

Detaljplan för

Sätilla-Hede 6:2 och 6:5 samt

del av Sätilla 4:3 och 5:15

Sätilla, Marks kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning



Foto Google Earth

Upprättad i oktober 2018, reviderad 2019-01-16

Planarkitekt, Annacarin Holm, bsv arkitekter & ingenjörer ab

Bygg och miljökontoret, Marks kommun

Laga kraft 2019-10-11

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan i skala 1:1000.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och illustrationer. (Detta dokument)

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1 000, upprättad 2017 av Lars Kjellgren, Marks kommun.

Fastighetsförteckning upprättad 2017-11-22 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 juni-juli 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	9
Kulturmiljö	10
Vägar och trafik	10
Teknisk försörjning	11
Risker och störningar	11
Förslag	12
Bebyggelseområden	12
Service	14
Närmiljö, rekreation och lek	14
Naturmiljö/landskapsbild	14
Miljökvalitetsnormer	14
Miljömål	15
Kulturmiljö	15
Vägar och trafik	15
Gång- och cykelvägar	15
Parkering och angöring	16
Teknisk försörjning	16
Risker och störningar	17
Miljökonsekvenser	18
Behovsbedömning / Miljöbedömning	18
Genomförandebeskrivning	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor	20

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. Arbete med ny fördjupning av översiktsplan för hela Mark Nordväst pågår.

Detaljplanprocessen

Denna plan prövas med ett s.k. **standardförfarande** enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Det innebär att detaljplanarbetet 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 tillåter flerbostadshus i två till fyra våningar. Syftet med planen är också att säkerställa de natur- och rekreationsvärden, gångstigar som finns inom planområdet. Bestämmelser på plankartan syftar även till att säkerställa lokal fördröjning av dagvatten.

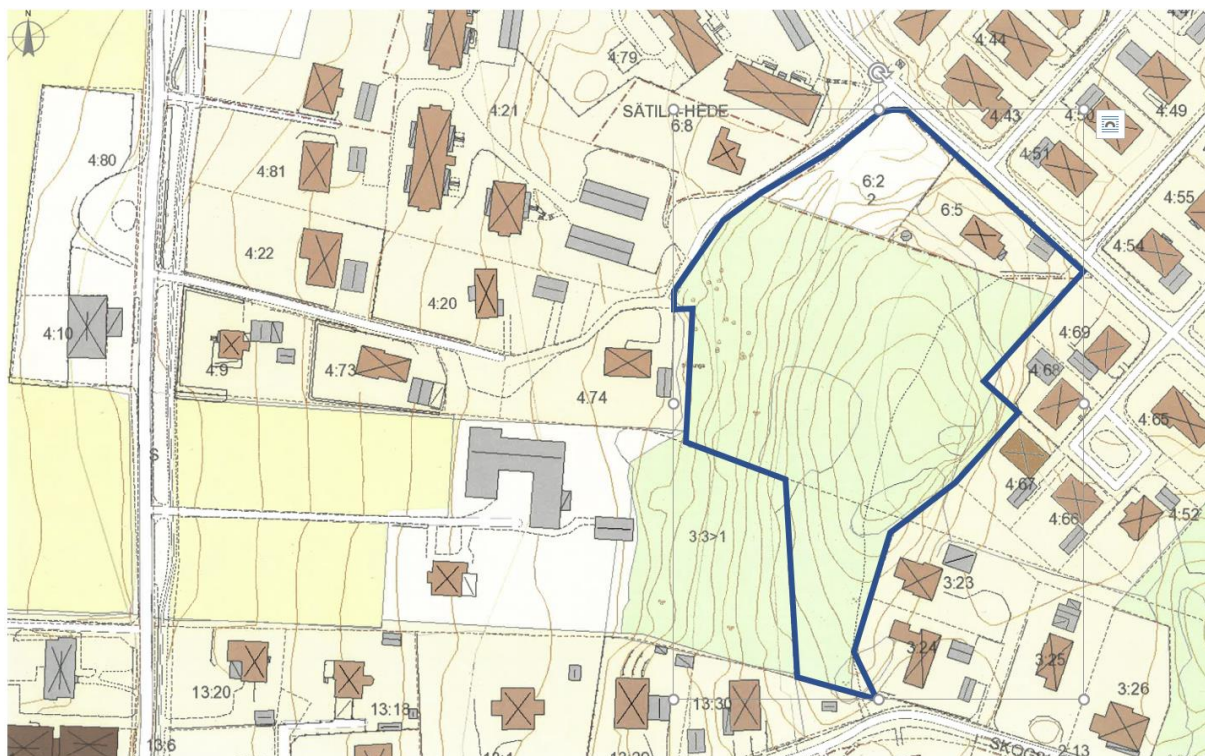
Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget direkt öster om Björlandavägen i centrala Sätila och består av fastigheterna; Sätila 4:3, Sätila-Hede 6:2, Sätila-Hede 6:5 samt Sätila 5:15. Planområdets totala area är drygt 1,3 hektar. Kvartersmark för bostäder utgör 0,82 ha och resterande 0,48 ha utgör naturmark.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Sätila Hede 6:2 och Sätila-Hede 6:5 ägs av privata markägare. Sätila 4:3 och 5:15 ägs av Marks kommun.



Figur 1: Planområdets lokalisering i Sätilla (markerat med blått).

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. Sätilla 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 nyttillkomna bostäder i kommunen bör enligt översiktsplanen riktas till stråkens knutpunkter, utvecklingsnoder samt länkade orter. Sätilla lyfts fram som den ort som har starkast befolkningstillväxt i kommunen.

För planområdet gäller riktlinjer från Sätilla – fördjupning av översiktsplan för Marks kommun, antagen 2003. Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som bostadsmark (Sätilla Hede 6:2 och 6:5) och i övriga delar som naturmark.

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

Delar av planområdet omfattas idag av tre gällande detaljplaner. Sätila-Hede 6:2 och delar av Sätila 4:3 omfattas av en detaljplan som antogs 1995-12-07. På Sätila-Hede 6:2 tillåts ett friliggande bostadshus om en våning medan berörd del av Sätila 4:3 pekas ut som naturområde. Resterande del av Sätila 4:3 samt Sätila-Hede 6:5 omfattas av en detaljplan från 1978-01-30. Sätila 4:3 pekas där ut som parkmark, medan det på Sätila-Hede 6:5 tillåts en fristående bostad i en våning. En detaljplan från 2007-02-28 gäller i planområdets sydöstra del för del av fastigheten Sätila 5:15, som utgörs av naturmark.

Planbesked

Positivt planbesked för Sätila 4:3 meddelades av Plan- och byggnadsnämnden 2016-06-29 § 80.

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.

Naturmiljö och landskapsbild

Planområdet ligger ca 800 meter öster om Storån och en bit 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.

Planområdet domineras av skog som i viss omfattning används som rekreationsområde. Inom planområdet finns relativt stora höjdskillnader. Marken sluttar i huvudsak från öster mot väster med en höjdskillnad på totalt ca 11 meter ner till Backsippevägen.

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, utöver områdets värde som närrekreationsområde för boende i Sätla.

Närmiljö, rekreation och lek

Området kan idag användas för lek och rekreation. En promenadstig löper genom den östra delen av området (se blå linje i figur 3). Denna är flitigt använd av boende i området. Stigen som även är en förbindelselänk för skolbarn, omges av skog som till stor del fungerar som lekytor (se figur 4).



Figur 3: Planområdet (markerat med blå linje) med promenadstig markerad (röd linje).
Ortofoto Lantmäteriet.



Figur 4: Exempel på hur området används som lektytor. Fotografi: Anna Häggson

Promenadstigen går delvis över Sätila-Hede 6:5 som är en privat fastighet. För att säkerställa bevarandet av stigen med anslutning upp mot Ramdalsvägen, föreslås en markreglering mellan kommunens fastighet Sätila 4:3 och den privatägda fastigheten Sätila-Hede 6:5.

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 ¹³ 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 förorening. 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 miljö kvalitetsmål 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 miljö kvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. De lokala miljö mål 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 – Kommunala 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 – Kommunala mål är t ex.

”I områden med vattenförekomster och där god ekologisk status inte uppnås ska kommunen upprätta vatten- och avloppsvattenplaner, samt ställa 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 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 utpekad 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.

En arkeologisk utredning med sökschaktsgrävning genomfördes under juni och juli 2018. Undersökningsområdet omfattade både nu aktuellt planområde samt även Sätla 3:3 i väster.

I 10 av totalt 17 sökschakt påträffades 51 anläggningar av förhistorisk karaktär fördelade inom två boplatssområden. En arkeologisk förundersökning krävs av båda dessa. Berörda områden för fortsatt undersökning ligger inom Sätla 3:3. Aktuellt planområde omfattas inte av några fornlämningar.

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. Planområdet omges i norr av gatorna Backsippevägen och Ramdalsvägen. För dessa vägar är inga trafikmätningar gjorda.

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.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger med närhet till närmaste busshållplats, Sätla tappen utmed Björlandavägen, med ca 100 meters gångavstånd.

Buss 330 mot Göteborg, Landvetter eller Kinna går med drygt 23 dubbelturer per dag.



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

Teknisk försörjning

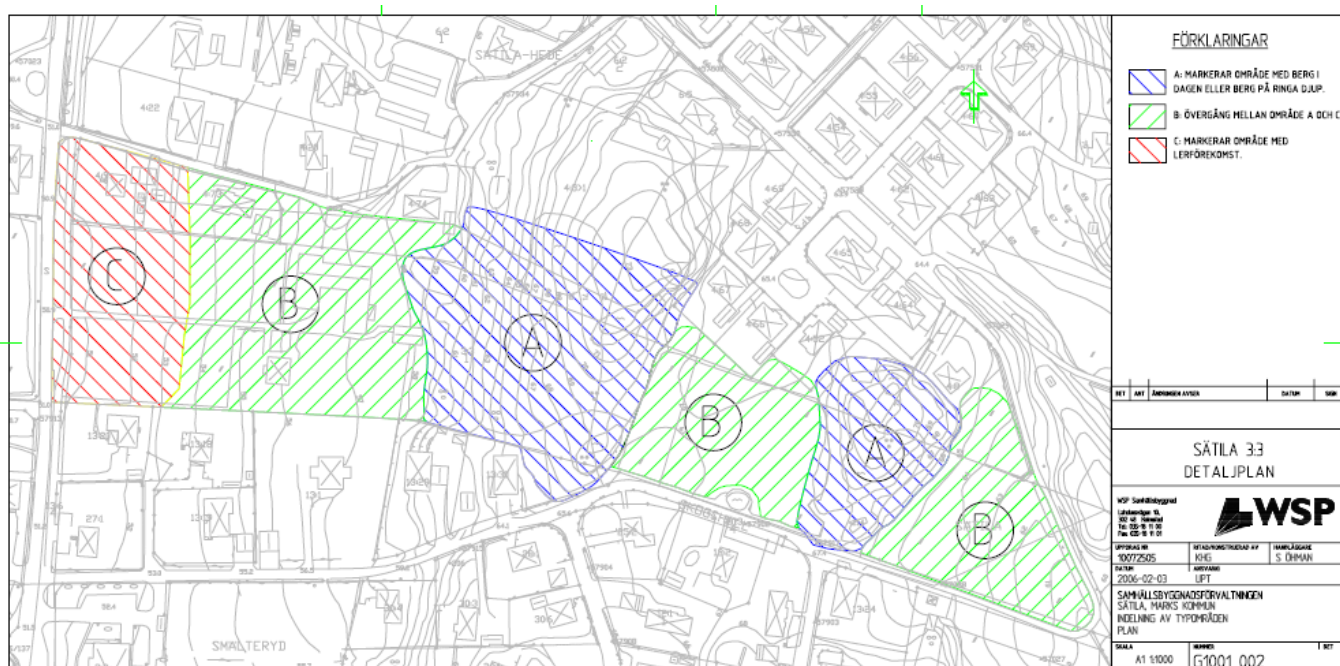
Vatten och spillvatten

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

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Delar av Sätila 4:3 omfattas av geotekniska undersökningar. Den del av Sätila 4:3 som undersökts (1977) visar att det är berg i dagen. Jordartskartan visar att resterande del av fastigheten samt Sätila-Hede 6:2 och 6:5 har samma jordart. Del av planområdet (södra delen) omfattas av en geoteknisk undersökning från 2006. Den visar att området utgörs av berg i dagen eller berg på ringa djup (omr. A figur 7). 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 struktureologiska 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 utgör s k 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 kvartermarken föreslås markanvändningen regleras som bostäder. Resterande mark (östra delen) avsätts som allmän platsmark/naturmark.

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

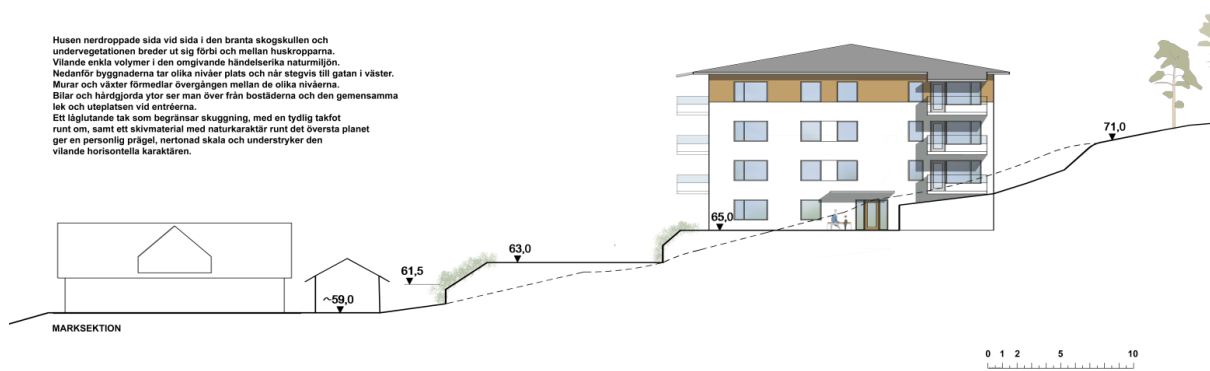
På del av fastigheten Sätla 4:3 längs Backsippevägen medges flerbostadshus i upp till 4 plan (inklusive suterrängplan) med en högsta nockhöjd på +78 meter över redovisat nollplan. Norr om detta bebyggelseområde, på Sätla-Hede 6:2 vid korsningen Ramdalsvägen och Backsippevägen, tillåts flerbostadshus i upp till 3 våningar (inklusive suterrängplan) och en maximal nockhöjd på +75 meter över redovisat nollplan. Bebyggelsen längs Backsippevägen har fri siktlinje ut över Sätlas nordvästra delar samt Storåns dalgång. Eftersom husen har stöd av terrängen och vegetationen öster om husen bedöms de inte bli störande för omgivningen eller förändra landskapsbilden nämnvärt. De skisser som tagits fram i samband med planprocessen innebär totalt 42 lägenheter inom Sätla 4:3 och Sätla-Hede 6:2.

Som en ytterligare inramning av området kan med fördel en trädridå/-allé etableras utmed Backsippevägen. En grön inramning även mot väster ger visst skydd och avskärmning mot befintliga bostäder i väster.



FASAD MOT NORDVÄST

Husen neddroppade sida vid sida i den branta skogskullen och undervegetationen breder ut sig förbi och mellan huskropparna. Vilande enkla volymer i den omgivande händelserika naturmiljön. Nedanför byggnaderna tar olika nivåer plats och när stegvis till gatan i väster. Murar och växter förmedlar övergången mellan de olika nivåerna. Bilar och hänggjorda ytor ser man över från bostäderna och den gemensamma lek och uteplatsen vid entréerna. Ett låglutande tak som begränsar skuggning, med en tydlig takfot runt om, samt ett skivmaterial med naturkaraktär runt det översta planet ger en personlig prägel, nertonad skala och understryker den vilande horisontella karaktären.



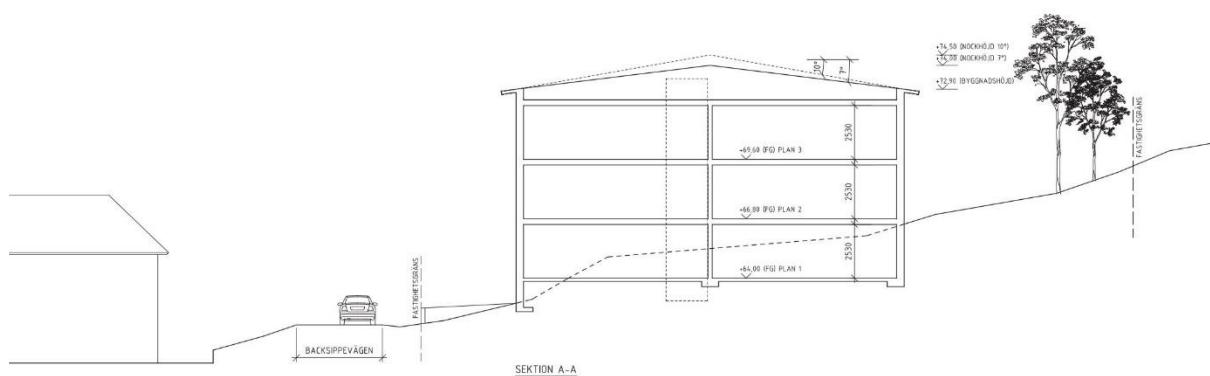
TENGBOM / THUREBORN'S

SÄTILA 4:3 - FASADER - SKALA 1:200 (A3) - 180924

marks bostads ab

3

Figur 8: Skissförslag flerbostadshus på Sätila 4:3 med marksektion. Vy från syd/sydväst. Tengbom/Thureborn's



Figur 9: Skissförslag flerbostadshus på Sätila-Hede 6:2 med marksektion. Vy från syd/sydväst. Norrman Byggekonsult.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på ev. föroreningsspridning av kvicksilver och/eller industrikemikalier typ PBDE (utgör avvikande anm. enligt VISS).

Miljömål

God bebyggd miljö

Detaljplanen innebär goda förutsättningar att etablera en varierad byggnation anpassad till ekologiska och kulturhistoriska värden samt med närhet till rekreation och natur.

Förutsatt att man noggrant följer rekommendationer i den bergtekniska utredningen bedöms planförslaget inte innebära risk för ras eller skred. I detta sammanhang bedöms även en strategisk plan för omhändertagande av dagvatten vara väsentlig.

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 i den östra delen av 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 inom planområdet nås via Backsippevägen och Ramdalsvägen. Lokalgatorna i området har kommunalt huvudmannaskap och väghålls av Marks kommun.

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer planområdet, med låg osäkerhet, att generera mindre än 200 bilresor exklusive nyttotrafik¹. Trafikökningen påverkar i olika (liten) utsträckning Björlandavägen, Ramdalsvägen och Backsippevägen. Avseende buller se ”bulleravsnitt” nedan.

Gång- och cykelvägar

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

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

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. Gällande parkeringspolicy från 1993 anger följande parkeringsnorm, att användas vid bygglov:

Flerbostadshus	1,2 bilplatser / lägenhet
----------------	---------------------------

Parkeringsplatser anpassade för rörelsehindrade skall anordnas i närheten av entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer även i fortsättningen att vara anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät. Sätla 6:2 och del av 4:3 får anslutningar ut mot Backsippevägen.

En genomförd utredning (WSP 2017-04-10) visar att kapacitet finns i både spill- och vattennätet för att möjliggöra exploatering. Vissa åtgärder kan dock bli aktuella för att förbättra kapaciteten.

Dagvatten

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

I dagvattenutredningen föreslås att fördröjningskassetter installeras på fastigheterna Sätla 4:3 och Sätla Hede 6:2 för att kunna hantera den flödesökning som exploateringen väntas ge. Skälet till att fördröjningskassetter föreslås, är platsbrist samt att marken består av berg.

Krav på lokal fördröjning ställs på plankartan.

Avtal kring omhändertagande av dagvatten skall tecknas mellan Marks kommun och exploatörerna inom planområdet.

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.

Eventuellt kan en ny transformatorstation krävas. Utrymme för detta samt ledningar har säkerställts på plankartan (utmed Backsippevägen). Ett u-område för ledningar samt ”plusmark” för komplementbyggnad/teknikhus. Motivet till att inte lägga fast läget för transformatorstationen med kvartersmark ”E”, är att exakt läge inte går att låsa i detta skede.

Bredband/telekablar

Det finns utbyggt fiber utmed Björlandavägen, samt i området väster om Sätla 4:3 och Sätla-Hede 6:2.

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

Föreslagen användning på Sätla 4:3, Sätla-Hede 6:2 och Sätla-Hede 6:5 fungerar utifrån områdets marktekniska förutsättningar; Geoteknik, bergteknik.

Information införs på plankartan om att en geoteknisk utredning och en bergteknisk utredning genomförts och att rekommendationer i dessa ska 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 var föranledd av bostadsområdet i direkt anslutning till Björlandavägen (Sätla 3:3), som inför granskningsskedet togs bort ur förslaget.

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. Riktvärdet för ekvivalent respektive maximal ljudnivå inombus kan klaras."

Vägtrafiken på Björlandavägen och angränsande lokalgator innebär inga krav på åtgärder med anledning av buller. Riktlinjerna uppfylls på ett betydligt närmare avstånd från Björlandavägen än nu föreslagen bebyggelse.

Brandvattenförsörjning

Utanför planområdet finns fyra brandposter som alla är 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 miljökvalitetsnormer 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 fjärde kvartalet 2018. Antagande och laga kraft förväntas kunna ske senast under första 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Gångstigen på Sätla 4:3 mynnar ut på Ramdalsvägen genom att korsa Sätla-Hede 6:5. För att säkerställa gångstigen skall en fastighetsreglering genomföras innebärande ett markbyte mellan fastigheterna, så att hela gångstigen hamnar inom Sätla 4:3. Fastighetsgränserna har anpassats så att befintlig häck hamnar i fastighetsgräns och tillhör Sätla-Hede 6:5. Avtal om detta skall tecknas innan detaljplanen antas. Fastighetsregleringen bekostas av Marks kommun.

Del av Sätilla 4:3 föreslås bebyggas med flerbostadshus. Ett markavtal upprättas mellan Marks kommun och MBAB (Marks Bostads AB). Avtalet ska även reglera kostnaderna för lantmäteriförrättning.

Planförslaget innebär förslag på ett mindre markskifte mellan Sätila 4:3 och Sätila-Hede 6:2. Skiftet behövs för att säkerställa in- och utfarten till den avstyckade delen av Sätila 4:3.



Detaljplan för Sättila-Hede 6:2 och 6:5 samt del av Sättila 4:3 och 5:15
PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

Ny transformatorstation och ledningar fram till Sätilla 4:3 säkerställs med t ex servitut. U-område utmed Backsippevägen är utlagt på plankartan samt rätt till uppförande av teknikhus.

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.

Fiber och fjärrvärme saknas.

Utbyggnad av elnätet samt ev. ny transformatorstation krävs.

De parkeringsbehov som en ny exploatering genererar, framför allt för bilar men också för cykel 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 anslutningsledningar till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Exploatören betalar anläggningsavgift för vatten och avlopp inom området, enligt vid varje tillfälle gällande fastställd taxa.
- Exploatören bekostar nödvändig dragning av elledningar samt eventuell ny transformatorstation.
- Eventuell flytt av telekabel bekostas av exploatören.

Nuvarande fastighetsägare får intäkter till följd av försäljning av detaljplaneområdet. Denne kan också få kostnader i samband med avstyckning/lantmåteriförrättning.

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt, Annacarin Holm, bsv arkitekter & ingenjörer ab

Planhandläggare, Lena Bodén

Planarkitekt, Lars Jönsson

Exploateringsingenjör, Lars Lindeberg

VA-ingenjör, Marcus Jonsson