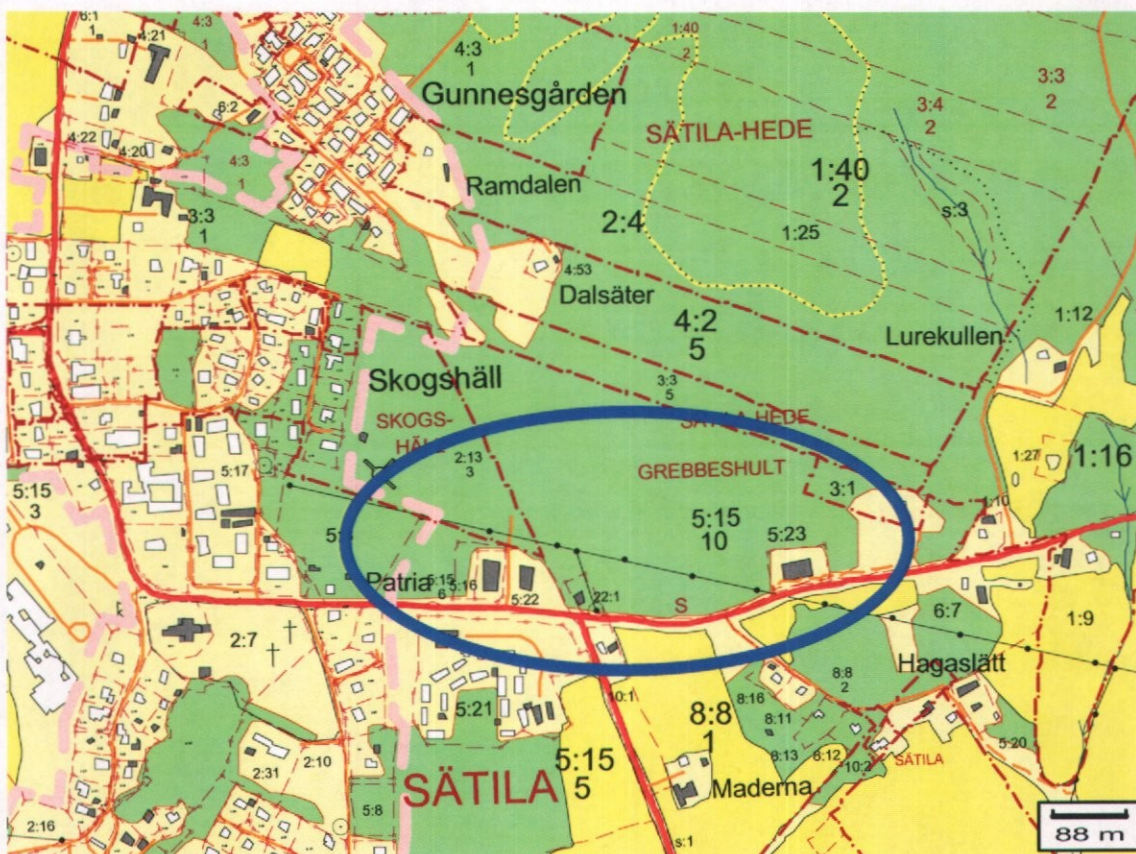




Detaljplan för

DEL AV SÄTILA 5:15 M FL

Sätilla, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2004-11-17

SBF/Stadsplanering
Marks kommun

LAGA KRAFT 2005-04-15

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 2004-11-17

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 2004-11-17

Planbeskrivning upprättad 2004-11-17

Genomförandebeskrivning upprättad 2004-11-17

Övriga planhandlingar

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2004-07-12

Samrådsredogörelse daterad 2004-07-12

Fastighetsförteckning daterad 2004-09-11

Utställningsutlåtande daterad 2004-11-01

Dnr SBN 03/116

Detaljplan för

DEL AV SÄTILA 5:15 M FL

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

SBF/Stadsplaneringsenheten

Marks kommun

Kinna 2004-11-17



Josefine Carlsson
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att dels ge möjlighet till villabebyggelse på sydvästsluttningen norr om Hyssnavägen dels komplettera befintliga verksamheter vid Brandstationen och den s.k. "Gula ladan" i Sätila.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett markområde utmed Hyssnavägen från c:a 80 meter öster om "Gula ladan" till c:a 150 meter väster om Sätila Brandstation.

Planområdet har en areal av c:a 7 ha.

Markägförhållanden

Större delen av marken inom planområdet ägs av kommunen (Sätila 5:15). Avstyckade byggda tomter (Sätila 5:22 och 5:23) ägs av enskilda.

Markägförhållandena i övrigt framgår av till planförslaget bifogad fastighetsägareförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Områdesplan för Sätila", antagen av kommunfullmäktige 1987-12-15, redovisas området som "Industri".

I "Fördjupad översiktsplan för Sätila" redovisas området som "Bostäder" resp. "Verksamheter" och "Offentlig service" (Brandstationen).

Detaljplaner

Större delen av planområdet saknar detaljplan.

Västligaste delen av planområdet omfattas av del av detaljplan för "Prästgårdsområdet", fastställd 1980-10-03.

Miljökonsekvenser

En *Miljökonsekvensbeskrivning* enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den här aktuella detaljplanen. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet.

En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas endast när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt miljöbalkens 3:e och 4:e kap. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet eller oacceptabla störningar för närboende.

Föreslagen villabebyggelse samt en komplettering med en tomt för "Småindustri och hantverk" vid den s.k. "Gula Ladan" bedöms inte vara någon försämring för den nuvarande miljön. Området är i övrigt bevuxet med sly och enstaka större träd. Positivt för området närmast Hyssnavägen, som idag är sankt och slygt, är föreslagen våtmark för dagvattenavrinning samt den öppna vattenytan.

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

Mål nr 1, "Levande skogar": "0"

Merparten av den skog som finns i området är i huvudsak sly och sankmarks-skog. I norra delen berörs en del större träd som emellertid till stor del be-räknas kunna bevaras i villaområdet, "0".

Mål nr 4, "Myllrande våtmarker": "+"

Den fuktäng med sly som finns närmast Hyssnavägen föreslås bibehållas som utjämnare av dagvatten i området samt iordningställas med en mindre öppen vattenyta, "+".

Mål nr 7, "God bebyggd miljö": "+"

En fuktäng tas till vara och kompletteras med en öppen vattenyta, "+"
En naturlig syd- och sydvästsluttning görs tillgänglig för villatomter och be-stämmelse införs i planen för bevarande av befintliga enstaka större ädellöv-träd, "+"

Mål nr 15, "Säker strålmiljö": "+"

Enligt den översiktliga inventeringen av markradon samt mätningar i anslut-ni ng till planområdet kan konstateras värden överensstämmande med nor-malradon på gränsen till lågradonmark, men bestämmelse om att radonskyd-dat utförande vid byggnation ska ske har införts, "+".

"+" = Positivt för miljömålet

"0" = Ingen påverkan på miljömålet

"-" = Negativt för miljömålet

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö-kvalitetsnormer överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och naturmiljö

Området ligger mot ett brant bergsparti i norr med utblickar över de åkermarker som ligger söder om vägen. Marken är till största delen bevuxen med skogsvegetation. En del större ädellövträd finns i området och det får anses viktigt för både bostads-, djur- och växtmiljön att dessa i så stor utsträckning som möjligt bevaras, bl.a. finns Mindre hackspett i trakten. En bestämmelse i ämnet har införts i planförslaget.

Kulturvårdsintressen

Registrerade fornlämningar finns i planområdets närhet och detta har föranlett att man i samband med planarbetet låtit göra en särskild arkeologisk utredning. Under en sådan ut-redning undersöks förekomsten av arkeologiskt intressanta fynd. Under utgrävningarna i planområdet påträffades inga fynd.

Geotekniska förhållanden

Planområdet bedöms enligt WSP:s geotekniska undersökning (upprättad 2004-07-01) ha goda förutsättningar för bebyggelse. Stabiliteten i området är tillfredsställande. Större delen av området utgörs av mark där jorden består av lera till relativt stora djup. Närmast höjdområdet i norr finns en övergångszon mellan lerområdet och fast jord och berg i höjdrygen.

För bostadshus ska kontroll ske av eventuell förekomst av organisk jord under byggnad eller anläggning, vid förekomst av organisk jord ska denna utskiftas. Vid större objekt krävs separat geoteknisk undersökning bland annat för att kunna dimensionera grundläggningen korrekt. Utöver detta bedöms inga ytterligare detaljerade geotekniska undersökningar vara nödvändiga.

Enklare och lättare konstruktioner som enbostadshus eller mindre industribyggnader bedöms kunna grundläggas direkt i mark.

Uppfyllnader kan generellt uppföras till ca 2-2,5 meter höjd. Slanter skall läggas maximalt i lutning 1:2,5 i samband med ny bebyggelse. Eftersom reducerad bärighet kan uppstå i leriga jordar vid regn bör schaktnings- och packningsarbeten ske vid torr väderlek och med stor försiktighet.

I de låglänta delarna av området är marken fuktig och man kan misstänka att grundvattennivån ligger nära markytan. Marken har låg vattenförande förmåga, varför en anläggning för infiltration av dagvatten sannolikt kräver kompletterande åtgärder. Dessa åtgärder kan exempelvis innebära att man schaktar bort ler- och siltjorden och ersätter den med dränerade massor med högre vattenförande förmåga eller att man fyller upp med dränerande massor ovanför leran.

Radon

Undersökningsområdet klassificeras i huvudsak som högradonmark, men värdena varierade från låg- till högradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonsäkert utförande i enlighet med Byggforskningsrådets skrift "Markradon" om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder (B)

Inom planområdet har föreslagits 19 tomter för villabebyggelse. Dessa har placerats utmed nederkanten av den branta sydvästslutningen och bedöms få ett mycket attraktivt läge med närhet till gångväg upp mot centrum och friluftsområdet.

Offentlig service (B₁)

Inom planområdet finns ett område med bestämmelsen bostäder eller barnstuga. Platsen avses användas för två bostadsfastigheter eller en fastighet för barnstuga.

Hantverks- och småindustriområde (I₁)

Pågående markanvändning är redan idag till viss en del verksamheter och brandstation. Inom befintlig detaljplan i den västligaste delen är tre tomter outnyttjade och i den nya delen längst mot öster finns plats för ytterligare en tomt. Verksamheter inom dessa områden ska anpassas till dess närhet till bostäder och bestämmelse om detta har införts i planen.

Vid framtida bygglovprövning ska samrådas med Vägverket eftersom de har synpunkter på att skyltar och fasader ska utformas på ett sätt som inte stör trafiken.

Brandstation (T1)

Brandstationen är befintlig.

Tekniska anläggningar (E1 och E2)

Norr om brandstationen finns i gällande plan en tomt för en transformatoranläggning.

Denna har bibehållits i planförslaget.

Den nya tomten längst i öster för "Hantverk och småindustri" avses alternativt kunna användas för panncentral (fjärrvärme).

Allmänna platser

Den befintliga fuktängen skall nyttjas som naturlig våtmark och har betecknats som sådan.

Här föreslås att en öppen vattenspegel iordningställs för att höja områdets attraktion. Centralt i området föreslås också att en lekplats anläggs.

Den befintliga gångstigen upp mot centrum och friluftsområdet ingår som en del i planen.

VÄGAR OCH TRAFIK

Biltrafik

Hyssnavägen mellan Hyssna och Sätla avgränsar planområdet i söder. Fänagatan mellan brandstationen och befintligt verksamhetsområde föreslås bli tillfart till de nya föreslagna bostadstomterna. Utfarten till Hyssna vägen har god sikt med minst 150 meter siktsträcka åt båda hållen.

Befintlig tillfart till verksamheten i öster byggs om som tillfart till ytterligare en tomt.

Utfartsförbud från tomterna mot Hyssnavägen har inlagts i planen.

Kollektivtrafik

Området anses ha god kollektivtrafikförsörjning eftersom busslinjen mellan Kinna och Göteborg passerar området och turtätheten är relativt hög på denna linje.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gångstig mot centrum och friluftsområdet har inordnats i planförslaget.

Gång- och cykeltrafik utmed Hyssnavägen har nyligen byggts ut vid busshållplatsen och fortsätter upp mot kyrkan, skolan och Sätla centrum.

Parkeringar

Parkeringar för villabebyggelsen och verksamheterna ska anordnas av respektive ägare inom egen tomtmark.

STÖRNINGAR

Några särskilda störningar i form av trafikbuller bedöms inte föreligga inom områdets föreslagna bostadstomter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och spillvatten

Befintlig byggnation inom planområdet är delvis ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Föreslagna nybyggnation avses anslutas till samma nät.

Dagvatten

Några dagvattenledningar finns inte inom planområdet utan dagvattnet omhändertas lokalt för befintliga tomter. Detsamma föreslås för ny bebyggelsen. Nya byggnader inom området ska förses med utkastare och vattnet därifrån ledas till "mjuka" ytor. Där extra stark föroreningsgrad av dagvatten kan befaras, t.ex. för nya parkeringsytor, bör anordnas kupolbrunnar med oljeavskiljning för överskottsvatten vid stora nederbördsmängder.

Avsikten är att dagvattnet i slutändan ska filtreras genom våtmarken för extra rening och befintlig mindre bäck från sluttningen avses rörläggas genom tomtraden inom s.k. "u-område".

Energiförsörjning

Befintlig bebyggelse uppvärms individuellt. Tidsplaneringen för en utbyggnad av fjärrvärmen i Sätla är ännu osäker men fram till dess avses individuell uppvärmning få ske.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Dnr SBN 03/116

Detaljplan för

DEL AV SÄTILA 5:15 M.FL.

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SBF/Stadsplaneringsenheten
Marks kommun

Kinna 2004-11-17

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsplaneringsenheten genom exploateringsingenjör Richard Sännek.

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att dels ge möjlighet till villabebyggelse på sydvästslutningen norr om Hyssnavägen dels komplettera befintliga verksamheter vid Brandstationen och den s.k. "Gula Ladan".

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (INDUSTRIGATA, LOKALGATA, NATUR och GVÄG).

För exploatering av byggrätterna inom de i planområdet nya tomtplatserna svarar de blivande tomtägarna.

För ev. kommande fjärrvärmeförsörjning svarar Marks Värme AB (MVAB).

För elförsörjningen och planerad transformatorstation svarar Gullspång Nät AB.

Tidplan

Utbyggnaden av ny industrigata och bostadsgata beräknas ske under genomförandetiden.

Genomförandetid

Detaljplanen beräknas bli antagen 4:e kvartalet 2004.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft för största delen av planen. För området med den "gula ladan" som idag används av en motorcykelklubb är genomförandetiden 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Tillfarten till bygganden är tveksam ur trafiksäkerhetssynpunkt och den långsiktiga intentionen är att byggnaden rivs. Eftersom lokalen är i bra skick och används så har man förlängt genomförandetiden för denna del av planen.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Allmän-plats. Genom fastighetsreglering skall de områden som är "allmän plats" i detaljplanen (INDUSTRIGATA, LOKALGATA, GVÄG och NATUR) bibehållas eller tillföras kommunal fastighet, Sätla 5:15. Detta berör Sätla 5:23 och 22:1 samt Skogshäll 2:13.

3 fastigheter för industriändamål "J₁" i väster bildas av delar av Sätla 5:15 och Skogshäll 2:13.

En ny fastighet för industriändamål "J₁" och alternativt panncentral "E₂" i öster bildas av del av Sätla 5:15 och befintlig industrifastighet (Sätla 5:23) kompletteras med del av Sätla 5:15.

Befintlig brandstationstomt "T₁" bildas av del av Sätla 5:15 och del av Skogshäll 2:13.

Del av Skogshäll 2:13 bildar en fastighet för transformatorändamål "E₁".

Delar av Sätla 5:15 bildar nya fastigheter för bostadsändamål "B" (villatomter) genom fastighetsreglering.

Rättigheter

Rätten att bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom "u-områden" ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Rätten att bibehålla fjärrvärmeledningar och IT-kablar bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator, G-vägar

Gatorna i anslutning till planförslaget är delvis utbyggda (industrigatorna).

Ny bostadsgata för villatomterna anläggs.

Del av befintlig gångväg upp mot centrum och fritidsområdet ingår i planområdet och avses bibehållas i nuvarande skick.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga kommunala ledningar.

Parkeringar

För parkeringsplatser inom egen tomtmark svarar resp. fastighetsägare.

5 EKONOMI

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är redovisat nedan (tusental kronor):

FÖRDELNING**EXPLOATERING**Kostnader

Mark	416
Gator	3 070
Grönytor och våtmark	520
Arkeologisk undersökning	65
Geoteknisk undersökning	65
Administration	380
<u>Summa kostnader:</u>	<u>4 516</u>

Intäkter

Mark	4 639
Avverkning	70
<u>Summa intäkter:</u>	<u>4 709</u>

NETTO EXPLOATERING **193**

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader va-kollektivet	1 650
Intäkter va	1 503

NETTO VA-KOLLEKTIVET **- 147**