

Detaljplan för

SÄTILA 5:3 m.fl.

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län



Villa Patria med uthus på Sätila 5:3



Upprättad 2007-07-04, reviderad 2008-04-07 reviderad 2008-09-12

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2009-03-03

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

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

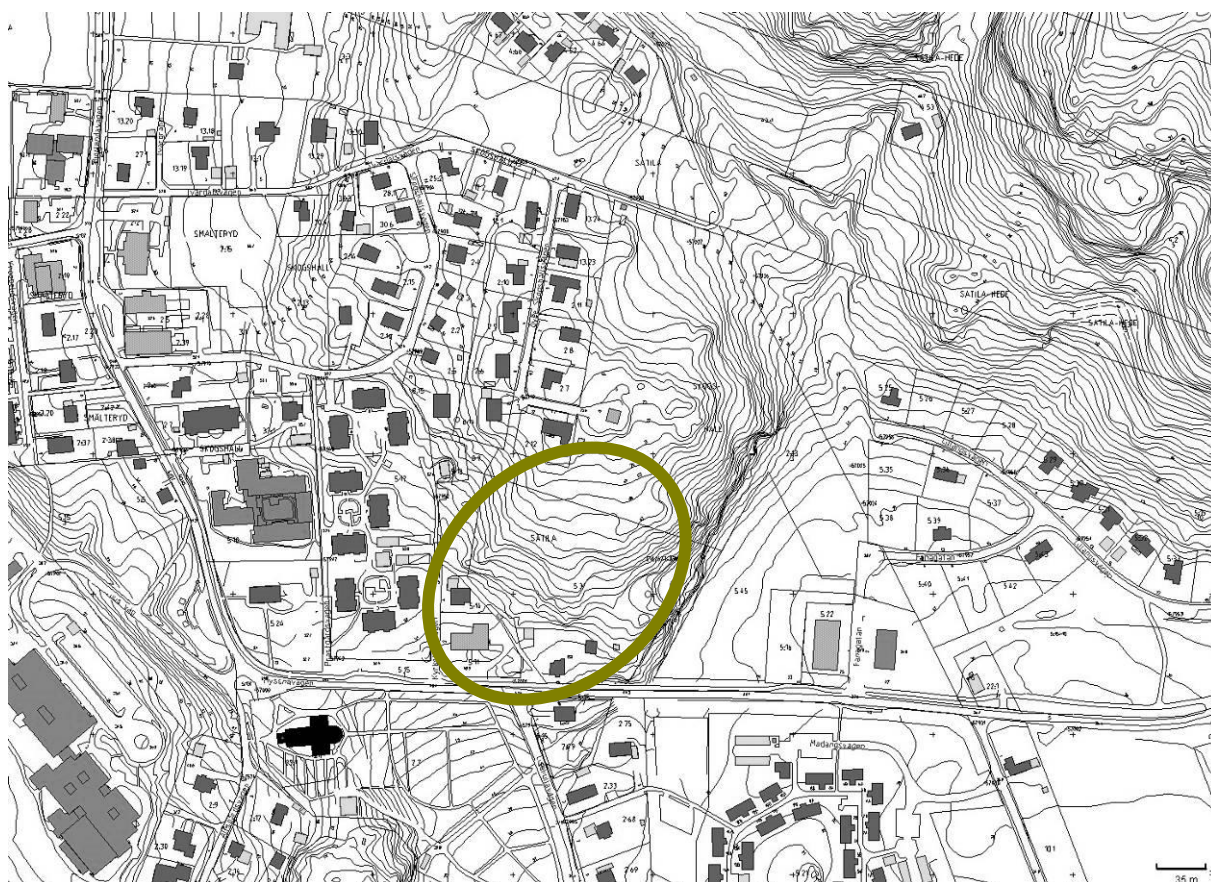
Övriga planhandlingar:

Gestaltningsprogram
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande
Grundkarta i skala 1:1000
Fastighetsförteckning

Detaljplan för

SÄTILA 5:3 m.fl.

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län



Planbeskrivning

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun
2008-09-12

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 15 nya villatomter uppe på höjden.
Området avses att bebyggas med gruppbyggda friliggande småhus.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i sluttningen mellan vattenreservoaren på höjden vid Övre Skogshällsvägen och Hyssnavägen. Planområdet omfattar 3,5 hektar varav ca 1,5 ha för kvartersmark-bebyggelse.

Markägförhållanden

Exploatören Sämarken HB äger Sätla 5:3 (1,5 ha). Fastigheterna Skogshäll 2:13 och Sätla 5:15 ägs av Marks kommun. Sätla 5:17 (vita staden) ägs av Marks bostad. I planen ingår även Sätla 5:11 som ägs av Sätla församling och Sätla 5:14 som ägs av en privatperson.



Karta som visar markägförhållanden och detaljplanens avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen

Översiktsplaner

Fördjupad översiktsplan för Sätila 2003 anger utbyggnadsområde för bostäder för större delen av planområdet. Området kring vattenreservoaren anges som skogsbruk.

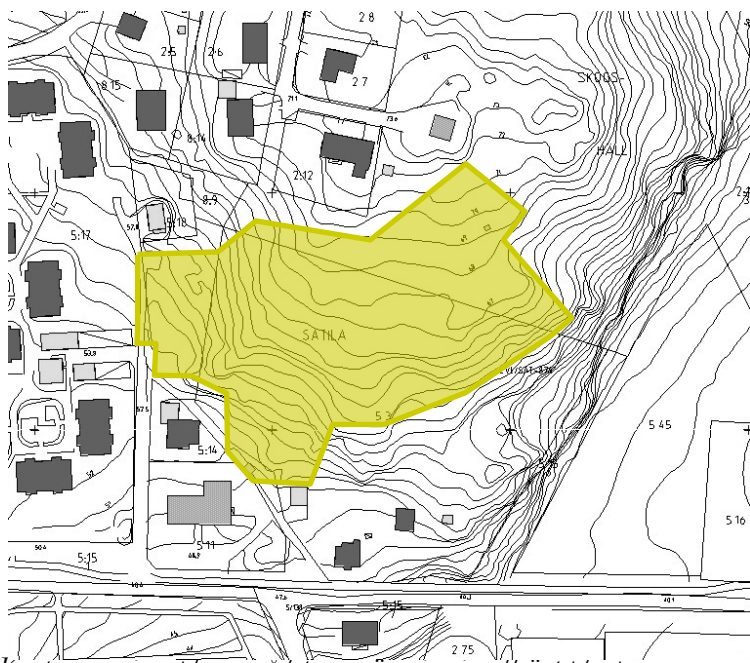
Detaljplaner

Större delen av planområdet (Sätila 5:3) är inte tidigare planlagd. Aktuell detaljplan kommer att gränsa till och ersätta del av byggnadsplan 66-03-14 åt norr, del av byggnadsplan 80-10-03 åt väster och söder samt gränsa till detaljplan för Sätila 5:15 (05-04-15) åt öster.

Del av parkmarken (illustrerad lek) i byggnadsplan från 66-03-14 kommer att ianspråkta för bebyggelse. Del av parkmark och avprickad kvartersmark i byggnadsplan från 80-10-03 kommer att ianspråkta för lokalgata och bebyggelse.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen beslutade 2005-03-29 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta planprogram. I samrådsförslaget till planprogram daterat 2005-07-18 föreslogs 9-10 nya villatomter med infart norrifrån via Övre Skogshällsvägen. Inkomna synpunkter föranledde att tillfarten ändrades till Kyrkstallvägen. Antalet tomter utökades även till 16 radhus/villatomter. Det reviderade planprogrammet 2006-08-07 godkändes av kommunstyrelsen 2006-09-04, se planområdets avgränsning nedan.



Karta som visar planområdets avgränsning i godkänt planprogram.

I samband med att planprogrammet godkändes 2006-09-04 fick samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Sätila 5:3 m.fl.

Vattenskyddsområde

En mindre del av planområdet (del av tomt nr 6, Sätla 5:14 och 5:11) ligger inom vattenskyddsområde för att skydda dricksvattentäkten Lygnern. Det innebär vissa restriktioner, t.ex. vid hantering av bekämpningsmedel, biltvätt och vid utvinning av värmeenergi från berg, mark och vatten. Byggnation och åtgärder enligt detaljplanen kan omfattas av förbud eller tillståndsplikt enligt vattenskyddsföreskrifterna och miljöbalken.

De delar av planområdet som berörs av vattenskydd har utökad lovplikt där bygganmälan krävs med hänsyn till skydd för kommunal vattentäkt vid nytt eller ändrat uppvärmningssystem. Anläggningar för utvinning av värmeenergi från berg, mark eller vatten bör ej tillåtas.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet är högt beläget och delvis starkt kuperat. Det sluttar 23 meter från +71 söder om vattenreservoaren ner till +48 vid anslutningen mot Hyssnavägen. De flesta nya tomterna ligger högre än +55 och sluttar mot sydväst och söder.



Skogshöjden på Sätla 5:3 sedd från Hyssnavägen österifrån

Vegetationen i området utgörs av blandskog utan undervegetation, stora tallar och uppkommande ädellövskog såsom ek och bok. I vegetationskanten mot Villa Patria och mot Kyrkstallvägen växer flera stora ekar. Detta ekbestånd är viktigt för kullens karaktär och skall sparas. Väster om Kyrkstallvägen sparas tre stora ekar samt om möjligt en av ekarna öster om MBABs carportlänga. Den branta sluttningen ner mot 5:15 behöver gallras för att släppa in mer ljus.

Sydväst om de nya bostäderna, sparas en lövskogsridå med bla ekar och lönnar vilket ger en mjuk övergång till befintlig bebyggelse vid Kyrkstallvägen.

Söder om bostaden vid Övre Skogshällsvägen 12 sparas naturmarken i ett 20 meter brett grönstråk som buffert mot de nya bostäderna.

Naturmarken mot öster sluttar mycket brant och är otillgänglig. Skogen i slänten bör gallras för att skapa utsikt från berget.

Befintlig låg stenmur utgör tomtgräns för tomt ett och två mot norr och skall bevaras.

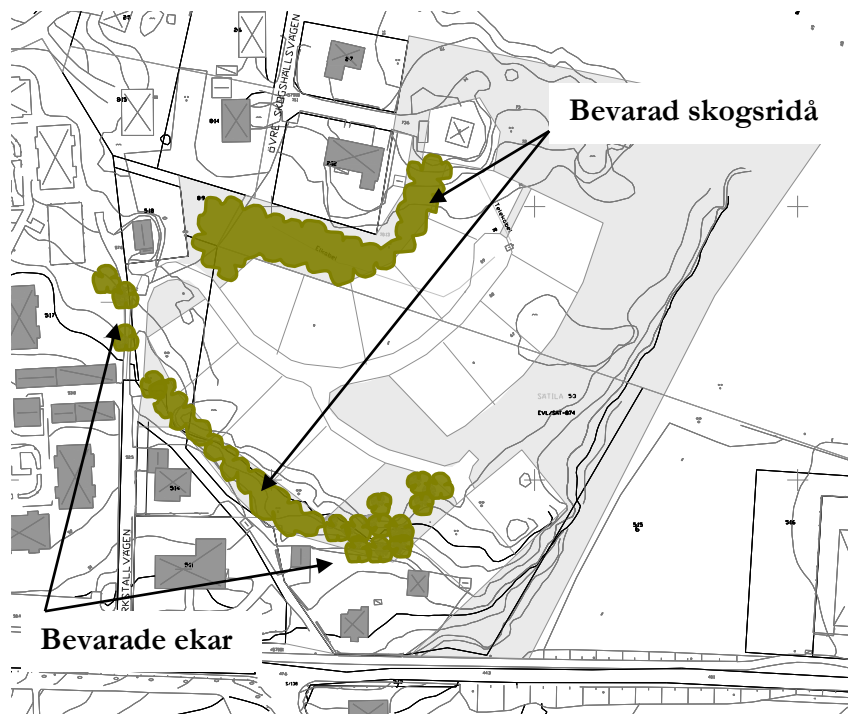


Illustration över bevarad vegetation mot intilliggande bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Vägverket Konsult har utfört en geoteknisk utredning 2007-05-09 och 2007-11-01. Jordlagren utgörs av högst 1 meter friktionsjord bestående av silt och sand på berg och berg i dagen. Friktingsjorden överlagras ställvis av ett tunt lager av organisk jord. Risk för blocknedfall bedöms ej finnas inom den planerade bebyggelsen. Grundläggningsförhållandena inom området bedöms vara goda. Byggnader bedöms kunna grundläggas på de ytliga jordlagren efter avschaktning av vegetationsjorden och den organiska jorden. De naturliga slänterna utgörs av fastmark och/eller berg. Exploatering bedöms kunna utföras med tillfredsställande stabilitet.

Radon

Kommunens översiktliga markradoninventering visar att området påverkas av normal till eventuell högradonmark. Mätning av markradon har utförts av Vägverket konsult 2007-05-09 då värdena mättes till 0 kBq/kbm. Byggnader där personer vistas stadigvarande ska utformas så att radonhalten inte överstiger 200 Bq/ km. Radonundersökning skall göras i byggskedet vid grundläggning på berg eller sprängbotten.

Fornlämningar

I Sätila finns många kända fornminnesfynd. Inget av dem finns registrerat inom det aktuella planområdet eller dess direkta närhet. Det närmaste fornfyndet har hittats på andra sidan Björlandavägen. Länsstyrelsen har efter besök på platsen meddelat att beslut om särskild utredning enligt kulturminneslagen inte kommer att fattas.

Bebyggelse

Norr om planområdet finns villabebyggelse på Övre Skogshällsvägen som är från 60-70-talet. Väster om planområdet och Kyrkstallvägen finns ett gruppbebyggt flerbostadsområde från 80-talet, "Vita staden". Längs Kyrkstallvägens östra sida ligger kyrkans församlingshem och ett enbostadshus. På Sätila 5:3 finns ett befintligt bostadshus, Villa Patria från 1902, för vilket en mindre tomt avgränsas i planen.

Planen möjliggör 15 nya tomter om ca 650-900 kvm, med byggrätt på 180 kvm byggnadsarea per tomt. Huvudbyggnad och uthus får sammanbyggas. Med hänsyn till utsikten från befintligt hus vid Övre Skogshällsvägen 12, begränsas totalhöjden på bebyggelsen strax söder om fastigheten.

Ny bebyggelse bör placeras så att utsikten mot sjön Lygnern och de gynnsamma solförhållandena utnyttjas på bästa sätt. Eftersom terrängen är kuperad skall delar av området bebyggas med suterränghus och där terrängen är flackare tillåts hus med två våningar. Området skall exploateras med gruppbyggda småhus vilka ges en enhetlig gestaltning. Ett gestaltungsprogram har utarbetats som anger hustyper för respektive tomt, fasad- och takmaterial samt färgsättning.

Bostadsfastigheten 5:14 ingår i planen och ges möjlighet att utöka sin fastighet. Likaså ges bostadsfastigheten Skogshäll 2:12 möjlighet att utöka sin fastighet.

Församlingshemmet, Sätila 5:11, ges utökad byggrätt för en framtida tillbyggnad, byggrätten ändras till 20% av fastighetsarean (500 kvm). Församlingshemmet ges möjlighet att köpa kommunal mark för att kunna utöka fastigheten en bit mot öster och mot söder.



Sätila församlingshem

Offentlig service

På bekvämt gångavstånd finns Sätla centrum med service som tandvård, vårdcentral, livsmedelsbutik och bank. Sätilaskolan ligger en knapp kilometer från programområdet. Det finns utbyggd gång- och cykelväg längs Hyssnavägen.

Naturmiljö, lek och rekreation

Skogen uppe på höjden ”Högsta punkten” bibehålls som naturmark, fortsatt tillgängligt för rekreation. En mindre lekplats för småbarnslek anläggs i mitten av planområdet. Närmsta större lekplats finns i det nya bostadsområdet på Sätla 5:15, ca 600 meter från planområdet.

Biltrafik

Området trafikmatas via Hyssnavägen och Kyrkstallvägen. En ny lokalgata (gata A) med vändplats anläggs, till denna tillkommer även en sidogata (gata C). Gatubredden för gata A som försörjer 12 tomter skall vara 5,5 meter. Gata C som endast försörjer 3 tomter görs smalare, 4 meter, och med vändplats genom backvändning.

Villa Patria fortsätter att ha sin utfart över församlingshemmets fastighet, servitut har tecknats.

Kyrkstallvägen är en lokalgata som används som tillfart till församlingshemmet, till Marks bostads område samt till en stor allmän parkering vid Hyssnavägen. Utbyggnaden innebär en trafikökning på Kyrkstallvägen om ca 75 trafikrörelser per dag. För att undvika besvärande strålkastarbelysning från bilarna i svängen från gata A ner på Kyrkstallvägen skall vintergrönt buskage planteras mellan vägen och bostadslägenheterna. (m_2 - skyddsplantering). Den nya gatan förläggs 3 meter från MBABs norra carport för att öka sikten vid utfart till Kyrkstallvägen från Marks bostadsområde.

För att öka trafiksäkerheten utanför församlingshemmet anläggs ett farthinder och buskage vid parkeringen siktröjs.



Bilder från Kyrkstallvägen





Vita staden MBAB



Gång- och cykelväg mellan Kyrkstallvägen och Skogshällsvägen

Kollektivtrafik

I Sätila finns busslinje mellan Kinna och Göteborg. Närmsta busshållsplats ligger i anslutning till Kyrkstallvägen, med ett avstånd på ca 200 meter.

Gång- och cykelvägar och Tillgänglighet

Det finns en cykelväg utmed Hyssnavägen. I förlängningen av Kyrkstallvägen finns en gångväg som förbinder planområdet med Skogshällsvägen vilket är närmsta vägen till Sätila centrum, ca 200 meter. Det finns också en skogsstig mellan Kyrkstallvägen och Övre Skogshällsvägen som bibehålls och säkerställs i planen.

Det nya planområdet är starkt kuperat vilket innebär att tillgängligheten för fotgängare och cyklister blir mindre god. Gata A stiger 14 meter på 200 meter från Kyrkstallvägens förlängning och upp till vändplatsen, vilket ger en lutning kring 9-10% i serpentinsvängen och 5-7% längre upp. Gata C (sidogata till gata A) lutar 10% efter vilplanet.

Ett nytt gångstråk mellan befintlig bebyggelse på Övre Skogshällsvägen och det nya bostadsområdet iordningsställs uppe på kullen. Denna erbjuder en bekvämare/flackare promenad till Sätila centrum.

Parkering och angöring

Parkering sker på respektive fastighet.

Störningar

Inom planområdet finns en TV-mast med tillfälligt bygglov fram till 2009. Förlängning av bygglovet kommer inte att beviljas och arrendavtalet har sagts upp.

Delar av den sydligaste tomten (nr 14) kan komma att utsättas buller från Hyssnavägen som överskrider 70 dbA maxbullernivå. Minst en av tomtens uteplatser ska placeras minst 45 från Hyssnavägens vägmitt eller placeras i ett bullerskyddat läge.

För villa Patria som ligger utmed Hyssnavägen finns redan bullerskydd uppfört.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse i området skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. VA-ledningarna i gata A ansluts till befintliga ledningar i Kyrkstallvägen medan ledningarna från gata C dras ner till Hyssnavägen öster om församlingshemmet.

På höjden finns en högreservoar (E_2). E-området minskas i förhållande till gällande detaljplan.

Dagvatten

Den geotekniska undersökningen visar att området består av mycket berg i dagen och tunna jordlager vilket gör lokalt omhändertagande av dagvatten svårt att genomföra.

Dagvattenledningar skall därför byggas ut i gata A samt i ett ledningsstråk ner mot Hyssnavägen. Dagvattnet från ledningarna i gata A skall fördröjas i ett fördröjningsmagasin(E_1).

För tomt 1-5 norr om gata A skall allt dagvatten avledas till dagvattenledningar.

För tomt nr 6-9 samt 10 -13 förses husen med utkastare från tak och dagvattnet tillåts sippra ut i den kommunala naturmarken, möjlighet till anslutning finns vid behov att avleda drän- och takvatten. Tomt 14-15 har inte möjlighet till dagvattenanslutning. Taken förses med utkastare och dagvattnet tillåts sippra ut i den kommunala naturmarken nedanför.

Ifall olägenhet uppstår med inträngande vatten från naturmarken in på Sätla 5:14 bör överskottsvattnet från naturmarken avledas i dräneringsdike.

Energiförsörjning

I Sätla finns inget utbyggt fjärrvärmenät. Del av befintlig bebyggelse inom planområdet utgör vattenskyddsområde vilket innebär restriktioner mot uppvärmning med bergvärme, se vidare under rubriken vattenskyddsområde.

Exploatören har för avsikt att satsa på energisnåla hus och solenergi för uppvärmning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planläggningen

Utbyggnaden tar centralt belägen naturmark i anspråk. Skogsmarken högst upp på höjden sparas för rekreation. Även efter utbyggnaden anses närheten till naturmark fortsatt vara mycket god i Sätla.

Kommunen har vid samråd med länsstyrelsen, 2006-10-03, bedömt att miljöbedömning inte erfordras för planläggningen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön.

15 nya tomter skapas i området.

Mer hårdgjorda ytor i området innebär att dagvattenavrinningen från området ökar.

Viss gallring av skogsområdet kommer att ske.

Området är högt beläget i en sydsluttning och bedöms bli en solig och attraktiv boendemiljö. Uppvärmningen avses ske på ett miljövänligt sätt.

Ny lekplats anläggs tillgänglig även för bebyggelsen på Övre Skogshällsvägen.

Planläggningen innebär en ökning av trafiken på Kyrkstallvägen. Då bebyggelsen endast består av bostadshus bedöms trafikökningen som rimlig.

Farthinder och siktröjning förbättrar trafiksäkerheten på Kyrkstallvägen.

Ny gångväg anläggs vilket förbinder det nya området med Övre Skogshällsvägen. Detta ökar tillgängligheten till naturen för boende i det nya området och vid Övre Skogshällsvägen.

Flytt av cykelväg förbi utfarterna vid MBABs carportar ökar trafiksäkerheten.

Vindpåverkan

En vindstudie har gjorts december 2007 av Klimator. Den anger att Sätla är mest utsatt för sydvästliga vindar samt starka vindar från nordost (dock mindre frekvent). Utredningen anger att skogsridåerna i direkt anslutning till exploateringsområdet kommer att utsättas för mer vind, större temperaturvariation och ändrad vattenbalans. Minskad klimateffekt nås om så många träd som möjligt sparas, om vattnet tillförs marken istället för att dräneras bort (vilket utjämnar vattenbalansen i marken) samt om stor hänsyn tas till de träd som ska sparas vid både vid byggnation och några år därefter (skydd av stam, grenar och rötter). Utredningen anger vidare att villaområdet på Övre Skogshällsvägen i anslutning till planområdet kommer att påverkas av något förhöjda vindhastigheter men bedömningen är att utsattheten blir marginell.

Detaljplan för

SÄTILA 5:3 mfl

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun
Kinna 2008-09-12

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Inledning

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av 15 villor.

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen upprättas genom normalt planförfarande. Planen beräknas att antas i november 2008.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 (tio) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats; LOKALGATA, NATUR och tekniska anläggningar (E). Exploatören ansvarar ekonomiskt för alla nya kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark som föranleds av planläggningen. Exploatören har också för avsikt att utföra projekteringen och utbyggnaden av gator, VA-ledningar och iordningställande av naturmark (se vidare nedan). Projektering och utförande skall godkännas av kommunen. Vid färdigställande överlämnas de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän platsmark till kommunen och VA-kollektivet.

Naturmark

Träden söder om tomt 6-9 står relativt glest så utsikt kommer att finnas i gläntor mellan trädkronorna. Alla uppvuxna träd skall sparas. Röjning av undervegetation skall göras så att trädridån blir luftigare. En röjning av undervegetation får också göras i skogsidån mot nordost. Mot sydost kan mer utsikt skapas genom att ta ner en del av granarna öster och norr om tomt 14 och 15. Röjningsarbetet kan först ske när fastighetsgränserna är utsatta och skall utföras i samråd med kommunens parkingenjör.

Exploatören ansvarar för försäljning och byggnation av småhus inom kvartersmark.

Teracom AB ansvarar för att ta bort TV-mast med tillfälligt bygglov. Arrendavtalet för masten har sagts upp. Nyttjanderätten upphör därmed den 1 juli 2009.

Avtal

Ett planavtal har träffats mellan exploatören HB Sämarken och kommunen som reglerar kostnader för upprättande av detaljplan.

Ett planavtal har även träffats mellan Sätila Pastorat och kommunen som reglerar pastoratets del av kostnaden för att upprätta detaljplanen.

Planavtalet med HB Sämärken anger också viljeinritningen för marköverlåtelse och andra genomförandefrågor som skall regleras i ett exploateringsavtal. Kommunen har för avsikt att överlåta del av den kommunägda marken på Skogshäll 2:13 till exploatören. Villkoret för att kommunen säljer marken är dock att området exploateras med gruppbyggda småhus. Avsikten är att bostadsbebyggelsen skall ges en enhetlig gestaltning och få en sammanhållen struktur. Ett gestaltungsprogram kommer att upprättas och knytas till exploateringsavtalet. Exploatören har för avsikt att utföra kommunaltekniska anläggningar inom området. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor, se karta sid 5

Fastighetsbildning sker genom avstyckning av 15 nya bostadstomter på Sätla 5:3 och Skogshäll 2:13.

Exploatören köper del av kommunens fastighet Skogshäll 2:13 (3 350 kvm) som planläggs som kvartersmark. Del av Sätla 5:3 som planläggs som NATUR skall överlåtas från exploatör till kommunen utan ersättning.

Kommunen löser in del av MBABs fastighet Sätla 5:17 (366 kvm) som planläggs som LOKALGATA och E₁.

Detaljplanen möjliggör för fastigheterna Sätla 5:11, Sätla 5:14 och Skogshäll 2:12 att köpa till kommunal mark. Fastigheterna kan utöka med; Sätla 5:11 - 225 kvm, Sätla 5:14 - 352 kvm varav 220 är kommunal mark och Skogshäll 2:12 - 220 kvm. När planen vunnit laga kraft kommer förslag till köpeavtal skickas till fastighetsägarna med möjlighet att delta i en gemensam ansökan om fastighetsbildning.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för samliga åtgärder samtidigt. Kostnaden för fastighetsbildning skall fördelas och bekostas av exploatör och fastighetsägarna Sätla 5:11, 5:14 och Skogshäll 2:12.

Tekniska frågor

Översiktlig geoteknisk utredning och radonmätning har utförts av Vägverket konsult 2007-05-09.

Förprojektering av gator och vatten, avlopp och dagvatten har utförts av ALP Markteknik AB. Vissa tomter skall avleda sitt dagvatten till ledningsnätet medan andra tillåts att avleda sitt dagvatten till kommunal naturmark, se närmare under rubriken dagvatten i planbeskrivningen.

Fortum planerar utbyggnad av elnätet i gatumark. Om redan befintliga ledningar måste flyttas under byggtiden får den som begär flyttning bekosta begärd åtgärd.

Ekonomiska frågor

Exploatören skall stå för alla kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

VA anslutningsavgifterna tillfaller exploatören som intäkt.

Detaljplanen föranleder följande åtgärder:

Utgifter

Utbyggnad av VA-ledningar samt dagvattenledningar med fördröjningsmagasin 1 960 000 kr

Gata A 220 m (bredd 5,5 meter) och vändplan

Gata C 70 m (bredd 4,0 meter) och vändplan

Fartdämpande åtgärd på Kyrkstallsvägen

Skyddsplantering mellan Vita staden och Kyrkstallv. för att avskärma bilarnas strålkastarljus

Anläggande av mindre lekplats

Gångväg från gata A till Övre Skogshällsvägen 80 meter (bredd 2,0 meter)

Iordningställande av natur (gallring)

Köp av kommunens mark på Skogshäll 2:13

Köp av Marks bostads mark på Sätilla 5:17

Fastighetsbildning

Intäkter

Intäkter i form av anslutningsavgifter (2008 års taxa exklusive moms)

I anslutningsavgiften ingår vatten, avlopp och dagvatten från gata och fastighet

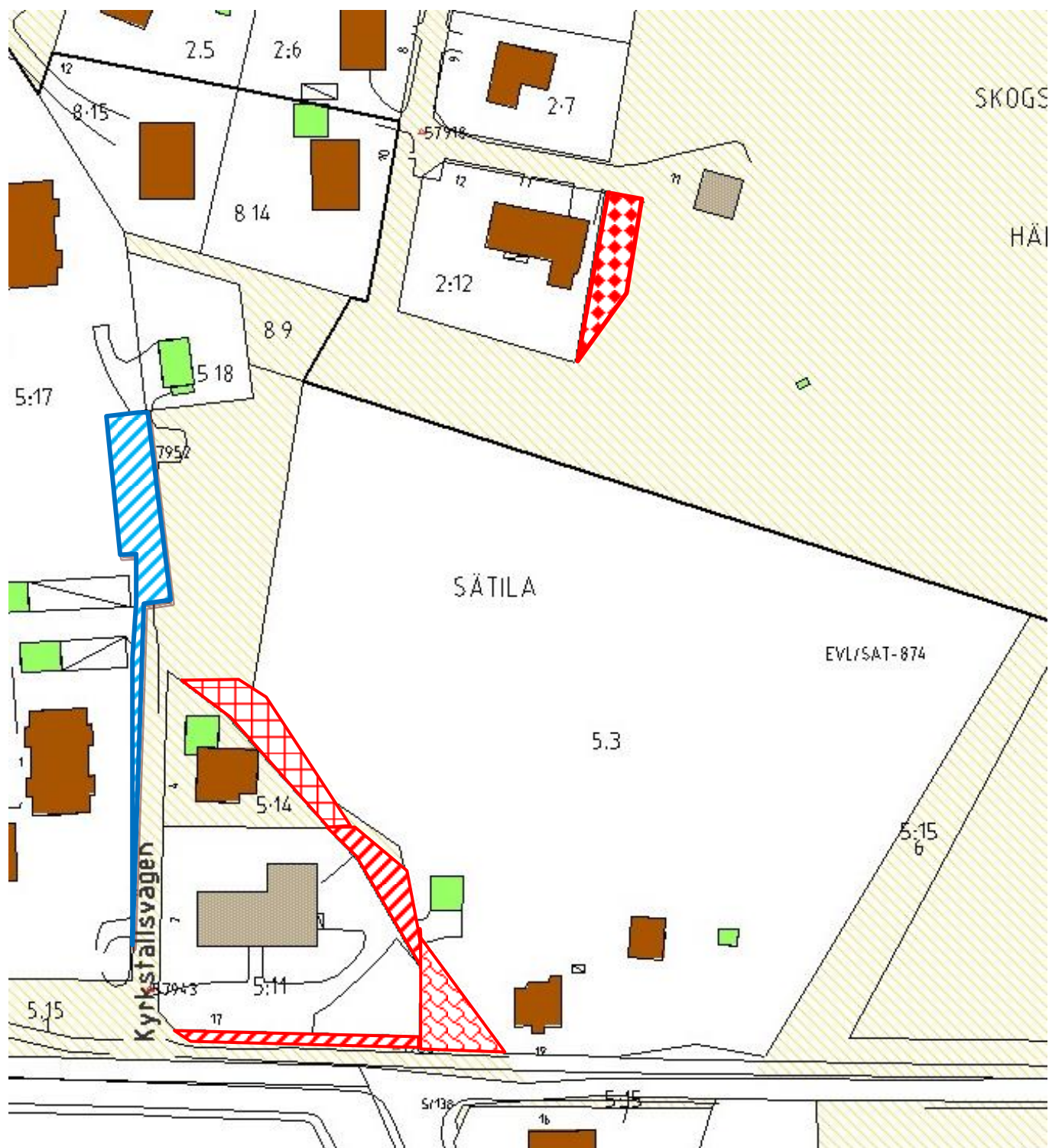
15 villor x 105 000 kr = 1 575 000 kr

Samhällskostnader

Detaljplanen föranleder inga nya samhällskostnader

Driftkostnader

Kommunala driftkostnader har beräknats till 20 000 kr per år för gator, gångväg och lekplats samt 16 000 kr per år för VA-anläggningen.



Kartan visar fastighetsregleringar som detaljplanen medger.

2:12 – Utökning av privat fastighet

5:14 – Utökning av privat fastighet

5:3- Utökning av privat fastighet (Villa Patria)

5:11 – Utökning av Sätilla pastorats fastighet

5:15 – Mark överförs från MBABs fastighet 5:17 till kommunens fastighet 5:15

Därutöver kommer kommunen sälja mark från Skogshäll 2:13 till exploatör (kvartersmark i plan) och exploatören överlämna mark från 5:3 till kommunal fastighet (all allmänplatsmark i detaljplanen)