



Mark

DETALJPLAN FÖR

Del av Horred 9:7 m fl etapp2

Horred, Marks kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING GRANSKNING

Standardförfarande (PBL 2010:900)



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2024.397

Påbörjad: 2024-02-02, reviderad 2026-03-04

Laga kraft: XXXX-XX-XX

Beslutsprotokoll: HÄNVISNING

GENOMFÖRANDETID

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

INNEHÅLL

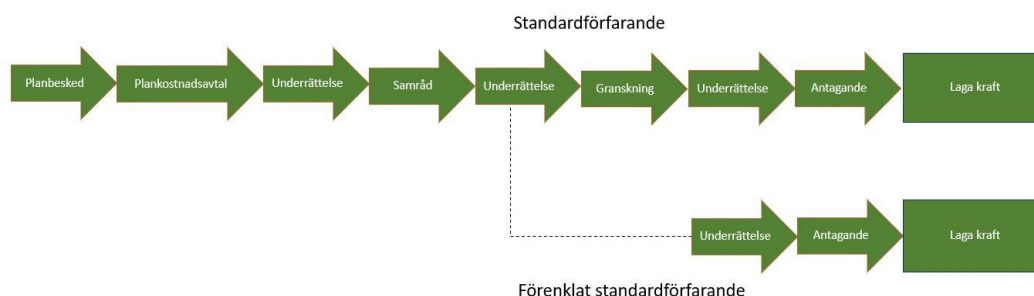
1 Innehåll

2	OM DETALJPLANEPROCESSEN	4
2.1	VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
2.2	VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?	4
3	PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG	5
3.1	PLANHANDLINGAR	5
3.2	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	5
3.2.1	DETALJPLAN	5
3.2.2	RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	6
3.2.3	GRUNDKARTA	6
3.2.4	ÖVERSIKTSPLAN	6
3.3	UTREDNINGAR	7
4	DETALJPLANENS SYFTE	7
4.1	SYFTE	7
5	PLANFÖRSLAGET	7
5.1	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN	7
5.2	ALLMÄN PLATS	8
5.3	HUVUDMANNASKAP	9
5.4	KVARTERSMARK	9
5.5	BEFINTLIGT	9
6	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
6.1	MOTIV TILL REGLERING	9
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	16
6.1	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR	16
6.1.1	DETALJPLAN	16
6.1.2	PLANBESKED	16
6.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	16
6.2	RIKSINTRESSEN	16
6.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	16
6.3.1	JORDBRUKSMARK	16
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	20
6.4.1	LUFT	20
6.4.2	VATTEN	20
6.5	MILJÖ	21

6.6	NATUR.....	27
6.6.1	LANDSKAPSBILD	31
6.7	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	32
6.7.1	RISK FÖR OLYCKOR.....	32
6.7.2	RISK FÖR EROSION, SKRED ELER RAS	32
6.7.3	SLÄCKVATTEN.....	32
6.8	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	32
6.9	BULLER.....	33
6.10	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	37
6.11	KULTURMILJÖ	37
6.12	SOCIALA.....	39
6.12.1	BARN.....	39
6.13	TEKNIK	39
6.14	SERVICE.....	39
6.15	TRAFIK.....	39
6.15.1	MOTORTRAFIK.....	42
6.15.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	42
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	42
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	42
7.1.1	SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN.....	42
7.1.2	RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN	43
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	43
7.2.1	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	43
7.2.2	RÄTTIGHETER.....	45
7.3	TEKNISKA FRÅGOR.....	45
7.3.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER	45
7.3.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	45
7.3.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	46
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	46
7.4.1	PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	46
7.4.2	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR MARKS KOMMUN	46
7.4.3	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	47
7.4.4	DRIFT ALLMÄN PLATS	47
7.4.5	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	47
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	47
7.5.1	TIDPLAN	47

7.6	KULTURVÄRDEN.....	48
7.7	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	48

2 OM DETALJPLANEPROCESSEN



2.1 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.

2.2 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.

3 PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG

3.1 PLANHANDLINGAR

Plankarta 2026-03-04

Planbeskrivning 2026-03-04 (denna handling)

Fastighetsförteckning upprättad 2026-xx-xx av SWECO

3.2 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.

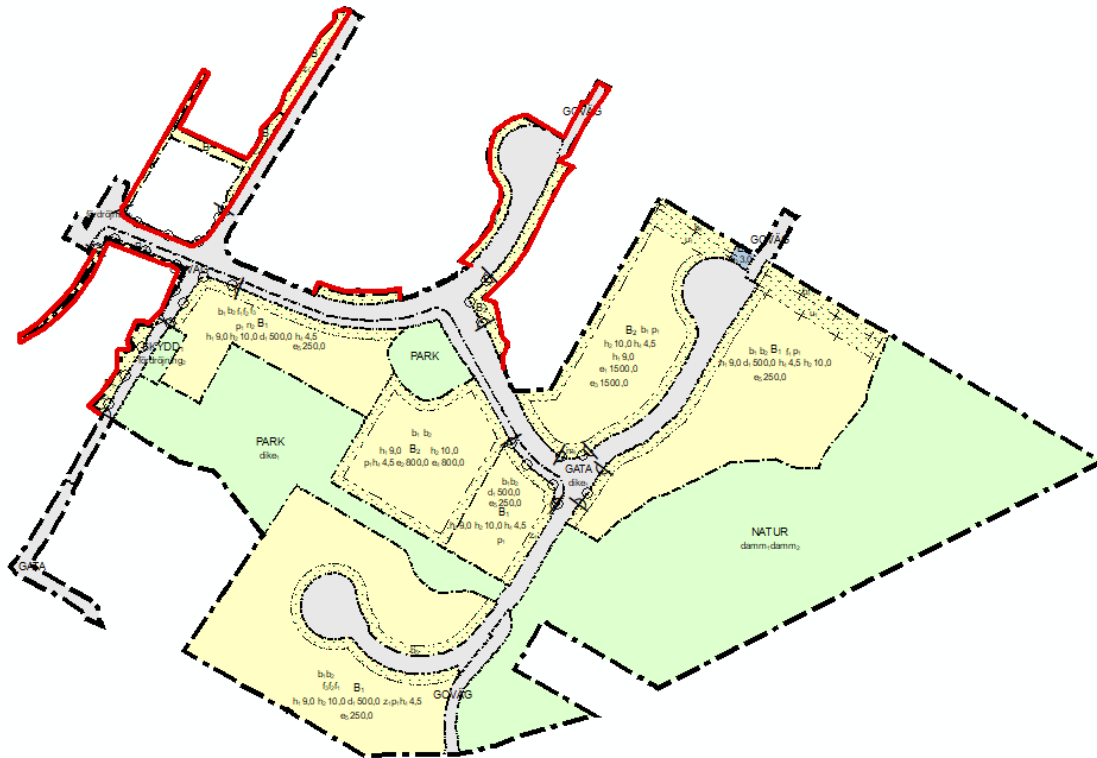
3.2.1 DETALJPLAN

Planområdet är i dagsläget inte detaljplanlagt. 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. Liknande regleringar som användes i Horred 9:7 etapp 1 kommer att användas i Horred 9:7 etapp 2 för att göra det så likt som möjligt.



Figur 1 - Detaljplan för Horred 9:7 m fl, etapp 1 (laga kraft 2023-10-20).

Vissa delar av etapp 1 har tagits med i etapp 2 då projekteringen har funnit brister i skyfalls, dagvatten och gata i etapp 1. Därför planläggs delar av etapp 1 igen i etapp 2. Vändplatsen i sydvästra hörnet i etapp 1 har upphävts i etapp 2 på grund av att den är irrelevant.



Figur 2 – inringade delar av etapp 1 som planläggs i etapp 2

3.2.2 RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

I riktlinjer för bostadsförsörjning i Marks kommun (antagna 2025-04-25) tillhör Horred kommunedel Mark sydväst. Kommunen har i översiktsplanen satt ett tillväxtnål på i genomsnitt 0,55 procent per år fram till 2030 och därefter cirka en procent per år fram till 2034. För att uppnå målscenariot behöver bostadsbeståndet i Mark sydväst utökas med cirka 100 bostäder fram till 2034.

3.2.3 GRUNDKARTA

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2026 av Fadi Aburashid, Marks kommun.

3.2.4 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 gällande översiktlig planering.

3.3 UTREDNINGAR

DAGVATTENUTREDNING, daterad 2024-05-17, Sigma

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

BULLERUTREDNING, daterad 2024-04-26, Norconsult

TRAFIKKAPACITETSUTREDNING, daterad 2022-05-06, Trivector

ARKEOLOGISK UTREDNING, rapport 2017:3, Västarvet

DAGVATTENUTREDNING, daterad 2018-03-05, WSP

VA-FÖRSTUDIE, daterad 2018-06-08, WSP

SKYFALLSUTREDNING, daterad 2023-02-23, Sweco

NATURVÄRDE SINVENTERING, daterad 2025-10-10, Norconsult

PM DAGVATTENHANTERING, daterad 2025-11-12, Norconsult

SKYFALLSANALYS, daterad 2025-11-10, Norconsult

4 DETALJPLANENS SYFTE

4.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse av ca 21 friliggande villor och 18 bostäder i form av radhus i Horred. En projektering har utförts av gatorna, i etapp 1 och 2. Projekteringen påvisade ett bättre alternativ än tidigare planläggning. Nya gator i etapp 1 och 2 kommer att planläggas enligt genomförd projektering. Detta för att förbättra skyfall och dagvattenhantering i etapp 1. Fastigheterna är inte tidigare detaljplanlagda. Området gränsar till Helsingövägen i söder som är Trafikverkets väg. Genom planområdet löper en stengårdsgård som avses att bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

5 PLANFÖRSLAGET

5.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Planområdets areal är cirka sex 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 är cirka 15 minuters gångavstånd från planområdet till Horreds station.

Tillsammans med det natursköna landskapet runt Horred har detta bidragit till ett ökat intresse för bostadsbebyggande 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 bedöms planförslaget skapa goda förutsättningar för bostadsbebyggelse med hänsyn till både lokala och regionala faktorer.

Området gränsar i söder mot Hellsjövägen, där Trafikverket är väghållare. I västra delen av 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 med Loftgårdsvägen.

Den stengårdsgård 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 i etapp 2 skapas förutsättningar för att bygga sammanlagt cirka 38 nya bostäder fördelat på radhus och villor.

Detaljplanen bedöms inte avvika från kommunens översiktliga planering.



Figur 3 - Illustration som visar möjlig bebyggelse inom planområdet för både etapp 1 och 2

5.2 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 i enlighet med kommunens standard. Två dagvattenfördröjningar kommer anläggas i planområdets södra del. Där kommer också en stenmur att anläggas med delar av den stenvallen som behövs rivas för att ge plats för gata. Ett underjordiskt magasin för skyfall kommer anläggas under Loftgårdsvägen. Ett underjordiskt dagvattenmagasin kommer anläggas vid östra sidan av Kantorns väg där också en yta är avsatt för översvämning.

5.3 HUVUDMANNASKAP

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

5.4 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.

5.5 BEFINTLIGT

Planområdet gränsar i norr till bostadsområde med både villor och flerfamiljshus. Bostadsområdet utgör den södra gränsen för tätortens sammanhängande bebyggelse. Planområdet innebär en utvidgning av Horreds tätort i sydlig riktning. Söder om planområdet ligger Horreds kyrka.

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.

6 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

6.1 MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

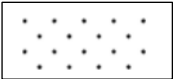
Beteckning	Bestämmelse	Motiv
GATA	Gata	Syftet med bestämmelsen är att trafikförsörjningen i området ska vara välfungerande. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa ytor för tillfart till planerade bostäder och allmänhetens möjlighet att röra sig genom området.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god framkomlighet för gång- och cykeltrafik till, ifrån och genom området.
PARK	Park	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för planerad parkmark och fördröjningsanläggningar. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens tillgång till grönytor. Bestämmelsen motiveras även av att säkerställa tillräckliga ytor för fördröjning av dag- och skyfallsvatten. Parkytor förväntas ha en högre skötselnivå än den naturmark som omger bostadsområdet.
NATUR	Natur	Syftet med bestämmelsen är att bekräfta de delar av planområdet som ska bevaras som naturmark. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig genom området och tillgodose

		behovet av tillgång till grönytor.
SKYDD ₁	Park, översvämningsyta för skyfall.	Syftet med bestämmelsen är att ta hand om den vattensamling som uppstår och en översvämningsyta tillskapas. Den nuvarande vattensamlingen förväntas kvarstå efter exploatering. Vid exploatering av angränsande tomter, bör denna yta nyttjas som skyfallsyta.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK		
B ₁	Bostäder, endast enbostadshus	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mark för ny bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. Bestämmelsen motiveras av behovet av att planlägga ny mark för bostadsbebyggelse i Horred i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan.
B ₂	Bostäder radhus	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mark för ny bostadsbebyggelse i form av radhus. Bestämmelsen motiveras av behovet av att planlägga ny mark för bostadsbebyggelse i Horred i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan.

B	Bostäder	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mark för ny bostadsbebyggelse i form av radhus och flerbostadshus.
E	Teknisk anläggning	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för befintlig transformatorstation.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS		
Beteckning	Bestämmelse	Motiv och lagstöd
⌋ ○ ∞	Utfartsförbud	Syftet med bestämmelsen är att öka trafiksäkerheten i korsningar.
damm ₁	Fördröjningsyta. Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin om minst 217 m ³ .	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för dagvattenhantering.
damm ₂	Fördröjningsyta. Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin om minst 137 m ³ .	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för dagvattenhantering.
fördröjning ₁	Ett kassetmagasin för skyfall anläggs under Loftgårdsvägen och ska ha en volym på 114 m ³ .	Syftet är att ytterligare öka kapaciteten för att omhänderta större vattenmängder.
fördröjning ₂	Ett kassetmagasin för skyfall anläggs under översvämningsyta och ska ha en volym på 137 m ³ .	Syftet är att ytterligare öka kapaciteten för att omhänderta större vattenmängder.
dike ₁	Dagvattendike	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta 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	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymer med hänsyn till områdets karaktär.
e ₂	Största byggnadsarea är 800 i m ²	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymer med hänsyn till områdets karaktär.
e ₃	Största bruttoarea är 1500 m ² per tomt.	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymer med hänsyn till områdets karaktär.
e ₄	Största bruttoarea är 800 m ² per tomt.	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymer med hänsyn till områdets karaktär.
e ₅	Största byggnadsarea är 250 m ² per fastighet.	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymer med hänsyn till området karaktär.
h ₁ 9,0	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter.	Syftet är att säkerställa utformningen av byggnadsverket. Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig höjd för planerade bostadsbyggnader med

		hänsyn till omgivande bebyggelse.
h_2 10,0	Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter.	Syftet är att säkerställa utformningen av byggnadsverket. Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig höjd för planerade bostadsbyggnader med hänsyn till omgivande bebyggelse.
h_3 4,5	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad.	Syftet med bestämmelsen är att reglera så att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnader inom området och inte blir för höga mot omgivande bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig höjd för komplementbyggnader i området med hänsyn till planerade bostadshus.
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	Marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen reglerar att marken behålls genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten.
b ₄	Dagvatten ska avledas till kulverten som ligger under gatan.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten från kvartersmarken avleds via kulverten under gatan till damm ₂ & damm ₁
f ₂	Tak ska vara av sadeltak och vara av tegelröd kulör eller av sedum.	Syftet är att anpassa nya byggnader till befintlig bebyggelsekaraktär och smälta in i landskapet, samt skapa ett enhetligt intryck.
f ₃	Byggnadernas fasader ska vara av träpanel och färgsättas med matta dova jordkulörer, eller falurött. Ej vitt.	Syftet är att skapa en lugn front sett från Helsjövägen som underordnar sig kyrkan och möter landskapet naturligt, samt smälter in med befintlig bebyggelse även vid Kantorns väg.
z ₁	Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta och för anpassning av vägslänt.	Syftet med bestämmelsen är att området kan komma att tas i anspråk av GATA för att anlägga och underhålla vägslänter eller stödmur.

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpligt avstånd till omkringliggande fastigheter.
m ₁	Mark ska utformas så att den kan fungera som översvämningsyta vid skyfall. Byggnader, inklusive bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus, får inte uppföras.	Syftet med bestämmelsen är att skapa översvämningsyta vid skyfall.

6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

6.1 KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1.1 DETALJPLAN

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

6.1.2 PLANBESKED

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2016-08-17.

6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

6.2 RIKSINTRESSEN

Detaljplanen berör inga riksintressen.

6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.3.1 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.

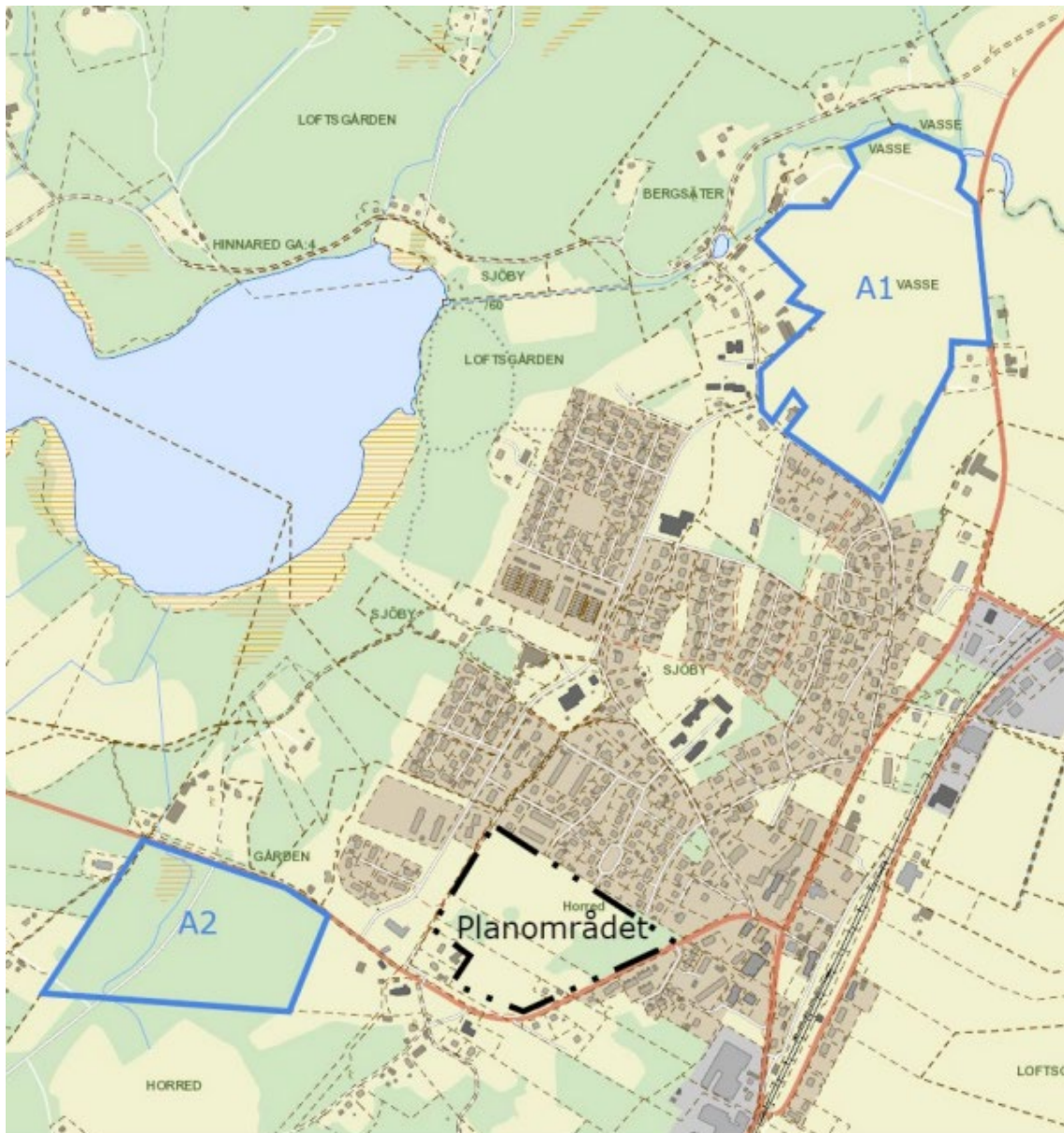
Markområdet inom Horred 9:7 som berörs av planområdet har tidigare arrenderats ut av kommunen för dels jordbruksändamål dels för bete.

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 bedöms förutsättningarna i 3 kap 4 § miljöbalken vara uppfyllda 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.



Figur 4 - 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.



Figur 5 - Lokaliseringsalternativ för detaljplaneområdet är blåmarkerade i kartan ovan.

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.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Förutsättningar: Inom planområdet tillåts inga verksamheter som kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt.

Konsekvenser: När det gäller miljökvalitetsnormerna för luft så förväntas planens genomförande medföra en ökning av biltrafiken i området i jämförelse med nuläget. Kommunen bedömer att miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer att överskridas om detaljplanen genomförs.

6.4.2 VATTEN

Förutsättningar: Recipienter för dagvatten inom området är Viskan i öster och Hornå, Hornå rinner från Lilla Hornsjön till utlopp i Viskan.

Viskan omfattas av miljökvalitetsnormer för musselvatten enligt förordningen (2001:554). Syftet med detta direktiv är att Viskan ska skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för musslor att leva och växa till.

I nuläget beskrivs den ekologiska statusen som måttlig för recipient Viskan. Detta beror på att den biologiska kvalitetsfaktorn fisk har en måttlig status då livsmiljön har en negativ påverkan som bidragit till att fiskarna inte kan vandra naturligt i vattensystemet, vilket gör att konnektivitet bedöms otillfredsställande.

Däremot har vattenkvaliteten blivit bedömd till god, då näringsämnen är höga i uppströms och nedströms vattenförekomst.

Viskan har god status för förorenade ämnen och särskilt förorenade ämnen.

Den kemiska statusen för Viskan uppnår i dagsläget inte god kemisk ytvattenstatus då höga nivåer av ämnena bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar förekommer i recipient.

För Hornå är den ekologiska statusen måttlig. Även här är fiskarnas livsmiljö negativt påverkad och konnektiviteten är bedömd som otillfredsställande. Vattenkvaliteten är klassad som god. Vattenförekomsten är försurningspåverkad men kalkas. Den kemiska statusen för Hornå är ej god kemisk ytvattenstatus. Detta beror på att bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar inte uppnår god status.

Andra faktorer som har betydande påverkan på status för Viskan och Hornå är bland annat jordbruk.

Konsekvenser: Baserat på recipienten Viskans area anses det osannolikt att status i vattenförekomsten skulle komma att påverkas nämnbart av exploatering med föreslagen rening, då utspädningseffekten bidrar till att MKN fortsatt kan uppnås så länge som flödet är tillräckligt stort.

Förutsatt att angivna dagvattenåtgärder vidtas bedöms inte en exploatering enligt detaljplanen påverka den ekologiska och kemiska statusen på Viskan och Hornå negativt eller motverka målet att uppnå miljökvalitetsnormerna för musselvatten i Viskan.

6.5 MILJÖ

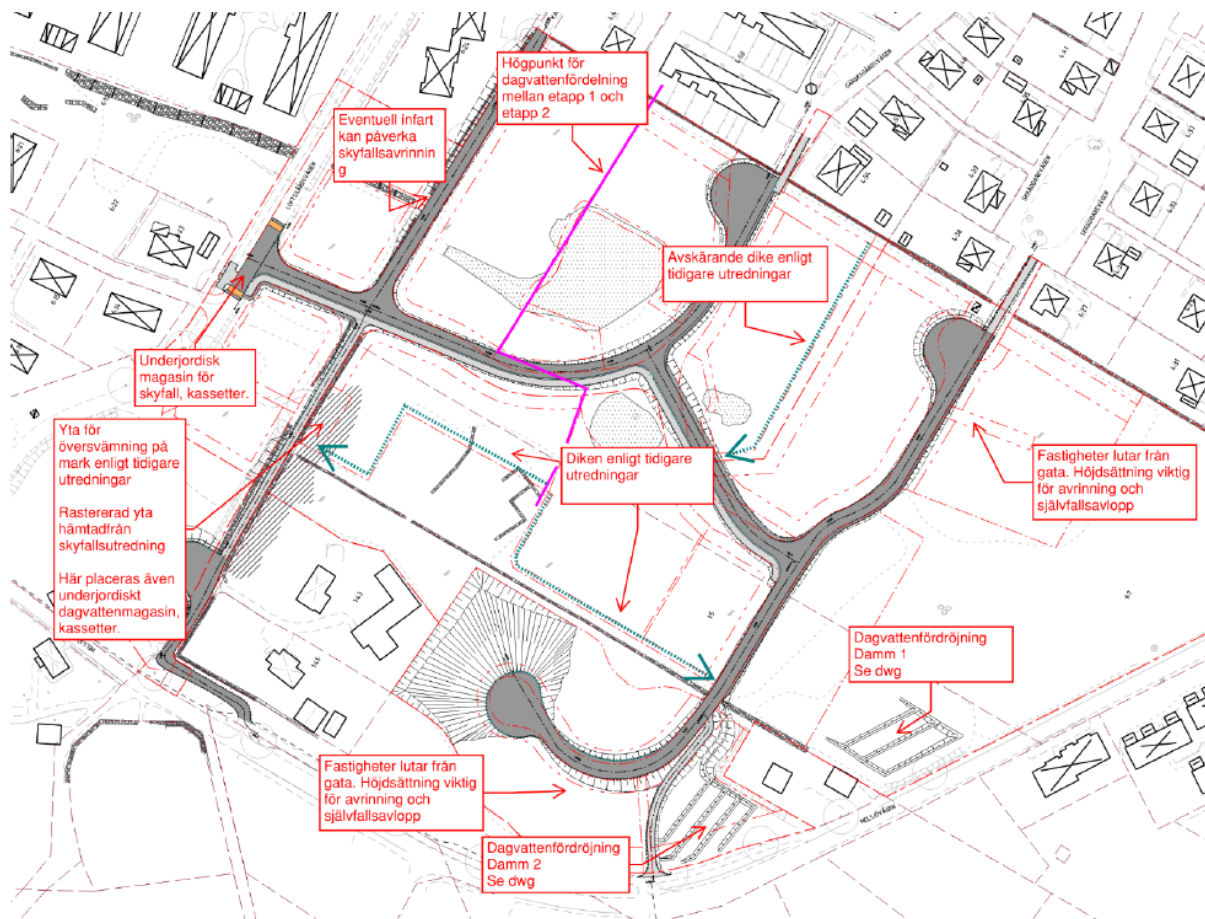
STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i 4 kap 33 § PBL.

DAGVATTEN

Förutsättningar: Norconsult har, på uppdrag av Marks kommun, projekterat för dagvatten för utbyggnad av exploateringsområdet Stommen i Horred. Utbyggnaden består av två etapper, etapp 1 med anslutning av dagvatten i huvudsak österut och etapp 2 med anslutning av dagvatten västerut.

I tidigare skede har två dagvattenutredningar utförts, en för etapp 1, 2018 av WSP, och en för etapp 2, 2024 av Sigma.



Figur 6 – projekteringsskiss över dagvattenhantering och skyfall

I utredningar framgår fördröjningsbehov och volymer vid dimensionerande regn med 10 års återkomst. I detaljplanen för Horred 9:7 m fl, etapp 1 (2023-10-20), berörs krav på fördröjning på fastigheter som angiven volym. För att inte belasta nedströms ledningar och avrinningsvägar med större flöden än tidigare behöver dagvatten fördröjas. I gjorda beräkningar har de ytor i etapp 1 som belastar etapp 2 räknats med, dock inte naturmark nedströms som ej berörs. Berörd yta ger ett begränsande

utsläppsflöde om 38 l/s, för att klara flödet behöver fastigheter och gatumark ha dagvattenfördröjning.

Konsekvenser: Exploateringen medför en ökning av andelen hårdgjorda ytor. För att klara 21 l/s behöver fastigheter och gatumark ha dagvattenfördröjning.

Lokalgata 1 kommer att belasta befintligt dike vid Loftsgårdsvägen. I etapp 2 regleras detta med att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig, planbestämmelsen b₂ har lagts in i plankartan. Och planbestämmelsen b₄, att dagvatten ska avledas till kulverten som ligger under gatan. I etapp 2 föreslås två dagvattendammar anläggas på allmänplatsmark NATUR i planområdets södra del. Utsläppsflödet, 38 l/s fördelas på dammarna. Avrinning från kvartersmark ska avledas till dammarna som har dimensionerats för dessa dagvattenflöden.

Damm 1: Fördröjningsbehov ca 217 kubikmeter, beräknat utsläppsflöde 30 l/s.

Damm 2: Fördröjningsbehov ca 137 kubikmeter, beräknat utsläppsflöde 8 l/s. Ett kasettmagasin för dagvatten med en fördröjning på 90 kubikmeter föreslås på allmän plats - PARK invid Kantorns väg.



Figur 7 – Illustration damm1 och damm2

Skyfall

En skyfallsanalys har genomförts för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3. Analysen visar att skyfallsproblematik främst förekommer i lågpunkter i planområdets

nordvästra del. För att minska risken för skador planläggs dessa ytor som parkmark och bebyggelse tillåts inte. Byggnader inom angränsande områden ska utföras med en lägsta färdig golvnivå om +63 meter. Detta säkerställs genom planbestämmelserna n₂. Övriga planbestämmelser som säkerställer skyfall är, b₁, SKYDD₁ och fördröjning₂.

Sammantaget bedöms planförslaget, med föreslagna åtgärder och planbestämmelser, inte medföra negativ påverkan på nedströms områden eller miljökvalitetsnormer för vatten.

Befintlig situation

I dagsläget består utredningsområdet av skogs- och ängsmark. I skyfallsmodellen i Scalgo Live har en detaljerad höjdmodell i Landxml-format tillämpats för planområdet, vilket säkerställer en så noggrann höjddata som möjligt. Större delen av utredningsområdet avrinner åt sydost, med undantag för det västra området som avrinner åt väst.

Vid analys av ett 100-årsregn, identifierades lågpunkter i västra delen av utredningsområdet, där stående vatten ansamlas.



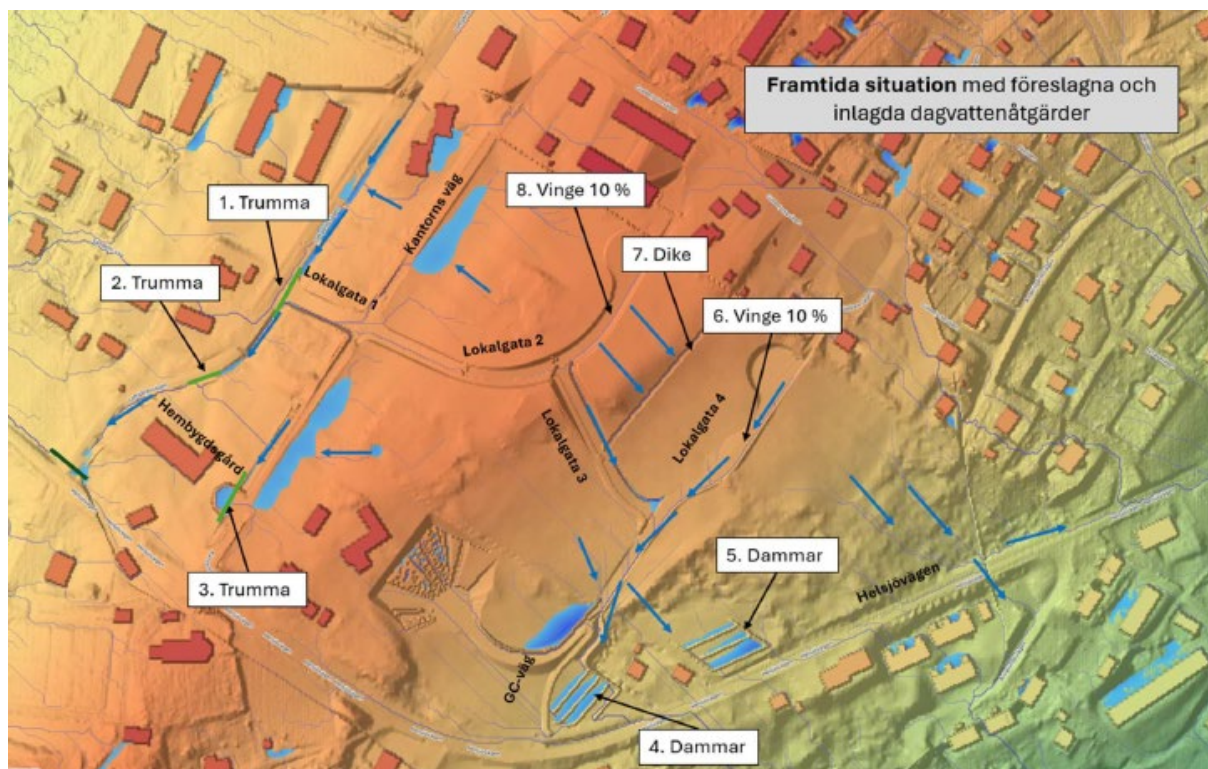
Figur 8 – Vid analys av ett 100-årsregn, identifierades lågpunkter i västra delen av utredningsområdet, där stående vatten ansamlas.

Framtida situation

I den framtida situationen kommer utredningsområdet att ändras från befintlig skogs- och ängsmark till område med bebyggelse och vägar. Detta medför att området ökar i hårdgörandegrad, samtidigt som den naturliga infiltrationen minskar och avrinningen ökar.

För att säkerställa att avrinningen styrs åt rätt håll och inte in mot fastigheter där bebyggelse riskerar att ta skada, har en skyfallsanalys genomförts. För att efterlikna de hydrologiska förhållandena för den nya bebyggelsen, har marken modellerats som hårdgjord yta i Scalgo Live. En uppdaterad markmodell samt modellering av vägar har implementerats i modellen, för att ge en så korrekt representation som möjligt av skyfall vid den framtida exploateringen, som syftar till att uppge ett så rättvisande och trovärdigt resultat som möjligt gällande vattenavrinning.

De föreslagna åtgärderna som har tagits fram vid projektering för att omhänderta ett skyfall är inkluderade i skyfallsmodellen.



Figur 9 – Åtgärder vid projektering

De föreslagna åtgärderna inkluderar:

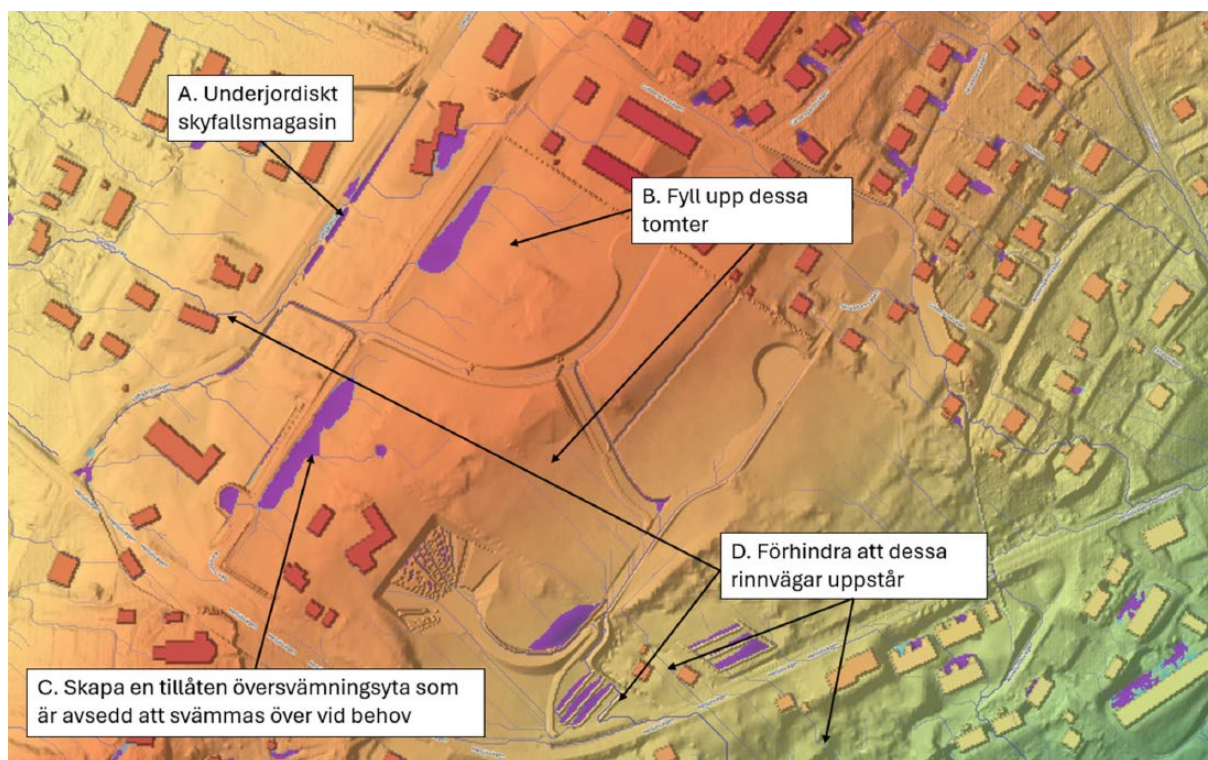
1. Vägtrumma vid lokalgata 1: En vägtrumma föreslås installeras vid lokalgata 1 för att säkerställa avledning av ytvatten och förebygga översvämning.
2. Vägtrumma vid infartsvägen till Hembydsgården: En vägtrumma föreslås installeras vid infartsvägen till Hembydsgården för att underlätta avrinning.
3. Vägtrumma och brunn vid vändplatsen, Kantorns väg: Vid vändplatsen på Kantorns väg bör en vägtrumma installeras. Här planeras även en brunn i körbanan för att möjliggöra att vatten kan sippra genom denna.
4. Tre ihopkopplade dammar ovanför Hellsjövägen: Tre sammanlänkande dammar föreslås anläggas ovanför Hellsjövägen för att omhänderta tillrinnande vatten och fördröja flöden som uppstår uppströms.
5. Tre ihopkopplade dammar för flödesfördröjning: Tre ihopkopplade dammar föreslås anläggas ovanför Hellsjövägen för att omhänderta vatten och fördröja flöden som uppstår uppströms.
6. Vinge längs lokalgata 4: Längst lokalgata 4 har en vinge med cirka 10 % lutning anlagts för att leda vattnet vidare till de planerade dammarna. En vinge är en slags

avledande yta som leder vatten bort från vägen med en lutning för att säkerställa att vattnet rinner åt rätt håll. Se mer utförlig beskrivning

7. Dike på tomten, mellan lokalgata 2 och 4: På tomten mellan lokalgata 2 och 4 föreslås ett dike anläggas för att samla upp vatten från den övre tomten och förhindra att det rinner vidare ner mot nedströms belägna fastigheter. I modellen är diket utformat med en bredd på 1,5 m och ett djup på 0,5 m.

8. Vinge längs med lokalgata 2: En vinge med cirka 10 % lutning föreslås även anläggas intill lokalgata 2 för att förhindra vatten rinner in på angränsande tomter. Vingen som studeras vid lokalgata 4 har analyserats med programvaran HEC- RAS 6.6, vilken möjliggör högre upplösning och mer detaljerad analys än vad som är möjligt i Scalgo Live. Analys har utförts för att säkerställa att uppströms flödesvägar inte passerar förbi vingen vid lokalgata 4 och in på angränsande fastighet, utan följer vingen längs lokalgatan och leder vattnet mot den planerade dammen.

Vid ett skyfall har några problemområden identifierats inom planområdet. I bilden nedan presenteras ytterligare åtgärder som bör övervägas i ett kommande skede för att förbättra skyfallshanteringen.



Figur 10 - Vidare åtgärder som bör undersökas och beaktas för att omhänderta ett 100-årsregn

- A. Anläggning av skyfallsmagasin: Ett skyfallsmagasin föreslås anläggas under Loftgårdsvägen i den västra delen av utredningsområdet. Syftet är att ytterligare öka kapaciteten för att omhänderta större vattenmängder. Magasinet föreslås ha en volym på 114 m³.
- B. Markutjämning i norra och västra delen: Tomterna i de norra och västra delarna bör fyllas upp och jämnas ut för att motverka uppkomst av vattensamlingar inom området.
- C. Översvämningssyta vid Kantorns väg: I området längs Kantorns väg, där betydande vattensamlingar uppstår föreslås en översvämningssyta skapas. Den nuvarande vattensamlingen förväntas kvarstå efter exploatering. Vid exploatering av angränsande tomter, bör denna yta nyttjas som skyfallsyta. Vattensamlingen är uppskattad till en volym på cirka 75 m³, och breder ut sig ca 15 meter med en längd på cirka 90 meter.
- D. Fånga upp rinnvägar i den norra och södra delen av området: I den norra och södra delen av utredningsområdet finns rinnvägar som leds in mot befintlig bebyggelse. Detta bör vidare undersökas i samband med att en mer detaljerad utformning och höjdsättning görs av dammarna för de södra delarna av utredningsområdet. En möjlig åtgärd kan vara att justera placering av dessa dammar för att fånga upp flödesvägarna.

I korsningen mellan lokalgata 3 och 4 blir det en vattensamling vid skyfall, 100 årsregn. Den vattensamlingen uppstår enbart vid skyfall dvs 100-årsregn. När vattensamlingen uppstår, rinner det över vägkanten och in på lokalgata 4 och sedan ner till damm1. Vid den plats där vattensamlingen har identifierats har ett extra stort område av prickmark lagts för att säkerställa att ingen bebyggelse sker där. Egenskapsbestämmelsen

Konsekvenser: Vid analys av skyfallssituationen i nedströms intilliggande områden noteras ingen betydande skillnad i avrinning före och efter exploatering, under förutsättning att planerade åtgärder genomförs.

Möjligen kan en förbättring för nedströms områden uppnås, eftersom dammarna i den södra delen av planområdet omhändertar vatten som tidigare rann vidare mot befintliga tomter. Genom att placera dammarna strategiskt, så att befintliga flödesvägar leds in i dem, minskar risken för att vatten leds in mot bebyggelse. Nedströms skyfallssituation får inte förvärras vid exploatering av nya byggnader eller annan gatustruktur. Markutjämning i norra och västra delen kommer vara mindre än 50 cm och planläggs ej.

6.6 NATUR

Förutsättningar: Inom planområdet finns mindre åkerholmar med skogsvegetation. En stengärdesgård som löper centralt genom planområdet bedöms ha ett biologiskt och kulturhistoriskt värde. Vid detaljprojekteringen av de tillkommande vägarna har ett antal biotopskyddade objekt (stenmurar, åkerholmar, odlingsröse och dike)

identifierats inom området. Det är endast biotopskyddade stenmurar som berörs av planerade åtgärder. För att möjliggöra etablering av de nya vägarna inom området kommer delar av de biotopskyddade stenmurarna att behöva tas bort.





Figur 11 - Biotopskyddade stenmurar (objekt) som berörs av exploatering inom området Stommen. Kartorna visar de delar av stenmurarna som förväntas att påverkas av planerade åtgärder (anläggande av vägar).

Konsekvenser: Ansökan om ingrepp i biotopskydd för delar av stengårdsgårdar kommer att sökas hos länsstyrelsen när detaljplanen fått laga kraft. De stenar som plockas bort från befintliga stenmurar planeras att användas till gestaltningen inom detaljplaneområdet för Stommen. Stenarna planeras att läggas ut som beklädnad av ljudvallar och slänter till dagvattendammar. Gestaltningen inom området bör naturanpassas för att skapa spridningsvägar och livsmiljöer som kan gynna växt- och djurarter inom området. Stenar som placeras i slänter till dagvattendammar kan till exempel möjliggöra livsmiljöer för grod- och kräldjur. Eventuellt överskott av stenar kan användas till att bygga upp nya stenmurar eller odlingsröse på solbelyst plats inom området.

GRÖNOMRÅDE

Förutsättningar: Planområdet består till största delen av jordbruksmark med inslag av åkerholmar, stenmurar och mindre skogsområden. Områdets naturvärde är främst kopplat till ädellövskog med ett skogsområde bestående av medelgrova till mycket

grova och gamla ekar, askar och lönnar, där vissa av dem även är klassade som särskilt skyddsvärd träd. Dessa miljöer är viktiga livsmiljöer för många arter.

Inom området noteras även en hög andel död ved, både stående och liggande i olika nedbrytningsstadier.

Det förekommer flertalet stenmurar som både angränsar till jordbruksmark och som finns i skogsområdena. Dessa är viktiga gömställen och övervintringslokaler för flertalet arter.

Totalt avgränsades tre naturvärdesbiotoper, varav en med högt naturvärde och två med påtagligt naturvärde. Det betyder att de avgränsade områdena har stor särskild betydelse för biologisk mångfald respektive påtaglig särskild betydelse för biologisk mångfald. Värdena är främst kopplade till gamla och grova ädellövträd, stenmurar/stenrösen samt död ved. Det avgränsades även fem värdeelement i form av stenmurar, ett odlingsröse, en åkerholme, ett dike och ett bryn. Alla dessa avgränsade värdeelement, förutom brynet, omfattas av generellt biotopskydd i hela landet.



Figur 12 - Karta över avgränsade värdeelement och naturvärdesbiotoper, Naturvärdesinventeringen.

Konsekvenser: Åkerholmar och stenmurar bevaras och planläggs som PARK. Om åtgärder skulle påverka dessa så krävs det att dispens söks i enlighet med 7 kap. 11 § miljöbalken.

Skogsområdet i den östra delen av planområdet bevaras och planläggs som NATUR.



Figur 13 - Vy över södra delen av planområdet, sett från Helsjövägen, Google Maps.



Figur 14 - Planområdet samt områden med höga naturvärden., utdrag ur dagvattenutredningen, 2024.

6.6.1 LANDSKAPSBILD

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

6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1 RISK FÖR OLYCKOR

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

6.7.2 RISK FÖR EROSION, SKRED ELLER RAS

Förutsättningar: Ingen risk för ras, skred eller erosion förekommer inom planområdet.

6.7.3 SLÄCKVATTEN

Förutsättningar: Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten uppstå, vilket behöver beaktas i detaljplaneprocessen.

Konsekvenser: Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser avseende släckvatten. Området bör ändå planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå känsliga områden.

Detta kan exempelvis göras genom att förse dagvattenssystemet med en ventil som kan stängas för att hindra att släckvatten sprids vid eventuell brand.

Vilken lösning som blir aktuell avgörs i samband med byggnation.

6.8 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

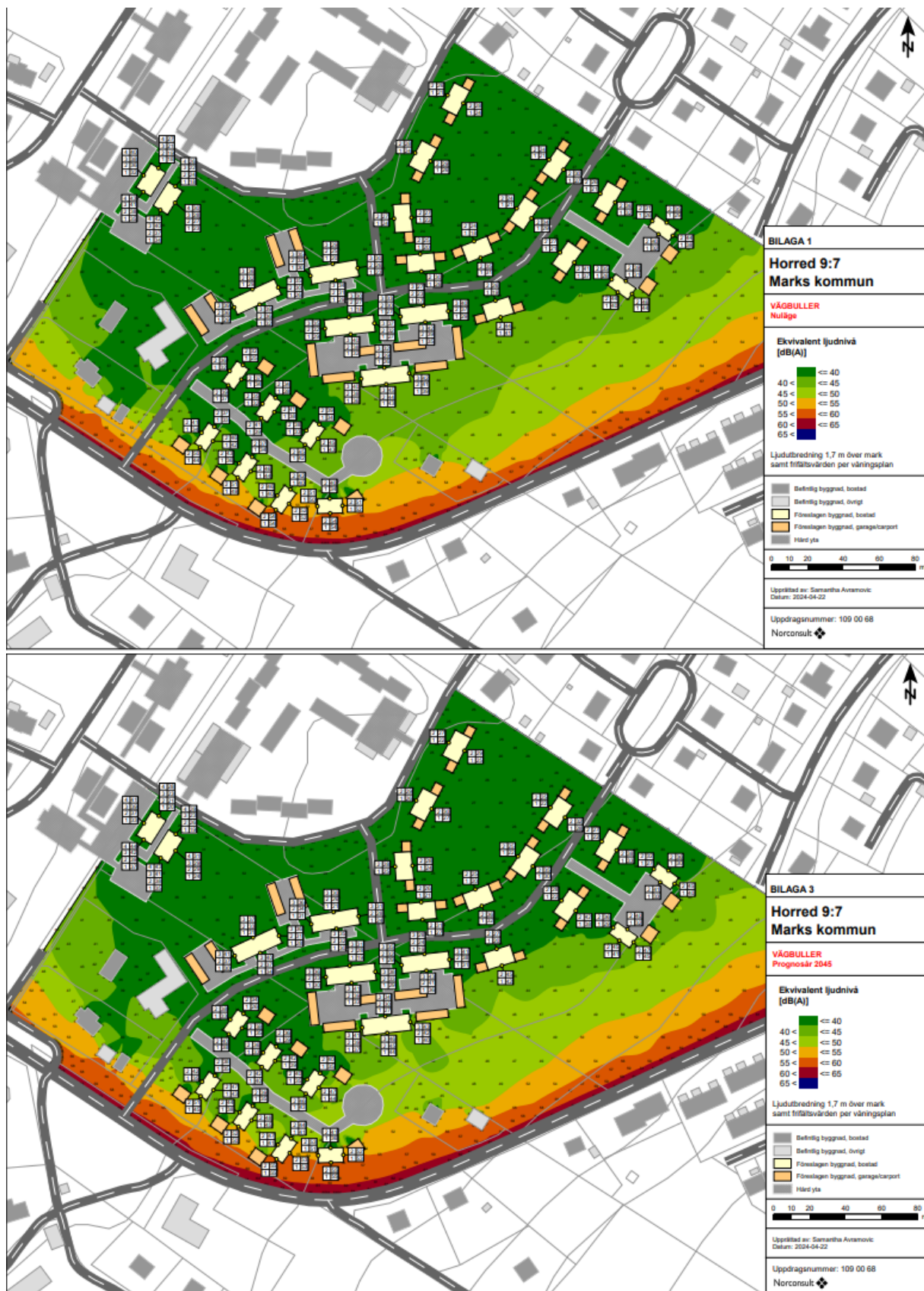
Förutsättningar: Enligt utförda undersökningar klassificeras området som högradonmark.

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

6.9 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.

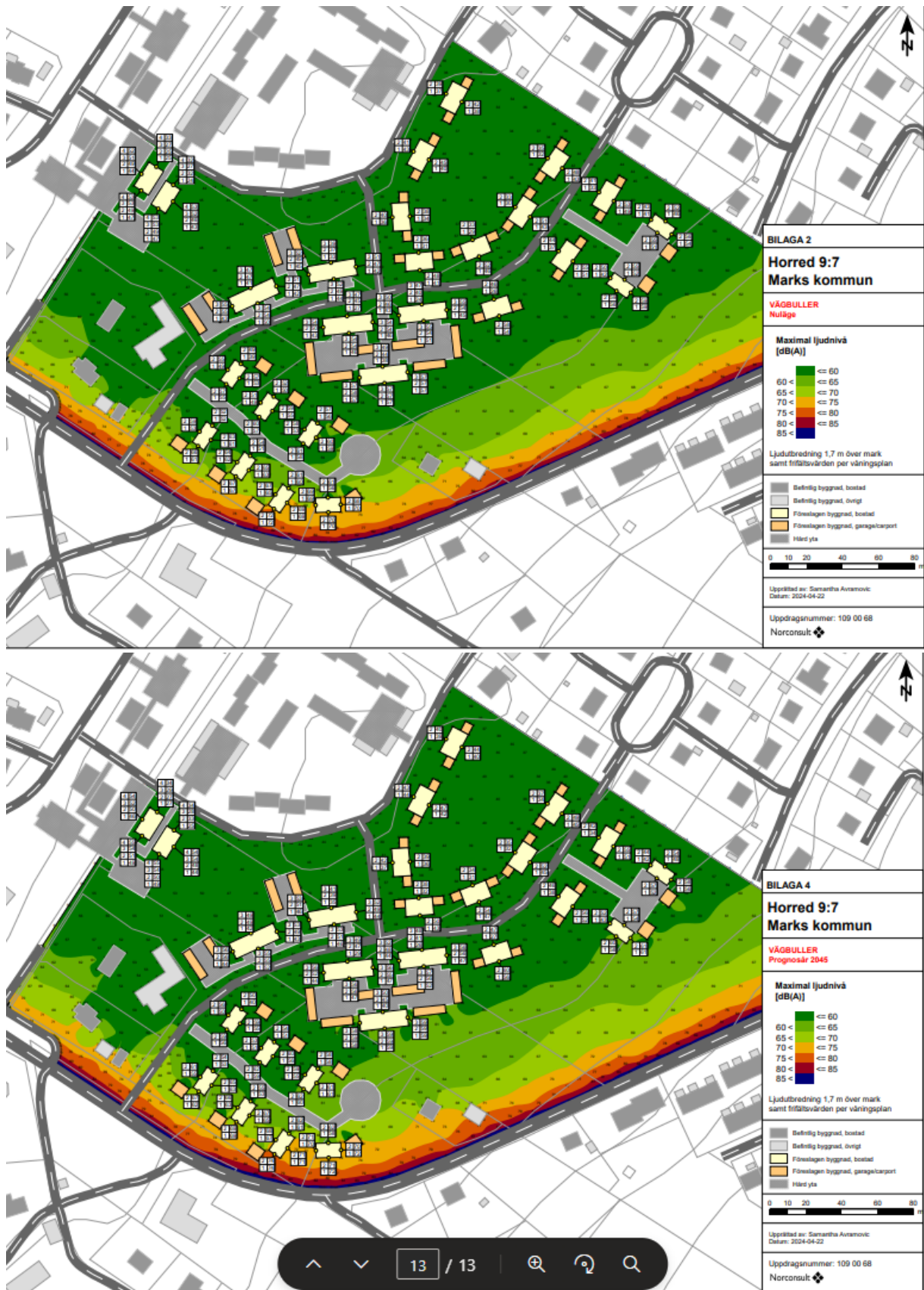


Figur 15 - bullerberäkningar

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.



Figur 16 - bullerberäkningar

6.10 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.

Konsekvenser: Detaljplanen tillåter inte hus med källare och plankartan har planbestämmelsen b₁, källare får inte finnas.

6.11 KULTURMILJÖ

Fornlämningar

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.

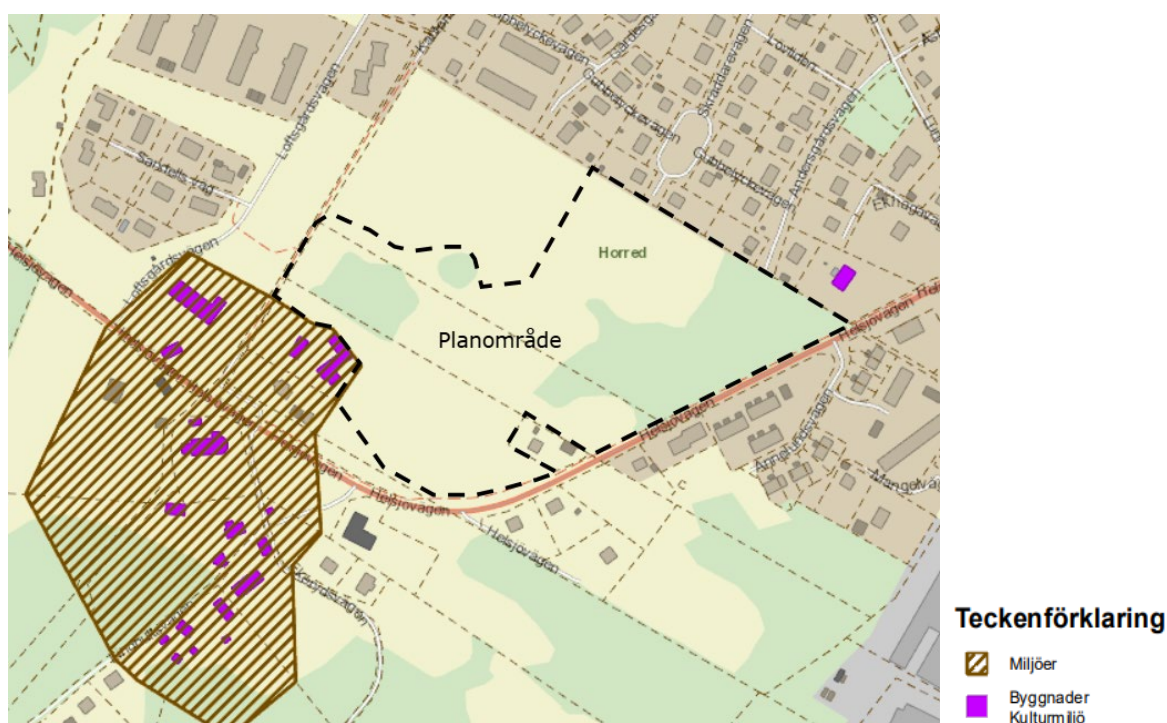
Bebyggelsen och landskapet

Kyrkan i Horred ligger på en markerad höjdås över Viskadalen. I direkt närhet till kyrkan ligger flera gårdar som är förlagda på ungefär samma sätt som på skifteskarta från 1849. En del av byggnaderna är desamma men ett flertal är utbytta under senare delen av 1800-talet. Den gamla bykaraktären med kyrkan mitt i byn och gårdarna samlade runt denna är fortfarande bevarad.

En av dessa byggnader är Klockaregården som drivs av Horreds hembygdsförening. Kyrkbyn med tillhörande byggnader och kyrka är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram (Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 34 Marks kommun) och bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljö. Särskilt värdefulla byggnader och miljöer skyddas av plan- och bygglagen och får inte förvanskas (PBL 8:13).



Figur 17 - Hembygdsgården Klockaregården sedd från Helsjövägen med Kantorns väg till höger i bild.



Figur 18 - Väster och sydväst om planområdet ligger Horreds kyrkby.

Inom planområdet löper en stengårdsgård som visar på den äldre markindelningen. I sitt sammanhang intill Horreds kyrkby med tillhörande agrarbebyggelse blir den en källa till kunskap om hur markindelningen såg ut efter laga skifte. Det omgivande landskapet som innefattar planområdet är en tydlig förmedlare av platsens tidigare lantliga karaktär och kan kopplas till de i kulturmiljöprogrammet upptagna byggnaderna och kyrkbyn.



Figur 19 - Stommen vid Kantorns väg som ligger intill planområdet. Bostadshuset t.v. i bild uppfördes 1847 och huset t.h. 1905. Foto: Google maps, 2023.

Konsekvenser för bebyggelse och landskapet: Planen ger goda möjligheter för ett bevarande av majoriteten av stengårdsgården.

6.12 SOCIALA

6.12.1 BARN

Förutsättningar: 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 kvartersmark. Den utformningen som föreslås för gator inom planområdet som är kurviga och tillräckligt breda ökar barnens säkerhet.

6.13 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. Det är viktigt att tillgängligheten för hantering och utrymme för avfall planeras på ett sådant sätt att sopbil inte behöver backa.

Konsekvenser: Inom planområdet föreslås ett par nya brandposter för att säkerställa räddningstjänstens behov. Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglovsskedet.

6.14 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.

6.15 TRAFIK

Förutsättningar: Området angörs från Helsingövägen (väg 1596) söder ifrån och in på Loftsgårdsvägen. Loftsgårdsvägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/t. Hastigheten på Helsingövägen 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 trafiktillväxt för genomfartstrafik på Helsjövägen i båda riktningar. Förväntad trafiktillväxt 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 maxtimme trafik 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.

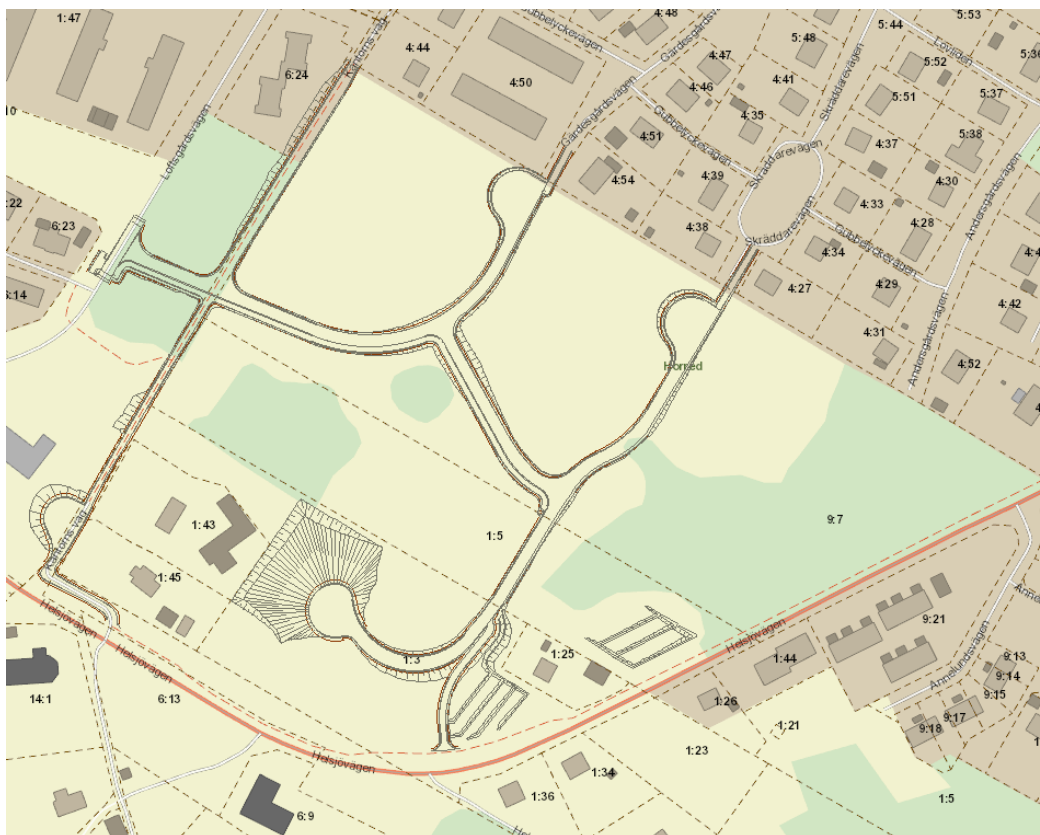


Figur 20 - Korsningen Helsjövägen och Loftsgårdsvägen. Nulägets trafikflöden samt framtida tillkommande trafikflöden för Horred 9:7 etapp 1 och etapp 2.

I samband med framtagande av detaljplan har även en trafikprojektering tagits fram.

För att säkerställa att de slänter som behövs tillskapas i samband med utbyggnad av GATA har planbestämmelsen z_1 (Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta och för anpassning av vägslänt) tagits fram och syftet är att området kan komma att tas i anspråk för att anlägga och underhålla vägslänter eller stödmur.

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår slänter. Förbättringarna av vägarna och gångvägarna, breddning och/eller förändringar i höjddled kan medföra att vägslänter måste anpassas och delvis läggas inom tomtmark. I stället för att kommunen löser in markområden för slänt utgör de en del av tomten och kvarstår i fastighetsägaren ägo. Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för att anlägga och underhålla vägslänter eller stödmur.



Figur 21 – vägprojektering över planområdet

Konsekvenser: I planförslaget föreslås en ny gata genom området som ansluter till detaljplanen för etapp 1 med utfart mot Loftsgårdsvägen. Gatans bredd varierar eftersom det är projekterat för slänter som är inräknade i gatan. 5,5 meters bredd har varit utgångspunkten men med slänter planlagda är gatan på sitt smalaste ställe 6,9 meter. Gatan mynnar ut i en trevägskorsning där utfartsförbud är inlagd i varje kurva och på raksträcka mitt emot så att inte villatomterna har utfart mot T-korsningen. Gatan blir en återvändsgata med två vändplaner med en diameter på 18 meter + slänt. Kvartersmark angörs via gatunätet inom planområdet. Parkering sker på egen fastighet.

6.15.1 MOTORTRAFIK

Konsekvenser: Biltrafiken leds till planområdet via infarten från Loftsgårdsvägen.

6.15.2 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 meter breda och utöver det tillkommer projekteringslänter.

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.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Fastigheterna som ingår i planområdet ägs i sin helhet av Marks kommun, förutom del av Kantorns väg som består av samfälligheten Horred s:2. 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.

7.1.1 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. Denna skyldighet berör inlösen av allmän platsmark som är utlagd inom Horred s:2.

Kommunen ansvarar för huvudmannaskapet gällande de allmänna platserna.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Huvudmannaskapet för detaljplanen är kommunalt. 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, även utan stöd av överenskommelse med fastighetsägaren. Denna rätt berör inlösen av allmän platsmark som är utlagd inom Horred s:2.

Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen

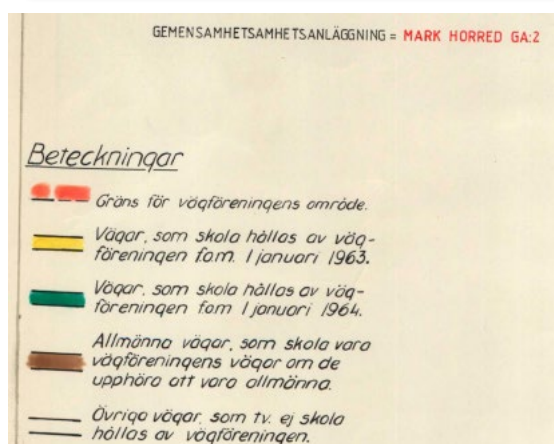
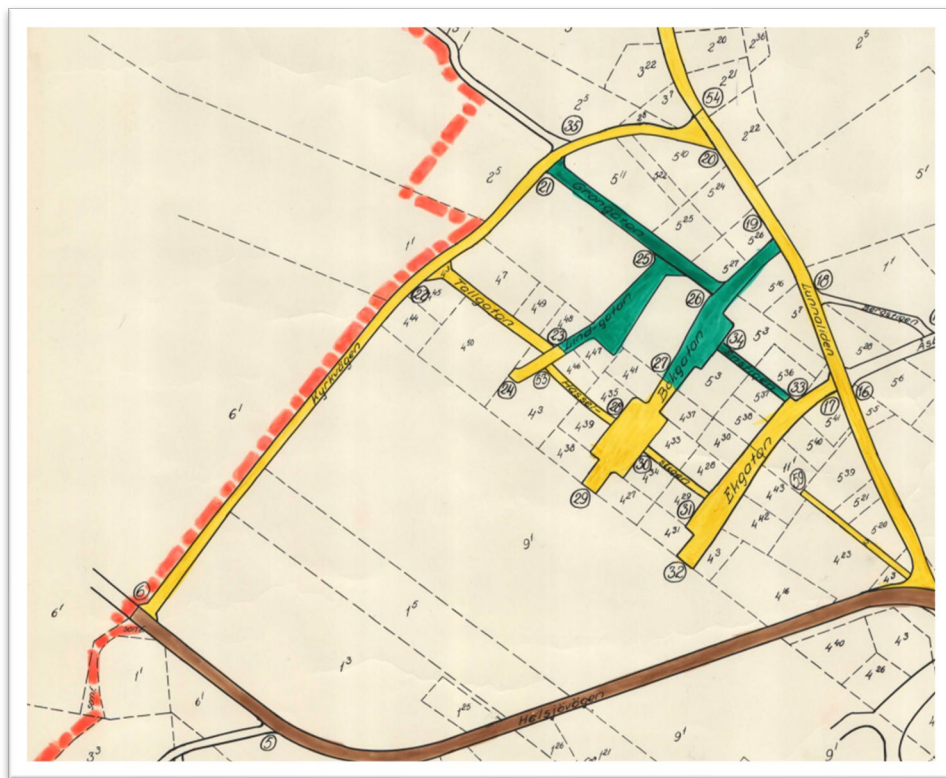
- Delar av Horred 9:7 övergår till vägfastighet, kvartersmark för bostäder inklusive teknisk anläggning (e-område), park och natur.
- Delar av Horred 1:5 övergår till vägfastighet, kvartersmark för bostäder, park och natur.
- Delar av Horred 1:3 övergår till vägfastighet (inkl. gång- och cykelväg), kvartersmark för bostäder, park och natur.
- Del av Horred 5:44 övergår till allmän plats för gc-väg med kommunalt huvudmannaskap
- Del av Horred 6:10 kvarstår som kvartersmark för bostäder och kommer inte påverkas fastighetsindelningssmässigt.

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 med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att Horred ga:2 ska omprövas enligt anläggningslagen, AL, (1973:1149) och att den berörda vägsträckan utgår ur gemensamhetsanläggningen. Enligt 40 a§ anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n.

Kommunen avser att förvärva den mark som är utlagd som allmän platsmark. I detta fall innebär det att kommunen kommer lösa in den samfällda marken som omfattar Kantorns väg och del av Skräddarevägen som i detaljplanen utgörs av gata och gång- och cykelväg. Kantorns väg är idag en samfällighet och inlösen sker genom

fastighetsreglering via Lantmäteriet. Kommunen kommer ansöka om fastighetsregleringen.

Del av karta över fastigheter och vägar inom Horreds vägförenings område (Horred ga:2). Från förrättningsakten



Figur 22 - Del av karta över fastigheter och vägar inom Horreds vägförenings område (Horred ga:2). Från förrättningsakten.

7.2.2 RÄTTIGHETER

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.

Markreservat för stabiliserande slänter som är nödvändiga för gatans funktion i området har lagts ut som z i plankartan. Kommunen avser att upprätta servitut på de fastigheter som berörs av släntanpassning (z-område). Kommunen ansöker om och bekostar nödvändiga lantmåteriförrättningar för bildandet av servituten.

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

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Marks Energi tillhandahåller fiber i intilliggande områden. Den kanalisation 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 tillkommande elnät inom området.

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

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

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Marks kommun ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats, inklusive dagvattendammar. Fordonstrafiken kommer att ledas in på den nya

vägsträcka som ska anläggas inom Horred 9:7 (etapp 1) från Kantorns väg i norr samt från Loftsgårdsvägen som ansluter till Helsjövägen.

Dagvattendammar inom den allmänna platsen ska byggas ut enligt framtaget gestaltungsprogram.

7.3.3 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 och till fastighetsgräns för fastigheterna inom 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.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Marks kommun svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen.

7.4.2 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR MARKS KOMMUN

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

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

7.4.3 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.

7.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

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

7.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

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

Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnaden av vatten och avlopp inom kvartersmark. Det är fastighetsägarens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el, 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.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 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 har genomförts under 2024
- Granskning är planerad till andra kvartalet 2026
- Antagande av planen är planerad till fjärde kvartalet 2026

7.6 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.

7.7 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 provas enligt ovanstående lagstiftning. För dessa ansvarar Lantmäterimyndigheten.