

Diarienummer **PLAN 2016 – 276**

Detaljplan för:

DEL AV LYGNERSVIDER 1:31 M.FL

Ubbhult, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Upprättad: 2019-01-30

Planarkitekt: Emma Blomkvist

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Laga kraft: 2021-09-14

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser och översiktskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, denna handling

Granskningsredogörelse

Fastighetsförteckning (2021-03-11) upprättad av Christian Molinder, Metria

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad juni 2021 av Fadi Aburashid

Geotekniskt utlåtande, utförd av AFRY, 2020-05-28 *reviderad* 2021-06-18

Arkeologisk utredning (steg 1): *Ubbhult 1:50 m.fl.* - utförd av RIO Göteborg Caj Carlstein, 2016

Arkeologisk utredning (steg 1): *Ny VA ledning Sättila/Blåsås-Ubbhult* - utförd av Gundela Lindman för Arkeologerna, 2016

Trafiktekniskt pm: Planprogram Ubbhult, 2016.

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	 8
Stads- och landskapsbild	8
Natur och miljö.....	8
Mark och vegetation.....	12
Vägar och trafik	13
 FÖRSLAG	 14
Bebyggelse	14
Natur och miljö.....	14
Vägar och trafik	15
Risker och Störningar	17
Teknisk försörjning.....	17
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	21
 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	 23
Inledning.....	23
Organisatoriska frågor.....	23
Avtal	25
Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning.....	25
Tekniska frågor.....	26
Ekonomiska frågor.....	26
Medverkande tjänstemän.....	27

INLEDNING

Ubbhult är beläget i Marks kommuns nordvästra delar. Orten utgörs av flera mindre kärnor med lantliga omgivningar. Läget erbjuder en närhet till städerna Kungsbacka, Göteborg, Borås samt till Marks kommuns centralort vilka alla nås inom ca en halvtimme. Tillsammans med det natursköna landskapet runt Ubbhult har detta framkallat ett ökat intresse att bygga bostäder i orten. Planförslaget möjliggör nybyggnation av flerbostadshus och verksamhetsutveckling i området väster om korsningen mellan länsväg 1619 och länsväg 1614 i Kråkered, Ubbhult. Förutom närheten till fina naturstråk i skogsmiljö finns också närhet till förskola och kollektivtrafik. Förslaget skapar sammanfattningsvis förutsättningar att anlägga bostäder med hög boendekvalitet utifrån såväl lokala som regionala faktorer.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga icke tidigare planlagd mark för att möjliggöra bostäder samt att möjliggöra utökning av verksamhet som säkrar arbetsplatser på landsbygden.

Plandata

Läge och area

Planområdet är beläget i nordvästra Marks kommun, ca 4 mil sydost om Göteborg och 3,5 mil nordväst om Kinna. Planområdet består av flera fastigheter i Kråkered, Ubbhult. Förutom del av Lygnersvider 1:31 består detaljplanen också av fastigheten Kråkered 1:13, samt Kråkered 1:17. Området avgränsas i sydöst av Kungsbackavägen 1614, i nordost Flygsnäsavägen och i nordväst av ett större skogsparti. Arealen för planområdet uppgår till ca 49 000 m² (4,9 ha). Nordost om området ligger Ubbhults förskola samt Ubbhultsskolan.

Befintliga byggnader och anläggningar

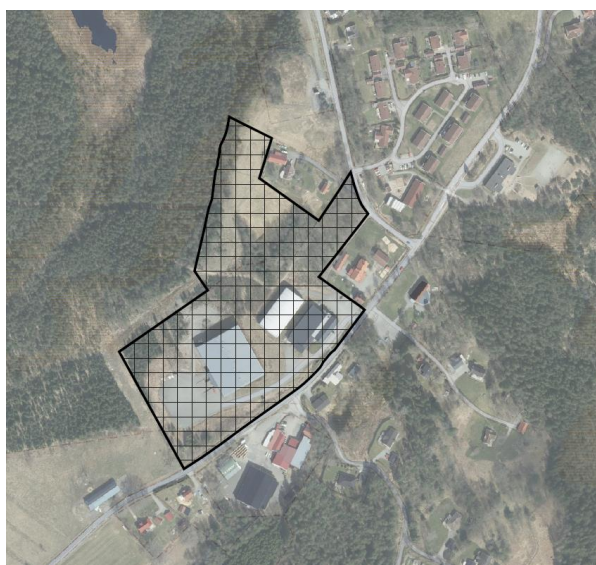
Inom aktuell del av fastigheten Lygnersvider 1:31 samt Kråkered 1:17 finns inga befintliga byggnader. En nyligen förlagd vattenledning samt el- och teleledningar korsar fastigheten. Fastighet Kråkered 1:13 består av tre fastigheter, vilka ägs och drivs av exploatör.

Markägförhållanden

Exploatören (APK Fastigheter AB) äger fastigheten Kråkered 1:13, samt den del av Lygnersvider 1:31 som är aktuell för exploatering. Kommunen äger fastigheten Kråkered 1:17>2.

Gränskvalitet

Berörda fastighetsgränser har noggrannhet 2,5 cm eller bättre enligt registerkartan. Lantmäteriet har återutsatt förkomna gränsmarkeringar som är inom eller angränsar till planområdet hösten 2020. (Ärendenummer O202161)



Planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

För Ubbhult gäller fördjupad översiktsplan för *Mark Nordvästra från 1997* samt en ny fördjupad översiktsplan för nordvästra delen (Hyssna, Sätla och Ubbhult), som varit ute på samråd under 2018/2019. Inriktningen för översiktsplanen är; *Ett Mark med god tillväxt och långsiktig hållbar utveckling, som är attraktivt att bo och verka i och där livskvaliteten står i fokus.*

För att klara de utmaningarna Mark står inför, behöver en stark struktur skapas som drar nytta av läget i regionen och tar vara på växtkraften där potentialen finns. För Ubbhult kommer utvecklingen av Landvetter flygplats ha stor betydelse.

Kommunens övergripande viljeinriktning för Marks fortsatta utveckling visas i översiktsplanens strukturbild. Grundläggande är att prioritera utbyggnad kring de stora stråken (från Kinna mot Göteborg och i stråket mellan Varberg och Borås). Ubbhult är utpekad som en *"länkad ort"* till huvudstråket väg 156. Det innebär att orten är länkad till *"pendlingsnod"* i Hällingsjö och att kommunen vill satsa på en bebyggelseutveckling som stödjer bibehållen service i Ubbhult. Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Översiktsbild Kråkered



Översiktskarta centrala Kråkered

Planprogram

Hösten 2016 antogs ett planprogram för Ubbhult. Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för utveckling av nya bostäder och service i Ubbhult under de kommande 20 – 30 åren. Det omfattar 150 – 200 nya bostäder, samt utökad kommunal service och teknisk infrastruktur. Området som avses i denna plan är inte utpekade i planprogrammet som nybyggnadsområde, men utifrån ett strategiskt perspektiv är planprogrammet vägledande för arbetet med denna plan.

Planprogrammet beskriver fyra överordnade principer för utvecklingen i Ubbhult:

- Skapa sammanhängande väg- och gatustruktur
 - Knyta samman redan befintliga gator och vägar med hjälp av ny infrastruktur
- Bevara det unika kulturlandskapet
 - Tillkommande bebyggelse bör inordnas varsamt i befintlig landskapsstruktur
- Bevara natur- och rekreationsmiljöer
 - Finns gott om miljöer med höga naturrekreationsvärden. Dessa ska tas hänsyn till.
- Undvik bostäder längs Flygsnäs vägen
 - Koncentrera satsningar på bostäder och infrastruktur runt skolan och kapellet, då Flygsnäs vägen är smal och har låg standard.

Planprogram Ubbhult



Bygg- och miljökontoret 2016-05-25

Reviderad enligt Kommunstyrelsens beslut om godkännande 2016-10-05

 **Mark**
Läge för det goda livet

I planprogrammet föreslås att en stor del av nybyggnationen koncentreras kring Kråkered där planområdet är lokaliserat. Ett rekreationsstråk från Bygdegården föreslås också skära genom planområdet i riktning väster ut. Detta viker av norrut utanför planområdet, förbi Madtjärn innan det når bebyggelseområdet i Flygsnäs.

Verksamheter/Service:

"Längs Kungbackavägen finns Interiörhuset i Väst med lager och kontor. En verksamhet som ger viktiga arbetstillfällen på orten. För samtliga verksamheter i Kråkered gäller att de inte får vara störande för omgivande bostäder".

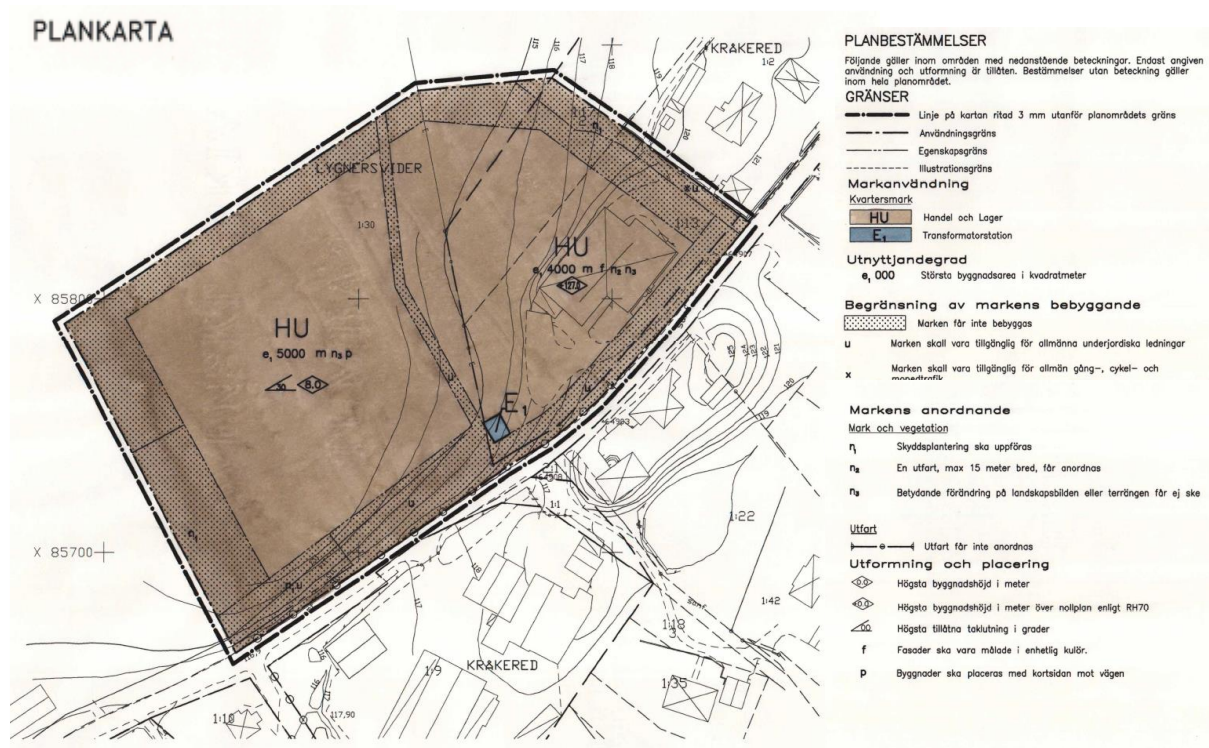
Utpekade nya områden:

"Lämpliga lägen för ny bebyggelse är; där bebyggelsen passar in i landskapsbilden och naturmiljön, i anslutning till befintlig bebyggelse, där anslutning kan ske till kommunalt vatten och avlopp, där det finns en befintlig trafiksäker tillfart, där det finns utbyggda gång- och cykelvägar och i närheten till busshållplats.

Planprogrammet för Ubbhult, antagen 2016

Detaljplaner

En del av planområdet omfattas av en tidigare detaljplan, Kråkered 1:13 med flera (*laga kraft 2005-05-26*). Detaljplanen tillåter bebyggelse med verksamheter inom handel och lager med en största byggnadsarea om sammanlagt 9000 m².



Plankarta med planbestämmelser ur detaljplan Kråkered 1:13 m.fl.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram för Marks kommun beräknas Mark nordost vara den del av kommunen som växer mest i förhållande till sin storlek. Detta innebär 680 nya bostäder fram till 2030. Enligt målen beräknas 50 av dessa bostäder byggas i Ubbhult – Kråkered. Planen tillgodoser därmed större delen av behovet.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

Planen omfattas inte av något vattenskyddsområde.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked för del av Lygnersvider 1:31 m.fl., den 2016-08-16.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Stads- och landskapsbild

I det öppna odlingslandskapet ligger flera spridda äldre jordbruksmiljöer, som genom sin välbevarade karaktär ger Ubbhult en stark kulturhistorisk prägel. I markerna påträffas även inslag från äldre tiders jordbrukande, som stenmurar, bandparceller och terrasskanter.

Den övergripande landskapsbilden i området präglas framför allt av en större nordöst-sydvästlig åsrygg, lokaliserad söder om Östra och Västra Ingsjön och norr om Storåns dalgång. Åsryggen är en så kallad stötsidesmorän, som bildats av ett stråk om fem drumliner avsatta av inlandsisen under den senaste istiden. Terrängformen, som förekommer främst i Västsverige, skapas genom att moränansamlingar avsätts mot foten av stötsidor på bergsbranter och sluttningar. Just detta stråk av drumliner går under samlingsnamnet Ubbhultsdrumlinen. Dess långsträckta och svagt välvda form, med mjuka kullar och flacka, öppna landskap, står i stark kontrast mot det omkringliggande kraftigt kuperade sprickdalslandskapet. Sprickdalslandskapet är även det en terrängtyp, som är mycket karaktäristisk och vanligt förekommande i Sjuhäradsbygden. Landskapsformen består av mindre höjdryggar med smala och branta mellanliggande sprickdalar, med en huvudsaklig sträckning i nordöst-sydvästlig riktning

Miljöerna runt planområdet är varierande. Området är kraftigt kuperat och runt sjöarna reser sig skogsklädda branter och klippartier. Den dominerande skogstypen är barrskog medan lövskog främst återfinns i anslutning till drumlinens goda moränjordar. Moränjordar har utmärkta egenskaper för jordbruk, den innehåller dock mycket sten. Öster om planområdet sträcker Kungsbackavägen. På andra sidan vägen finns ett annat verksamhetsområde med tidigare verksamhet inom träindustrin. Där pågår nu en omvandlingsprocess till bostäder. Det finns också några byggnader i mindre skala och med varierande användning, samt mindre skogspartier som gränsar till nämnda industri.

Ubbhults kapell ligger mittemot Bygdegården, direkt öster om planområdet. I linje med planområdets nordöstra gräns skiljer Flygsnäs vägen planområdet från den sammanhängande bebyggelsen i Ubbhult – Kråkered. I detta bebyggelseområde finns såväl villor som flerbostadshus. Strax norr om det tänkta planområdet ligger idag en kommunal markbädd för avlopp. I dagsläget har denna ett skyddsavstånd på 300 m. Då denna är tänkt att ersättas av en pumpstation för överföringsledning som ska dras till området kommer skyddsavståndet för bostäder att minska till 50 m. Hela planområdets västra sida utgörs av skogsmarker.

Offentlig-/kommersiell service

Planområdet ligger i närheten av såväl förskola som F-3 skola. En gårdsbutik finns i närområdet samt en servicebutik i Hällingsjö ca 5 km norr om planområdet.

Natur och miljö

Naturvärden

Direkt väster om verksamhetsområdet för handel och industri utgörs marken av en sank gran- och björkskog som bedöms ha relativt höga naturvärden. Skogen väster om åkermarken ligger något

högre och har torrare markförhållanden. Denna utgörs av ensartad granskog. Tioalet meter in i skogen rinner en bäck med utpekade naturvärden.

De öppna markerna runt bostadshuset i nordöst utgörs av gammal åkermark som betats sparsamt de senaste åren. Markerna bär tydliga spår av kvävepåverkan och anses inte ha några högre naturvärden. Jordbruksområdena kring Ubbhult utpekade som jordbruksområden med sämre naturliga förutsättningar jämfört med odlingsmarker i de större dalgångarna. Vid ianspråktagande av jordbruksmark måste en avvägning göras mot miljöbalkens 3 kap 4 §.



Vid utbyggnad av den kommunala överföringsledningen, togs delar av mark inom planområdet i anspråk. Anslutande mark antas indirekt därav ha relativt låga naturvärden.



Ledningsgata norr om väster om verksamhetsområdet



Åkermark

Kråkered 1:17 består till största delen av tidigare åkermark som på senare år vuxit igen med lövträd. Trädskiktet utgörs av framför allt sälg och björk, men med ett stort uppslag av ask. Även inslag av rönn och andra trädslag. Det mindre skogsområdet används som lek/skolskog. Ask är viktigt för den biologiska mångfalden och bör bevaras om möjligt.



Riksintresse

Planområdet ligger vid Ubbhultsdrumlinen som är riksintresse för naturvård. Ubbhults-drumlinen är en 11 km lång bildning av moränrygggar som sträcker sig från Gingsjön i Hällingsjö över Ubbhult och vidare ett par kilometer i Halland. Riksintresset hänvisar till tydliga topografiska och geologiska gränser, samt att ryggarna med sitt representativt uppodlade landskap utgör ett markant inslag i landskapsbilden. Ubbhultsdrumlinen är ett exempel på en attraktiv, förhistorisk odlingsmiljö, men några stora mängder fossil åkermark är inte kända här. Ett par områden med gamla odlingsspår finns dock längst i sydväst och i nordost. Båda är av typen bandparceller, dvs. parallellt orienterade tegar som avgränsas av stensträngar och terrasskanter.



Illustration över Riksintresset Ubbhultsdrumlinen - med markerat planområde

Riksintressets skyddsvärde består i landskapsbilden - det öppna landskapsrummet.

Planläggningen bedöms inte skada riksintresset då området visuellt är avskuret från det stora öppna landskapsrummet som utmärker Drumlinen och påverkar därmed inte landskapsbilden negativt.

Det planerade bostadsområdet är visuellt och fysiskt avskuret från det öppna landskapet. Ny bebyggelse lokaliseras endast i anslutning samt bakom existerande bebyggelse. Resultatet bli därav en förtätning av centrala Kråkered.



Illustration över Riksintresset Ubbhultsdrumlinen – Landskapsbild

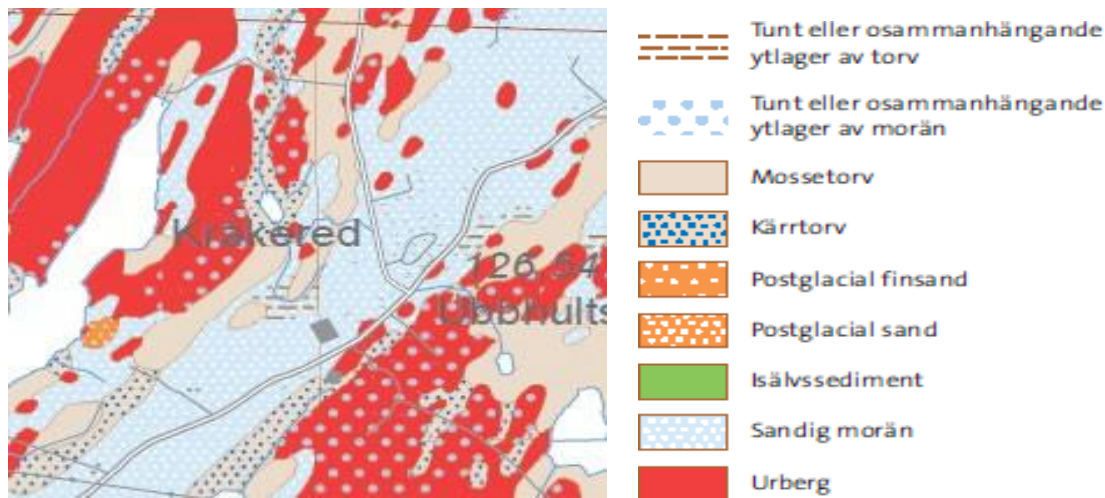
Fornlämningar och kulturmiljö

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom planområdet. Vid planläggningen för en ny vatten- och avloppsledning mellan Sätla och Ubbhult 2016 utfördes en arkeologisk utredning. Syftet var att identifiera okända fornlämningar samt att registrera tidigare funna objekt. Med hänvisning till utredningen, ser kommunen inte att det finns några kända fasta fornlämningar inom området för detaljplan. Angränsande planområdet finns bygdegården där det finns registrerade lämningar.

Ubbhultsdrumlinen har med sitt höjdläge över havet tidigt varit uppodlad visar äldre boplatslämningar, varav vilka somliga kunnat dateras till så långt tillbaka som stenåldern. Odling på de djupa moränjordarna var gynnsamt även under torrperioder. Även fornåkrar och gårdstomter från bronsålder och framåt hittar man här. Fynden av fornminnen är koncentrerade till området kring Kråkered men en trolig stenåldersboplatz har även hittats vid Hägnern. I Flygnäs finns flera tecken på att det funnits verksamhet under lång tid, bland annat rester efter vad som troligen är en gammal kvarn och såg. Namnet Ubbhult nämns redan under tidigt 1300-tal och på 1500-talet fanns här tre gårdar.

Mark och vegetation

Planområdet består främst av sandig morän, men med vissa inslag av torv och mosstorv i planområdets västra ändar.



Utdrag ur SGU:s kartdatabas för jordarter Kråkered, Ubbhult

Jordbruksmark

För en hållbar utveckling av Mark är det nödvändigt att bygga en stark struktur enligt översiktsplanens intentioner för att möjliggöra utveckling av landsbygden. Bebyggelseutveckling bör i första hand ske genom förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse. Vid bebyggelseutveckling i orter med gles bebyggelse som i många fall ligger omlott med jordbruksmark måste en avvägning mellan jordbruksintresset och bebyggelseintresset alltid göras. Starkt vägande skäl för ianspråktagande av jordbruksmark är att föreslagen bebyggelse:

- Utnyttjar ianspråktagen mark effektivt och ytsnålt
- Ligger i en knutpunkt, utvecklingsnod eller länkad ort
- Ligger inom 300 m till kollektivtrafik och/eller andra service funktioner
- Inte i onödan splittrar upp bruksenheter.

Jordbruksmarken på Lygnersvider 1:31 som berörs av förslaget har en begränsad storlek, låg klassning och har därmed mindre betydelse för jordbruket. Det har heller inte brukats aktivt de senaste åren. Förslaget bedöms inte stå i konflikt med miljöbalkens hushållnings-bestämmelse 3 kap. 4 § i vilken bruksvärd jordbruksmark skyddas.

Enligt MB 3:4 ska det utredas om inte en lokalisering av det väsentliga samhällsintresset kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark. En samlad bebyggelse på i storleksordningen 45–50 nya bostäder anses här inte kunna lokaliseras på annan plats i centrala Kråkered.

Topografi

Markytan inom området sluttar generellt från öst till väst, undantaget en lokal höjd på ängen söder om den befintliga närliggande gården. Från höjden sluttar markytan åt väster mot skogen med en snittlutning om ca 1:10, med maximal lutning ca 1:4.

Vattenmiljöer

Beakta att permanenta och tillfälliga ingrepp i vattenmiljö ska undvikas och att om sådana ändå

behöver ske så krävs anmälan om vattenverksamhet. Vattenmiljöer i närområdet är bland annat ett vattendrag väster om planområdet.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska omhändertas lokalt för att utjämna flödet, rena vattnet och därmed minska negativ påverkan på recipienten och undvika översvämningsproblematik vid kraftiga regn. I Ubbhult finns många våtmarker, bäckar och tjärnar med höga naturvärden och särskild hänsyn måste därför tas i planeringen av dagvattenhanteringen så att de hydrologiska förhållandena inte påverkas negativt. Vid planläggningen ställs krav på begränsad exploateringsgrad och hårdgöring samt på infiltrering eller fördröjning av dagvatten inom tomten eller i området.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet är beläget vid länsväg 1614 (Kungsbackavägen), som går mellan Hällingsjö och Kungsbacka, samt länsväg 1619 (Flygsnäs vägen) mellan Ubbhult och Hägnen. Trafikverket är väghållare för båda dessa vägar. Väg 1614 har idag 1360 fordon ÅDT¹ och väg 1619 har 330 fordon ÅDT enligt Trafikverkets mätning från 2015 vilket är senast tillgängliga siffror. I samband med planprogrammet för Ubbhult arbetades ett trafiktekniskt PM fram. I detta har bland annat en uppskattning gjorts av hur mycket trafik som generas på de olika vägarna utifrån vilken väg de boende väljer vid arbetspendling. Nuvarande trafikmängder och aktuell pendlingsstatistik har fungerat som underlag. Trafikökning vid ny bostadsbebyggelse i Ubbhult antas följaktligen fördelas med 70 % på Kungsbackavägen mot Hällingsjö, 15 % mot Kungsbacka och med 15 % på Flygsnäs vägen norrut mot Lindome.

Kollektivtrafik

Ubbhult täcks av tre regionbusslinjer; buss 740 som trafikerar sträckan Källarbacken-Ubbhult-Hjälmsjö-Fjärås, buss 381 som trafikerar Sätla-Ubbhult-Källarbacken, samt buss 382 som trafikerar Ubbhult-Källarbacken-Sätla. Närmsta hållplats för buss 740 och buss 482 är Ubbhults kapell, belägen i anslutning till planområdet. För buss 481 är närmsta hållplats Ubbhultsskolan som ligger ca 200 m från planområdet. Buss 740 har ca 10 avgångar i vardera riktningen under vardagar. Buss 381 och 382 har 2–3 avgångar under pendlingsstimmar i vardera riktningen.

Från Källarbacken går buss 300 och 330 mellan Kinna och Göteborg. Turtätheten på denna sträcka är mycket god och båda destinationerna nås på en halvtimme. Det finns också goda möjligheter att cykla eller ta bilen de drygt 4,5 km till Källarbacken där en pendelparkering finns.

Gång- och cykelvägar

Genom planområdet skär ett välanvänt rekreativstråk. Det sträcker sig i form av en runda genom naturområdet runt Änkatjärn och tillbaka till Kråkered. Trafikverket och kommunen planerar en GC-väg genom Ubbhult, något startdatum har ännu inte bestämts.

FÖRSLAG

Bebyggelse

Planen har en allmän bestämmelse för kvartersmarken att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Där det behövs ytterligare avstånd har marken försetts med prickat område där marken inte får förses med byggnader.

Verksamheter

Verksamhetsområdet ges en byggrätt på 9000 m² BYA för att tillåta att verksamheten expanderar och därmed säkrar arbetsplatser på landsbygden. Byggnadshöjd regleras till maximalt 12 meter vilket är standard för moderna lagerbyggnader. Inom verksamhetsområdet finns en transformatorstation som i planförslaget får bestämmelsen *E1 – Transformatorstation*.

Bostäder

Bostadsområdet får en maximal byggrätt på 3000 m² BYA e_1 , uppdelat på tre egenskapsområden ($1250 + 950 + 800 m^2$) med en höjd på 7,5 meter byggnadshöjd vilket motsvarar 2 våningar. Utöver detta ges en byggrätt på totalt 200 m² för uthus e_2 - vilket omfattar till exempel garage, sophus och cykelgarage. Sammanlagt ger detta cirka 45 nya bostäder vilket motsvarar 90 % av vad bostadsförsörjningsprogrammet anger för Ubbhult fram till år 2030. Bostäderna är avsedda att uppföras med hyresrätt vilket är välkommet då området domineras av villor och ger fler möjlighet att bo i orten.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas.

Natur och miljö

Det mindre skogsområde mellan den föreslagna bostadsbebyggelsen och hembygdsgården, innehåller askar med ekologiskt värde. Träden i kanten mot bygdegården och längs stigen mot Änkatjärn har en stor påverkan på områdets karaktär och är mycket omtyckta.

Då träden även kan anses utgöra en viss fara för kringliggande byggnader och boende, har delar av området med bestämmelsen n_1 - *Träden får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

För att säkerställa fri sikt och goda anslutningsmöjligheter har delar av området med bestämmelsen n_2 - *Växtlighet får ej anläggas högre än 80cm*.



Promenadstråket vid bygdegården

Vägar och trafik

Biltrafik

Det finns ett överskott av väganslutningar i Ubbhult. Därför föreslås att de redan befintliga tillfarterna används och förstärks för den nya bebyggelsen. De två anslutningarna A. för verksamhetsområdet på Kråkered 1:13 från Kungsbackavägen samt B. tillfarten för fastigheterna Kråkered 1:12 och 1:17 från Flygsnäsvägen. Trafikverket bedömer att denna tillfart är mest lämplig utifrån trafiksäkerhetsskäl. Detta alternativ separerar också personbilstrafiken för bostadsområdet med tung trafik till och från verksamhetsområdet på Kråkered 1:13. Anslutningen har rätats upp, vinkelrätt mot flygsnäsvägen samt separerat angöring till fastighet Kråkered 1:12 och Kråkered 1:17 för att säkerställa trafiksäkerheten.

Då båda anslutningarna har sina för och nackdelar, möjliggör planen för båda. Vid anslutningarna säkerställs säkerheten samt fri sikt genom att följa råden ur Trafikverkets publikation VGU *'Vägar och gators utformning'*.

Åtkomst till fastighet Kråkered 1:12 säkerställs i plan a₁ genom servitut 15-SÄT-1437.1. samt vägservitut 1463–724.1 för fastighet Lygnersvider 1:31.

Förslaget möjliggör ca 45 bostäder vilket beräknas generera en tillkommande trafikalstring på uppskattningsvis 200 ÅDT. Med hänvisning till det fördelningsunderlag som presenterades tidigare väntas Kungsbackavägen mot Hällingsjö ha 1500–1540 ÅDT efter genomförd plan. Kungsbackavägen i sydlig riktning mot Kungsbacka väntas få nytt sammanlagt ÅDT på 770–780 och samma siffra för Flygsnäsvägen beräknas bli 380–390 ÅDT.

GC-vägar och rekreatiionsstråk

Inga separata gång- och cykelvägar föreslås inom planområdet. Existerande promenadstråk från hembygdsföreningen till skogen säkerställs i plan. En ny gång- och cykelväg planeras längs med planområdet vid Kungsbackavägen bort till skolan.

Utfartsförbud

Egenskapsbestämmelse om förbud mot anläggande av ny utfart längs verksamhetsområdets gräns mot länsväg 1614 sätts för att värna trafiksäkerheten. Vidare sätts ett kortare utfartsförbud på väg 1619 för att låsa fast befintlig anslutning.

Parkering och angöring

Det åligger exploitören att ordna tillräckliga parkeringsplatser för bostäder och verksamhet på kvartersmark. Minsta antal styrs genom parkeringsnormen (*antagen 1993-06-29*) som i det här fallet anger 1,2 platser per bostad eller 15 platser per 1000 BTA. Parkeringen är uppdelad på flera mindre parkeringsplatser. Om alla avvattnas till samma recipient bör oljeavskiljare installeras då det totala antalet platser är över gränsen 50 parkeringsplatser.

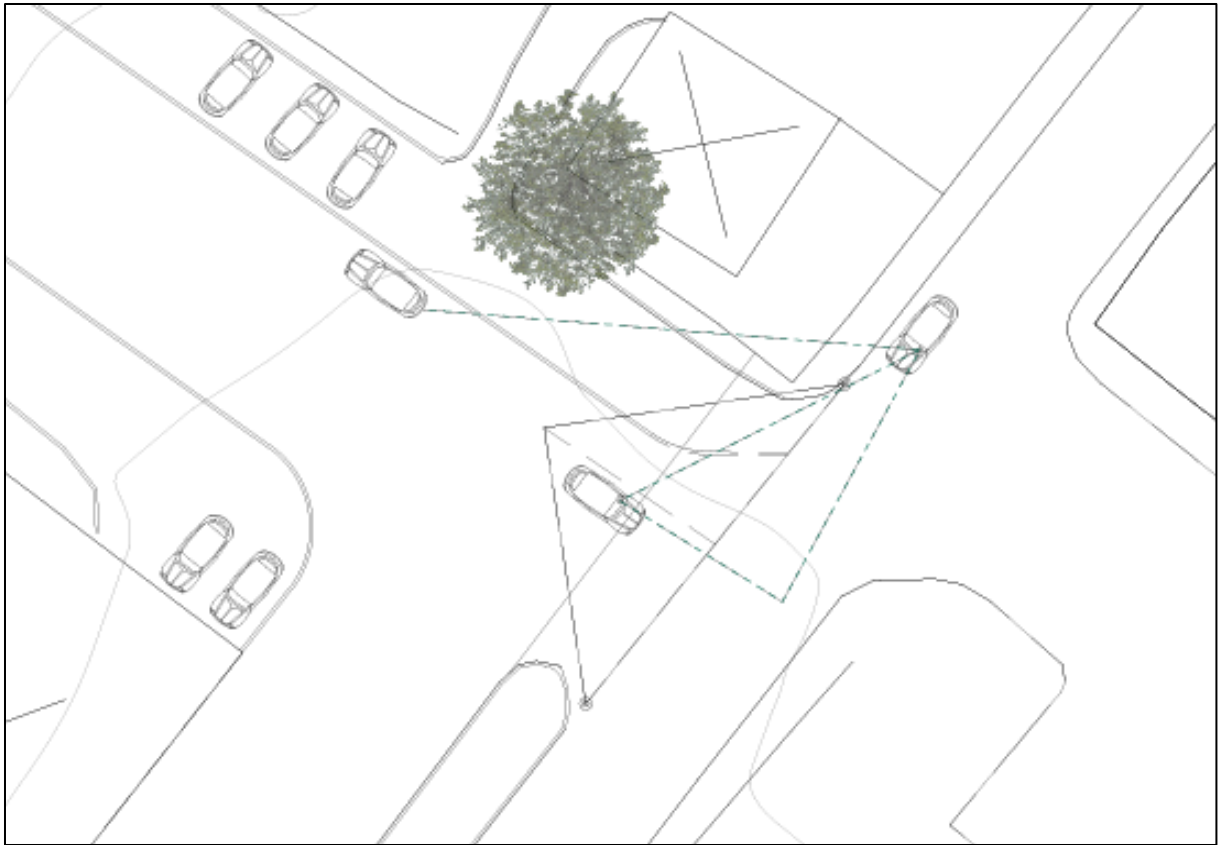


Illustration av utfart A: Kungsbackavägen.



Illustration av utfart B: Flygnäsvägen

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

En översiktlig bedömning av risk för ras, skred, blocknedfall och erosion för befintliga och planerade förhållanden har utförts inför nybyggnation av bostadshus i Ubbhult, inom del av detaljplan Lygnersvider 1:31 m.fl. i Marks kommun. För bedömningen utfördes platsbesök och provgroppsgrävning i maj 2020, samt ytterligare platsbesök i juni 2021.

Jordlagerföljden bestämdes med okulärbesiktning och störd provtagning. Även avvägning av markens lutning utfördes. Provgroppsgrävningen visade på begränsade jorddjup och fast lagrad friktionsjord, vilket överensstämmer med SGU:s jordarts- och jorddjupskartor för området. Med hänsyn till jordlagerföljd och geometri bedöms det inte föreligga någon risk för skred, ras, blocknedfall eller skadlig erosion inom området. Området bedöms därmed ha goda geotekniska förhållanden för nybyggnation.

Radon

Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger planen inom område som klassas som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas i under längre tid ska byggas i radonsäkert utförande i enlighet med Byggforskningsrådets skrift Markradon. Riktvärden anger att radonhalten inomhus inte ska överstiga $200\text{Bq}/\text{m}^3$. Normalt säkert byggande rekommenderas.

Buller

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA.

Föreslagen bostadsbebyggelse bedöms inte utsättas för hälsoskadligt buller med tanke på att trafiken på väg 1619 är så låg och bostäder blir belägna minst 60 meter från väg 1614 som har tämligen låg trafikering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom u-markerat område i planen är en råvattenledning samt överföringsledningar med vattenledning och tryckavlopp lokaliserade. Verksamhetsområdet är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Utbyggnad av den kommunala överföringsledningen mellan Sätla och Ubbhult är klar och inkoppling planeras ske under vintern 2020. Hela bostadsområdet kommer att ägas av en intressent och kommer att ha en gemensam anslutningspunkt till VA-nätet. Området kommer inte kunna anslutas till självfallsledning men är förberett med tryckledning i områdets norra gräns. Fastighetsägare ansvarar själv för anläggande av pumpstation på fastighet.

Extra försiktighet bör råda vid utbyggnation av de nordliga delarna av planområdet, gränsande mot fastighet Kråkered 1:12 då deras vattenförsörjning i form av grundvattenbrunn är lokaliserad i fastighetens sydvästliga hörn.

Oljeavskiljare bör anslutas för de hårdgjorda ytorna inom verksamhetsområdet. Oljeavskiljare bör även installeras vid anläggandet av parkering för att säkerställa grundvattnets kvalitet.

Flertalet ledningar är förlagda i aktuellt område på fastigheterna Kråkered 1:13, Lygnersvider 1:31 samt Kråkered 1:17, och lägen för dessa bör ses som ungefärliga. En eventuell flytt av dessa bekostas av exploatör/fastighetsägare samt utförs av ledningsägare.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ha kapacitet för 10-årsregn och det totala dagvattenflödet från området ska vara den samma efter byggnation som den är före. På kvartersmark föreslås dagvattnet hanteras i form av olika lokala gröna lösningar. Genom trög dagvattenhantering med fördröjning, översilningsytor och infiltration kan dagvattnets föroreningsinnehåll till recipienten reduceras.



Öppen ytvattenränna – exempel på lokal dagvattenhantering

Detta förutsätter att dagvattenanläggningarna byggs på ett sådant sätt att föroreningar kan brytas ner eller omhändertas lokalt. Om de första tio millimetrarna respektive de första 15 millimetrarna av varje enskilt regn tas om hand lokalt innebär det att 75 respektive 85 % av årsvolymen omhändertas, baserat på vald uppehållstid 12 timmar. Det finns olika gröna lösningar som avleder, renar, reducerar eller fördröjer dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark kan exempelvis innebära gröna tak, infiltration på gräsytor, gårdsytor, diken och dagvattendammar.

För att minska avrinningen av dagvatten från takytor kan byggnader förses med så kallade gröna tak. Vegetationsklädda takytor minskar den totala avrinningen jämfört med konventionella, hårdgjorda tak. För att reglera fördröjning av takvatten och vatten från altaner, parkeringar i syfte att begränsa belastningen regleras maximal hårdgjord yta för varje enskild fastighet genom bestämmelse b_1 - Endast 40,0 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1st 1 p.



Sedumtak i Jukkasjärvi på fastigheter som hör till Ice hotell 365.

Foto: Vegtech

Skyfall och översvämning

Planområdet är i storleksordningen relativt litet och i anslutning till bebyggt område. Detaljplanen innefattar ej någon direkt anslutning till vattenområde heller inte beläget låglänt. De geotekniska förhållandena anses goda och tillsammans med angränsande skogsmarkens dränerande egenskaper samt planområdets i sin helhet goda genomsläpplighet anses detaljplanen hantera eventuell problematik med skyfall och höga flöden. Behov av klimatanpassade åtgärder i form av skyfall- och översvänningskartering anses inte nödvändig som underlag till aktuell detaljplan.



Förslag på lokalt ombändertagande av dagvattnet efter byggnation. Svarta pilar visar ytliga vattenvägar, mörkblå linje visar exempel på ytvattenrännor/dike eller annan form av dränering. Ljusblå linje representerar lokala vattendrag.

En kartläggning av höjdförhållanden för att identifiera instängda områden och ytliga vattenvägar visas i en illustration (på följande sida). Andra klimatanpassade åtgärder har genomförts i form av lokal dagvattenhantering. Angränsande fastigheter bedöms inte påverkas av en exploatering i enhetlighet med planförslaget.



Kartläggning över yttlig vattenavrinning. Topologin sluttar naturligt mot skog och våtmark, där en utbyggnad enligt planförslaget inte bör påverka den yttliga avrinningen eller skapa instängda områden/lågpunkter.

Avfall

Anslutning till kommunal avfallshantering ses som en grundförutsättning. Exploatör säkerställer skäliga ytor och utrymmen för sortering i flera avfallsfraktionen för fastighetsnära insamling.

Energiförsörjning och fiber

Det finns ingen fjärrvärme i närområdet, det är därför upp till byggherren att själv välja och anordna uppvärmning. En optokabel går utmed Flygsnäsvägens västra sida mot Reningsverket. Lokala fiberföreningen ansluter idag delar av planområdet.

Brand- och släckvatten

Räddningstjänsten har vid samråd kring planprogrammet uttryckt att avståndet från Räddningstjänsten uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg, exempelvis entré till byggnad, bör inte överstiga 50 meter. Avstånd från brandpost till släckfordon bör inte överstiga 75 meter. Efter att överföringsledningen driftsätts kommer det finnas brandvatten i tillräcklig mängd via centralt placerade brandposter. Dessa kommer kopplas till ledningsnätet i Ubbhult.

Post

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Postlådan bör placeras i en samling vid infarten till området vid nybyggnation enligt planförslaget.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

MKN för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft fastställs med stöd av luftkvalitetsförordningen (2010:477). Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som *ska följas*, medan några är så kallade målsättningsnormer som *ska eftersträvas*.

För människors hälsa	Gränsvärdesnorm/"skallnorm" (G) eller målsättningsnorm/"börnorm" (M)				Utvärderingströsklar		Tröskelvärde för larm och information	
Förorening	Medelvärdesperiod	MKN-värde	Antal tillåtna överskridanden per kalenderår	Tid för uppfyllelse	NUT	ÖUT	Tidsperiod	Tröskelvärde
NO ₂	Timme Dygn År	90 µg/m ³ 60 µg/m ³ 40 µg/m ³	175 h ¹ 7 dygn	2006 (G)	54 µg/m ³ , ³ 100 µg/m ³ , ⁵ 36 µg/m ³ , ⁷ 26 µg/m ³	72 µg/m ³ , ⁴ 140 µg/m ³ , ⁶ 48 µg/m ³ , ⁸ 32 µg/m ³	3 h	400 µg/m ³ (larm)
SO ₂	Timme Dygn	200 µg/m ³ 100 µg/m ³	175 h ² 7 dygn	1998 (G)	100 µg/m ³ , ⁹ 50 µg/m ³ , ¹¹	150 µg/m ³ , ¹⁰ 75 µg/m ³ , ¹²	3 h	350 µg/m ³ (larm)
CO	8 h	10 mg/m ³		2005 (G)	5 mg/m ³	7 mg/m ³		
Bensen	År	5 µg/m ³		2010 (G)	2 µg/m ³	3,5 µg/m ³		
Partiklar (PM ₁₀)	Dygn År	50 µg/m ³ 40 µg/m ³	35 dygn	2005 (G)	25 µg/m ³ , ¹³ 20 µg/m ³	35 µg/m ³ , ¹⁴ 28 µg/m ³		
Partiklar (PM _{2,5})	År	25 µg/m ³ 25 µg/m ³		2010 (M) 2015 (G)	12 µg/m ³	17 µg/m ³		
Partiklar (PM _{2,5}) – exponeringsminskning	År	% minskning ¹⁵ 20 µg/m ³		2020 (M) 2015 (G)				
Bens(a)pyren	År	1 ng/m ³		2012 (M)	0,4 ng/m ³	0,6 ng/m ³		
Arsenik	År	6 ng/m ³		2012 (M)	2,4 ng/m ³	3,6 ng/m ³		
Kadmium	År	5 ng/m ³		2012 (M)	2 ng/m ³	3 ng/m ³		
Nickel	År	20 ng/m ³		2012 (M)	10 ng/m ³	14 ng/m ³		
Bly	År	0,5 µg/m ³		1998 (G)	0,25 µg/m ³	0,35 µg/m ³		
Ozon	8 h	120 µg/m ³		2010 (M)			1 h 1 h	180 µg/m ³ (information) 240 µg/m ³ (larm)

Diagram över gränsvärden för luft

MKN för vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten fastställs med stöd av 5 kap MB, enligt vattenförvaltningsförordningen. Enligt VISS (*Vatteninformationssystem Sverige*) har recipient Änkatjärn god kemisk och

kvantitativ status. Tjärnen har pekats ut av SGU som dricksvattenuttag. Kvalitetssäkrande åtgärder av vattnet behöver dock göras. Största källan till förorening anses vara jordbruket, och då främst från nitrat. VISS har inte betonat några ytterligare genomförda eller planerade åtgärder samt föreslagna åtgärder som kan behöva genomföras för att uppnå bättre vattenkvalitet för Änkatjärnen.

Delavrinningsområde är inloppet i Östra Ingsjön (med måttlig ekologisk status samt ej god kemisk status) och huvudavrinningsområde är Kungsbackaån. Största källan till förorening anses vara jordbruket, enskilda avlopp samt urban markanvändning.

Marks kommun har som förbättringsåtgärd för ovan nämnda recipienter huvudsakligen visat på utbyggnaden av kommunalt VA som största bidragande åtgärd (*Åtgärd för att minska påverkan från små avlopp - MARK kommun, VISSMEASURE0437663*).

Föreslagen bebyggelse enligt planförslaget bedöms här inte påverka MKN för vatten negativt utan endast positivt med anslutning till kommunalt VA i enhetlighet med kommunens åtgärdsplan samt genom lokal dagvattenhantering.

Behovsbedömning – Miljöbedömning

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 enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och Bygglagen, PBL, (2010:900).

Om planen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner föras med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Detaljplanen har en genomförandetid om fem år. Genomförandetiden för de detaljplaner som tidigare gällt för planområdet har gått ut. Inom genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Om bygglov inte medges trots att ansökan uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägare rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs, ändras eller ersätts med en ny plan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap varvid kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av lokalgator, gång- och cykelvägar och naturmark. Kommunen ansvarar också för utbyggnad av teknisk infrastruktur samt vatten- och avloppssystem.

Exploatören är ansvarig för utbyggnaden inom kvartersmark. Det är exploatörens ansvar att bekosta anslutningen av det nya området till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el, tele, elektronisk kommunikation (fiber) och fjärrvärme. Exploatören ansvarar också för att betala flyttkostnad för eventuella omläggningar av befintliga ledningar för VA, el, tele och övriga ledningar som erfordras för att möjliggöra byggnation av området.

Detaljplanen innefattar delar av lokalgatan Flygsnäs vägen samt Kungbackavägen. Vägarna är statliga och Trafikverket ansvarar för att säkerställa trafiksäkerheten samt att vägarna är av god kvalitet. Ansvaret för utbyggnad vad gäller kvartersmarken i planen åligger exploatören. Det är således exploatörens ansvar att ordna med och pumpstation till kommunalt avlopp-, vatten- och

dagvattennät samt nät för el och tele samt eventuellt elektronisk till fastigheten. Finns det anledning till att flytta befintliga ledningar inom kvartersmarken sker detta i samråd med ledningsägare och bekostas av exploatör.

Tidplan

Samråd genomfördes under första kvartalet 2019 och en första granskning under andra kvartalet 2020, med en andra granskning under första halvåret 2021. Ett antagande av detaljplanen avses att ske under fjärde kvartalet under 2021. Tidplanen förutsätter att de synpunkter som inkommer vid granskningen inte är av sådan karaktär att utredningarna och kompletteringarna fördröjer processen.

Markägoförhållanden

De fastigheter som är berörda av detaljplanen är Lygnersvider 1:31, Kråkered 1:13, Kråkered 1:17 och Kråkered 1:12. Nedan följer markägoförhållandena för respektive fastighet i planen.

- Lygnersvider 1:31 ägs av Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag
- Kråkered 1:13 ägs av APK Fastigheter AB
- Kråkered 1:17 ägs av Marks kommun
- Kråkered 1:12 ägs av privat markägare
- Kråkered 1:15 ägs av Marks kommun

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft, avses kvartersmarken för bostadsändamål försäljas till APK Fastigheter AB.

Verkan på fastigheter

Detaljplanen är utformad med hänsyn till att följande fastighetsbildningar avses genomföras.

Lygnersvider 1:31 avstår mark för att tillskapa ett område för bostadsändamål enligt planens syfte. För att markområdet ska kunna utgöra en egen fastighet krävs fastighetsbildning genom Lantmäteriförrättning.

Fastigheten har genom officialservitut, 1463–724.1, rätt att ta utfart för skogstransporter över Kråkered 1:13. Parterna har för avsikt att avtalsservitutet ska upphöra gälla. Lygnersvider 1:31 belastas idag även av en ledningsrätt, som berörs av detaljplanen. Hänsyn är tagen till rättigheten i plankartan och området för ledningsrätten är utlagd som prickmark och beteckning u₁, prickmark, vilken inte får bebyggas. Vid det tillfälle fastighetsbildningsåtgärder vidtas för de delar av Lygnersvider 1:31 som omfattas av detaljplanen, kommer ledningsrätten att belasta även den nya fastigheten.

Marks kommun har avtalsrättigheter för ledningar över fastigheten. Dessa rättigheter ska fortsätta gälla och utrymmet är beaktat i detaljplanen, det samma gäller för ledningsrätten, akt 1563–365.1.

Kråkered 1:17, område 2, utgörs i detaljplanen, av kvartersmark för bostadsändamål. Det avtalsservitut för ledningar till förmån för Marks kommun som belastar området, består och rättigheten är också tillgodosedd i detaljplanen.

Kråkered 1:12 omfattas inte av denna detaljplan som sådan. Fastigheten har en befintlig utfartsrättighet till allmän väg över Kråkered 1:17. Servitutet kommer efter lantmäteriförrättning, att belasta den registerenhet som avtalsservitut då är belägen inom. När vägområdet med planbestämmelsen GATA₁ är utbyggd, anses avtalsservitutet inte längre ha någon funktion eftersom tillgången för utfartsväg för Kråkered 1:12, löses inom detaljplanen.

Kråkered 1:15 omfattas inte av detaljplanen som sådan. Fastigheten har en befintlig servitutsrättighet belastande fastigheten Kråkered 1:13 servitutet kommer även fortsättningsvis att gälla. Rättigheten är även tillgodosedd av detaljplanen.

Avtal

Vid planens antagande får avtal ingås om

- Försäljning av del av Kråkered 1:17 till exploitören

Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggningar

För att anlägga, underhålla och sköta den gata som i plankarta har bestämmelsen GATA₁, bör gemensamhetsanläggning bildas vilket sker genom lantmäteriförrättning. Delägende fastigheter fastställs av lantmäteriet men bör vara de som anses ha behov av att nyttja vägområdet.

Inom den västra kvartersmarken för bostäder bör det rimligen bildas en gemensamhetsanläggning väg för att skapa en, för de blivande bostadsfastigheterna, gemensam väg.

Servitut och ledningsrätt

Inga nya rättigheter behöver bildas med avseende på detaljplanen. Beskrivningen av hanteringen av befintliga rättigheter, se ovan för respektive fastighet.

Rättigheter inom planområdet:

Typ	Ändamål	Till förmån för	Belastar	Åtgärd
Officialservitut 1563.1123.2	Gång- och cykelväg	Kråkered 1:15	Kråkered 1:13	Ska fortsätta gälla oförändrat
Officialservitut 1463.724.1	Väg	Lygnersvider 1:31	Kråkered 1:13	Upphör
Officialservitut 15-SÄT-1437.1	Väg	Kråkered 1:12	Kråkered 1:17	Ska fortsätta gälla oförändrat
Ledningsrätt 1563-635.1	Överföringsledning	Marks Kommun	Kråkered 1:13	Ska fortsätta gälla oförändrat.

Avtalsservitut 05/21524.1	Kraftledning	Begonian 10 (Vattenfall eldistribution AB)	Kråkered 1:13	Ska fortsätta gälla oförändrat.
Avtalsnyttjanderätt 90/16628	Tele	Skanova	Kråkered 1:13	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalsservitut 06/27839.1	Kraftledning	Begonian 10 (Vattenfall eldistribution AB)	Kråkered 1:13	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalsservitut 13/6461.1	Vatten- och avloppsledningar	Marks Kommun	Kråkered 1:13	Upphävs i samband med ny detaljplan.
Avtalsnyttjanderätt	Fiberledning	Ubbhult fiber	Kråkered 1:13	Ska fortsätta gälla oförändrat

Kommunen har ledningsrätt för den överföringsledning som passerar genom området.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När planen vinner laga kraft och köpehandling upprättats mellan kommunen och exploatören, åligger det exploatören att ansöka om nödvändiga lantmäteriförrättningar för att genomföra detaljplanen. De fastighetsbildningar som detaljplanen medger, beskrivs ovan under respektive fastighet i stycket **Verkan på fastigheter**.

Fastighetsbildning

Exploator bekostar samtliga eventuella fastighetsbildningar inom planen.

Tekniska frågor

Exploatorn ansvarar för utbyggnad av gator, VA, el, elektronisk kommunikation med mera inom kvartersmarken. Kommunen anvisar anslutningspunkt för vatten och avlopp som dras fram till fastighetsgräns.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Intäkter för kommunen

- Plankostnader
- Försäljning av mark
- VA-anslutning
- Bygglov.

Intäkter för exploatören

- Hyresintäkter
- Eventuell försäljning av fastigheter

Utgifter för exploatören

- Plankostnader
- Byggnation av hus
- Infrastruktur
- Driftkostnader för vägar inom kvartersmarken

Medverkande tjänstemän

Planarkitekten Emma Blomkvist har sammanställt och utformat det slutgiltiga planförslaget. Tidigare i processen från planbesked till och med samråd har planarkitekterna Mikel Larsson, Elena Eckhardt och Lars Jönsson varit handläggare. Som mark- och exploaterings ingenjör har Emilia Nyhage och Therese Thingvall varit kopplad till planen. Utöver det har en mängd personer i och utanför förvaltningen bidragit med kompetens.