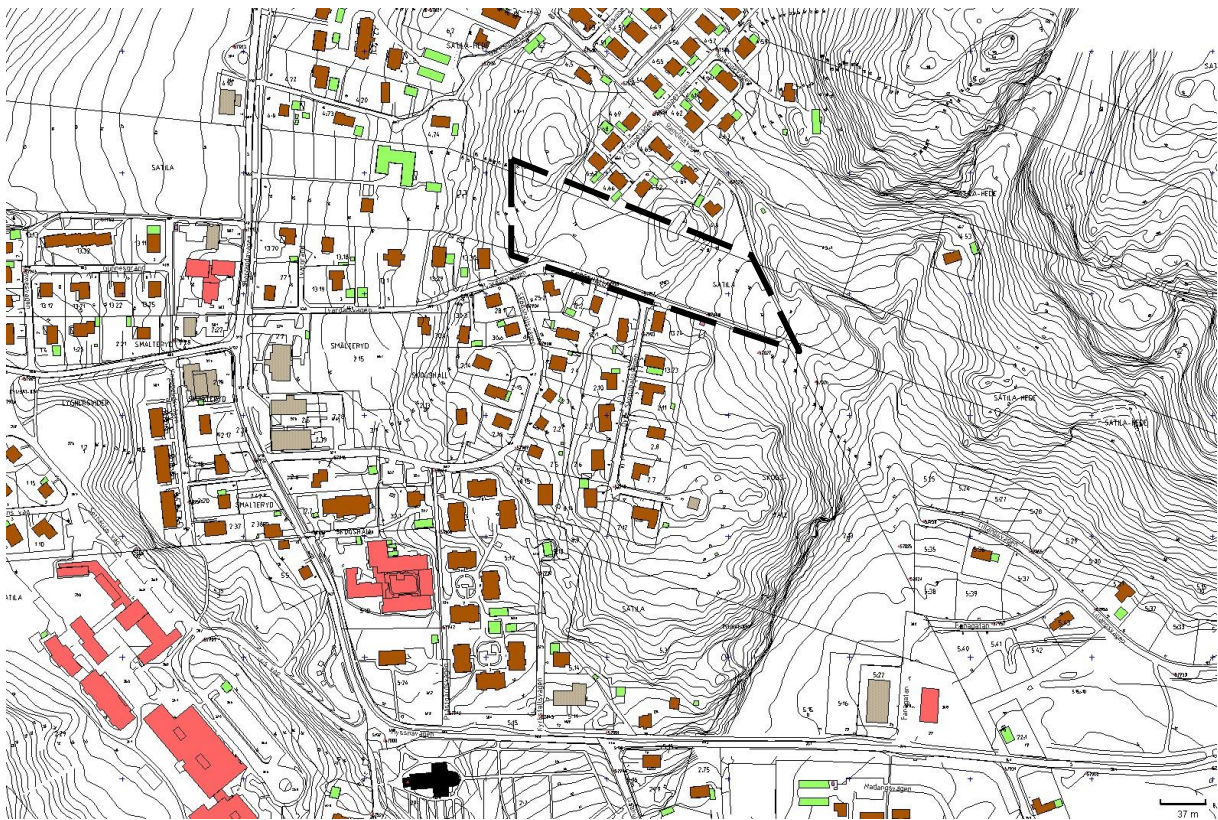


Detaljplan för

DEL AV SÄTILA 3:3

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2006-10-20

SBF Stadsplanering, Marks kommun

LAGA KRAFT 2007-02-28

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser
Illustrationskarta i skala 1:1000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000
Fastighetsförteckning upprättad 2006-06-17 av Lena Bodén

Detaljplan för

DEL AV SÄTILA 3:3

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län

Planbeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 20 okt 2006

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att planlägga mark för bostäder i centrala delen av Sätla. Marken har tidigare inte varit detaljplanlagt då området varit avsatt som vägreservat. Då vägreservatet har utgått finns möjlighet att använda marken för andra ändamål. Detaljplanen har tillkommit då ägaren av fastigheten Sätla 3:3 begärt att del av fastigheten planläggs för bostadsändamål.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av centrala Sätla. Fastigheten Sätla 3:3 är en stor fastighet som sträcker sig ända från Storån fram till från Björlandavägen och österut förbi bostadsvägarna Tvärdalsvägen och Ramdalsvägen. Planområdet utgör en del av Sätla 3:3 som begränsas i väster och öster naturområden, i söder av Tvärdalsvägen och norr av fem bostadsfastigheter vid Ramdalsvägen och Vitsippevägen.

Planområdet omfattar ett c:a 1,3 ha stort markområde.

Markägförhållanden

Planområdet är privatägt. Markägförhållandena framgår av upprättad fastighetsförteckning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

I "Områdesplan för Sätla", antagen av kommunfullmäktige 1987-12-15, redovisas området som vägreservat. Reservatet var ägnad åt att leda biltrafiken förbi Sätla centrum och därmed avlasta Hyssnavägen och Björlandvägen.

I "Sätla Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun, (FÖP)", antagen av Kommunfullmäktige 2003-10-21, redovisas att området är lämpligt för utbyggnad av bostäder och service. Det tidigare föreslagna vägreservatet la en "död hand" över området strax norr om centrum. Ett ca 35 m brett område i planförslaget i västra del närmast Björlandavägen redovisas på markanvändningskartan som jordbruksmark klass A och B.

I FÖP:n för Sätla påtalas behov av att förtäta bostadsbebyggelsen och vidareutveckla bebyggelsen. Sätla samhälle är i stort behov av nya bostäder. Kommunen har begränsade möjligheter att erbjuda mark för nya bostäder. Även inom privatägd mark är utbyggnadsmöjligheterna för bostadsbebyggelse inom detaljplanlagt område begränsade. Ortens regionala läge gör att Sätla är attraktivt som en växande bostadsort. Ökad markbereskap för bostäder ligger i linje med kommunens marknadsföringskampanj med syfte att locka nya invånare till kommunen.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Detaljplaner

Planområdet saknar detaljplan. Planområdet gränsar i norr till detaljplan för Sätla Gunnesgården m fl(1978-01-30) och i söder till DP 56-10-06 och DP 66-03-14.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2005-01-17 beslutat om upprättande av detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Planområdet ingår delvis i naturvårds-objektet Storåns Dalgång, klass 2. De intresseaspekter som anges är bl.a områdets geologi, Storån med biflöden, lövskogar och öppen hävdad mark. Detaljplanen bedöms inte komma i konflikt med de angivna naturvärdena.

Mark och vegetation

Närmast Björlandavägen finns jordbruksbyggnader kvar med tillhörande bostadshus, ladugård och tillhörande sidobyggnader. Öster om bondgården finns två naturområden bevuxna med blandskog. De båda kullarna kommer att bevaras som naturmark. Mellan kullarna finns ett ängsområde som bebyggs med bostadshus.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP, daterad 2006-02-03. Planområdets topografi och utförd geoteknisk undersökning visar att undersökningsområdet är stabilt. För byggrätterna gäller följande geotekniska förutsättningar: Jorden består huvudsakligen av växellagrad silt-, sand och grusjord med kraftiga lokala variationer. Jorden bedöms i huvudsak som fast. Enligt tidigare undersökningar kan även lera förekomma i begränsad omfattning men denna bedöms vara kraftigt överkonsoliderad och därmed ej sättningskänslig för laster från villor i upp till 2 plan. En fältundersökning har utförts och omfattade CPT- och total trycksondering, vingsondering mer vingborr typ Nilson, provtagning av prover med skruvprovtagare samt vattenobservationer i öppna provtagningshål.

Byggnader och anläggningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark. Detta under förutsättning att nettospänningsökningen i jorden begränsas till 80 kPa inklusive uppfyllnad under och intill byggnad.

Då jorden lagervis bedöms vara mycket eroderingskänslig och flytbenägen kan arbetstekniska problem uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Schakt för grundläggningsarbeten kräver grundvattensänkning. Vid schaktningsarbeten i sand- eller siltjord skall tillses att grundvattennivån ej ligger närmare schaktbotten än 0,5 m till dess att bottenplatta gjutits.

Vid höga grundvattennivåer och/eller rikligt med regn kan reducerad bärighet uppstå i de delar där ytliga, siltiga jordlager förekommer. Beroende på de lokala förhållandena kan därför krävas begränsad utskiftning av massor beroende på grundvattennivåer och väderlek vid byggnadsarbeten. Schaktnings- och packningsarbetet bör därför ske vid torr väderlek och med stor försiktighet, omsorg och kontroll av vatteninnehåll i fyllnadsmassor.

Generellt bedöms uppfyllnader på upp till 2 á 3 meter kunna utföras. Slänter skall läggas maximalt i lutning 1:2,5

Radon

Enligt utförd radonundersökning 2006-05-22 klassificeras planområdet som normalradonmark Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonskyddat utförande. Planen anger att radonhalten inomhus aldrig skall överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planområdet föreslås sju tomter för villabebyggelse med byggrätt 250 kvm/tomt i en respektive två våningar.

Förskola (B₁)

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

Tillgänglighet

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

Friytor

Naturmiljö

Fastigheten är bevuxen med två skogspartier. Dessa områden används idag som närströvsområde och planläggs som natur. Hälften av det västra skogsområdet bibehålls dock i privat ägo.

Lek och rekreation

Naturområden finns cirka 250 meter ifrån planområdet med bl a elljusspår i skogsområdet i nordost. Lekplats och bollplan finns inom det befintliga planområdet i nordost.

Vägar och trafik

Biltrafik

De nya villatomterna nås från Tvärdalsvägen. När de tre bostadsfastigheterna längst upp i öster vid Tvärdalsvägen skall bebyggas måste vägen förlängas med sextiofem meter för att mata dessa.

Vägbredden på Tvärdalsvägen varierar från tre till fyra och en halv meter. I och med att exploateringen genomförs kommer vägen att breddas till fyra meter.

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelbana finns längs Björlandavägen. Österut gränsar planen till en gång- och cykelväg (grusad) som sammanbinder befintliga villaområden. Genom naturområdet mellan Ramdalsvägen och Tvärdalsvägen finns en välanvänd gångstig som bevaras.

Parkering och angöring

Parkering för nyexploateringen ska anordnas av respektive ägare inom egen tomtmark.

Störningar

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

På fastigheterna Sättila-Hede 1:12 och 14 norr om planområdet bedrivs svinuppfödning. Planområdet ligger inom rekommenderat skyddsavstånd, 500 meter, från befintlig svinfarm. FÖP föreslår att svinfarmen på sikt flyttas längre bort från Sättila samhälle. Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum (VMC) yttrade sig i juli 2005 över skyddsavstånd mellan en planerad förskola och ovan nämnda svinstall. Förskolan föreslås ca 150 meter söder om svinstallet. VMC gör bedömningen att svinhållningen i dess nuvarande omfattning sannolikt inte orsakar någon olägenhet för människors hälsa. Samma bedömning gjordes av Länsstyrelsen i yttrande över förslag till detaljplan för Hede Södra 1992-12-15, i vilken förskolan ingår. Förhärskande vindriktning gör att vinden ligger från planområdet mot svinstallet under en stor del av året. Aktuellt planområde ligger också söder om svinstallet, på ett minsta avstånd om ca 260 meter. Förutsättningarna är därför likartade som i det ärende som VMC studerade.

Vidare har Länsstyrelsen meddelat att de delar VMC bedömning och kommer därför ej att pröva planen ur en hälsoaspekt. Omfattningen är så begränsad att länsstyrelsen inte befarar att närheten till svinstallet medför olägenheter för människors hälsa.

Befintlig bensinstation på motsatt sida av Björlandavägen har ett skyddsavstånd på 50 meter.

Teknisk försörjning

Vattenskyddsområde

Planområdet kan komma att ligga inom sekundärt skyddsområde för vattentäkt. Om området ingår i det permanenta skyddsområdet bedömer man det som mindre sannolikt att föroreningstransport skulle kunna ske från aktuell fastighet direkt mot vattentäkten. Om förutsättningar för transport till vattentäkten ändå föreligger bedöms uppehållstiden som mycket lång. Några speciella restriktioner förutom vad som ändå gäller enligt miljöbalken bedöms därför inte som nödvändiga.

Vatten och avlopp

Föreslagen nybyggnation skall anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Över tomterna längst upp i öster där möjlighet ges för en eventuell barnstuga går en vattenledning som blir kvar i dess nuvarande läge. Kostnaden för att flytta ut den i Tvärdalsvägen bedömdes bli högre än nyttan. Marken går ändå att disponeras för bebyggelse med bostäder på ett rimligt sätt. I mellersta bostadsgruppen finns fyra föreslagna villatomter.

Mellan tomterna finns en vattenledning som har lagts in som u-område. Ledningsrätten behöver flyttas för att stämma överens med u-området.

Dagvatten

Dagvattnet från bostäderna som matas via Tvärdalsvägen skall omhändertas via kommunens dagvattenledningar. Anslutningspunkter anges vid fastighetsgränsen.

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.

Uppvärmning genom markvärme är inte tillåtet inom sekundärt skyddsområde för vattentäkt. Direktvärmande el skall ej tillåtas inom planområdet.

I planen avsätts ett E-område för befintlig tryckstegringsstation och eventuellt ny transformatorstation i anslutning till den nya vändplatsen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planläggningen

Behovsbedömning miljöbedömning

En Miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt Miljöbalkens 3:e och 4:e kap. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet.

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. Detaljplanen innebär en förtätning av bostadsbebyggelse i centrala Sätla. Bebyggelsen runt omkring är av tätortskaraktär, med villagator, anlagda trädgårdar, osv. På mellersta delen av fastigheten finns ett trädbevuxet höjddparti som hänger samman med grönområdet på fastigheten Sätla 4:3 strax norr om detaljplanen. Detta parti sparas och ingår i bostadsområdet som ett naturligt grönområde. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i områdena runt omkring fastigheten vilket gör att anslutning till kommunala VA-nätet är lätt att genomföra. Detta medför att ingen närbelastning av närsalter eller gödningsämnen kommer att ske.

De verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljömålen

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

”God bebyggd miljö”: ”+”

Villatomter i nära anslutning till natur och friluftsliv. Detaljplanen tar till vara tätortens grönsstruktur genom att höjdkullarna bevaras som naturområden. Befintliga stigar över grönområdena bibehålls. ”+”

”Säker strålmiljö”: ”+”

Enligt utförd radonundersökning 2006-05-22 klassificeras planområdet som normalradonmark varför bostadshus skall utföras i radonskyddat utförande. Planen anger att radonhalten i inomhusluften inte får överstiga 200 Bq/kbm. ”+”

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Medverkande tjänstemän

Planförslaget är upprättat av planarkitekt Elena Eckhardt och plantekniker Lena Bodén. I frågor rörande utformning av bostadshusen har stadsarkitekt Peter Lindborg medverkat. Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Elena Eckhardt och konsulten Explo AB, genom Eva Engman. I övrigt har planen varit föremål för diskussion under de så kallade genomförandegrupperna då tjänstemän från SBF Stadsplanering, SBF Kommunalteknik, SBF VA/Renhållning, Lantmäteriet och Miljökontoret medverkat.

Detaljplan för

DEL AV SÄTILA 3:3

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 20 okt 2006

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Inledning

Detaljplanen har tillkommit då ägaren av fastigheten Sätla 3:3 begärt att del av fastigheten planläggs för bostadsändamål.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 (femton) år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden har satts så lång då detaljplanen innehåller privatägda byggrätter som ägarna ska ha möjlighet att realisera under en längre tid.

Under detaljplanens genomförandetid är fastighetsägarna garanterade att få nyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark; lokalgata och natur. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Kommunen har rätt, men är också, om berörda fastighetsägare begär det, skyldig att lösa in mark för allmän plats.

Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Gator

Tvårdalsvägen skall förlängas för att klara angöring till den östligaste delen av planområdet. Tvårdalsvägen ska breddas inom en kortare sträcka i höjd med backkrönet. Den sträcka som är berörd av breddningen är belägen utanför detaljplanen, inom Sätla vägförenings område.

Ledningar

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutning till vatten och avlopp sker till befintliga och nya kommunala ledningar.

Parkeringar

För parkering inom de i planområdet föreslagna tomterna svarar de enskilda fastighetsägarna.

Bebyggelse

Exploatören ansvarar för byggnationen av de blivande bostadsfastigheterna.

Avtal

Avtal har upprättats som reglerar att kostnader för planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Sätla 3:3.

Ett exploateringsavtal ska träffas med ägaren till Sätla 3:3 innan kommunen antar detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras samtliga frågor som berör kommunen och fastighetsägaren.

Kommunen ges möjlighet att köpa mark till förskola inom 12 månader från att planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom fastighetsbildning ska del av fastigheten avstyckas till villatomter.

Förrättning skall göras för att föra över mark från delar av 13:1 och 3:3 som utgör lokalgata eller natur till kommunal fastighet. Kommunen har för avsikt att passa på att lösa och göra fastighetsbildning för hela Tvärdalsvägen i samband med förrättningen.

För att säkra en allmän gångförbindelse mellan Tvärdalsvägen och naturmarken skall fastighetsbildning/servitut skall göras så att högra hörnet av 13:30 förs över till kommunal fastighet. Kommunen bekostar denna fastighetsbildning.

Rätten till utrymme för högspänd el tryggas genom ledningsrätt eller servitut.

I det östra diagonala u-området finns vatten- och avloppsledningar som är tryggade med ledningsrätt. I det västra u-området finns en VA-ledning för vilken ledningsrätten inte stämmer överens med lednings läge. Ledningsrätten ska flyttas till u-området.

Ekonomiska frågor

Vägar och andra allmänna platser

Ägarna till Sätla 3:3 förutsätts bekosta och genomföra förlängningen av Tvärdalsvägen och en mindre breddning av densamma. Vägens standard skall godkännas av kommunen.

Det är också ägaren till Sätla 3:3 som står för kostnaden att lösa till sig dels rätten att bredda Tvärdalsvägen dels utrymme för gatumark inom Sätla 13:1. Den utbyggda Tvärdalsvägen lämnas i samband med lantmåteriförrättning över till kommunen som skall vara huvudman.

Ägarna till Sätla 3:3 genomför gallring av skogspartierna. Mer ljus och plats skall skapas för ädellövbeståndet, framförallt ekarna. Fällning av träd skall ske i samråd med kommunens parkavdelning.

Vatten och avlopp

Ägarna till Sätla 3:3 beställer utbyggnad av VA-nätet hos kommunen.

Ägarna till de enskilda byggrätterna betalar anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet enligt en vid anslutningstillfället gällande taxa.

Höghspänd el

Enligt Fortums ledningskarta finns en 10 kv kabel för höghspänd el i planområdets östra del. Ledningen ligger under en ny byggrätt och behöver flyttas. Något servitut som omfattar den aktuella ledningen har inte kunnat påträffas.

Ett E-område (teknisk anläggning) reserveras för befintlig tryckstegringsstation och ny transformatorstation.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har utförts av WSP 2006-02-03. Det är respektive ägare som inför bygglov ska stå för kostnaderna för att planbeskrivningen anvisningar om geoteknik uppfylls.

Fastighetsbildningskostnader

Ägaren till Sätilla 3:3 eller köparen till respektive villatomt betalar kostnaden för avstyckning av fastigheter enligt detaljplanen.

Ägaren till Sätilla 3:3 förutsätts bekosta fastighetsbildningen som berör den allmänna platsmarken.

Kommunen ansöker om och bekostar bildande av eventuellt servitut över Sätilla 13:30.

Övriga kostnader

Det är respektive ägare som vid bygglov ska stå för kostnaderna för bygglovprövningen.

Plangenomförandets ekonomi

Ur kommunalekonomisk synvinkel kan följande överslag för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar för den **östra delen** av planområdet vara vägledande:

Kostnaderna är bedömda i prisläge maj 2006 och är exkl moms.

	Kostnader	Intäkter
Allmän plats inom detaljplanen		
Lokalgata med vändplan	255 kkr	255 kkr
Naturmark	40 kkr	40 kkr
Allmän plats utanför planområdet		
Breddning av Tvärdalsvägen	55 kkr	55 kkr
Vatten- och avlopp 2006 års taxa exkl moms	690 kkr	630 kkr
7 tomter x 89 760 (vatten, spill-, dagvatten)		