagstiftning. För dessa ansvarar Lantmäterimyndigheten.