

Detaljplan för

SMÄLTERYD 2:21

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län



Fastighet Smälteryd 2:21

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2009-12-16, reviderad 2010-03-30, 2011-06-13 och 2011-10-11

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Åsa', followed by a horizontal line.

Planarkitekt Åsa Svensson

Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2012-05-07

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande

Särskilt utlåtande 2

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2009 av Jan Englund

Fastighetsförteckning, upprättad 2011-06-17 av Lena Bodén

Geoteknisk utredning, daterad 2011-05-03 av Ramböll

Planens syfte och huvuddrag

Förslaget innebär att fastighet Smälteryd 2:21 bebyggs med två mindre flerbostadshus, med sammanlagt nio lägenheter. Parkering löses på den egna fastigheten.

Plandata

Läge och areal

Arealen är ca 1700 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Marken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv som berör hela Storåns dalgång.

Översiktsplaner

Fördjupad översiktsplan för Sätla 2003 anger område för befintliga bostäder. I översiktsplanen står även att målsättningen bör vara att skapa bostadsområden med varierande bostadstyper, upplåtelseformer och åldersstrukturer.

Detaljplaner

Aktuell detaljplan kommer att ersätta del av byggnadsplan från 1960-07-27. Gällande byggnadsplan medger endast en tomtplats med ett bostadshus på den aktuella fastigheten. Byggrätten är 120 kvm byggnadsarea, en våning tillåts jämte inredd vind, största byggnadshöjd 5,6 meter.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutade, 2009-08-26, §141 om upprättande av detaljplan för området, förslaget antogs sedan i Plan- och byggnadsnämnden 2010-05-12. 2011-06-22 beslutade Plan- och byggnadsnämnden om förnyat samråd.

Överklagande och upphävande

Detaljplanen överklagades och Länsstyrelsen beslutade 2011-01-21 att upphäva antagandebeslutet då de ansåg att planbestämmelse gällande geoteknik inte hade stöd i Plan- och bygglagen. Därefter har geoteknisk undersökning utförts som visar att området är stabilt och att ingen risk för skred föreligger (se även Risker och störningar sid. 7). Den geotekniska utredningen har även gett nya förutsättningar för dagvattenhanteringen, i föregående samrådsförslag skulle dagvattnet omhändertas lokalt, nu ska istället dagvattnet kopplas till det kommunala VA-nätet (se även Teknisk försörjning sid. 7). Planbestämmelse gällande geoteknik och dagvatten har ändrats.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Sätila samhälle ligger på en höjd vid Lygnerns strand. Omgivande landskap präglas av Lygnern och utsikten över denna samt Storåns dalgång och dess kulturlandskap. Dalgången och sjön ramas in av skogsklädda kullar. Sätila är en mindre ort och grönskan letar sig in i centrum vilket gör att naturen alltid är närvarande. Planområdet ligger nära Sätila centrum i en västsluttning med utsikt mot Lygnern där sjön skymtas mellan vegetationen. Terrängen är väldigt kuperad.

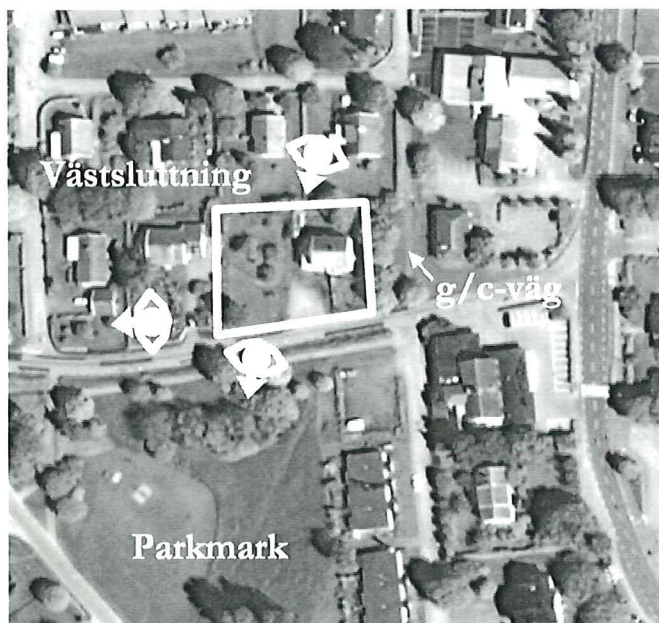


Illustration av landskapsbild. Viktiga utblickar.

Det är viktigt att föreslagen bebyggelse anpassas till det kuperade landskapet och den befintliga bebyggelsen. Föreslagen byggrätt i detaljplanen begränsar byggnadernas placering på tomten och höjd över marken. Detta säkerställer att befintlig bakomliggande bebyggelse har kvar delar av sin utsikt över landskapet.

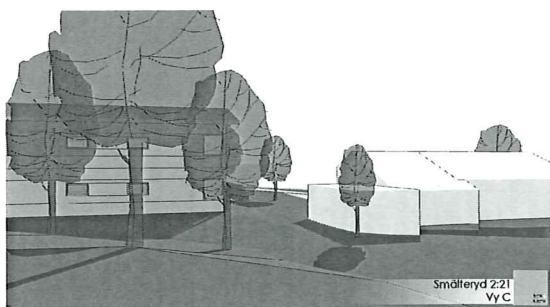


Illustration av vy från fastighet Sätila 13:22

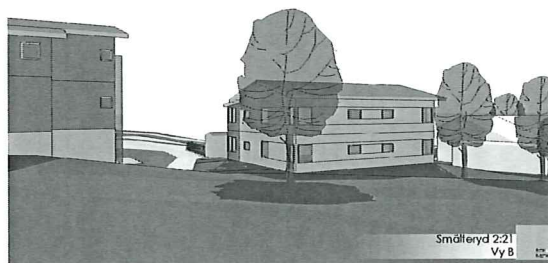
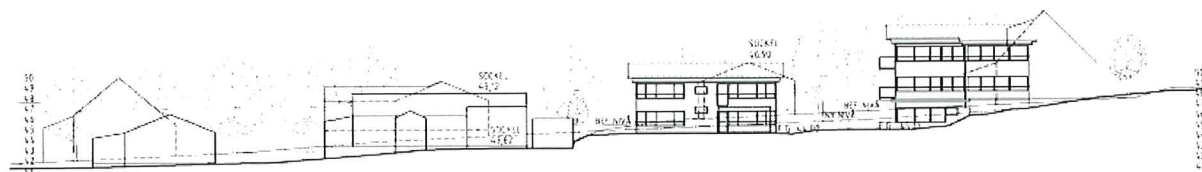


Illustration av vy från fastighet Sätila 13:25

Bebyggelsen ska följa landskapets form med trevåningshus i sutterräng österut och tvåplanshus västerut. Höjderna på byggnaderna anpassas till befintlig bakomliggande bebyggelse, se sektion nedan. Byggnadernas höjd regleras med planbestämmelse.



Sektion genom föreslagna hus och bebyggelsen västerut

Naturmiljö och rekreation

Planområdet angränsar i söder till parkmark med kuperad terräng. Parkmarken består av gräsmattor och friväxande grupper av lövträd. Här finns en mindre lekplats och backen används för pulkaåkning vintertid. Det är ca 1 km till badplats och idrottsplats vid Lygnevi (Lygnerns strand).

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom/ i anslutning till planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i kanten av ett befintligt bostadsområde och angränsar även till centrum i Sättila med bygdegård, mataffär och bank. Arkitekturen i området är blandad med bebyggelse från sekelskiftet och framåt. Bebyggelsen i bostadsområdet består av fristående villor i 1 till 1 1/2 plan med inredd vind. Husen har en blandad karaktär med ljus trä- eller tegelfasad och röda eller svarta sadeltak.

Inom planområdet har tidigare funnits en fristående villa. Detaljplanen innebär att tomten bebyggs med två mindre flerbostadshus. På östra delen av tomten finns ett trevåningshus med 5

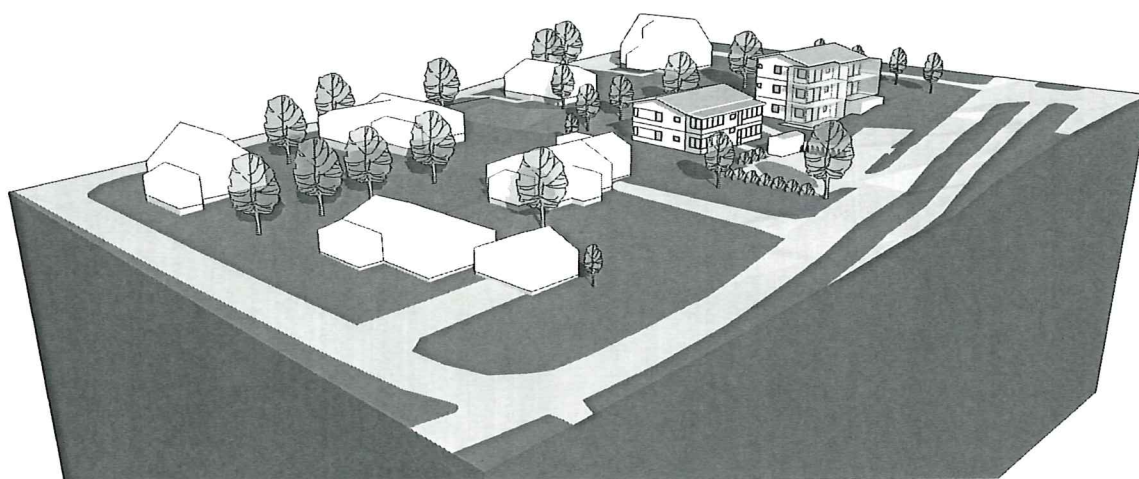


Illustration av bostadsområdet med befintliga bostäder i vitt och föreslagna bostäder i grått.

lägenheter . Detta hus finns uppfört men saknar vid detaljplanens framtagande ett giltigt bygglov. På västra delen av tomten ges bygg rätt till ett tvåvåningshus med 4 lägenheter. På tomten ryms även parkeringsplatser och gemensamma grönytor. Bebyggelsen föreslås få en ljus putsad fasad med inslag av trä och inglasade balkonger.

Offentlig service

På bekvämt gångavstånd finns Sätla centrum med service som tandvård, vårdcentral, livsmedelsbutik, bank, återvinningsstation och busshållsplats. Sätilaskolan ligger knappt 400 meter från planområdet.

Tillgänglighet

De planerade bostäderna och den yttre miljön ska utformas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att bo och vistas i området underlättas.

I tvåvåningshuset föreslås en hiss och samtliga lägenheter tillgänglighetsanpassas. I tvåvåningshuset föreslås de två nedre lägenheterna vara tillgänglighetsanpassade. Tillgänglighetsanpassningen innebär bl.a. att lägenheterna är tröskelfria och förses med breda dörröppningar.

Vägar och trafik

Vägar

Fastigheten angörs från Fjäråsvägen. Sikten västerut är något begränsad på grund av terrängen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 120 meter från närmsta busshållsplats, med täta bussförbindelser till Göteborg (restid ca 55 minuter) och till Kinna (restid ca 35 minuter).

Gång- och cykelvägar

Söder om Fjäråsvägen finns en gång- och cykelväg. Behovet av en trottoar norr om Fjäråsvägen och utmed Björlandavägen inne i centrala Sätla behöver ses över som helhetslösning av kommunen och Trafikverket. En eventuell trottoar söder om Smälteryd 2:21 tas därmed inte upp i aktuell planprövning.

Parkering och angöring

Parkering ska ske på den egna fastigheten, med 1,2 parkeringsplatser per lägenhet. Två av parkeringsplatserna föreslås vara handikappanpassade.

Risker och Störningar

Trafikbuller

Fjäråsvägen trafikeras med 1340 fordon per dygn enligt Trafikverkets trafikflödeskarta från 2007-12-31, vägens hastighet är 50 km/h. En bullerberäkning har gjorts av Bygg och miljökontoret med en 30% ökning av trafikflödet. Beräkningen visar att bullernivån vid fasad är 58 dBA

ekvivalent och 77 dBA max. Det innebär att riktvärdet för trafikbuller överskrids med 3 dBA ekvivalent och 7 dBA maxnivå. En gemensam uteplats skall anordnas längre in på tomten, detta regleras med bestämmelse m1 (där riktvärdena klaras). För att klara riktvärdena vid fasad regleras med bestämmelse att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Ljuddämpningen kan exempelvis ske med helt eller delvis inglasade balkonger.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av Ramböll 2011-05-03. Utredningen visar att jordlagren består av sand och silt ner till 1-3 meters djup, därefter kommer fast lera ner till 9-12 meters djup. Underst finns ett friktionsmaterial med varierande tjocklek och fast botten kommer vid 15 meters djup. Grundvattnet ligger på 2-3 meter under markytan.

Vid beräkningar av stabiliteten har en huslast på 50 kPa valts (normalt brukar en huslast på 10 kPa per våning användas, en huslast på 50 kPa för ett trevåningshus är därför väl tilltaget). I beräkningarna har även en trafiklast på 10 kPa för parkeringsytor samt en fyllnadslast på 10 kPa för parkeringsytan användts. 10 kPa motsvarar 0,5 meters markfyllnad.

För att stabiliteten ska vara tillfredsställande behöver F_c (odränerad analys) $> 1,7$ och F_{komb} (kombinerad analys) $> 1,45$. Beräknad stabilitet med en belastning på 50 kPa blir $F_c = 2,63$ och $F_{komb} = 2,11$. Stabiliteten är tillfredsställande med en belastning på 50 kPa, vilket är mer än vad föreslagen byggrätten medger i detaljplanen. Inga belastningskrav erfordras i detaljplanen.

Radon

Planområdet klassificeras i huvudsak som 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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ansluts till kommunalt VA.

Dagvatten

Dagvatten får kopplas på det befintliga kommunala VA-nätet, till spillvattenledningen. Ledningarna ska vara separerade från spillvattenledningen så att man vid en eventuell utbyggnad av dagvattenledningar i vägen kan koppla dagvattnet till denna istället. Tak- och dagvatten från tomtmark skall fördröjas på tomten innan det avleds till kommunala ledningar (exempelvis en stenkista). Dräneringsvattnet behöver inte fördröjas.

Energiförsörjning

Energiförsörjningen föreslås vara bergvärme.

Miljökonsekvenser

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:

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

God bebyggd miljö +

Planen bidrar med flertalet lägenheter i ett centralt läge, nära befintlig service. Goda kollektivtrafikförbindelser och bergvärme som uppvärmning bidrar till minskade utsläpp. För de boende är det positivt med den nära kontakten med naturen och ett radonsäkert utförande av byggnaderna.

Frisk luft, Begränsad klimatpåverkan +

Utsläpp av växthusgaser begränsas med goda kollektivtrafikförhållanden.

Säker strålmiljö +

Byggnaderna ska utföras radonsäkert.

Behovsbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

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

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för

SMÄLTERYD 2:21

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2009-12-16, reviderad 2010-03-30, 2011-06-13 och 2011-10-11
Lantmätare Eva Engman, Planarkitekt Åsa Svensson
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

Inledning

Planförslaget innebär att fastigheten Smälteryd 2:21 kan bebyggas med två mindre flerbostadshus, med parkering inne på tomtmark.

En genomförandebeskrivning har till uppgift att beskriva hur genomförandet av en detaljplan kan ske. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under 4e kvartalet 2011.

En av de föreslagna byggnaderna är under uppförande men saknar vid framtagande av detaljplanen bygglov. Uppförande av den andra byggnaden, tillsammans med en anpassning av tomten, beräknas ske direkt när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är satt till fem år. Denna tid bedöms som tillräcklig för genomförandet av de rättigheter planen medger.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommun har ansvar för byggande och drift för detaljplanens eventuella allmänna platser. Detaljplanen innehåller ingen sådan allmän plats.

Marks kommun är ansvarig för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom Sätla tätort.

Fortum distribution AB är ansvarig för eldistributionen.

Det är fastighetsägaren som är ansvarig för att ta i anspråk den byggrätt som detaljplanen medger och på det sätt som planbestämmelserna anger. Parkering ska ske inom kvartersmarken.

Fjäråsvägen, väg 1609, ingår i det allmänna vägnätet. För vägar med enskilt huvudmannaskap i Sätla tätort finns Sätla vägförening. Den av detaljplanen berörda fastigheten, Smälteryd 2:21 är delaktig i vägföreningen.

Avtal

Behovet av avtal med kommunen bedöms inte längre nödvändigt, med hänvisning till vad anges under tekniska frågor nedan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att två fastigheter kan bildas av Smälteryd 2:21. Om två fastigheter ska bildas måste en gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma funktioner som exempelvis parkering och VA-ledningar. Det är fastighetsägaren som ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning.

Lagstiftningen om vägföreningar har upphört och regleras numera av anläggningslagen och Lagen om förvaltning av samfälligheter. Eventuell förändring av eller delaktighet i Sätilla vägförening bör hanteras i ett större sammanhang för hela tätorten.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dagvatten finns inte utbyggd intill fastigheten. Dagvattnet kan kopplas på den kommunala spillvattenledningen. Fastighetsägaren bygger ut separata ledningar för spill och dagvatten inne på tomtmarken för att i ett senare skede, när kommunen byggt ut separat dagvattenledningssystem i gatan, ska spill- och dagvatten kunna separeras. Tak- och dagvatten skall fördröjas på tomtmarken. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar sådan utredning om fördröjning.

Preliminär höjdsättning av parkeringsytor inne på tomtmark visar att den allmänna vägen kommer att ligga högre än tomtmarken. En slänt eller lägre stödmur kan behövas inne på tomtmark för att inte påverka vägen. En eventuell stödmur inne på tomtmark får inte påverka siktförhållandena på den allmänna vägen. Den får inte heller ligga närmre vägbanan än tre meter. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att så inte sker. Det är också fastighetsägaren som bekostar eventuell stödmur.

Vid en förändring av markytan mer än $\pm 0,5$ meter krävs marklov. Då ska enligt den geotekniska utredningen effekter på geotekniken genomsynas. Det är fastighetsägaren som ansvarar för och bekostar sådan genomsyn.

Ekonomiska frågor

Det är fastighetsägaren som ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Några kommunala kostnader medför inte genomförandet av detaljplanen.