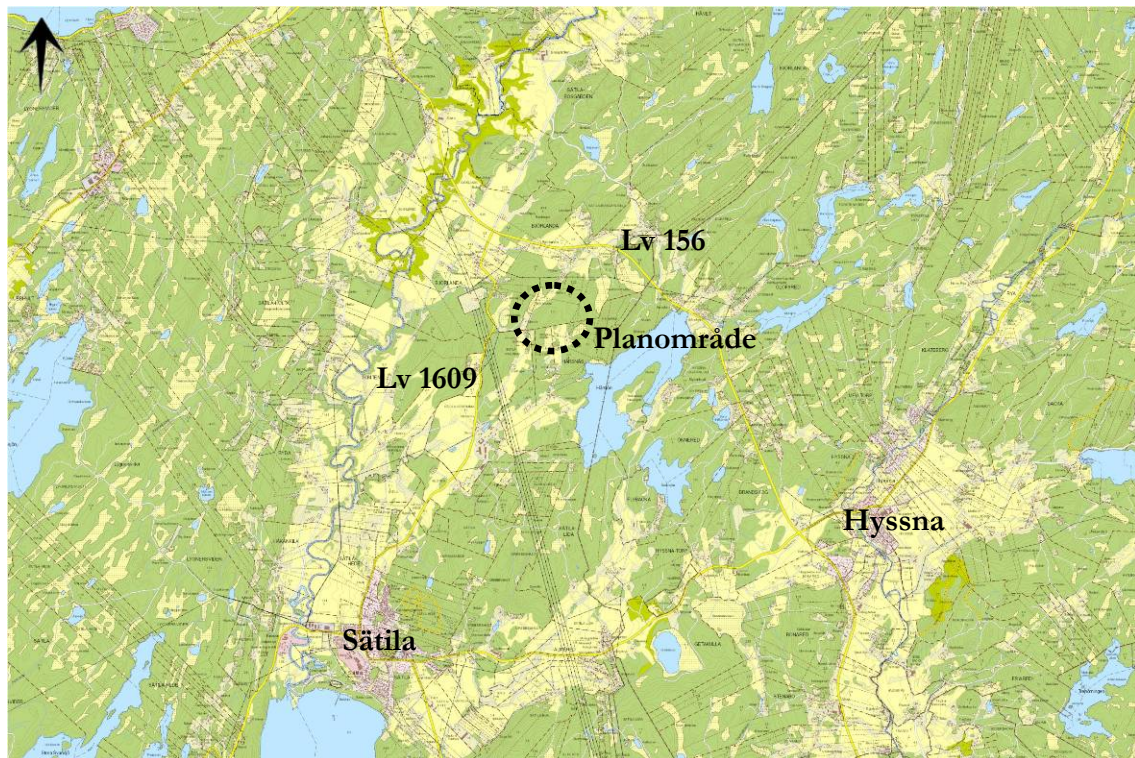


Detaljplan för

ELLEDALA, DEL AV BJÖRLANDA 1:3

Sätilla, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2006-04-21, reviderad 2011-03-07 och 2012-06-01
Planarkitekt Åsa Svensson
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2012-07-18

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

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

Övriga planhandlingar:

- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2009
- Jordartsbedömning, utförd 2005-04-19, av Lennart Lantz, WSP Terrasond i Göteborg
- Fastighetsförteckning upprättad 2012-04-20 av Lena Bodén
- PM Kompletterande VA-utredning för nytt exploateringsområde, Björlanda 1:3 daterad 2007-12-19, reviderad 2009-08-26 och 2011-09-21 samt karta reviderad 2011-09-12 av WSP
- Provrappport dricksvatten för allmän förbrukning, daterad 2008-02-25 av Analys- och konsultlaboratoriet
- Siktschakt Elledala, daterad 2010 av Markteknik AB

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra uppbyggnad av 16 st enbostadshus alternativt flerbostadshus i Elledala utanför Sätla.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger ca 500 meter österut från länsväg (Lv) 1609 som går mellan Sätla och Björlandakrysset vid Lv 156. Till Björlandakrysset är det ca 2km. Planområdet som ligger i sluttning mot sydväst gränsar mot jordbruksfastigheten Elledala gård.

Avståndet till Sätla centrum är ca fem km. Till Skene centrum är det ca två mil och till Göteborg är det knappt fyra mil.

Planområdet omfattar ett ca 3 hektar stort område.

Markägförhållanden

Planförslaget omfattar del av fastigheten Björlanda 1:3. Markägförhållandena för angränsande mark framgår av till planförslaget bifogad fastighetsförteckning.

Utfartsvägen, Björkhultsvägen, ligger på fastigheten Björlanda 1:9. För utfartsvägen finns en vägsamfällighet enligt den gamla väglagen. Ny utfart och schakt för att uppnå goda siktförhållanden berör även fastighet Björlanda 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

I planområdet och dess närhet finns inga riksintressen.

Översiktsplaner

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Nordvästra delen av Marks kommun gäller inga särskilda restriktioner för området. I översiktsplanen är skogsbrukets intressen prioriterade, enstaka byggnader i anslutning till befintlig bebyggelse får tillkomma. Tillkommande bebyggelse ska lokaliseras så att hinder för skogsbruket undviks och gemensamma VA-lösningar ska eftersträvas. Direkt söder om planområdet är marken avsedd för prioriterat jordbruk.

Detaljplaner

Planområdet har inte varit detaljplanlagt sedan tidigare. Det finns inga detaljplanlagda områden i närheten.

Övriga kommunala beslut

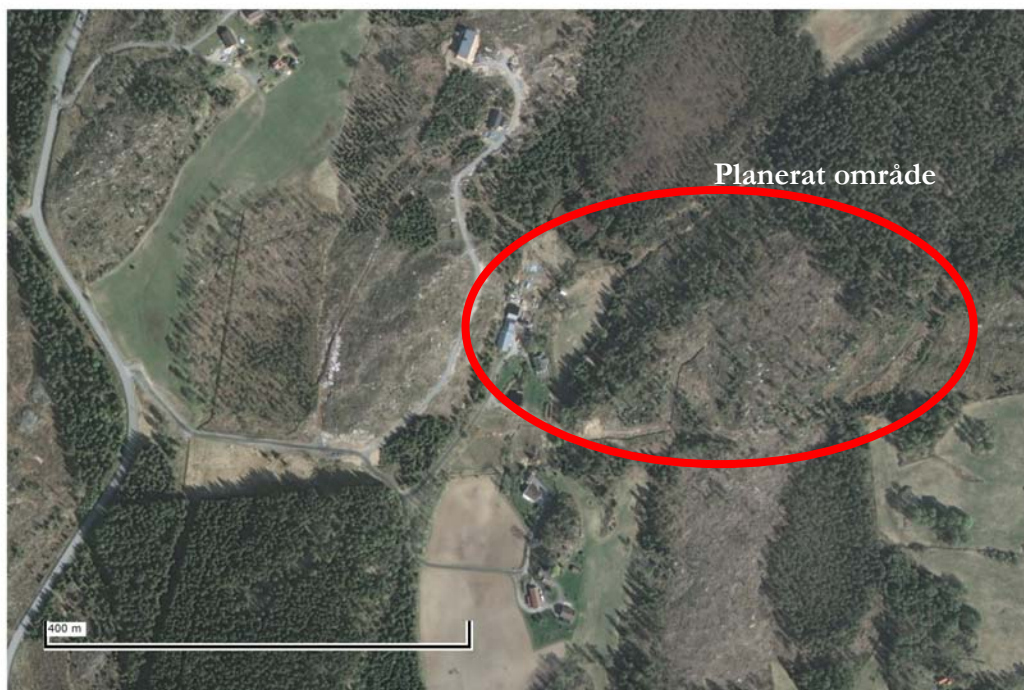
Beslut om upprättande av detaljplan togs av Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 januari 2004. Beslutet löd: *Kommunstyrelsen godkänner att en detaljplan för ca 12 villatomter upprättas för del av Björlanda 1:3, under förutsättning att exploatören bekostar planarbetet.*

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en sydvästsluttning med bra solförhållanden. Området begränsas i norr, öster och söder av ett skogsområde bestående av i huvudsak gran och tall. I omgivningarna kring planområdet finns även mossmarker och öppna ängsmarker.



Enligt förslaget bör naturområdet närmast tomterna (betecknas som "NATUR" i plankartan) vara ett vårdat lövträdsbestånd som gräns mot den produktiva skogsmarken. Inom området finns en befintlig stenmur, stenmuren ligger på skogsmark och har inget biotopskydd. Stenmuren hamnar inom kvartersmark och kommer troligtvis att tas bort.

Naturvärden

Gärån som rinner ca 800 meter söder om området är ett värdefullt vattendrag. Gärån utgör ett biflöde till Lygnern och Storån och i vattendraget finns flodpärlmusslan. Flodpärlmusslan är känslig för grumligt vatten, övergödning och föroreningar. Spillvatten och dagvatten tas omhand

inom planområdet och filtreras makadamdiken (och vid behov spridningsbädd) innan det går ut i befintligt dike intill planområdet. Diket leder sedan vattnet mot Gärån. Kommunen bedömer att Gärån inte kommer att påverkas negativt av förslaget.

Inom planområdet finns ett befintligt dike. Diken som går genom jordbruksmark omfattas av biotopskydd. Om åtgärder blir aktuella kring diket krävs dispens från biotopskyddet, från Länsstyrelsen. Går diket inte genom jordbruksmark gäller inte biotopskyddet, däremot kan förändringar av diket göra att det ändå krävs någon form av anmälan eller tillstånd till vattenverksamhet.

Geotekniska förhållanden

En jordartsbedömning har utförts av konsultföretaget WSP Terrasond, Göteborg (daterad 2005-04-19). 2 st provtagningar har bedömts okulärt med resultat enligt följande:

Prov 1: Starkt hummifierad, grusig sandig silt/klass 3D.

Prov 2: Siltig grusig sand/klass 1B.

Provtagningspunkterna är markerade på primärkartan daterad 2004-12-28 (reviderad 2005-04-25). För bebyggelse är förutsättningarna tillfredställande beträffande markstabiliteten.

Radon

Enligt den översiktliga inventeringen av markradon i Marks kommun (ur serien Miljö i Mark 1990:1) klassificeras området som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonsäkert utförande om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden. Radonhalten i inomhusluften får inte överstiga 200 Bq/m², vilket regleras med planbestämmelse.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar registrerade i området eller i dess direkta närhet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget skapar möjlighet till nya naturnära boenden. Planområdet rymmer 16 nya tomter för enbostadshus då minsta tomtstorlek regleras till 1200 kvm med planbestämmelse. Planen hindrar inte att fastigheter bildas för flerbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus istället för enbostadshus.

Bebyggelsen får uppföras i två plan på de högre delarna av planområdet. På de lägre delarna som även är mer kuperade får bebyggelsen uppföras i 1 våning samt en suterrängvåning. Vind får inte inredas i tvåvåningshusen eller om huset har suterrängvåning.

Maximal bruttoarea är 300 kvm. Bostadshus skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns för att säkerställa lämpligt avstånd vid olyckor såsom brand.

Byggnad för transformatorstation och pumpstation ligger i entrén till området och bör utformas med särskild hänsyn till detta. Total byggnadshöjd regleras till 3,5 meter, takvinkeln till minst 21 grader och byggnaderna måste uppföras med trä eller putsfasad.

Rekreation

Rekreationsområden är väl tillgängliga med naturmarker gränsande till villatomterna. Naturmark sparas centralt i området där yta för en gemensam lekplats eller mötesplats finns om de boende själva önskar anlägga en sådan.

Service

Närmaste vårdcentral, Apotek, äldreboende och tandvårdsklinik finns i Sätla. Där finns även bank, livsmedelsbutik och järnhandel.

Närmaste förskola och grundskola finns i Sätla. Barn inom planområdet har rätt till skolskjuts. Gymnasieelever hänvisas till Marks Gymnasieskola i Skene.

Vägar och trafik

Biltrafik

Utfarten från det planerade området sker via befintlig väg ut på lv 1609, där Trafikverket är väghållare. För att uppnå godkända siktförhållanden har utfarten flyttats ca 50 meter norrut. Detta gör att det finns goda siktförhållanden (170 meter) norrut på lv 1609. Siktschaktsutredning (2010) visar att schaktning intill väg 1609 ger sikt på 130 meter (låg standard) söderut.

En ny väg, med fem meters bredd skall byggas inom området. Gatan utformas som en säckgata och kommer endast att försörja bostadsområdet med bostadstrafik. Vägen inom området kommer också att fungera som skogsväg och ansluter därför till skogsmarkerna öster om planområdet. Planbestämmelse reglerar att bygglov inte får ges förrän lokalvägen är utbyggd.

Parkering och angöring

Parkeringar ordnas av respektive ägare inom egen tomtmark.

Att bo i området utan att ha bil

För miljöns skull bör bebyggelse ske på sådana platser som inte ökar bilberoendet i samhället. Det aktuella planområdet ligger mycket lantligt till. Närmaste kollektivtrafikförbindelse går på Lv 1609, knappt 1 kilometer från planområdet. Vägen trafikeras av de bussar som går mellan Kinna och Göteborg via Sätla, bussarna går med sådan turtäthet att det fungerar att pendla med dem. Busshållplatser finns vid Smedstorp och Blötasik. Tillkommande bebyggelse i planområdet kan eventuellt aktualisera en ny busshållplats vid infarten till området. Det är Trafikverkets väg och därmed de som äger frågan.

Det finns även möjlighet att parkera bilen i Sätla centrum och ansluta till kollektivtrafiken i närheten av dagis och skola. Barn i området har även rätt till skolskjuts.

Vatten

Till området ordnas med lokal vattentäkt i form av borrarad brunn med kapacitet att betjäna fastigheterna med vatten året runt (ungefärligt område markerat öster om planområdet). Vattenledningssystemet beräknas betjäna 65 personer. Den maximala vattenförbrukningen beräknas till 0.2 l/s. Enligt vattenprov (2008-02-25) är vattnet tjänligt, fluoridhalten är 1,4 mg/l vilket är strax under gränsvärdet för otjänligt dricksvatten och åtgärder i form av filter kan bli aktuella.

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten skall alla vattentäkter av en viss storlek ha ett godtagbart skydd senast 2015. Upprättande av vattenskyddsområde kan bli aktuellt. Detta kan medföra restriktioner på bebyggelsen, såsom hantering av bekämpningsmedel, biltvätt och vid utvinning av värmeenergi från berg, mark och vatten. Genom samråd med Länsstyrelsen bedöms inte några ytterligare utredningar krävas innan antagande av detaljplanen.

Spillvatten

Området föreslås anslutas till ett gemensamt minireningsverk (E2 på plankartan). Spillvatten från fastigheterna leds i självfallsledning ner till minireningsverket som renar genom sedimentering, biologisk rening och kemisk fällning. Det renade spillvattnet leds sedan vidare till en spridningsbädd för infiltration (E3 på plankartan). Vattnet filtreras genom sand och jordlager där biologiska, fysikaliska och kemiska processer renar vattnet ytterligare. Riskerna för att boende nedströms eller flodpärlmusslan i Gårån påverkas negativt minimeras. Det är ca 65 meter från reningsverket till närmsta befintliga brunn. Befintligt dike fungerar som barriär mellan närmsta vattentäkt och reningsverket. Reningsverket skall förses med filteranordning för att förhindra problem med lukt.

Spillvattenavrinningen uppskattas vara 0.2 l/s. Flödet från reningsverket till bäcken sker inte direkt utan indirekt via infiltration i marken (infiltrationsbädden) vilket ger en flödesutjämnande effekt.

Eftersom området ligger inom Lygnerns tillrinningsområde kommer eventuellt krav på fosforbädd att ställas vid tillstånd för avloppsanläggning.

Dagvatten

Exploatering av området kommer att leda till mer hårdgjorda ytor och en ökad avrinningshastighet för dagvatten. För att bromsa avrinningen föreslås *dagvatten från vägar, hårdgjorda ytor och busdränering* avledas i makadamdiken längs vägbanan. Då större delen av marken har god genomsläpplighet förväntas vattnet filtreras vidare ner i jordlagren. Dikena föreslås dimensioneras så att de även fungerar som fördröjningsmagasin med kapacitet att fördröja hela områdets dagvattenavrinning, även vid kraftiga regn. Det är viktigt att inte Härnäs 1:16 påverkas negativt av dagvatten från området.

Området ligger på en höjd och grundvattenytan ligger sannolikt djupt under markytan. Detta skapar bra förutsättningar för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) för *dagvatten från hustak och tomtmark*. Regleras med bestämmelse i plankartan.

Trafikbelastningen förväntas bli relativt låg och områdets karaktär medför att föroreningsbelastningen är låg, vilket medför att den kommande exploateringen inte utgör något hot mot recipienten Gårån.

El

Fortum Distribution försörjer området med el. Plats för ny transformatorstation säkerställs i detaljplanen. Befintlig luftledning skyddas med planbestämmelse.

Energiförsörjning

Husen skall uppvärmas individuellt. Området ligger mycket lantligt och bör ha en ekologisk prägel. Därför skall förnyelsebara energikällor användas i första hand, till exempel solkraft, vind, biobränsle eller utnyttjandet av virke. Det är tveksamt att bergvärme är lämpligt i området då vattentäkten kan behöva skydd genom vattenskyddsområde.

Konsekvenser

Behovsbedömning av Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras för 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 enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljömål

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

Begränsad klimatpåverkan ”-”

Transporter kommer att öka.

Levande skogar ”0”

Delar av produktiv skogsmark tas i anspråk för bebyggelse. Kring den planerade bebyggelsen planteras lövskog. Att ersätta vissa barrskogsområden med lövskog ligger i linje med kommunens miljömål.

God bebyggd miljö ”+”

Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra och hälsosam livsmiljö där naturvärden tas tillvara i bostadsmiljön. Bebyggelsen utförs som en samlad bebyggelse i närheten av övrig bebyggelse, vilket ligger i linje med kommunens målsättning att bebyggelse på landsbygden skall ske i samlade grupper.

Säker strålmiljö ”+”

Planen innehåller planbestämmelse att radonhalten inomhus inte får överstiga 200 Bq/m³.

”+” = *Positivt för miljömålet*

”0” = *Ingen påverkan på miljömålet*

”-” = *Negativt för miljömålet*

Administrativa frågor

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

Detaljplan för

ELLEDALA, DEL AV BJÖRLANDA 1:3

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2006-04-21, reviderad 2011-03-07 och 2012-06-01
Exploateringsingenjör Ingela Bengtsson-Schiötz (Explo AB)
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

INLEDNING

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.

Denna beskrivning redovisar ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till utbyggnad av som mest 16 friliggande bostäder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Markägare

Exploatering ska ske på Björlanda 1:3, Tommy och Ing-Marie Johansson är lagfarna ägare. Exploatör är Finsnickaren i Göteborg AB, Södra Karsegårdsvägen 12 B, 439 31 Onsala. Avtal finns mellan parterna.

Vattentäkt ska anläggas öster om planområdet på fastigheten Björlanda 1:3. Fastighetsägaren godkänner att exploatören anlägger vattentäkten utanför planområdet.

Fastigheten Björlanda 1:1 berörs av siktschakt vid allmän väg. Ägare är Andreas Heurlin Björlanda Västergården 1, 511 99 Sätla och Lisbeth Westerborn- Heurlin Björlanda Grandungen, 511 99 Sätla.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats eller vatten- och avloppsfrågorna. Exploatören svarar formellt och ekonomiskt för all utbyggnad som krävs inom och utom detaljplaneområdet.

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen skall antas under 2012.

Utbyggnad kan ske när lantmäteriförrättningen har vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören skall ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för genomförande av detaljplan för Elledala, del av Björlanda 1:3.

I lantmäteriförordningen kommer bl.a. följande frågor att hanteras:

- utbyggnad av allmän plats (vägar och naturmark)
- utbyggnad av tekniska anläggningar för: vatten, avlopp, reningsbädd, dagvatten. För eventuell framtida luktolägenhet från reningsverket ska filteranordning installeras. Diken för dagvattenhantering skall dimensioneras för att ta omhand allt dagvatten från tomt och vägar, med hänsyn till kommande klimatförändringar och med hänsyn till fastighet Härsnäs 1:16.
- eventuella ytterligare utredningar för va och geoteknik
- el och teleledningar
- anslutning till Björkhultsvägen
- belastningsfrågor på Björkhultsvägen
- bildande av gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp, vägar, naturmark. Björlanda 1:3 ska ingå i gemensamhetsanläggningen för att säkra sin utfart och transportväg mm.
- andelstal i Björkhults vägsamfällighet
- marköverlåtelser
- ekonomi
- att kontroller sker av vattentäkt på fastigheten Härsnäs 1:16, som inte får försämrats.
- mm

Den allmänna platsmarken samt kvartersmark för avloppsreningsverk och mark för reningsbädd föreslås ägas av blivande samfällighetsförening. Exploatören ska överlåta marken utan ersättning till blivande samfällighetsförening. Vattentäkt med ledningar öster om detaljplaneområdet ska säkerställas tillförmån för blivande gemensamhetsanläggning. Frågan hanteras i lantmäteriförordningen.

Om diket utanför detaljplaneområdet behöver grävas om kan beslut enligt lagen om allmänna vattentjänster krävas. Exploatören ska kontakta Länsstyrelsen i frågan.

Rätten att förlägga el- och teleledningar i u-områden inom allmän platsmark ska säkerställas med stöd av ledningsrätt eller servitut.

För att kunna utföra siktschakt för allmän väg och uppnå sikt på 130 meter söderut från utfarten, träffas överenskommelser mellan berörda, se nedan under rubriken avtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Väg- och va- utbyggnad samt dagvattenhantering inom planområdet skall utföras enligt en för kommunen godtagbar standard. Frågorna hanteras inom lantmäteriförrättningen.

Exploatören förbinder sig att avstå från eventuella möjligheter att via förrättningen få ut bidrag för nyanläggningar och upprustning av vägar mm med anledning av bostadsexploateringen.

Områdets värmeförsörjning får inte ske med direktverkande el. Kommunen arbetar för uppvärmning med förnyelsebara energikällor.

AVTAL OCH EKONOMI

Avtal

För säkerställande av siktschakt för väg 1609 träffas följande avtal:

- Avtal mellan kommunen, ägare till Björlanda 1:3, Björlanda 1:1 och exploatören för att säkerställa nyttjandet av området, dess kostnader samt för att säkerställa delar av utförandet.
- Avtal mellan kommunen och Trafikverket för utförande och förvaltning av området.
- Avtal mellan kommunen och exploatören samt fastighetsägare till Björlanda 1:3 för att säkerställa utförandet samt förvaltningens kostnader.

Avtalen innebär att exploatören och fastighetsägaren till Björlanda 1:3 står för utförandet av siktschaktningen och dess kostnader. Kommunen svarar för förvaltningen men kostnaderna svarar exploatören och fastighetsägaren till Björlanda 1:3 för.

Ekonomi

Exploatören skall bekosta all utbyggnad och de utredningar som krävs för att de blivande 16 friliggande fastigheterna skall fungera för framtiden vad gäller bl a vägar, va-, el- och tele-försörjning samt värmefrågor.

Inom och utanför detaljplaneområdet skall exploatören svara för de kostnader som lantmäteriet beslutar om och som kommit överens om i avtal.

Exploatören skall bekosta kommunens plan- och administrationskostnader.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Explo AB på uppdrag av Bygg- och miljökontoret.