

Detaljplan för

Sätila 3:32

(Etapp 2 av detaljplan för Sätila 3:3, Sätila-Hede 6:2 och 6:5 samt del av Sätila 4:3 och 5:15)

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning



Foto Google Earth

Upprättad 2018-10-03, reviderad 2019-02-20

Planarkitekt, Annacarin Holm, bsv arkitekter & ingenjörer ab

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

LAGA KRAFT 2019-09-09

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och illustrationer. (Detta dokument)

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1 000, upprättad 2019 av Lars Kjellgren, Marks kommun.

Fastighetsförteckning upprättad 2019-02-19 av Metria AB.

Bullerutredning daterad 2017-04-28, reviderad 2017-11-01,

Geoteknisk utredning daterad 2006-02-03

Bergteknisk utredning daterad 2018-06-19

Dagvattenutredning daterad 2017-03-01

VA-utredning daterad 2017-04-10

Arkeologisk utredning genomförd under oktober 2018

INNEHÅLL

Inledning	4
Detaljplaneprocessen	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Lagskyddade intressen	5
Översiktsplaner	5
Kommunala program m.m.	6
Detaljplaner	6
Planbesked	6
Förutsättningar	6
Bebyggelseområden	6
Service	6
Naturmiljö och landskapsbild	7
Närmiljö, rekreation och lek	7
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
Miljömål	8
Kulturmiljö	9
Vägar och trafik	9
Teknisk försörjning	10
Risker och störningar	11
Förslag	12
Bebyggelseområden	12
Service	13
Närmiljö, rekreation och lek	13
Naturmiljö/landskapsbild	13
Miljökvalitetsnormer	13
Miljömål	13
Kulturmiljö	14
Vägar och trafik	14
Gång- och cykelvägar	14
Parkering och angöring	14
Teknisk försörjning	14
Risker och störningar	15
Miljökonsekvenser	17
Behovsbedömning / Miljöbedömning	17
Genomförandebeskrivning	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	18

INLEDNING

Sätila är en tätort som ligger i nordvästra delen av Marks kommun. Det är kommunens tredje största ort med drygt 1000 invånare. Orten karakteriseras av Storåns dalgång och sjön Lygnern. Orten har också ett strategiskt läge nära Landvetter flygplats. Sätila är länkad ort i översiktsplanens strukturbild och utvecklingen av orten bedöms som positiv.

För Sätila gäller riktlinjer från fördjupad översiktsplan – Sätila, antagen av kommunfullmäktige 2003-10-21. Arbeta med ny fördjupning av översiktsplan för hela Mark Nordväst pågår.

Detaljplaneprocessen

Denna plan prövas med ett s.k. **standardförfarande** enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Det innebär att detaljplanearbetet är indelat i flera skeden och möjlighet finns för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet.

Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan syftar huvudsakligen till att skapa nya bostäder i centrala Sätila. Planen möjliggör för småhus; villor, parhus, kedjehus i upp till två våningar. Syftet med planen är också att säkerställa tillgängligheten till angränsande natur-/rekreationsvärden och de gångstigar som finns öster om planområdet. Bestämmelser på plankartan syftar även till att säkerställa lokal fördröjning av dagvatten.

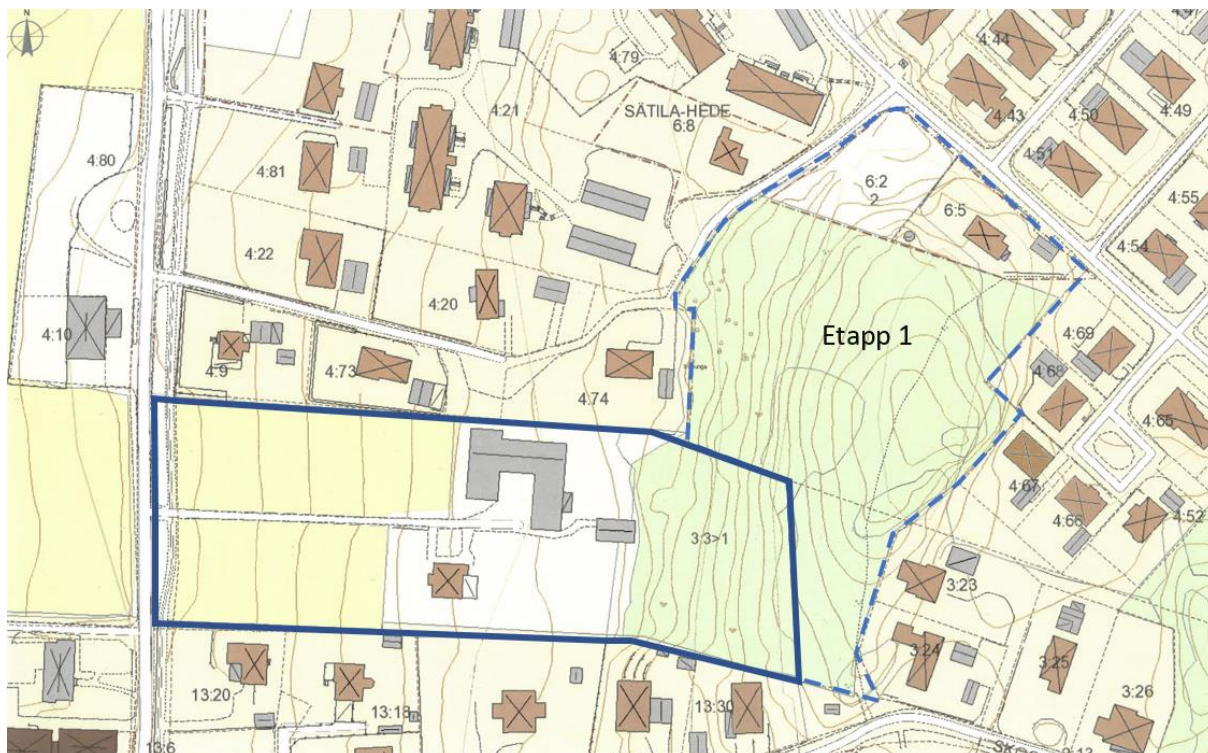
Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget direkt öster om Björlandavägen i centrala Sätila och består av fastigheten Sätila-Hede 3:32 samt en mindre del av Sätila-Hede 13:6 (utgör del av gc-väg utmed Björlandavägen). Planområdets totala areal är knappt 1,5 hektar. Kvartersmark för bostäder utgör drygt 11600 m² och resterande mark är gata/gc-väg och naturmark.

Markägförhållanden

Fastigheten Sätila 3:32 ägs av privat markägare och fastigheten Sätila Hede 13:6 ägs av Marks kommun.



Figur 1: Planområdets lokalisering i Sätla (markerat med blå heldragen linje).

Tidigare ställningstaganden

Lagskyddade intressen

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktsplaner

I översiktsplanen för Marks Kommun pekas nordvästra delen av kommunen ut som viktig med dess attraktiva närhet till Göteborg. Sätla nämns i strukturbilden som en länkad ort. Med detta menas att orten ligger strategiskt i förhållande till de större stråken. Härifrån ska man på ett relativt enkelt sätt kunna ta sig med bil eller kompletteringstrafik till närmsta nod för att byta till kollektivtrafik.

Stor del av nytillkomna bostäder i kommunen bör enligt översiktsplanen riktas till stråkens knutpunkter, utvecklingsnoder samt länkade orter. Sätla lyfts fram som den ort som har starkast befolkningstillväxt i kommunen.

För planområdet gäller riktlinjer från Sätla – fördjupning av översiktsplan för Marks kommun, antagen 2003. Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekat som mark för bostäder.

Kommunala program m.m.

I bostadsförsörjningsprogram för Marks kommun beräknas Mark nordväst vara den del av kommunen som växer mest i förhållande till sin storlek. Detta innebär 680 nya bostäder fram till 2030. Enligt målen beräknas 270 av dessa bostäder byggas i Sätila.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet omfattas idag inte av någon detaljplan. En mindre del längst i öster omfattas av en detaljplan från 2007-02-28. Berört markområde är utlagt som naturmark.

Planbesked

Positivt planbesked för Sätila 3:3(nuvarande Sätila Hede 3:32) meddelades av Plan- och byggnadsnämnden 2015-09-09, §117.

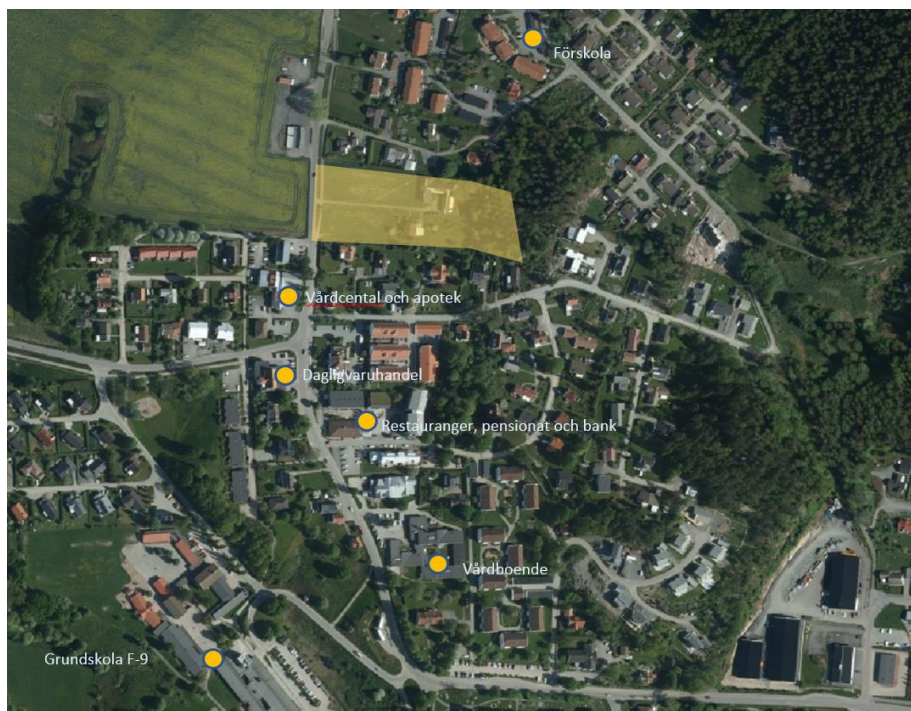
Förutsättningar

Bebyggelseområden

Sätila är den största orten i nordvästra delen av kommunen. Orten är lokaliserad i Storåns dalgång vid Lygnerns strand, väster om väg 156. Storåns dalgång präglas av ett böljande odlingslandskap. Bebyggelsen ligger samlad i smala stråk utmed dalsidorna. Ovanför bebyggelsen tar skogsklädda berg vid.

Service

I Sätila finns service i form av förskolor, grundskola, vårdcentral, dagligvarubutik, bank och restaurang. Kartan nedan illustrerar planområdets läge i förhållande till denna service.



Figur 2: Planområdets läge i förhållande till olika former av service i Sätila.

Mark och vegetation

Planområdet domineras av öppen mark med bebyggelse i form av ett äldre bostadshus med tillhörande ladugård/uthus och tomtmark. Marken sluttar från öster till väster med en lägsta nivå nere vid Björlandavägen. Höjdskillnad inom området; ca 17 meter.

Naturmiljö och landskapsbild

Planområdet ligger ca 600-800 meter öster om Storån och öster om Björlandavägen. På andra sidan (väster om) Björlandavägen breder ett böljande jordbrukslandskap ut sig ner mot Storån. Annars är planområdet främst omgivet av bebyggelse, både villor och lägenheter i flerbostadshus. Planområdet angränsar också till Hede by som är en del av det omgivande kultur- och jordbrukslandskapet.

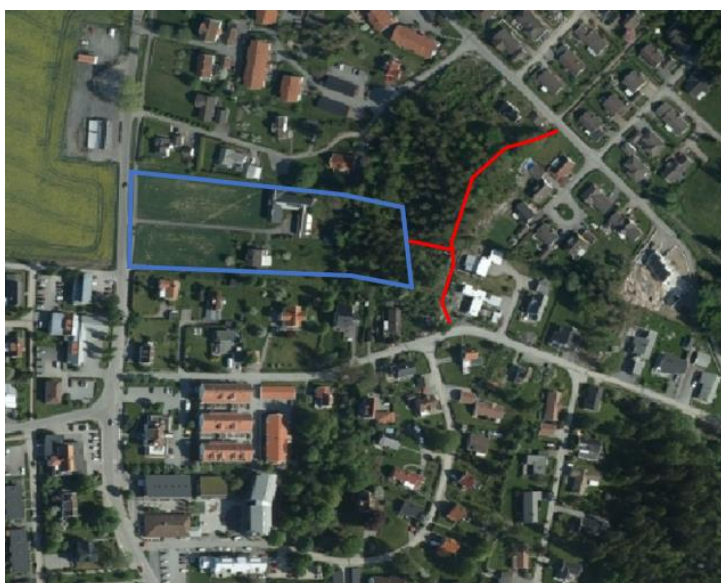
Söder om Sätla finns kommunens största sjö, Lygnern, en havsfjord som snörts av när inlandsisen drog sig tillbaka för drygt 10 000 år sedan. Ädellövskogarna utmed Lygnern är omfattande och bjuder på en intressant flora.

Marken närmast öster om planområdet domineras av skog som i viss omfattning används som rekreationsområde.

I kommunens naturvårdsprogram ingår en naturdatabas som redovisar områden med kända naturvärden i kommunen. Redovisningen omfattar både sådana områden som har ett skydd enligt miljöbalken och sådana områden som saknar ett juridiskt skydd. Om kommunen ska kunna uppfylla uppsatta miljömål krävs att hänsyn tas till alla områden med naturvärde, alltså även de som saknar skydd enligt miljöbalken. Befintlig naturmark inom planområdet är inte utpekad i kommunens naturdatabas. Inom området finns inga kända naturvärden.

Närmiljö, rekreation och lek

En promenadstig löper i nord-sydlig riktning inom området direkt öster om planområdet. Denna är flitigt använd av boende i området. Stigen som även är en förbindelselänk för skolbarn, omges av skog som även fungerar som lekytor. Planen säkerställer en gång-förbindelse ut till denna stig.



Figur 3: Planområdet (markerat med blå linje) med promenadstig och anslutning till denna (markerat med röd linje). Ortofoto Lantmäteriet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns MKN /nationella riktvärden) enligt följande:

MKN för luft:

Förorening	Medelvärdesperiod	MKN-värde
NO ₂	Timme	90 µg/m ³
	Dygn	60 µg/m ³
	År	40 µg/m ³
SO ₂	Timme	200 µg/m ³
	Dygn	100 µg/m ³
CO	8 h	10 mg/m ³
Bensen	År	5 µg/m ³
Partiklar (PM ₁₀)	Dygn	50 µg/m ³
	År	40 µg/m ³
Partiklar (PM _{2,5})	År	25 µg/m ³
	År	25 µg/m ³
Partiklar (PM _{2,5}) – exponeringsminskning	År	% minskning 20 µg/m ³
Bens(a)pyren	År	1 ng/m ³
Arsenik	År	6 ng/m ³
Kadmium	År	5 ng/m ³
Nickel	År	20 ng/m ³
Bly	År	0,5 µg/m ³
Ozon	8 h	120 µg/m ³

Förorening	Medelvärdesperiod	MKN-värde
NO _x	År	30 µg/m ³
SO ₂	Vinter (1 okt–31 mars)	20 µg/m ³
	År	20 µg/m ³
Ozon	AOT 40	18 000 µg 6 000 µg

Figur 5: MKN luft för människors hälsa respektive för skydd av växtlighet. Källa Naturvårdsverket

MKN för ytvatten:

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storån (invid mynningen till Lygnern) ”Måttlig ekologisk status” medan den kemiska statusen ”ej uppnår god”. Storån/Lygnern ligger nedströms planområdet och är recipient för dagvatten från området.

Orsaken till klassificeringen måttlig ekologisk status är enligt VISS att; Storån är påverkad av försurning. Den kemiska statusen påverkas i sin tur av halten kvicksilver samt PBDE (polybromerade difenyletrar), en industrikemikalie/flamskyddsmedel som används i textilier och elektroniska produkter.

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Marks kommun har också fört ner miljökvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. De lokala miljömål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö – Kommunala mål är t ex.

”Kommunen ska anpassa ny bebyggelse efter kulturhistoriska och estetiska värden samt planera för bostadsnära grönområden.”

”Kommunen ska undvika lokalisering av bostäder och samhällsviktig verksamhet i områden med risk för översvämning, erosion, ras eller skred.”

- Ett rikt växt- och djurliv – Kommunal mål är t ex.

”Naturvärden ska utgöra en av de grundläggande planeringsförutsättningarna vid all fysisk planering, så att naturmiljöer och biologisk mångfald så långt som möjligt skyddas.

Utgångspunkten ska vara att naturvärden är en tillgång som ska tas tillvara som ett positivt inslag i vår närmiljö.”

”Kommunen i egenskap av markägare och verksamhetsutövare ska föregå med gott exempel när det gäller bevarande av naturvärden.”

- Levande sjöar och vattendrag – Kommunal mål är t ex.

”I områden med vattenförekomster och där god ekologisk status inte uppnås ska kommunen upprätta vatten- och avloppsvattenplaner, samt ställs krav på hög skyddsnivå för avlopp” (Berör exempelvis lokalt omhändertagande av dagvatten.)”

”Prövning görs av verksamheter på ett sätt så att miljö kvalitetsnormer för vatten inte överträds”.

”Naturvärden ska utgöra en av de grundläggande planeringsförutsättningarna vid all fysisk planering, så att naturmiljö och biologisk mångfald så långt som möjligt skyddas. Utgångspunkten ska vara att naturmiljön är en tillgång som tillvaratas som ett positivt inslag.”

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till Hede by; ett område som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefullt. Radbyn norr om aktuellt planområde, karakteriseras av de öppna gårdsmiljöerna där boningshusen är uppförda utmed den gamla bygatan. Byn åskådliggör den lokala byggnadstraditionen från 1700–1800-talen. Planområdet omfattas inte av/påverkar inte detta hänsynsområde.

Under planprocessen har arkeologiska utredningar med sökschaktsgrävning genomförts inom området. Resultatet av dessa innebär inte några ytterligare krav på utredningar eller åtgärder.

Vägar och trafik

Biltrafik

Väster om planområdet går Björlandavägen. Förbi planområdet är hastigheten på vägen begränsad till 50 km/h. Väghållare för Björlandavägen är Trafikverket. Vid den senaste trafikräkningen (2015/Trafikverket) uppmättes årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) till 1710 fordon/dygn. Utav dessa var 120 tunga fordon.

Gång- och cykelvägar

Längs med östra sidan av Björlandavägen finns det tillgång till gång- och cykelväg mot söder/centrum och mot norr (se figur 6). Från Backsippevägen och väster ut mot Björlandavägen finns också delvis gång- och cykelväg.



Figur 6: Gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger med god tillgänglighet mot närmaste busshållplats, Sätla tappen utmed Björlandavägen. Här går buss 330 mot Göteborg, Landvetter eller Kinna med drygt 23 dubbelturer per dag.

Teknisk försörjning

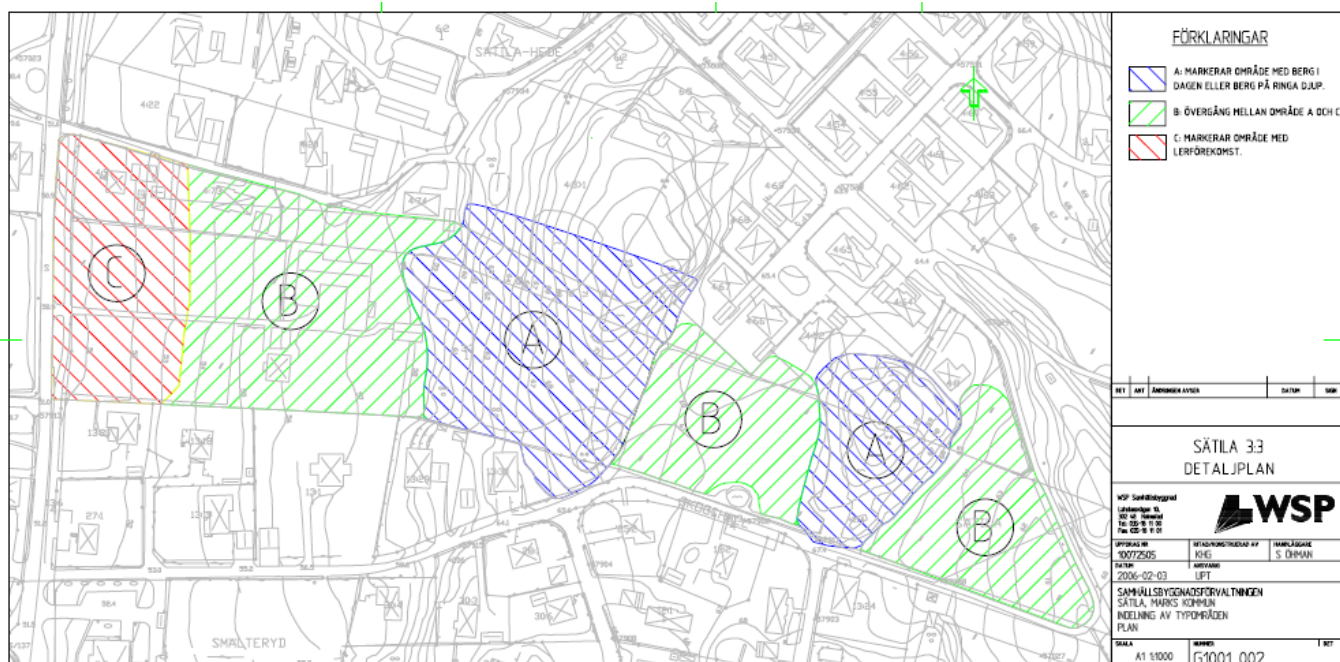
Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Hela planområdet omfattas av en geoteknisk undersökning från 2006. Den visar att området närmast Björlandavägen har lerförekomster (C), medan resten av området är övergång mellan berg i dagen och lerförekomster (B) samt längst i öster berg i dagen (A). För rekommendationer beträffande grundläggning hänvisas till utredningen.



Figur 7: Resultat av geoteknisk utredning från 2006.

Inför granskningsskedet har även en bergteknisk utredning genomförts. (ÅF 20180619)

I rapporten framgår;

- Jordtäcket är tunt med fläckvis förekomst av berg i dagen. I områdets östra, västra och södra delar finns större områden med berg i dagen.
- Berggrunden består av ställvis glimmerrik gnejs. Berget har få sprickset och det finns inga stabilitetsproblem i området.
- Förhållandena medför i nuläget inga restriktioner för byggnation. Inför planerad bebyggelse rekommenderas att en bergteknisk inspektion utförs inom områden där bergöverytan blottläggs i samband med grundläggning. En bergteknisk besiktning behöver också ske efter sprängningsarbeten.
- Vid ev. sprängningsarbeten rekommenderas att en riskanalys utförs, gällande restriktioner för vibrationer. Detta särskilt med tanke på den östra bergsläntens närhet till befintliga byggnader.

- Med tanke på bergets strukturgeologiska egenskaper bör uttag av bergslanter ske i samråd med bergsakkunnig för att utvärdera risker förknippade med skiv- och kilutfall.
- Bergstabiliserande åtgärder i form av ingjutna bergbultar och bergrensning, samt skyddsåtgärder i form av nät kan bli nödvändiga för att förhindra blockutfall.

Radon

Marken utgörs av normalradonmark. Det kan inte uteslutas att det inom området även finns områden med högradonmark. Ny byggnation ska därför, med hänsyn till försiktighetsprincipen, uppföras radonsäkert. En bestämmelse kring detta återfinns på plankartan.

Förslag

Bebyggelseområden

För kvartersmarken föreslås markanvändningen regleras som bostäder i form av småhus; villor, parhus, radhus eller kedjehus. Resterande mark (längst i öster) avsätts som allmän platsmark/naturmark. Förslaget tillåter hus med en högsta nockhöjd på 7,5 meter vilket motsvarar två plan med inte allt för branta tak. Illustrationen nedan visar ett exempel med 14 villatomter och två parhus, dvs totalt 18 lägenheter.

Förslaget är förenligt med tidigare ställningstaganden om en tät småskalig bebyggelse på området.



Figur 8: Idéskiss/ exempel på byggnation inom planområdet.

Levande sjöar och vattendrag

Detaljplanens förslag med lokal dagvattenrening/-fördröjning bedöms inte medföra negativ påverkan avseende ekologiska eller kemiska aspekter i nedströms liggande vattensystem.

Ett rikt växt och djurliv

Planförslaget innebär en fortsatt sammanhängande grönzon/ spridningskorridor för flora och fauna öster om planområdet.

Kulturmiljö

Enligt genomförd arkeologisk utredning omfattas inte planområdet av några fynd eller fornlämningar. En exploatering kommer därmed inte innebära påverkan på någon fornlämningsmiljö.

Vägar och trafik

Biltrafik

Ny bebyggelse får anslutning mot Björlandavägen med en ny lokalgata. Lokalgatan kommer att ha kommunalt huvudmannaskap och ska väghållas av Marks kommun.

Utformningen på enskilda gator och vändplaner ska anpassas så att det är möjligt för utryckningsfordon, renhållningsfordon och snöröjningsfordon att ta sig fram.

När området är fullt utbyggt kommer det, enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg, att generera mindre än 100 bilresor/dygn exklusive nyttotrafik¹. Trafikökningen påverkar i mindre utsträckning Björlandavägen. Avseende buller se ”bulleravsnitt” nedan.

Inför byggnation/ projektering av ny infart från Björlandavägen ska hänsyn tas till siktförhållanden och trafiksäkerhet för både biltrafik och för gång- och cykeltrafik. Samråd ska ske med Trafikverket.

Gång- och cykelvägar

De gång- och cykelvägar som finns runt planområdet motsvarar behovet. Enligt trafiksäkerhetsplanen finns inga ytterligare planer på utbyggnad av gång- och cykeltrafikstråk i anslutning till planområdet.

Parkering och angöring

Det är exploatörens ansvar att se till att bostäderna har tillräckligt med parkeringsplatser enligt den norm som gäller vid handläggningen av bygglov. Enligt förslag till ny parkeringsnorm 2018 gäller följande, att användas vid bygglov:

Lämpligt normtal för enbostadshus är möjlighet för uppställning av 2 bilar.

Normen är tillämplig för nya bostäder inom planområdet.

¹ Nyttotrafik är trafik som tillkommer utöver personresor. Detta gäller exempelvis servicetrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ansluts till kommunalt vatten- och spillvattennät. Nya vatten- och avloppsledningar anläggs i samband med utbyggnad av ny lokalgata. Ledningarna får anslutning ut mot Björlandavägen.

En genomförd utredning (WSP 2017-04-10) visar att kapacitet finns i både spill- och vattennätet för att möjliggöra exploatering.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av WSP (2017-03-01).

I utredningen ges olika förslag för hantering av dagvatten från området.

Enligt den geotekniska utredningen kan grundvattnet i området tidvis vara högt och ligga i eller mycket nära markytan i lågpunkter med naturlig avrinning. Vid sådana höga grundvattenflöden (1 meter under mark eller högre) krävs täta kassetter. Avtal kring omhändertagande av dagvatten skall tecknas mellan Marks kommun och exploatören inom planområdet. Krav på lokal fördröjning ställs på plankartan.

Lokalgatan föreslås bli avvattnad med en dagvattenledning och brunnar mitt i gatan.

För mer information kring flöden och fördröjningsvolym, se fullständig dagvattenutredning.

Energiförsörjning

Sätla har inte tillgång till fjärrvärme, det är därför upp till respektive byggherre att lösa uppvärmningen i nya bostäder.

Bredband/telekablar

Fiber finns utbyggt utmed Björlandavägen.

Skanova har en oinmätt telekabel(kopparkabel) som går i nord-sydlig riktning genom planområdet. Denna behöver sannolikt flyttas i samband med att området exploateras. Det exakta läget får bestämmas i samråd med Skanova.

Avfall

Byggnationen ska beakta utrymmen för fastighetsnära insamling enligt kommunens renhållningsordning och Förordning (2018:1462) om producentansvar för förpackningar.

Risker och störningar

Geotekniska/bergtekniska förhållanden

Där det inom området finns lerbeförekomst eller övergång mellan ler- och bergförekomst kan byggnader och anläggningar grundläggas direkt i mark under förutsättning att markbelastningen, inklusive eventuella uppfyllnader, begränsas till maximalt ca 80 kPa enligt genomförd geoteknisk utredning från 2006.

Information införs på plankartan om att en geoteknisk utredning och en bergteknisk utredning genomförts och att rekommendationer i dessa bör följas.

Buller

Området är inte berört av buller från verksamheter. En bullerutredning har genomförts utifrån trafik på väg 1609 (Björlandavägen); daterad den 2017-04-28/rev 2017-11-01 (Gärdhagen Akustik AB). Utredningen utgår från trafiksiffror uppräknade med Trafikverkets uppräkningsstal för att motsvara trafik år 2040.

I sammanfattningen framgår för aktuellt planområde att:

”Den föreslagna bebyggelsen uppfyller riktlinjerna för buller från trafik enligt förordning SFS 2015:216 inklusive föreskrivna ändringar enligt SFS 2017:359.

Samtliga tomter har möjlighet att ha en uteplats som uppfyller förordningens riktvärden. På de tomterna närmast Björlandavägen (väg 1609) uppfyller dock endast en begränsad yta riktvärdena. Riktvärdet för ekvivalent respektive maximal ljudnivå inomhus kan klaras.”

För att säkerställa möjligheten till en god utomhusmiljö även för tomterna närmast Björlandavägen förelås för dessa tomter följande bestämmelse på plankartan;

”Uteplatser ska anordnas i skydd av erforderlig bullerdämpande byggnad eller plank.”

Brandvattenförsörjning

Utanför planområdet finns brandposter belägna inom 80 meter från plangräns (se figur 11).

I VA-utredningen görs bedömningen att befintliga brandposter har kapacitet att förse planområdet med brandvatten.



Figur 11: Befintliga brandposter runt planområdet.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning / Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts nödvändig 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 grundat på följande förutsättningar:

- Natura 2000 berörs inte.
- Planen ger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.
- Markanvändningen som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.
- På kommunsamråd med Länsstyrelsen bedömdes planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Granskning av förslaget genomförs under första kvartalet 2019. Antagande och laga kraft förväntas kunna ske senast under andra kvartalet 2019.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för den eventuella skada som detta medför.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark/gata och naturmark inom området. Ett avtal skall träffas mellan befintlig fastighetsägare och kommunen före planens antagande. I avtalet regleras ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande närmare avseende t ex fastighetsbildning och utbyggnad av gata, vatten och avlopp samt hantering av dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

I samband med ett genomförande av planen kommer fastighetsbildning att krävas; avstyckning och fastighetsreglering. De områden som avser gata och natur ska regleras till kommunens fastighet/er. Kostnader för detta bekostas av exploatören.

Marksifte mellan Sätla 3:32 och Sätla 5:15

Den del av Sätla 3:32 som i planförslaget lagts ut som naturmark på plankartan regleras till kommunens fastighet Sätla 5:15.

Tekniska frågor

Fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas lokalt på fastigheterna innan det går till befintliga system, därmed säkerställs att fastigheternas utloppsvolym av dagvatten inte ökar. Avtal kring hantering av dagvatten skall tecknas, mellan fastighetsägare/exploatörer och kommunen, innan detaljplanen antas.

Kommunen ansvarar för att bygga ut gatan i området, exploatören betalar den faktiska kostnaden för detta när gatan är klar och kan tas i anspråk.

Genom området i nord-sydlig riktning har Skanova en kabel. En flytt av denna blir aktuell i samband med exploatering. Samråd kring ny placering ska ske med ledningsägaren.

De parkeringsbehov som en ny exploatering genererar skall anläggas inom kvartersmark.

I samband med ett genomförande av planen blir det aktuellt med nya adresser.

Ekonomiska frågor

Exploatörens kostnader:

- Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen. Planavgiften är beräknad på gällande taxa. Vid ansökan om bygglov betalar exploatören bygglovsavgift enligt gällande taxa.
- Exploatören får kostnader för avstyckning av kvartersmark. Exploatören får också kostnader för anläggande av gata och för anläggande av anslutningsledningar till det

kommunala vatten- och avloppsnätet. Exploatören betalar anläggningsavgift för vatten och avlopp inom området, enligt vid varje tillfälle gällande fastställd taxa.

- Exploatören bekostar nödvändig dragning av elledningar.
- En flytt av Skanovas befintliga kabel som korsar planområdet, bekostas av exploatören. Kabeln innehåller bly, vilket kräver särskild hantering vid undanflyttning. Beställning ska ha inkommit till Skanova i god tid innan åtgärd krävs.
- Åtgärder med anledning av buller bekostas av exploatören.

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt, Annacarin Holm, bsv arkitekter & ingenjörer ab

Planhandläggare, Lena Bodén

Planarkitekt, Lars Jönsson

Exploateringsingenjör, Lars Lindeberg

VA-ingenjör, Marcus Jonsson