

Detaljplan för bostäder: **Sätila-Hägnen 3:2 m.fl., Hägnen**

Ubbhult, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Upprättad datum 2021-06-04

Afshin Ghafoori, Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000

Grundkarta i skala 1:2000

Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:2000, 2021 av Fadi Aburashid, Marks kommun

Reviderad fastighetsförteckning, 2020-06-22 av Kerstin Larsson, Metria AB

PM kapacitetsberäkningar diken 2016-11-02, WSP

Förenklad åtgärdsvalstudie - väg 503 vid Hägnen, 2012, WSP

Ställningstagande, väg 503 vid Hägnen, 2019, WSP

Samverkansavtal, 2020-05-07, Marks kommun & Trafikverket

Gatukostnadsutredning, 2017-10-06, Marks kommun

Mätning av radon inomhus, 2006, SWEDAC

Miljömedicinskt yttrande, 2013, VGR

PM kompletteringar VA, 2020-12-09, WSP

Geoteknisk utredning, 2021-02-17, AFRY

INNEHÅLL

Planhandlingar:.....	2
Övriga handlingar:	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Läge och areal.....	5
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen.....	6
Översiktsplaner	6
Detaljplaner.....	6
Övriga kommunala beslut.....	6
Förutsättningar och förslag.....	7
Mark och vegetation	7
Bebyggelseområden.....	10
Vägar och trafik.....	11
Risker och Störningar.....	13
Teknisk försörjning.....	15
Genomförandefrågor.....	18
Organisatoriska frågor.....	18
Tekniska frågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Ekonomiska frågor	23
Miljökonsekvenser	25
Miljöundersökning.....	25

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ersätta tidigare byggnadsplan för fritidsbebyggelse från 1964 med ny detaljplan som tillåter åretruntboende. Planen syftar till att:

- tillåta permanentboende
- säkerhetsställa nödvändig infrastruktur
- säkerhetsställa huvudmannaskap och skötsel
- öka trafiksäkerhet och möjligheterna för kollektivtrafik
- utöka byggrätter
- justera fastighetsgränser
- upphäva tomter i detaljplanen efter fastighetsägarnas önskemål

Ny detaljplan initierades av kommunen 2004 i samband med beslut om att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Omvandlingen av fritidshusområde till permanentboende är förenlig med gällande översiktsplan för Marks kommun.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i Marks kommuns nordvästra del och gränsar till Härryda och Kungsbacka kommun. Hägnen är beläget söder om Östra Ingsjön och väg 503 (Lindomevägen). Närmaste tätort är Kråkered/Ubbhult ca 2 km söder om planområdet. Den totala arean för tidigare byggnadsplan är ca 21 hektar varav ca 3,5 hektar upphävs i samband med ny detaljplan. Ca 15 hektar planläggs för natur- och bostadsändamål medan ca 2,5 hektar planläggs för vattenområden för att trygga tillgänglighet till bad- och båtplatser.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda. Detaljplanområdet utgörs av 70 fastigheter varav 63 är bebyggda. Ny detaljplan ger möjlighet till ytterligare nya fastigheter för bostadsändamål vilka en del styckats av och har fastighetsbeteckning Sätla-Hägnen 3:67, 3:68 och 3:69.

Allmän platsmark utgörs i huvudsak av väg, lokalgata och naturområden inom fastighet Hägnen 3:2 som ägs av Hägnens samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningar ga:1 och ga:2 finns sedan tidigare inrättad för fastighet Hägnen 3:2, se genomförandebeskrivning. Del av lokalgata utmed Stamvägen ägs av stamfastigheten Hägnen 3:1. Vid omprövning bör även den del som ligger inom stamfastigheten Hägnen 3:1 och längs Sätla-Hägnen 3:65 ingå i ga:2.



Figur 1 - Översiktskarta, Planområde

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Strax söder om planområdet, ca 300 m från Östra Ingsjön finns Ubbhultsdrumlinen, ett riksintresse för naturvård.

Översiktsplaner

För detaljplanen gäller översiktsplan för Marks kommun antagen 2017. Området är utpekats som ett av flera omvandlingsområden i Marks kommun. Syftet är att i samband med utbyggnad av kommunalt VA, omvandla fritidsområden till permanentboende. I samband med omvandlingsområden ska frågor gällande infrastruktur, kommunikation och service beaktas. Planområdet ligger utanför influensområde med hänsyn till flyghinder och flygbuller. Detaljplanen anses förenlig med gällande översiktsplan för Marks kommun.

Detaljplaner

Markanvändningen har i gällande byggnadsplan från 1964 reglerats till allmän plats väg och park samt områden för sommarbostadsändamål. Byggrätten är reglerat till 120 m² per tomt varav högst 40 m² för komplementbyggnader. Huvudbyggnad får uppföras i en våning till en högsta högst höjd om 3,5 m. Byggnaden får maximalt innehålla en lägenhet. Komplementbyggnad får uppföras till en högsta höjd om 3 m. Högsta taklutning regleras till 30 grader.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om att utreda åtgärd för avloppssituationen i Hägnen, 2003. Kommunfullmäktige antog en vatten- och avloppsförsörjningsplan, 2009. Kommunalt vatten- och avlopp till Hägnen skulle lösas genom utbyggnad av en överföringsledning.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2010 genom beslut §127 att upprätta ny detaljplan för Hägnen 3:2 m.fl.. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2013 om förnyat planuppdrag för detaljplanen vilket resulterat i en prövning enligt PBL 2010:900.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade via delegation den 6 november, 2017 om samråd för detaljplan Hägnen 3:2 m.fl. Detaljplanen var på samråd under december, 2017. Öppet hus anordnades den 20 november, 2020 i Ubbhults IF:s klubbstuga. Plan- och byggnadsnämnden ansökte 2018 om tillstånd från Kommunstyrelsen att frångå principen om kommunalt huvudmannaskap för detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har under dialog med samfällighetsföreningen beslutat att bibehålla det enskilda huvudmannaskapet om allmänna platser. Ett beslut om att frångå kommunstyrelsens riktlinjer för huvudmannaskap för allmän plats beviljas av Kommunstyrelsen efter ett antagande.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 17 juni, 2020 om granskning för detaljplan Hägnen 3:2 m.fl.. Detaljplanen var på granskning från juli till oktober, 2020.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 5 mars, 2021 om att godkänna detaljplan för Hägnen 3:2 m.fl.. Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige den 27 maj, 2021.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild, natur och rekreation

Landskapet utgörs av tidigare skogs- och jordbruksmark med utsikt över Östra Ingsjön. En bäck rinner genom planområdet från skogsområden i söder till Östra Ingsjön i norr. Längs bäcken finns lummig grönska och lövträd bl. a ek och björk. Området är beläget i en norrlutning med störst lutning de i södra delarna ner mot sjön. Höjdskillnaden från Lindomevägen till Skogsvägen är ca 46 meter.

Rekreationsområden inom planområdet består främst av en strandremsa, badplats och fotbollsplan. Vid pumphuset finns en björkskog med iordningställd grillplats. Planområdet omgärdas i söder av ett kuperat skogsområde med flertalet skogsstigar mot Hultet, Ubbhultsvägen, Kvarnåsen och Änkatjärn. Vissa delar längs stamvägen används till betesmark för får.

Områden som har värden i form av grönska och rekreation och som ägs av Hägnens samfällighetsförening, har i plankartan reglerats till allmän plats med enskilt huvudmannaskap, NATUR.

Strand, badplats och båtplats

Östra Ingsjön används som bad- och fiskesjö. Norr om Lindomevägen finns Hägnens badstrand med båtbygga och tillhörande föreningshus. Badplatsen används av Hägnen- och Ubbhultsbor.

I detaljplanen reserveras ett antal vattenområden till främst badplats och befintliga bryggor. Detta garanterar inte rätt att bygga i vatten. Vattenverksamhet och strandskydd ska prövas enligt miljöbalken. Iläggning av båtar sker öster om båthuset. Anordnande av en iläggingsramp samt uppläggning av båtar är förenligt med användningen NATUR. För anläggningsarbeten i vatten krävs prövning enligt miljöbalken.

Strandskydd

Strandskydd för strandremsan längs Östra Ingsjön är upphävt med undantag för vattenområdet som omfattas av 100 m strandskydd. Planområdet är planlagd innan strandskyddslagstiftningen infördes 1950. I samband med prövningen av ny detaljplan återinträder strandskyddet. Strandskydd gäller fortsättningsvis för föreningshus samt vatten- och naturområde längs strand. Strandskydd återinträder även för områden söder om Lindomevägen som inte är bebyggda och reglerats till användning NATUR.

Upphävandet prövas för resterande område söder om Lindomevägen som reglerats till kvartersmark B och E₁. Ett särskilt skäl är att området redan är ianspråktaget. Särskilda skäl för pumpstationen är att den tillgodoser ett angeläget allmänt intresse. Lokaliseringen bedöms lämplig då den för sin funktion måste placeras på lägsta nivå i området.

Upphävande av strandskyddet inom kvartersmark och område för tekniskanläggning bedöms inte inskränka allmänhetens tillgång till strandområdet. Strandremsan norr om Lindomevägen är trots enskilt huvudmannaskap tillgänglig för allmänheten. Djur- och växtlivet bedöms inte påverkas negativt. Strandskyddet upphävs genom planbestämmelse a₁.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Strax väster om planområdet finns ett fornlämningsområde L1964:5711 som markerats som undersökningsområde. Området har enligt riksantikvarieämbetet klassificerats som kolningsanläggning. Enligt länsstyrelsen behövs inga arkeologiska utredningar.

Om fynd påträffas inom och i närhet av planområdet under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen.

Vattenmiljö, miljö kvalitetsnormer

Hägnen ligger inom huvudavrinningsområde Kungsbackaån och delavrinningsområde utloppet Östra Ingsjön. Östra Ingsjön är klassad med mycket höga naturvärden vatten. Sjön utgör en miljö för fågelliv och leddjur. Vattnet har klassificerats som kräftvatten och är en del av Länsstyrelsen fiskevårdsområden. Status klassningen enligt Sveriges vatteninformationssystem är måttlig ekologisk status samt ej god kemisk status. Klassningen visar risk för att ekologisk och kemisk status inte uppnås.

Vattenförekomsten är målområde för kalkning och skulle vara försurad om den inte kalkades. Inom avrinningsområdet finns källor för prioriterade ämnen och andra miljögifter som kan påverka vattenförekomsten med miljögifter. I övrigt är sjön relativt oklassat gällande vattenuttag och främmande arter.

De två bäckarna som rinner ihop i Hägnen är klassade som naturvärde vatten i kommunens naturdatabas. Enligt uppgift finns öring i bäckens utlopp, norr om Genvägen. Det är vid fortsatt skötsel av gator och övrig mark viktigt att se till att vägtrummor inte utgör hinder för vandrande fisk. Bäckarna har reglerats till främst allmän plats med enskilt huvudmannaskap, NATUR. Den del av bäcken som planlagts till kvartermark har reglerats till prickmark och utökat lovplikt för markåtgärder genom planbestämmelse a₂.

Belastning av näringsläckage från enskilda avloppsanläggningarna upphör i och med införande av kommunalt vatten och avlopp. Planförslaget bedöms innebära en förbättring av vattenmiljön.

Geotekniska förhållanden

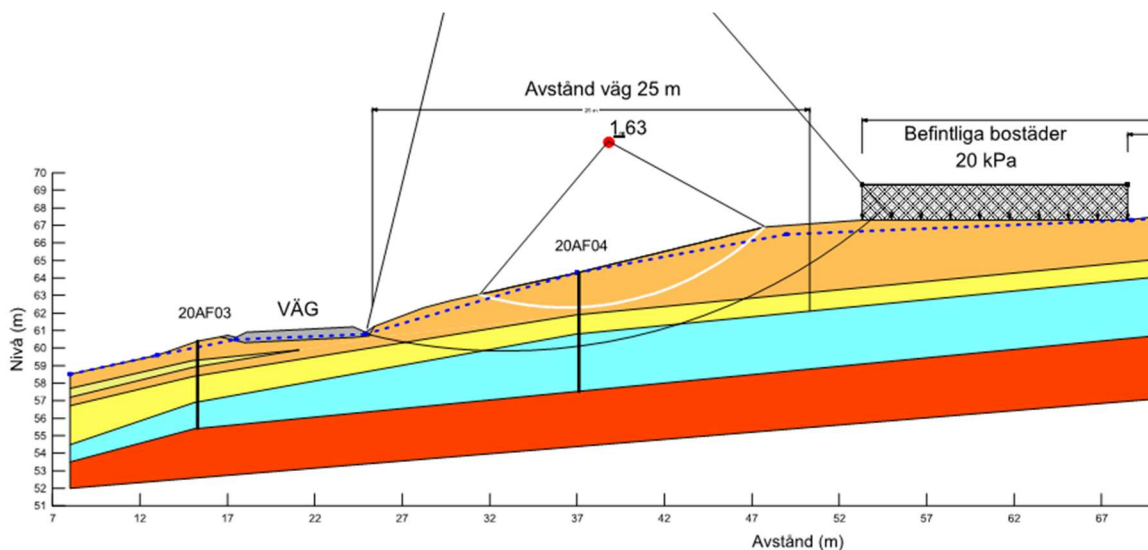
Marknivåerna varierar mellan ca +58 vid Östra Ingsjön i sydväst och +109 m i nordost. Undersökningsområdet omgärdas av skog och i mitten av en öppen grönyta som korsas av en mindre bäck.

Enligt SGU kartregister bedöms jorden inom planområdet utgöras av finsand och sandig morän. Skattat jorddjup uppskattas till 0-10 m i den norra delen av området, ca 5-10 m i mitten av området och ca 0-3 m i den södra, västra och östra delen av området.

En geoteknisk utredning har utförts den 17 februari, 2021 av AFRY. Utförda undersökningar visar att jorden generellt utgörs av ett lager fyllning eller mulljord. Under mulljorden finns sandmorän, sandig silt/siltig sand ner till fast botten. I norra delen förekommer siltig sandig lera och lerig silt från ca 2m djup. Djup till berg är störst i närheten till sjön, ca 5-8 m och i mitten av området ca 8 m. I övriga delar är djup till berg 0-3 m.

Beräkningar är utförda för sektion B och E som valts med hänsyn till marklutning, jordlagerföljd och lastsituation. En utbredd last om 20 kPa har uppskattats för befintlig och kommande laster. Resultaten av beräkningarna visar att sektionerna är tillfredsställande för såväl befintliga som planerade förhållanden.

Den begränsade jorddjupen och jordens beskaffenhet av friktionsmaterial bidrar till att sättningar förväntas bli små och utvecklas under byggskedet.



Figur 2 - Sektion B, kombinerad analys.

Totalstabiliteten inom området är tillfredsställande och inga stabilitetsproblem förekommer förutsatt att delen närmast Lindomevägen och Östra Ingsjön inte tillförs några nya långvariga laster och ändras med avseende på marknivå. I övrigt bedöms inga stabilitetsproblem förekomma för planerad användning av fastigheterna inom området.

Ingen risk för blockutfall bedöms föreligga inom området.

Grundläggning av byggnader bör utföras med metoder för ytlig grundläggning, exempelvis kantförstyvad platta på mark, med eller utan källare där marken utgörs av sandmorän eller siltig sand. All organisk jord inom byggnadsytor och planerade hårdgjorda ytor ska skiftas ur och ersättas med fyllning av friktionsjord eller krossmaterial, se geoteknisk utredning.

Plankartan har kompletterats med egenskapsområden och bestämmelser för att säkerställa utredningens rekommendationer. En skyddszon om 25 m från väggkant, söder om Lindomevägen regleras till prickmark för att undvika långvariga laster. Inom området får markens höjd inte ändras. Även området norr om Lindomevägen regleras för att undvika försämringar av markens beskaffenhet. I dessa områden ska lov om ändringar av markens höjd medges under förutsättning att stabilitetsutredning utförs för varje specifikt objekt i enlighet med utredningens rekommendationer.

Radon

Enligt SGU karttjänst för gammastrålning uran har planområdet relativt liten radonpåverkan. Planområdet klassas som normalradonmark. Enstaka mätningar av vissa fastigheter har gjorts. Radonvärden överskrider inte rekommenderade riktvärden 200 Bq/m³.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Hägnen är ett fritidshusområde från 1964. Området används mestadels till permanentboende. Den huvudsakliga karaktären i området utgörs av småskalig fritidsbebyggelse med flacka tak som byggts till. Bebyggelsen är enhetlig med undantag av ett hus inom fastighet Sättila-Hägnen 1:2 som består av en större byggnad med brutet sadeltak, synlig från Lindomevägen.

Utökade byggrätter

Planförslaget innebär en utökad byggrätt till 220 m² byggnadsarea. Befintlig planbestämmelse om maximal taklutning 30 grader och byggnadshöjd om 3,5 m bibehålls för att i möjligaste mån behålla utsikten från flertalet fastigheter. På de tomter där det redan finns suterränghus samt de tomter där terrängens lutning gör det lämpligt tillåts utöver ett våningsplan, även en suterrängvåning med en byggnadshöjd om 5 m. Huvudbyggnaderna ska placeras minst 3 m från fastighetsgräns för att möjliggöra underhåll och dylikt.

Lägsta golvnivå sätts till +62,0 för att minska översvämningsrisk och driftsproblem i avloppssystemet. Minsta tomtstorlek är som tidigare reglerat till 1000 m² genom bestämmelsen *d*₁. Källarvåning tillåts inte med hänvisning till områdets komplicerade markvattenförhållanden genom bestämmelse *b*₂. De utökade byggrätterna i området innebär att områdets småskaliga fritidshuskaraktär efter hand kommer ersättas med en mer traditionell villabebyggelse och att utsikten ner mot sjön i viss mån kommer att begränsas.

Planområdet har utökats med ca 8000 m² mot sydöst för att skapa möjlighet för ytterligare bostadstomter längs Skogsvägen. Planförslaget är anpassat, i den mån det bedömts som möjligt och lämpligt, till fastighetsägarnas önskemål om avstyckningsmöjlighet för nya tomter. Det är upp till respektive fastighetsägare när en utökning av tomten sker.

Sättila-Hägnen 1:2 har i överenskommelse med föreningen fått bygglov för garage utanför fastigheten på Sättila-Hägnen 3:2. Tomten utökas i detaljplanen så att garaget kan införlivas i fastigheten.

Upphävande av planlagd mark

Två obebyggda tomter i byggnadsplanen på fastigheten Hägnen 3:1 upphävs enligt fastighetsägarens önskemål. Marken används som hage. Dessutom upphävs en del av Lindomevägen och tillhörande strandremsa för att inte påverka fastighetsägarnas tilldelning av vilt från Länsstyrelsen.

Offentlig- och kommersiell service

Ubbhults förskola och Ubbhultskolan finns i Ubbhult, ca två km från planområdet. Planer finns för viss utbyggnad av skolkapacitet. Äldre barn har skolskjuts till Sättilaskolan, en grundskola ca 13 km från Hägnen. Behovet av skolskjuts bestäms av barn- och utbildningsförvaltningen, upphandling sker av kommunstyrelsen årsvis.

I Sättila finns övrig kommunal service i form av bibliotek, vårdcentral och ålderdomshem. Närmsta närservice och bensinstation finns i Hällingsjö. Närmsta mataffär och annan service finns i Rävlanda, Sättila och Hyssna. Inom ett par mils avstånd finns flera större målpunkter som Landvetter flygplats, Lindome, Kungsbacka, Skene och Göteborg.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till varje fastighet är relativt begränsad, särskilt i planområdets södra delar som har störst topografisk lutning. Belysning saknas och vid vinterväglag är tillgängligheten begränsad, även för bilar.

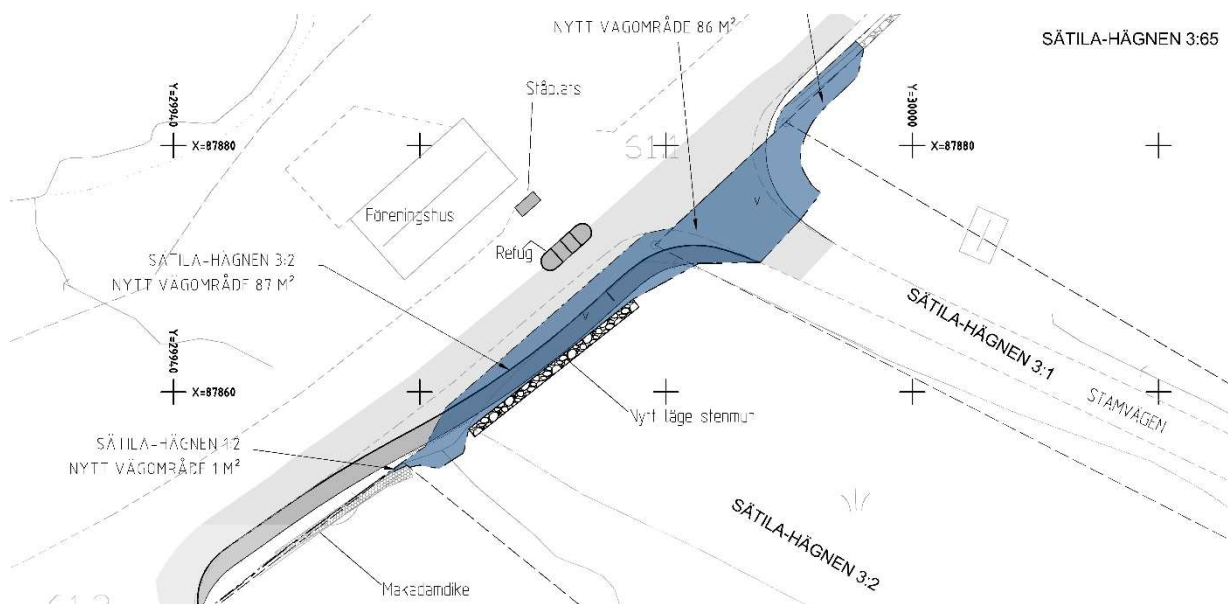
Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshinderades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas. Vid ombyggnad av befintliga byggnader skall handikappanpassning göras i den mån det är möjligt och enligt gällande regelverk.

Vägar och trafik

Biltrafik

Området angörs via Lindomevägen som har trafikverket som väghållare. Väg 503 är ett regionalt transportstråk, klass 7. Hastigheten är 70 km/h och 50 km/h i avsnitt förbi Hägnen. För att undvika korta hastighetsvarierande sträckor som försämrar trafiksäkerheten behålls befintliga hastigheter.

Lindomevägen har en ÅDT på 1 373 fordon enligt en trafikräkning utförd 2008. Senaste tätortsmätning från 2017 visar en ökning av ÅDT 186 fordon. En trafikstringsutredning utfördes med trafikverkets alstringsverktyg för att identifiera den ökade belastningen i samband med ny detaljplan. Befintlig och ny bebyggelse innebära en ökad ÅDT med 348 fordon. Detta innebär en ÅDT på ca 2000 bilar.

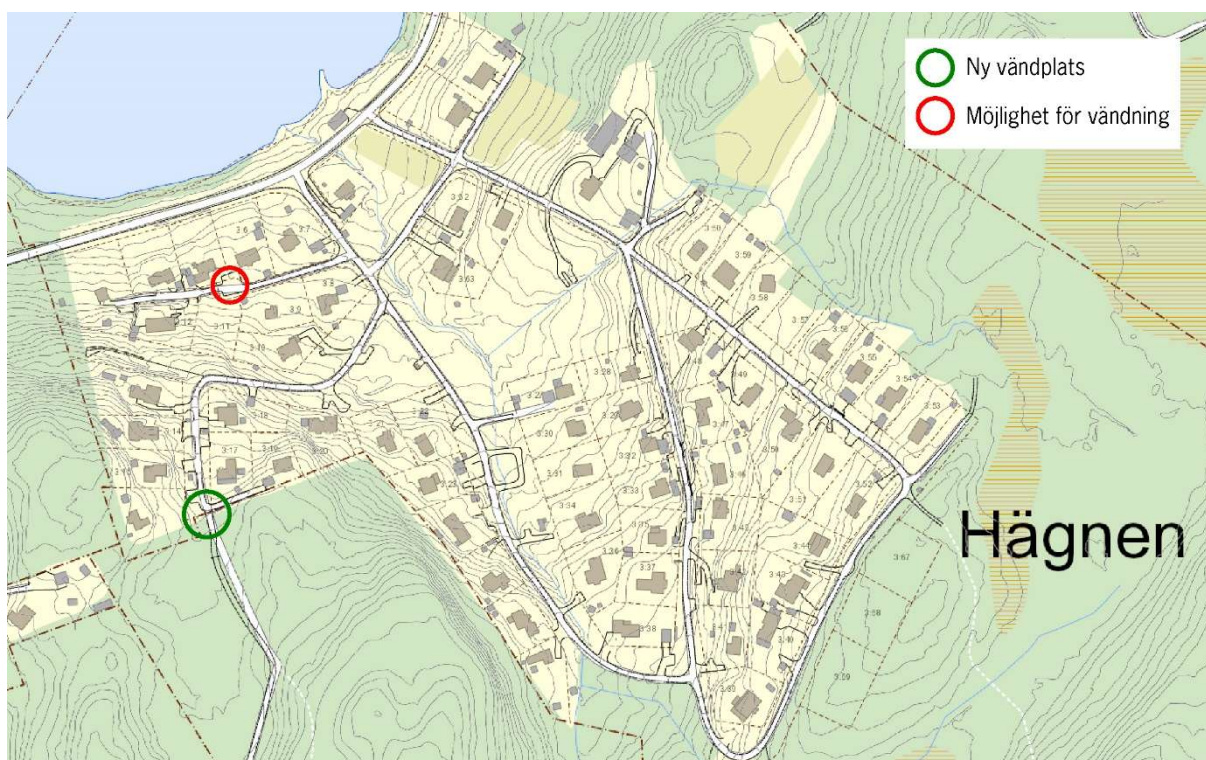


Figur 3 - Förbättringsåtgärder, vägområde

Trafiksäkerheten längs väg 503 förbättras genom optimering och nybyggnation. Ett samverkansavtal om åtgärder på väg 503 antogs av kommunen och trafikverket, 2020. Avtalet reglerar ansvarsfördelning och ekonomiska åtaganden. En sträcka om ca 60 m byggs om och till för att tillgängliggöra badplats. Åtgärderna består av breddning av väg samt anläggande av gångbana och mittrefug. Lindomevägen planläggs till vägändamål med enskilt huvudmannaskap. Utfart bör främst ske via Bäckvägen. Trafikverket ansvarar för den fortsatta driften.

Inom Hägnen är hastigheten begränsad till 40 km/h. Gatornas bredd och lutning varierar. Efter VA-arbeten har gatorna återställts och asfalterats. VA anläggningen har genomfört schakt, överbyggnad av gata och slitlager. VA anläggningen har också bekostat genomförandet.

Kommunen har frångått kommunens riktlinjer om kommunalt huvudmannaskap. Hägnens samfällighetsförening ansvarar för fortsatt skötsel och drift av lokalgator. Allmän platsmark för GATA omfattar behovet av den bredd som behövs för körbana och vägområden, däribland diken. Angöring till varje fastighet görs via lokalgator och kvartersmark. Servitutsavtal tecknas mellan varje fastighetsägare och gemensamhetsanläggning. Samfällighetsföreningen är som väghållare ansvarig för förbättringsåtgärder av gata inklusive belysning. Samfälligheten ansvarar även för att ansöka om beslut för lokala trafikföreskrifter hos teknik- och servicenämnden vid uppförande av vägmärken.



Figur 4 - Vändplatser, lokalgata

Möjlighet till vändning och vändplatser skapas tillsammans med berörda fastighetsägare för att kunna säkerhetsställa tillgängliga transportvägar. En ny vändplats med radie 12 m skapas vid Bergsvägen i planområdets sydvästra del inom en del av fastighet Tomten 3:3. Vändplatserna sköts av Hägnens samfällighetsförening och planläggs till allmän plats med enskilt huvudmannaskap, GATA.

Kollektivtrafik

För resor mot Göteborg, Skene, Kinna finns närmsta busshållplats vid väg 156 i Hällingsjö; Eriksmyst som trafikeras av busslinje 330. Vid snabbare resa mot Kinna och Göteborg är närmaste busshållplats källarbacken i Hällingsjö som trafikeras av både linje 300 och 330. Här finns pendelparkering.

En befintlig busshållplats finns vid Bäckvägens infart längs Lindomevägen med möjlighet till arbets- och skolpendling, på morgon och eftermiddag. Busshållplatsen längs Lindomevägen bibehålls med anledning av lokaltrafikens färdväg. För att undvika backvändning av skolskjutsar på Lindomevägen skapas möjlighet för en vändslinga. Vändslingan utgörs av Stamvägen, Genvägen och Bäckvägen vilka kan breddas och dimensioneras för typfordon LBN med en svängradie om minst 12 m och körvidd 7 m. Vändplatsen skapas inom allmän plats GATA med enskilt huvudmannaskap inom fastighet Sättila-Hägnen 3:2 och 3:1. Vändplatsen anläggs i delvis med VA- arbeten och bekostas av kommunen. Vändplatsen kan förslagsvis kompletteras med en säker busshållplats för skolbarn inom planområdet. Samfälligheten ansvarar för uppförandet av busshållplats för skolbarn.

Gång- och cykelvägar

Badplatsen på norra sidan om Lindomevägen utgör en viktig målpunkt för både boende och är utpekad i planprogrammet för Ubbhult, 2016. De planerade åtgärderna på Lindomevägen säkerhetsställer den framtida tillgängligheten genom trottoar och mittrefug. I övrigt finns en begränsad omfattning av gång- och cykelvägar.

Parkering och angöring

Parkering för boende ska ske på tomtmark. Centralt, längs Bäckvägen finns en gemensam grusad parkeringsplats som planlagts till allmän plats med enskilt huvudmannaskap, parkeringsplats. För att underlätta för badgäster och undvika parkeringsproblem på Lindomevägen och Stamvägen har ett område längs Bäckvägen reglerats till allmän plats med enskilt huvudmannaskap, P-PLATS.

Risker och Störningar

Skyfall och översvänningsrisk

Den största avrinningen sker från planområdets centrala och östra del. Avrinningen sker via öppna diken utmed befintliga lokalgator som sedan ansluts till uppsamlingsbäck utmed Bäckvägen. Avrinningen av dagvatten sker främst av kontinuerliga diken utmed Stamvägen, dike i planområdets centrala del samt bäck utmed Bäckvägen.



Figur 5 – Befintlig avrinning, grön linje (avrinningsstråk), ljusblå linje (befintliga diken)

En skyfallsanalys gjordes av WSP i samband med komplettering av kapacitetsutredningen för vägtrummor. Skyfallskarteringen har utgått från blockregn motsvarande 100-års regn. Planområdet anses inte riskeras översvämmas med anledning av starkt kuperat terräng och få instängda områden. Tillgängligheten till tillfartsvägar och planområdet påverkas inte av hög vattennivå.

En översvämningskartering utfördes av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap 2019. Undersökningsområdet innefattade även Östra Ingsjön. Översvämningskartorna har producerats för tre nivåer, 100 års återkomsttid (100-årsflödet), 200 års återkomsttid (200-årsflödet) respektive beräknat högsta flöde. Högsta vattennivå inom planområdet beräknas till +60 m. Lindomevägen har en marknivå på + 62 m. Tillgängligheten till tillfartsvägar och planområdet påverkas inte av hög vattennivå. Golvnivån för ny bebyggelse har reglerats till +62 m genom bestämmelse b₁.



Figur 6 - MSB översvämningskartering, beräknat högsta flöde

Biotopskydd och kompensationsåtgärder

Inom planområdet finns flertalet skyddade biotoper i form av stenmurar och diken. I samband med utbygganden av VA och vägområde ansöktes dispens för intrång i biotopskyddade områden som beviljades av Länsstyrelsen den 28 september, 2018. Dispensen beviljade flytt och tillfälligt nedtagning av stenmur, flytt av dike samt förlängning av en trumma i en bäck längs Lindomevägen. Åtgärderna villkorades för att inte skada grod- och kräldjur, fiskvandringens möjligheter och befintliga stenmurar. VA och vägutbyggnaden slutfördes hösten 2020.

Flygbuller

Planområdet ingår i ”område som kan beröras av flygbuller” enligt översiktsplan antagen 2017. Landvetter flygplats är riksintresse enligt beslut från Trafikverket den 17 november, 2010. Nuvarande tillstånd för flygtrafik ryms inom riksintresset. Hägnen ligger utanför markerat influensområde för buller och flyghinder.

Trafikbuller

Beräkning av bullervärden har utförts med Trafikverkets broschyr ”hur mycket bullrar vägtrafiken” för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik.

Byggnader utmed Lindomevägen, förutom Sätla-Hägnen 1:2 får inte bebyggas närmare inom 25 meter till väggkant. Vid bostadsbyggnadernas fasad beräknas ekvivalent ljudnivå i ett värsta scenario till 53 dBA vid en ÅDT om 2000 fordon och hastighet om 50 km/h. Bostadshuset på Hägnen 1:2, 17 meter från vägen, har värden under 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

För uteplats och maximala ljudnivåer har samtliga tomter utmed Lindomevägen goda möjligheter att klarar riktvärdena längre bort än 25 meter från vägen. Dessutom är möjligheterna till tyst sida förhållandevis god.

Befintlig och ny bebyggelse klarar bullerförordningens riktvärden om buller från spårtrafik och vägar.

Djurhållning

Fastigheten Sätla-Hägnen 3:1 är registrerad hos jordbruksverket för verksamhet nötkött och får-uppfödning. Djurhållning förekommer med ett tiotal får i begränsad utsträckning. Tidigare har fastigheten även nyttjats till hästhållning men har sedan 2018 upphört. Gödselhantering sker i befintlig lada medan rasthage utgörs av betesmark inom tomt som upphävs i samband med ny detaljplan.

Området klassificeras till anläggning med mindre påverkan enligt kommunens riktlinjer för djurhållning, 2015. Rekommenderad respektavstånd är 50 m till stall och 25 m till rasthagar. Inga nya fastigheter inom ny detaljplan överstiger rekommendationer om respektavstånd. Sätla-Hägnen 3:61>1 befinner sig inom respektavstånd 25 m men bebyggelsen är befintlig. Ny kvartermark för bostadsändamål invid fastighet Sätla-Hägnen 3:1 kompletteras med mark som inte får bebyggas för att undvika ny bostadsbebyggelse inom respektavstånd.

Olyckor

Transport av farligt gods sker idag via väg 41 och delar av väg 156. Planområdet ligger 3 km från väg 156 och klarar därmed länsstyrelsen rekommenderade skyddsavstånd om 150 meter.

Markföroreningar

Inga registrerade markföroreningar finns inom planområdet. Närmast registrerade föroreningsområde finns i Flyksnäs och är ej riskklassad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Omvandlingsområdena i kommunen var ursprungligen avsedda att endast inrymma fritidshus med enkla VA-lösningar med sommarvatten och torrtoalett. Stora delar av bebyggelsen är ansluten till tank för toalettavlopp. För BDT-avloppet har majoriteten av hushållen enskilda två- och trekammarbrunnar som inte uppfyller dagens krav på godtagbar rening. 25 fastigheter är anslutna till två minireningsverk som kommunen satte upp som tillfällig åtgärd 2005.

Vattenburna VA-lösningar som medgivits utgör ett miljöproblem. Det finns risk för läckage från de enskilda avloppsanläggningar som försämrar vattenkvaliteten i sjön. I den kommunomfattande vatten- och avloppsförsörjningsplanen från 2009, bedöms avloppsfrågan i Hägnen som akut. Det beslutades därför att området skulle förses med kommunalt vatten och avlopp via en ny överföringsledning från Skene.

VA-ledningar har byggts ut och placerats inom allmän platsmark VÄG, GATA och NATUR samt kvartersmark B. Avloppet förs med självfall ner till en pumpstation i den lägsta punkten i området, inom område för teknisk anläggning, E₁. Därefter pumpas avloppet upp till nästa pumpstation ca 500 meter upp bortanför Bergsvägen och därefter vidare upp mot Kråkered i Ubbhult. En ledningsrätt för huvudledning har bildats genom området, längs Bäckvägen ner till Pumpstation. Servitutsavtal har upprättats mellan Marks kommun och Hägnens samfällighetsförening, för vatten- och avloppsledningar inom planområdet. Ytterligare ett antal servitut finns upprättade med enskilda fastighetsägare för kommunala ledningar i privat mark. Kommunens ledningsstråk över kvartersmark säkras genom att marken inte får förses med byggnader och den administrativa bestämmelsen //1.

Samfälligheten har ingen fortsatt möjlighet att nyttja befintlig vattentäkt till dricksvattenförsörjning, nyttjande till trädgårdsbevattning eller liknande kan tillåtas. Det är inte tillåtet att koppla samman befintligt dricksvattennät med det kommunala nätet. Inga nya tillstånd kommer att ges för nya enskilda avlopp. För de fastigheter som inte frivilligt ansluter avloppet till det kommunala spillvattennätet har miljönämnden möjlighet att förelägga om anslutning. En individuell bedömning görs då för varje enskild fastighet. Planområdet har under 2020 succesivt anslutits till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Området är inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet kommer att avledas via befintliga öppna diken till befintlig bäck. Dagvattenanläggning inom planområdet är anmälningspliktig enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd §13 och ska anmälas till miljönämnden. Samfällighet Sätla-Hägnen 3:2>1 ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdet. Befintliga diken och bäck har planlagts till allmän plats med enskilt huvudmannaskap, GATA och NATUR.

En utredning om kapacitetsberäkningar för vägdiken utfördes av WSP den 2 november, 2016. Utredningen har tagit höjd för 10-års regn med klimatfaktor 1,25. Utredningen reviderades av WSP den 3 december 2020, för att ta höjd för ett 50 års regn på vägtrumma under Lindomevägen. Kapacitet för vägtrumma under Lindomevägen är tillfredsställande. De befintliga och planerade diken för hantering av dagvatten har bedömts tillräckliga.

För att reglera fördröjning av takvatten och vatten från altaner, parkeringar i syfte att begränsa belastningen regleras maximal hårdgjord yta till 40 procent inom varje enskild fastighet genom bestämmelse b₃.

Värme

Fjärrvärme saknas i Ubbhult och Hägnen. Bostäderna får ordna enskild uppvärmning.

El, tele och fiber

Yta för transformatorstationer reserveras längs Bäckvägen och skogsvägen markerat med område för nätstation, E. Fiber finns utbyggt i Hägnen genom Ubbhult fiber ekonomisk förening. El-, teleledningar samt fiber ska beredas plats i allmän platsmark samt inom u-områden.

Avfall

Hushållens avfall hämtas vid respektive fastighet. Avfallshämtning sker med mindre fordon på grund av vägstandard och väglutning.

Närmaste återvinningsstation för förpackningar ligger vid Lindomevägen i Ubbhult, cirka 2 kilometer från planområdet. Kommunens återvinningscentral för grovavfall finns i Skene Skog, 21 kilometer från planområdet.

Genomförandefrågor

Under denna rubrik redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska, fastighetsrättsliga åtgärder samt juridiska aspekter som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd detaljplan - Q4, 2017

Granskning Q3, 2020

Antagande Q1, 2021

Laga kraft Q1, 2021

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd under vilken detaljplan är tänkt att genomföras. Under denna tid har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt.

Om planen ändras, upphävs eller ersätts med en ny plan under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning från kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I gällande byggnadsplan från 1964 är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Hägnens Samfällighetsförening äger all allmän platsmark för parkområde och nästan all allmän platsmark för väg.

I samrådshandlingen föreslogs ett delat huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. Efter samrådet framkom att flera delägare i samfällighetsföreningen vill fortsätta att sköta den allmänna platsmarken och inte önskar något kommunalt huvudmannaskap.

Enligt kommunens riktlinjer, som antogs av KS 2011-06-01 § 96, ska kommunen vara huvudman för allmänna platser men det går i vissa fall att göra undantag från riktlinjerna. Enligt PBL 4:7 är det möjligt att i vissa fall frångå det kommunala huvudmannaskapet för allmän plats. I bostadsområden som består av en blandning av permanenta bostadshus och fritidsbostäder har ett enskilt huvudmannaskap accepterats om huvudmannaskapet varit enskilt i tidigare planer.

Beslut om att frångå riktlinjerna om kommunalt huvudmannaskap meddelades 2018-06-28 av kommunstyrelsens ordförande. Kommunstyrelsen kommer, efter att planen vunnit laga kraft, fatta beslut om att frångå riktlinjerna för kommunalt huvudmannaskap på allmän plats i Hägnen.

Enskilt huvudmannaskap införs för hela planen, vilket innebär att fastighetsägarna inom planen står för underhåll och drift av de allmänna platserna. Den del av Lindomevägen som har användningen VÄG i plankartan ska staten anlägga och finansiera samt drifta och underhålla då vägen tillhör Trafikverket.

Större delen av den allmänna platsmarken inom planen ingår redan i en gemensamhetsanläggning för fastigheterna i Hägnen, Sätla-Hägnen ga:2, som förvaltas av Hägnens Samfällighetsförening. Samfällighetsförening ansvarar för standardhöjning och eventuell förändring av vägnät (GATA) samt dess framtida skötsel och underhåll. Samfälligheten ansvarar också för eventuella förbättringar, skötsel och underhåll av all naturmarken (NATUR) i planen.

Om intresse finns för att gemensamhetsanläggningen även ska omfatta bryggor, båtplatser och badplats får detta prövas i en lantmäteriförrättning, detaljplanen hindrar inte en sådan åtgärd.

Avtal

Avtal för markåtkomst av u₁-områden får tecknas mellan ledningshavare och Hägnens Samfällighetsförening eller respektive fastighetsägare.

Avtal för markåtkomst av rättighetsområde för vändplats får tecknas mellan fastighetsägare och Hägnens Samfällighetsförening.

Avtal om ledningsrätt och servitutsavtal om vatten- och avloppsledningar samt markåtkomst av E₁ -område har upprättats mellan kommunen och Hägnens Samfällighetsförening.

Ett samverkansavtal har upprättats mellan Trafikverket och kommunen för att reglera utbyggnad inom vägområde. Avtalet upprättades mellan samråd och granskning.

Trafikverket har upprättat avtal med Hägnens Samfällighetsförening och de fastigheter som berörs av utbyggnad av gångväg och vägrefug.

Avtal/överenskommelser får träffas för överföring av kvartersmark mellan berörda fastigheter.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

WSP har utfört projektering av vatten, spill- och dagvattenledningar samt förprojektering av lokalgator och diken.

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunen har upprättat verksamhetsområde för vatten och spillvatten för hela planområdet och för bostadshuset på Hägnen 3:1. Inom verksamhetsområdet erbjuder kommunen anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Krav kommer att ställas på anslutning till spillvattensystemet.

Samfällighetsföreningen beslutar om hanteringen av den befintliga vattentäkten och ledningsnätet, Sätla-Hägnen ga:1. Vattentäkten kan, genom lantmäteriförrättning, omprövas till trädgårdsvattenförsörjning eller upphöra. Det är inte tillåtet att koppla samman befintligt dricksvattennät med det kommunala nätet.

Fastighetsägarna omhändertar dagvatten genom naturlig infiltration inom den egna fastigheten. Dagvatten omhändertas också genom befintliga diken. För att begränsa dagvattenbelastningen reglerar planen storleken på den hårdgjorda ytan med planbestämmelsen b₃, vilken anger att högst 40% av fastigheten får hårdgöras.

Område E₁ (norr om Lindomevägen) är utlagt för byggnation av pumpstation för spillvatten.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB svarar för elförsörjningen och ny transformatorstation.

TeliaSonera AB ansvarar för teleförsörjningen.

Ubbhults fiberförening ansvarar för fibernätet.

u₁-områden

De områden inom planområdet som är avsedda för underjordiska ledningar redovisas i kartan som u₁-områden. Exempel på ledningar som kan förläggas under jord är VA-, el-, tele- eller fiberledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden och gemensamhetsanläggningar

Alla 71 befintliga bostadsfastigheter inom kvartersmark är privatägda.

Allmän plats utgörs till största delen av fastigheten Sätla-Hägnen 3:2, som ägs av Hägnens Samfällighetsförening, men ligger även på de privatägda fastigheterna Sätla-Hägnen 3:1 och Tomten 3:3. Gemensamhetsanläggningen Sätla-Hägnen ga:2 omfattar större delen av den allmänna platsmarken, det vill säga den del av allmän plats som hade samma användning i tidigare plan. Om Hägnens Samfällighetsförening eller någon av dess delägare önskar införliva den del av den allmänna platsmarken som tillkommit i den nya detaljplanen, får en omprövning av gemensamhetsanläggningens utformning ske i en lantmäteriförrättning. Hägnens Samfällighetsförening förvaltar även Sätla-Hägnen ga:1, som också är placerad inom allmän platsmark.

Sätla-Hägnen ga:1 bildades 1977 för brunnar, vattenledningar och pumpanläggningar inom byggnadsplansområdet.

Sätla-Hägnen ga:2 bildades på 70-talet enligt enskilda väglagen (EVL), vilken idag motsvaras av anläggningslagen. En EVL-förrättning gav alla fastigheter inom detaljplanområdet andelstal i anläggningen, vilket innebär att alla befintliga fastigheter är delägare i Sätla-Hägnen ga:2. I Sätla-Hägnen ga:2 ingår den allmänna platsmarken så som exempelvis vägar och grönytor.

Gemensamhetsanläggning ga:1 kan till följd av planförslaget bli aktuell att upphäva.

Fastighetsägare till mark som blir av med belastning kan bli ersättningsskyldiga de fastigheter som deltar/deltagit i ga:n om det uppkommer en skada enligt 40 a § anläggningslagen.

Vattenområdet tillhör fastigheten Sätla-Hägnen 3:1. Fastigheterna Sätla-Hägnen 3:3-3:63 har servitut inom vattnet för bad och båtplats, servitutet bildades i samband med att fastigheterna styckades av från stamfastigheten Hägnen 3:1 år 1967. Befintliga bryggor för bad respektive för båtar sköts av samfällighetsföreningen. I detaljplanen avgränsas ett område för bad (W₂) och ett område för brygga (W₃) med plats för båtar. För anläggande av ny brygga eller förändring av befintlig brygga i vatten krävs prövning enligt Miljöbalken. Samfällighetsföreningen eller ny båtförening ansvarar formellt och ekonomiskt för erforderliga tillstånd, utbyggnad och förvaltning.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för detaljplanens genomförande beträffande:

- ledningsrätt för den kommunala överföringsledningen (redan åtgärdat)
- övriga kommunala vatten- och avloppsledningar (servitutsavtal är tecknade).

Hägnens samfällighetsförening ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för:

- Eventuellt ombildande/upplösande av gemensamhetsanläggning (Sätla-Hägnen GA:1).
- Eventuellt ombildande av gemensamhetsanläggningen (Sätla-Hägnen GA:2).
- Eventuellt införlivande av badplats, brygg och båtplatser i befintlig gemensamhetsanläggning, alternativt bilda en ny gemensamhetsanläggning. Möjlighetsprovning får ske i en lantmäteriförrättning, detaljplanen hindrar inte en sådan åtgärd.
- Eventuellt bilande av nya tomter på kvartersmark.

Enskilda fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för:

- utökning av fastigheter enligt ny detaljplan.

Ledningsrättshavare och ledningsägare ansöker om och bekostar rättigheterna för sina ledningar. Vid ledningsrätt innebär det en provning enligt ledningsrättslagen som Lantmäteriet utför efter ansökan.

Konsekvenser för fastigheter och rättighetshavare

Fastighet/ gemensamhets- anläggningar (ga) och ledningshavare	Åtgärd
Sätla-Hägnen 1:2, väg 503	Avstår mark som är planlagd för allmän plats till Trafikverket, 1 m ² enligt TV (avtal är tecknat)
Sätla-Hägnen 3:1, väg 503	Avstår mark som är planlagd för allmän plats till Trafikverket, 96 m ² (avtal är tecknat)
Sätla-Hägnen 3:2, väg 503	Avstår mark som är planlagd för allmän plats till Trafikverket, 3392 m ² (avtal är tecknat)
Sätla-Hägnen 3:65, väg 503	Avstår mark som är planlagd för allmän plats till Trafikverket, 11 m ² enligt TV (avtal är tecknat)
Marks kommun (Håven 1:58)	Avtal slutna om VA-ledningar med Sätla Hägnen 3:2 (Hägnens Samfällighetsförening) samt Sätla Hägnen 1:2, 3:1, 3:11, 3:18, 3:28, 3:29, 3:3, 3:32, 3:35, 3:36, 3:39, 3:4, 3:45, 3:5, 3:6, 3:65 och 3:7 (avtal är tecknade)
Marks kommun (Håven 1:58)	Avtal slutna om överföringsledning med Sätla Hägnen 3:2 (Hägnens Samfällighetsförening) (avtal är tecknade)

Tomten 3:3, fortsättning på Bergsvägen	Avstår 650 m ² mark för allmän plats, lokalgata (vändplan) till Sätila-Hägnen 3:2 (Hägnens Samfällighetsförening). Avtal om fastighetsreglering tecknas mellan fastighetsägarna. Ägaren till Sätila-Hägnen 3:2 står för kostnader av fastighetsreglering och ersättning för mark.
Sätila-Hägnen 1:2	Erhåller mark för utökning av fastigheter från Sätila-Hägnen 3:2 (Hägnens Samfällighet). Avtal om fastighetsreglering tecknas mellan fastighetsägarna. Ägaren till Sätila-Hägnen 1:2 betalar ersättning och kostnader.
Sätila-Hägnen 3:1	Avstår ca 2170 m ² mark för allmän plats (gata) till Sätila-Hägnen 3:2 (Hägnens Samfällighetsförening). Avtal om fastighetsreglering tecknas mellan fastighetsägarna. Ägaren till Sätila-Hägnen 3:2 står för kostnaderna.
Sätila- Hägnen 3:27, 3:30, 3:31, 3:34, 3:36 samt 3:21	Befintlig utfart tryggas genom att utfart läggs på prickad kvartersmark. Fastighetsägarna har möjlighet att ansöka om servitut hos lantmäteriet, skriva servitutsavtal med samfälligheten eller begära fastighetsreglering.
Sätila- Hägnen 3:13 m.fl.	Upplåter mark inom u ₁ -område. Avtal har upprättats och ersättning är utbetalad.
Sätila-Hägnen 3:11	Upplåter 30 m ² mark till Sätila-Hägnen 3:2 (Hägnens Samfällighet) för vändplats. Ägaren till Sätila-Hägnen 3:2 ansvarar för upprättande av servitutavtal och står för ersättning och kostnader.
Sätila-Hägnen 3:34	Garage på Sätila-Hägnen 3:2. Avtal om fastighetsreglering kan tecknas. Ägaren till Sätila-Hägnen 3:34 står för kostnaderna.
Sätila-Hägnen 3:12, 3:4, 3:5	Rätt till utfart över Sätila-Hägnen 3:3. Hänsyn till deras befintliga rättigheter har tagits genom prickmark i kartan.
Ga:1 för vattentäkt och ledningsnät	När kommunal anslutning av dricksvatten sker kan Sätila-Hägnen Ga:1 omprövas att avse trädgårdsvattenförsörjning alternativt upplösas.
Ga:2 som omfattar allmän plats (vägar och natur) i byggnadsplan från 1964	Eventuellt ombildande av gemensamhetsanläggningen (Sätila-Hägnen GA:2)

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Bygglovavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen har inte täckts genom planavtal med markägare/exploatörer. Istället kommer en planavgift enligt kommunens vid tillfället gällande taxa tas ut i samband med bygglov.

Anläggningsavgift

När ledningsnätet för vatten och spillvatten är utbyggt kommer kommunen att meddela förbindelsepunkt för redan bebyggda fastigheter. För obebyggda fastigheter kan kommunen erlagga del av full anläggningsavgift. Full avgift kan tas ut i samband med bygglovsansökan eller tidigare om fastighetsägaren kommer in med en VA-ansökan.

Samtidigt som förbindelsepunkt meddelas debiteras anläggningsavgift enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Fastighetsbildning

För fastighetsägare, som enligt detaljplanen får utökade fastigheter, uppstår en kostnad för lantmäteriförrättning.

Ersättning för mark

De fastigheter som inte utgörs av bostadsfastigheter inom planområdet och äger mark som enligt detaljplanen behöver tas i anspråk för allmän platsmark eller u₁-områden för kommunala ledningar har rätt till ersättning för markintrånget. Bostadstomter som avstår eller upplåter mark till kommunen bedöms få en värdeökning som överstiger eventuell markförlust. Värdeökningen uppstår till följd av planens upprättande samt inrättandet av kommunalt VA.

Överenskommelse/avtal om ersättning för markåtkomst mm sker inför utbyggnaden av vatten- och avlopp genom frivillig överenskommelse mellan kommunen och respektive fastighetsägare alternativt hanteras genom inlösen i lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska konsekvenser för Sätla-Hägnen 3:2 (samfällighetsföreningen)

Samfällighetsföreningen får kostnader för lantmäteriförrättning vid eventuell omprövande eller nybildande av gemensamhetsanläggningar.

Samfällighetsföreningen får kostnader för inlösen av mark för allmän plats.

Sätla-Hägnen 3:2 minskar i marknadsvärde till följd av avstående av mark till och de delägande bostadsfastigheter som enligt plan kan erhålla kvartersmark från Sätla-Hägnen 3:2.

Behov av utbyggnad, drift och underhåll av all allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap bekostas av samfällighetsföreningen. Eventuellt behov av att bygga ut vändplats för buss på allmän plats med enskilt huvudmannaskap bekostas av samfälligheten.

Ekonomiska konsekvenser för Sätla-Hägnen 3:1 och Tomten 3:3

Fastigheterna får intäkter till följd av försäljning och upplåtelse av mark.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planeringskostnad

Kostnaderna för att upprätta detaljplan och därtill hörande utredningar bekostas av kommunen.

Kommunen har även bekostat utredning av trafiksäker lösning för väg 503. Utbyggnaden av trafiksäkerhetshöjande åtgärderna, som trottoar och gångpassage vid Lindomevägen samt marklösen för dessa, bekostas av Trafiksäkerhetsverket.

VA-utgifter

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar bekostas av VA-kollektivet.

Inkomster

Kommunen ersätts för kostnaden för planläggning via de planavgifter som kommer in när bygglov erhålls.

Intäkter i form av anläggningsavgifter tillfaller VA-kollektivet.

Miljökonsekvenser

Miljöundersökning

Detaljplanen omfattar ett befintligt fritids-/omvandlingsområde och möjliggör en standardförbättring genom utökade byggrätter, VA-anslutning och upprustning av vägnätet. Den viktigaste konsekvensen av detaljplanen är att miljömål för vattenkvalitet påverkas positivt då anslutning till kommunalt vatten och avlopp leder till minskade föroreningar av Östra Ingsjön..

Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning. Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan och en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig eftersom:

- Området är inte en del av utpekade områden med risk för betydande miljöpåverkan med undantag av influensområde för flyghinder enligt översiktsplan för Marks kommun.
- Inga riksintressen eller Natura 2000 områden berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

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

Miljömålen

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

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Begränsad klimatpåverkan:

- Detaljplan utanför prioriterade stråk och centralort bidrar till en ökad biltrafik ”-”
- En utveckling av kollektivtrafiken bidrar till minskad bilanvändning och tillgänglighet till allmänna färdmedel ”+”



God bebyggd miljö:

- Bostäder för fritidsändamål omvandlas till permanenta bostäder med nära tillgång till natur- och vattenområden ”+”
- Ny bebyggelse placeras så att riktlinjer för buller uppfylls.”+”



- Människors hälsa påverkas inte p.g.a. närhet till miljöstörande verksamhet. ”+”
- Distans till rekreation- lek och strövområden är ca 200m. Tillgängligheten till dessa områden är goda. ”+”

Ett rikt djur- och växtliv:

- Viktiga biotopiska värden kan påverkas i samband med optimering av väg och VA. ”-”
- Anläggning av kommunalt vatten och avlopp kan bidra till att långsiktigt säkra befintligt djur och växtliv. ”+”

Säker strålmiljö:

- Radonhalten för nya bostäder kommer inte överstiga 200Bq/m³ ”+”

Bara naturlig försurning:

- Hantering av avloppsvatten minskar risken för försurning av Östra Ingjön ”+”

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

Barnkonsekvenser

Planförslaget kan innebära att trafiksäkerheten ökas och gynnar främst skolskjutsar till och från planområdet ”+”

En optimering av Lindomevägen bidrar till minskad risk för olycka och högre tillgänglighet till badplats och rekreationsområden ”+”

Utbyggnad av kommunalt VA innebär minskad risk för att utsättas för naturliga föroreningar ”+”

Medverkande tjänstemän:

- Afshin Ghafoori, planarkitekt Marks kommun
- Lars Jönsson, planarkitekt Marks kommun
- Elena Eckhardt, planarkitekt Marks kommun (huvudsaklig utformning innan samråd)
- Eva Engman och Ingela Bengtsson Schiötz, exploateringslantmätare Explo AB
- Pernilla Berminge, exploateringsingenjör Marks kommun
- Emilia Nyhage, exploateringsingenjör Marks kommun
- Lars Lindeberg, exploateringsingenjör Fastighetskoll Väst AB
- Kerstin Furth, trädgårdstekniker Marks kommun
- Karin Ahlgren, projektledare för VA-utbyggnad i Marks kommun.
- Markus Hagman, trafikingenjör i Marks kommun.