

Diarienummer
Påbörjad
Antagen av PBN
Laga kraft
Genomförandetid

PLAN.2021.126
2021-06-18
202x-xx-xx
202x-xx-xx
5 år



Ankom: 2025-10-10 Ärende: PLAN 2021.126 Handling: 2163205

Planbeskrivning

Detaljplan för del av
Kinna 25:106 mfl.
(Hedeborg, etapp 1)
Kinna

Marks kommun, Västra Götalands län

Granskningshandling

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900)
2025-10-10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	3
2	SAMMANFATTNING.....	3
3	HANDLINGAR.....	4
4	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
	4.1 ÄRENDEINFORMATION	4
	4.2 PLANFÖRFARANDE.....	4
	4.3 PLANDATA.....	5
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
	5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	6
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	13
	6.1 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
	6.2 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	15
	6.3 NATUR.....	15
	6.4 TEKNIK.....	23
	6.5 TRAFIK	23
7	PLANERADE FÖRÄNDRINGAR	25
	7.1 PLANFÖRSLAG	25
	7.2 GRÖNYTOR.....	27
	7.3 TRAFIK	28
	7.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING	31
8	KONSEKVENSER	36
	8.1 NATUR.....	36
	8.2 MILJÖ	37
	8.3 MILJÖKVALITETSNORMER.....	37
	8.4 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	38
	8.5 SOCIALA.....	39
	8.6 TRAFIK	39
9	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	41
	9.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	41
	9.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	42
	9.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	44
	9.4 TEKNISKA FRÅGOR	46
	9.5 MEDVERKANDE	46

1 DETALJPLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde i den norra delen av fastigheten Kinna 25:106.

2 SAMMANFATTNING

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde med ca 65 bostäder uppförs i skogsområdet i den norra delen av fastigheten Kinna 25:106. Bostadsområdet är den första etappen i den planerade utbyggnaden mellan Kinna och Örby som föreslås i gällande översiktsplan.

Bostadsområdet uppförs i en småskalig och luftig struktur med en blandning av villor, rad- och kedjehus. Bebyggelsen är samlad runt ett centralt grönområde med god tillgång till lek- och rekreationsmöjligheter. Från det inre gröna rummet finns flera kopplingar ut till den omgivande skogen. Naturmarken runt om bostadsområdet bevaras för att erbjuda rekreationsmöjligheter och skapa en grön inramning till området.

Tillfart till planområdet sker via en ny anslutning från Hedevägen och från Hedebergsgatan i norr. Anslutningen vid Hedevägen utformas som en upphöjd korsning för att förbättra trafiksäkerheten vid korsningspunkten. Utmed huvudgatan i planområdets södra del föreslås en gång- och cykelväg som ansluts till Hedevägen i väster. I planområdets östra del dimensioneras gaturummet för att möjliggöra en framtida förlängning av huvudgatan och gång- och cykelvägen österut.

Inom planområdet föreslås en damm, diken och fördröjningsyta anläggas i syfte att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området. Skyfallsregn avleds mot föreslagna fördröjningsytor via diken och gator för att säkerställa en säker vattenavledning inom området. Föreslagna skyfallsåtgärder säkerställer att situationen inte förvärras för fastigheter nedströms området i samband med kraftiga skyfall.

I planområdets nordvästra och södra del finns en sprängd respektive naturliga slänter som kan ge upphov till lösa block i samband med planerad byggnation. För att säkerställa att marken blir lämplig för föreslagna bebyggelse införs planbestämmelser som reglerar att bergtekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras som motverkar risk för blocknedfall.

3 HANDLINGAR

Planhandlingar består av följande:

- denna planbeskrivning med illustrationer
- plankarta med planbestämmelser
- illustrationsplan
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- samrådsredogörelse

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- *Fem nyupptäckta fornlämningar kring Hedeborg, Arkeologisk utredning, KU Rapport 2021:24, Västra Götalandsregionen*
- *Inventering av groddjur, Hedeborg, Kinna 2024, Naturcentrum AB 2024-05-15*
- *Hedeborg etapp 1, Kinna, Översiktlig geoteknisk undersökning och utredning för detaljplan, Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22*
- *Naturvärdesinventering, del av Kinna 25:17 och 25:98, Naturcentrum AB 2020-05-13*
- *PM Trafikanalys Hedeborg, WSP 2022-11-22*
- *VSD-utredning Hedeborg, Sweco 2025-10-06*

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

4.1 ÄRENDEINFORMATION

2021-02-12 tog Plan- och byggnadsnämnden emot ansökan om planbesked för Kinna 25:98 (nu Kinna 25:106). Sökandes avsikt är att etablera en ny stadsdel med upp till 170 nya bostäder i form av villor/parhus/radhus. Exploatören avser lämna gott om gröna områden obyggda mellan husgrupperna.

2021-06-18 beslutade Plan- och byggnadsnämnden om positivt planbesked för bostäder på Kinna 25:98. Planen ska utformas så att gator och tekniska system även kan ansluta fastigheterna Kinna 25:17 och Kinna 25:46.

2022-12-09 beslutade Plan- och byggnadsnämnden att godkänna en etappindelning av detaljplan för Kinna 25:106.

2022-12-19 beslutade Plan- och byggnadsnämnden att samrådsutställning för detaljplan för Kinna 25:106 etapp1 genomförs enligt upprättat förslag.

4.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900). Detaljplanen handläggs med standard planförfarande då den:

- Är förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt
- Inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

4.3 PLANDATA

4.3.1 LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

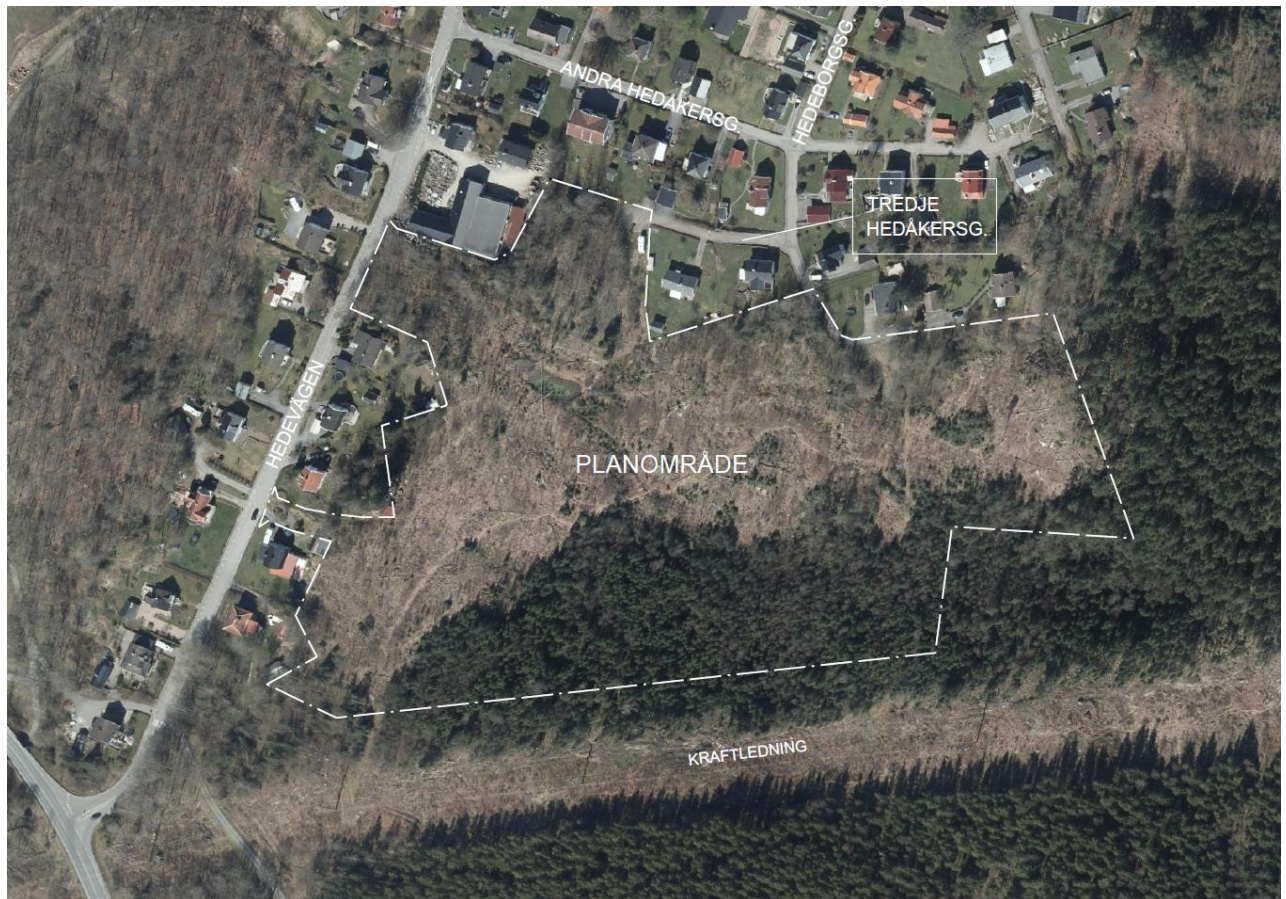
Planområdet är lokaliserat i Kinna, mellan stadsdelarna Hede och Örby. Området avgränsas i väster av Hedevägen med angränsande villabebyggelse/stenindustri, i norr av villabebyggelse utmed Tredje Hedåkersgatan/Hedeborgsgatan, och i öster och söder av skogsmark.

Planområdets areal är ca 5,6 hektar (ha).

4.3.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

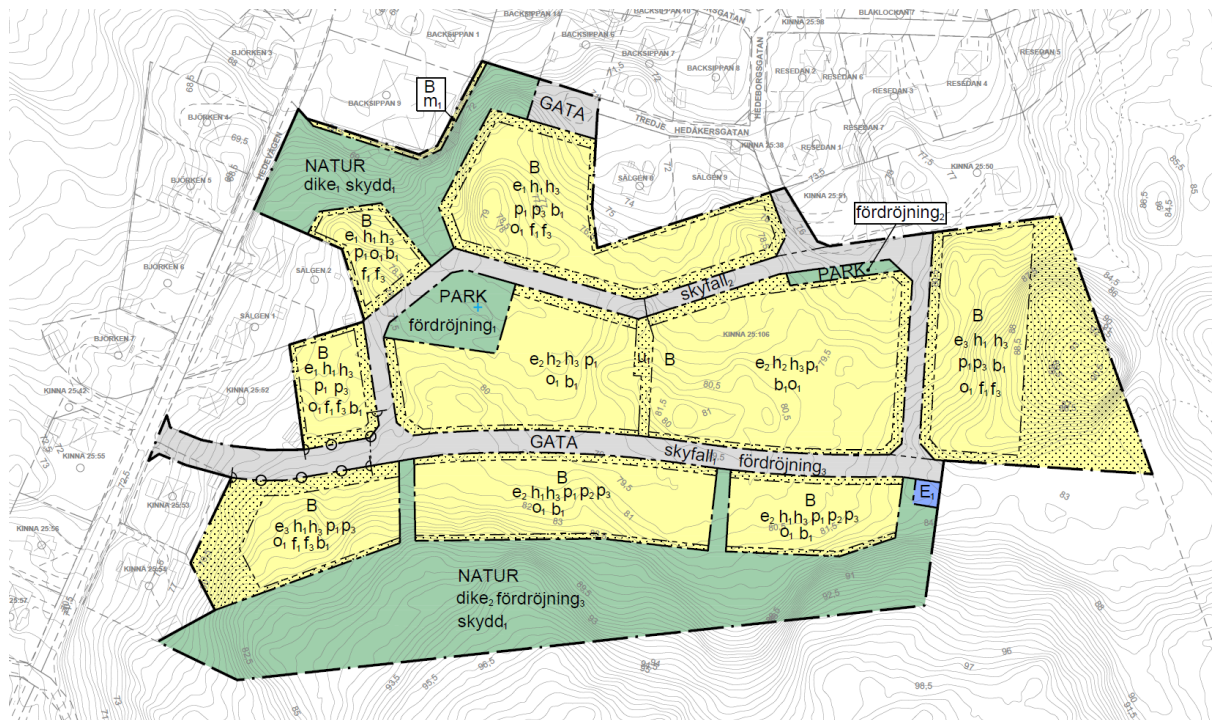
Merparten av planområdet ingår i fastigheten Kinna 25:106 som är privatägd.

I den västra delen av planområdet ingår en mindre del av den privata fastigheten Kinna 25:53.



Figur 1. Översiktskarta. Planområdet är markerat med streckad linje.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

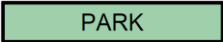


Figur 2. Utsnitt från plankartan

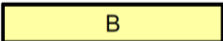
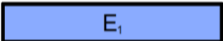
5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

5.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUD-MANNASKAP

GATA	Gata Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för nya lokalgator inom planområdet och anslutning till Hedevägen. Inom området gata rymms även gång- och cykelväg, dagvattenanläggningar, belysningsstolpar etc. för gatans funktion. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa ytor för tillfart till planerade bostäder och allmänhetens möjlighet att röra sig genom området.
NATUR	Natur Syftet med bestämmelsen är att bekräfta de delar av planområdet som ska bevaras som naturmark. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig genom området och tillgodose behovet av tillgång till grönytor. Bestämmelsen motiveras även av behovet att säkerställa ytor för planerade dagvatten- och skyfallsanläggningar samt bergtekniska skyddsåtgärder.

	Naturmarken föreslås vara friväxande och avses inte skötas mer än enligt skötselplan eller visst begränsat underhåll.
	Park Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för planerad parkmark och dagvattendamm i planområdets västra del, samt yta för fördröjningsanläggning i planområdets östra del. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig genom området och tillgodose behovet av tillgång till grönytor. Bestämmelsen motiveras även av att säkerställa tillräcklig ytor för fördröjning av dag- och skyfallsvatten. Parkytor förväntas ha en högre skötselnivå än den naturmark som omger bostadsområdet.

5.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Bostad Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mark för ny bostadsbebyggelse inom planområdet Bestämmelsen motiveras av behovet av att planlägga ny mark för bostadsbebyggelse i anslutning till Kinna tätort i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan.
	Transformatorstation Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för transformatorstation i planområdets östra del. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa elförsörjning för planerad bostadsbebyggelse.

5.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

skydd1	Bergtekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras som motverkar risk för blocknedfall Syftet med bestämmelsen är att avgränsa ytor där stabilitetshöjande åtgärder mot blocknedfall ska göras så som förstärkning eller borttagning av lösa block. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa genomförande av bergtekniska stabilitetsåtgärder inom naturmark i planområdets södra och nordvästra del, så att angränsande mark blir lämplig för föreslagna bostadsbebyggelse. Föreslagna åtgärder redovisas i framtiden geoteknisk undersökning.
--------	--

dike₁	Diken för dagvatten och skyfallshantering ska finnas. Diken ska utformas och höjdsättas så att avledning sker mot Hedevägen alternativt mot allmän plats gata. Minsta lutning ska vara 2% Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att avskärande diken anläggs som skydda bebyggelsen och avleder vatten mot anslutningspunkt för dagvatten. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering inom området så att MKN vatten inte försämrats till följd av planförslagets genomförande, samt att exploateringen inte förvärrar situationen vid skyfall för närliggande fastigheter.
skyfall₁	Marken ska anordnas så att vatten från hårdgjorda ytor avleds till fördröjningsmagasin inom fördröjning₁. Minsta lutning ska vara 2% Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gatumark inom planområdet utformas för att avleda skyfallsregn mot utpekade fördröjningsmagasin. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa en god skyfallshantering och fördröjning av skyfallsregn inom området så att exploateringen inte förvärrar situationen vid skyfall för närliggande fastigheter.
fördröjning₁	Fördröjningsmagasin för dag- och skyfallsvatten. Magasinet ska ha en minsta kapacitet på 525 m³. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta och minsta volym för föreslagen dagvattendamm i planområdets västra del. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering inom området så att MKN vatten inte försämrats till följd av planförslagets genomförande, samt att exploateringen inte förvärrar situationen vid skyfall för närliggande fastigheter.
skyfall₂	Marken ska anordnas så att vatten från hårdgjorda ytor avleds till fördröjningsmagasin inom fördröjning₂. Minsta lutning ska vara 2% Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gatumark inom planområdet utformas för att avleda skyfallsregn mot utpekade fördröjningsmagasin. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa en god skyfallshantering och fördröjning av skyfallsregn inom området så att exploateringen inte förvärrar situationen vid skyfall för närliggande fastigheter.

dike ₂	Avskärande diken för dagvatten- och skyfallshantering ska finnas utmed användningsgräns mot bostad. Diken ska utformas och höjdsättas så att avledning av vatten sker mot allmän plats gata. Minsta lutning ska vara 2% Syftet med bestämmelsen är att säkerställa genomförande och utformning av avskärande diken som skyddar planerad bebyggelse och avleder vatten mot utpekade skyfallsstråk. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering inom området så att MKN vatten inte försämras till följd av planförslagets genomförande, samt att exploateringen inte förvärrar situationen vid skyfall för närliggande fastigheter.
förröjning ₂	Förröjningsmagasin för dag- och skyfallsvatten. Magasinet ska ha en minsta kapacitet på 180 m³ Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta och minsta volym för förröjningsyta i planområdets östra del. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering inom området så att MKN vatten inte försämras till följd av planförslagets genomförande, samt att exploateringen inte förvärrar situationen vid skyfall för närliggande fastigheter.
förröjning ₃	Markområden som omfattas av bestämmelse förröjning₃ ska tillsammans kunna omhänderta en vattenmängd om minst 190 m³ Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta och minsta volym för förröjning inom diken och gatumark i planområdets södra del. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering inom området så att MKN vatten inte försämras till följd av planförslagets genomförande, samt att exploateringen inte förvärrar situationen vid skyfall för närliggande fastigheter.

5.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Marken får inte förses med byggnad Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av bebyggelse inom kvartersmark och mot allmän plats. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa lämplig placering av bostadsbebyggelse med hänsyn till omgivande stadsbild samt att säkerställa ytor för skötsel av allmän platsmark.
h ₁	Högsta nockhöjd är 8,5 meter Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i 1,5 - 2 våningar.

	Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig höjd för planerade bostadsbyggnader med hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsbilden i området. Bestämmelsen är anpassad till byggnadshöjder för befintlig villabebyggelse norr och väster om planområdet.
h₂	Högsta nockhöjd är 10 meter Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i två våningar i områdets centrala del. Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig höjd för planerade bostadsbyggnader med hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsbilden i området. Bestämmelsen är anpassad för att möjliggöra radhusbebyggelse i två våningar där taknockslinjen följer radhuslängans längdriktning.
h₃	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter Syftet med bestämmelsen är att reglera så att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnader inom området och inte blir för höga mot omgivande bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig höjd för komplementbyggnader i området med hänsyn till planerade bostadshus.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett reservat för planerade elledningar mellan transformatorstationen och områdets norra del via planerade gator och kvartersmark. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa elförsörjning för planerad bostadsbebyggelse.
p₁	Huvudbyggnad för friliggande villor ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att reglera lämpligt avstånd mellan villabebyggelse i området. Bestämmelsen motiveras av behovet att främja en friliggande villabebyggelse i området som anpassas till den bebyggelsestruktur som råder i omgivande villakvarter.
p₂	Infartssida till garage/carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för parkering framför garage/carport för planerade kedjehus. Bestämmelsen motiveras av behovet av att tillgodose att tillräckliga ytor för parkering anordnas vid planerade kedjehus samt att planerade huvudbyggnader får en mer framträdande placering mot gaturummet.

p ₃	Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns mot granne, alternativt placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. För kedjehus får huvudbyggnad och komplementbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur komplementbyggnader kan placeras och samordnas vid fastighetsgräns. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa lämplig placering av komplementbyggnader med hänsyn till stadsbild, underhåll och vilken hustypologi som uppförs inom området.
m ₁	Bergtekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras som säkerställer risk mot blocknedfall. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor inom planområdet där stabilitetshöjande åtgärder mot blocknedfall ska göras så som förförstärkning eller borttagning av lösa block. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa genomförande av bergtekniska stabilitetsåtgärder inom kvartersmark i planområdets nordvästra gräns. Föreslagna åtgärder redovisas i framtagna geoteknisk undersökning.
	Utfartsförbud Syftet med bestämmelsen är styra placering av utfarter från bostadsfastigheter mot planerad anslutningsgata till Hedevägen. Bestämmelsen motiveras av behovet av att främja jämna trafikflöden utmed infartsgatan och ökad trafiksäkerhet vid korsningen mot Hedevägen.
o ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader. Syftet med bestämmelsen är att reglera att byggnadshöjden inte blir för hög mot angränsande fastigheter. Bestämmelsen motiveras av behovet av att anpassa föreslagen bebyggelse till närliggande villabebyggelse och den övergripande stadsbilden i området.
f ₁	Endast friliggande villor Syftet med bestämmelsen är att skapa sammanhållna villakvarter mot befintlig villabebyggelse norr och väster om planområdet. Bestämmelsen motiveras av behovet av att anpassa föreslagen bebyggelse till närliggande villabebyggelse och stadsbilden i området.
f ₂	Endast par, rad- och kedjehus samt friliggande villor Syftet med bestämmelsen är att reglera lämpliga bebyggelsetypologier inom området med hänsyn till områdets förutsättningar och den övergripande stadsbilden i området.

f₃	Huvudbyggnader ska ha sadeltak Syftet med bestämmelsen är att reglera att villabebyggelse i områdets västra, norra och östra del utförs med sadeltak. Bestämmelsen motiveras av behovet att skapa en sammanhållen utformning i angränsning till befintlig villabebyggelse i området. Bestämmelsen omfattar inte komplementbyggnader som sammanbyggs med huvudbyggnad.
b₁	Källare får inte finnas Syftet med bestämmelse är att reglera så att källare inte anläggs inom området. Bestämmelsen motiveras av att hindra uppförande av källarvåningar inom planområdet med hänsyn till höga grundvattennivåer.
e₁	Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig exploateringsgrad för villabebyggelse. Bestämmelsen motiveras av behovet att begränsa bygg rätt för villabebyggelse inom området till förmån för grönytor och utemiljöer och för den övergripande stadsbilden i området.
e₂	Största byggnadsarea är 150 m² per rad-, par- och kedjehus. Största byggnadsarea är 220 m² per fastighet för friliggande villor. Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig exploateringsgrad för bostäder i de områden där villor, rad-, par- och kedjehus tillåts. Bestämmelsen motiveras av behovet att begränsa bygg rätt för bebyggelse inom området till förmån för grönytor och utemiljöer och för den övergripande stadsbilden i området.
e₃	Största byggnadsarea är 220 m² per fastighet Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig exploateringsgrad för villabebyggelse i planområdets södra och östra del. Bestämmelsen motiveras av behovet att begränsa bygg rätt för bebyggelse inom området till förmån för grönytor och utemiljöer och för den övergripande stadsbilden i området. Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen inte blir alltför stor inom områden där stora villafastigheter planeras.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

6.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

I *Översiktsplan för Marks kommun* som vann laga kraft 2017-05-25, är planområdet utpekad som utredningsområde för blandad bebyggelse. Områdets utbredning är detsamma som i den fördjupade översiktsplanen. Huvudinriktningen vid lokalisering och ianspråktagande av områdena ska bland annat vara ett yteffektivt byggande samtidigt som områden med höga natur- och kulturvärden värnas. Bebyggelsen ska i första hand förtätas genom komplement till befintlig bebyggelse, i andra hand genom nybyggnation i direkt anslutning till befintliga bebyggelseområden.

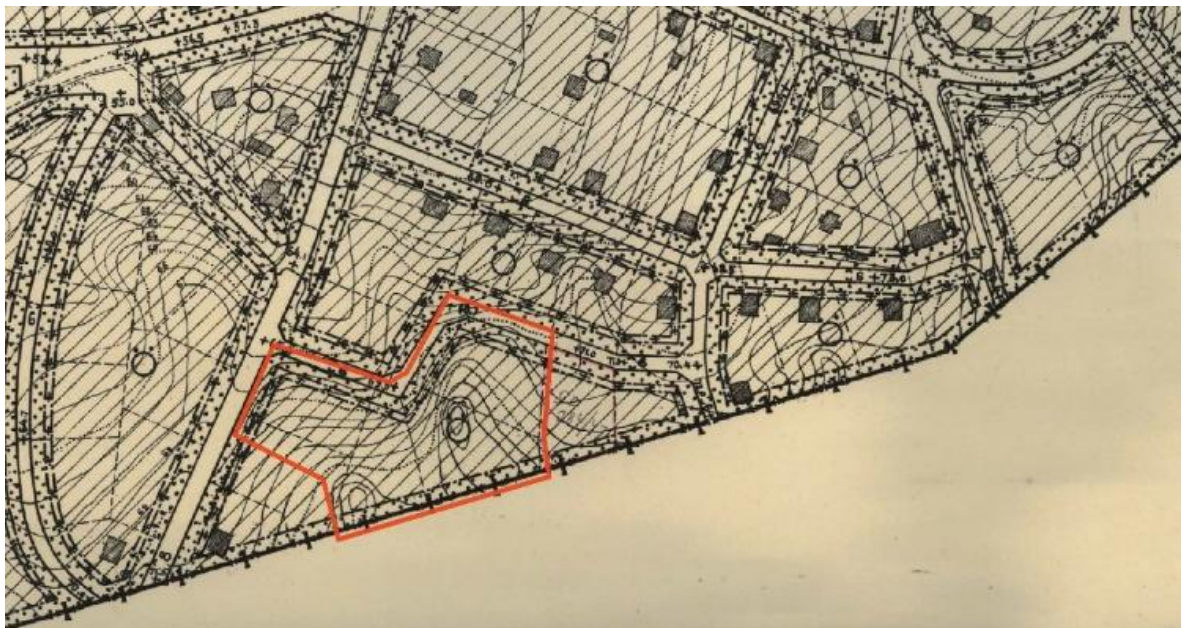
Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i gällande översiktsplan.

6.1.2 FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I *FÖP Kinna Skene Örby*, som vann laga kraft 2012-09-18 och gäller tillsammans med översiktsplanen, är planområdet utpekad som utbyggnadsområde för bostäder. För att komplettera villabebyggelsen i Hede-Vallås föreslås en blandning med bostadstyper, från höghus till friliggande villor.

6.1.3 DETALJPLAN

Den norra delen av planområdet omfattas av *Stadsplan för Kinna* som antogs 1942-12-29 (se figur 3). Området är planlagt som kvartersmark för allmänt eller öppet ändamål (Ö). Hedevägen är planlagd som allmän plats gata. Utmed planområdets norra gräns finns en föreslagen gata mellan Hedevägen och Tredje Hedåkersgatan. Gatan omges av prickmark och mark för komplementbyggnader. Byggnationen av gatan har inte genomförts.



Figur 3. Utsnitt från gällande detaljplan för den norra delen av plan-området. Röd linje markerar den del av gällande detaljplan som berörs av planförslaget.

1992-05-20 vann *Ändring av detaljplan del av Hede Vallås* laga kraft. Ändringen innebar bland annat att kvartersmarken inom det aktuella området endast får bebyggas med bostäder.

6.1.4 RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

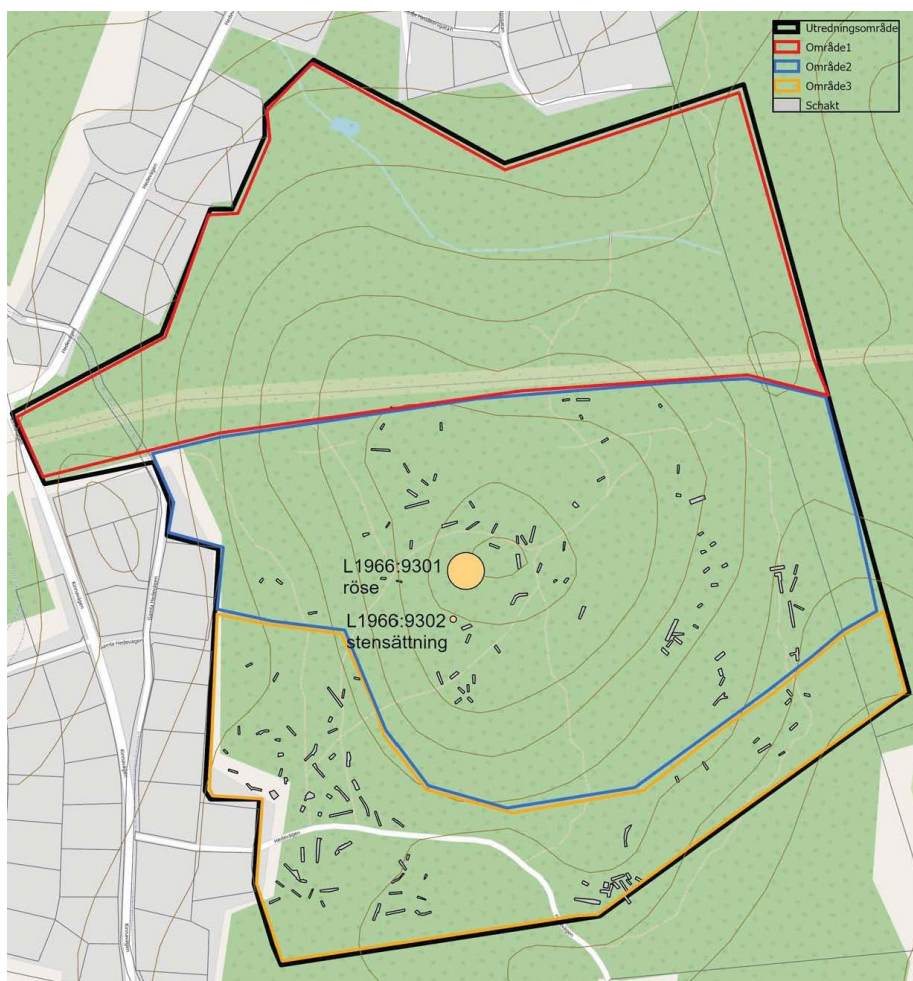
6.1.5 KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas inte av något nationellt- eller kommunalt intresse för kulturmiljö enligt Riksantikvarieämbetet och gällande kulturmiljöprogrammet för Marks kommun.

6.1.6 FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Inför framtagande av detaljplanen har en arkeologisk utredning utförts inom fastigheten Kinna 25:106 (Förvaltningen för kulturutveckling 2021). Utredningsområdet (se figur 4) delades upp i tre delområden där planområdet för denna detaljplan ingick i område 1. I samband med fältinventeringen avskrevs område 1 som intressant för vidare arkeologiska insatser.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Figur 4. Området för den arkeologiska utredningen med 3 delområden.

6.2 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.2.1 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger inte i närhet av transportled för farligt gods eller anläggningar med miljöfarlig verksamhet.

6.2.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Ingen känd översvämningsproblematik finns inom planområdet idag.

Norr om planområdet finns en känd översvämningsproblematik inom fastigheten Backsippan 9. Inom fastigheten finns idag ett stenhuggeri. I den topografiska analysen som utförts i området (se vidare under 6.3.3 Dagvatten) visas en lågpunkt utmed fastighetens byggnad.

6.2.3 RISK FÖR SKRED/RAS

Enligt den geotekniska utredningen och utförda stabilitetsberäkningar (Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22) bedöms det ej föreligga några stabilitetsproblem inom planområdet.

Inspektion och mätningar av berg i dagen har gjorts inom planområdets norra, östra och södra del. Utredningen visar att det finns naturliga bergsslänter i områdets södra del där spricksystemet i berget ger upphov till instabila block. I områdets nordvästra del finns en slänt mot fastigheten Backsippan 9 (utanför planområdet) som är mycket påverkad av tidigare sprängningsarbeten. Vid arbeten på släntrönet kan det inte uteslutas att lösa block kan falla ut ur slänten (se vidare under 6.3.3 Bergtekniska förhållanden).

6.2.4 FÖRORENAD MARK

Enligt uppgift från Marks kommun förekommer ingen risk för markföroreningar inom området.

I de jordprover som analyserats i samband med den geotekniska utredningen (Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22) har inga indikationer på markföroreningar påträffats (så som tex avvikande färg eller doft).

6.2.5 ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Söder om planområdet finns en kraftledning som går i väst-östlig riktning i en ca 30 m bred ledningsgata. På var sida om kraftledningen har en skyddszon på 50 meter pekats ut där bostadsbebyggelse bedömts som olämplig med hänsyn till elektromagnetiska fält. Planerad byggrätt för bostäder är placerad minst 65 meter från kraftledningen och ligger därmed utanför den utpekade skyddszonen.

6.3 NATUR

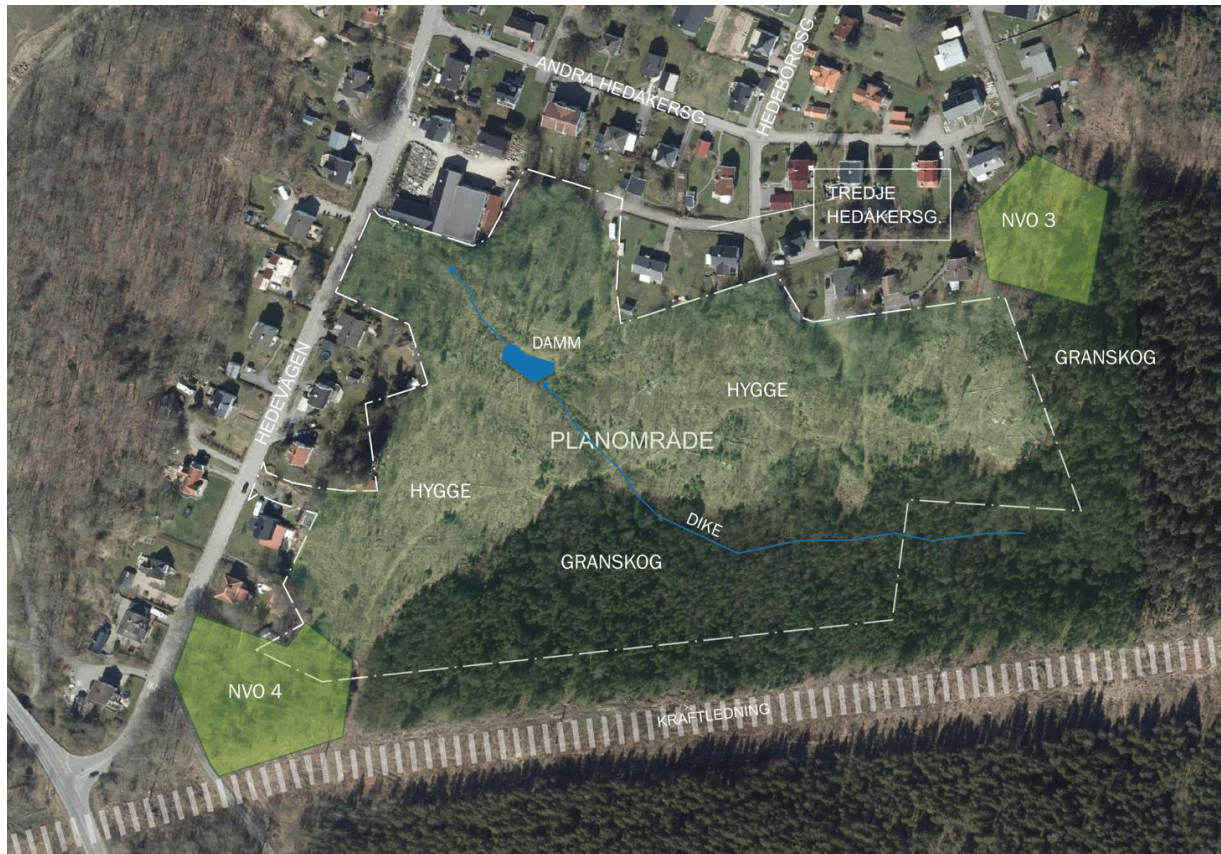
6.3.1 MARK OCH VEGETATION

Området karakteriseras av en kuperad markyta. Marknivåerna varierar från ca +66 m i områdets norra del, till ca +90 m i sydost. I den centrala delen av planområdet, där rad- och kedjehus planeras, varierar marknivåerna från ca +76 m till +81 m.

Huvuddelen av planområdet består idag av skogsmark. Den norra delen av området föryngringsavverkades 2012 och inom denna del växer lövsly med inslag av större träd. I den nordvästra delen av hyggesmarken finns en damm med ett anslutande dike från sydöst. På sluttningarna söder om hygget växer en tät granskog som söderut delas av en kraftgata.

Under 2020 genomfördes en naturvärdesinventering inom fastigheten Kinna 25:106 och angränsande fastighet Kinna 25:17 (Naturcentrum 2020-05-13). Hela inventeringsområdet bedöms ha betydelse för större däggdjur. Planområdet bedömdes ha låga naturvärden. Inom granskogen är träden likåldriga och det är väl gallrat. Skogen är skuggig med i princip bara mossor som markflora och det finns bara minimalt med död ved som är viktigt för lavar, mossor och lägre fauna.

Två naturvärdesobjekt (NVO) med visst naturvärde (Naturvärdesklass 4) har identifierats i angränsning till området. Med visst naturvärde avses område som har viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Nordost om planområdet finns NVO 3 som består av blandlövskog. NVO 4 består av blandlövskog och sträcker sig från planområdets sydvästra hörn ner mot Hedevägen.



Figur 5. Översikt av de olika naturtyperna inom planområdet. Naturvärdesobjekt (NVO) finns nordost om planområdet och i områdets sydvästra hörn.

Under maj 2024 genomfördes en groddjursinventering i den befintliga dammen och den bäck som finns inom området (Naturcentrum 2024-05-15). Vid inventering av de båda biotoperna noterades inga fynd av vuxna djur, äggsamlingar eller yngel av varken groddjur eller salamandrar. Dammen är idag helt igenvuxen med vitmossa och förutsättningar för fortplantning

av groddjur och salamandrar bedöms som mycket dåliga till obefintliga i både dammen och den anslutande bäcken.

Inga biotopskyddsområden som avses i 5§ i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken påträffades i området i samband med naturvärdesinventeringen. Länsstyrelsen meddelade 2022-04-25 att det dike som finns inom området inte omfattas av det generella biotopskyddet då planområdet består av skogsmark.



Figur 6. Del av dammen mot söder vid inventering. De mindre vattensamlingarna centralt i bilden är ca 10 cm djupa (Naturcentrum 2024-05-15).

6.3.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk utredning inklusive bergtekniska förhållanden har genomförts i området (Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22).

Jordlagerföljd:

Jordlagren utgörs, under ett övre ytlager av mulljord, av siltig sandmorän ovanpå berg. I områdets lågpartier förekommer ytliga lösare växellagrade jordlager av torv, sand silt och lera. Dessa har generellt en mindre mäktighet på mellan 0,5 och 1,0 m. Lokalt förekommer mindre höjdpartier med berg i dagen.

Stabilitetsförhållanden:

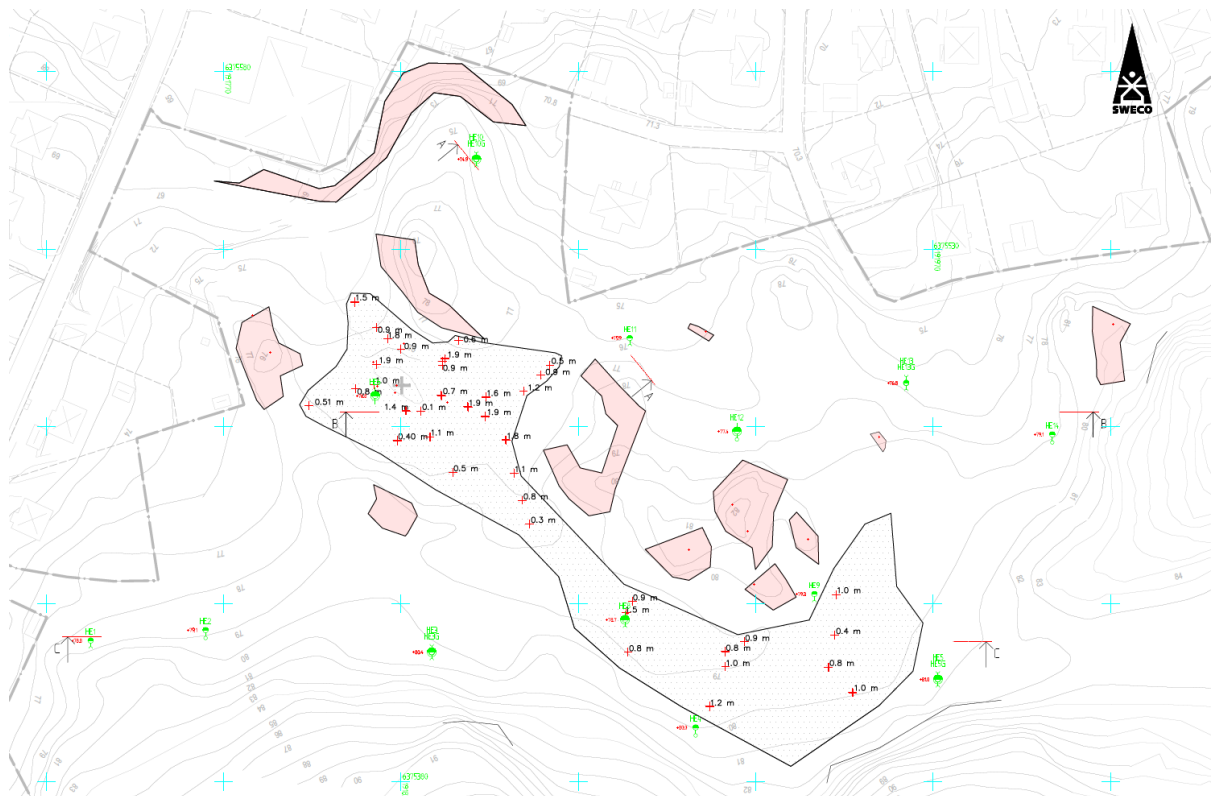
Med hänsyn till den geotekniska undersökningen och områdets topografi bedöms det generellt ej föreligga några stabilitetsproblem inom planområdet. Angränsande höjdområden består av berg alternativt tunnare jordlager av morän på berg. Jordmäktigheten i området är generellt begränsad och berget ligger ytligt.

Kontrollberäkning av släntstabilitet har utförts för områdets norra delar där planområdet angränsar till befintliga fastigheter med en slänt. Utförd stabilitetsberäkning visar på att totalstabiliteten är godkänd för såväl befintliga förhållanden som planerad bebyggelse.

Geotekniska rekommendationer:

Området bedöms generellt ha goda förutsättningar för planerad bebyggelse. Inom delar av området förekommer ett lösare lager med växellagrade sediment.

Baserat på den översiktliga geotekniska undersökningen bedöms grundläggning av lättare enbostadshus kunna utföras utan grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor med följande förutsättningar: Under byggnader och anläggningar skall all yttlig jord innehållande organiska jordar, såsom mulljord samt lösa växellagrad lösa sediment utskiftas. Bergschakt kommer att krävas inom området för såväl byggnader, gator och VA-ledningar.



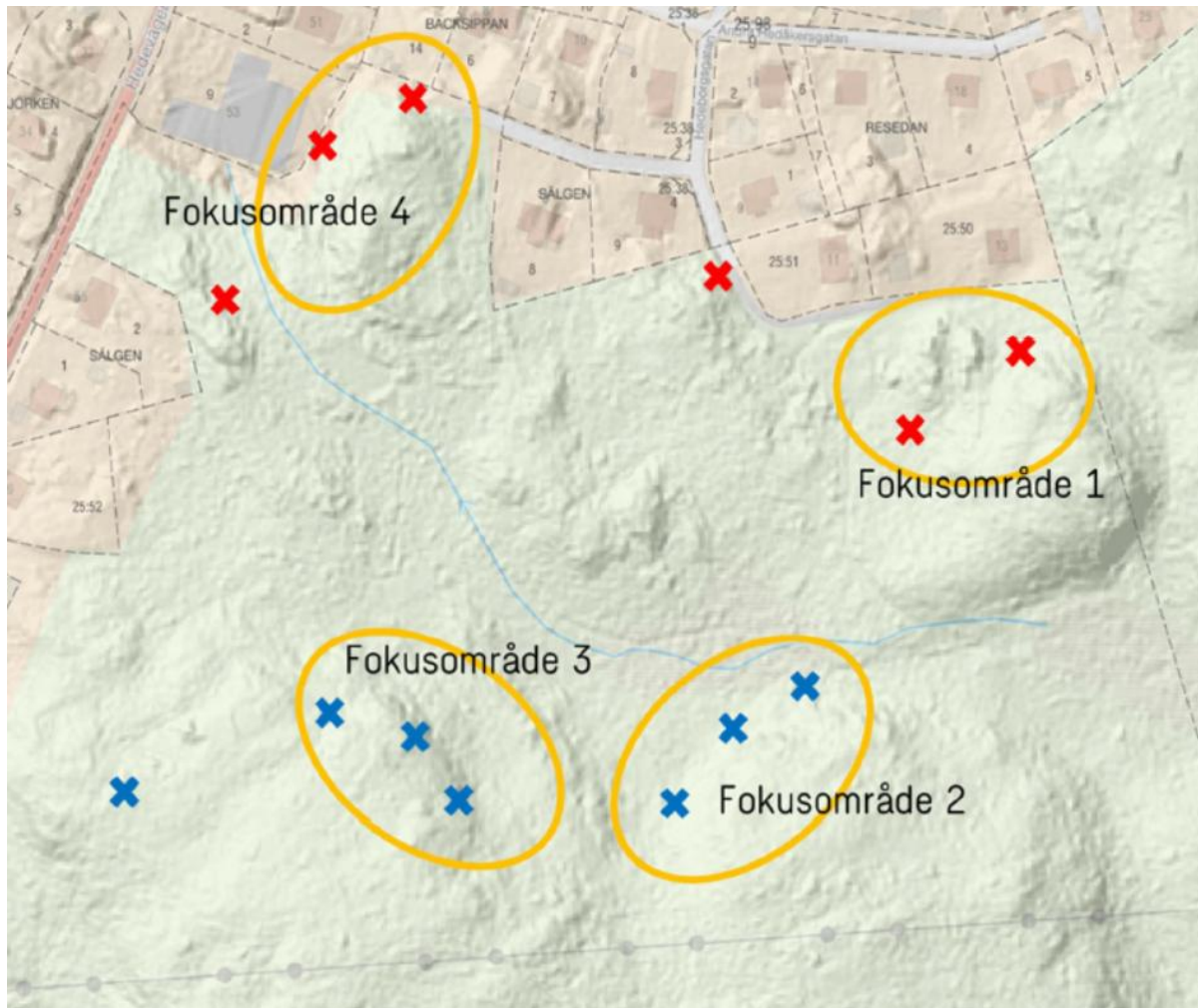
Figur 7. Översiktsbild som visar förekomst av sankmark (prickad yta) och "berg i dagen" (röda polygoner) inom området (Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22).

6.3.3 BERGTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet har berg i dagen undersökts avseende bergkvalitet, blockstabilitet och gammastrålning (Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22). Inspektion och mätningar av berg i dagen har gjorts inom fyra områden inom planområdets norra, östra och södra delar (se figur 8).

Genomförd inspektion visar att berg inom område 1, 2 och 3 har påverkats av och visar ringa tecken på vittring. En del lösa block finns i de brantare slänterna (se figur 9 och 10).

I område 4 finns en slänt i planområdesgräns mot fastigheten Backsippan 9 (utanför planområdet) som är mycket påverkad av tidigare sprängningsarbeten. Inom slänten förekommer en mängd lösa block.



Figur 8. Översikt av de fyra områden där inspektion och mätning utförts på berg i dagen (Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22).

Sprickkartering har genomförts inom område 2, 3 och 4. Två huvudsprickgrupper har identifierats. Den tydligaste är orienterad väst-öst med en stupningsvinkel av 40° mot sydost, och den andra är orienterad nordost-sydväst med nära vertikal stupning. Analysen har visat att de två sprickgrupper kan leda till blockbildningen. Bergarter som har påträffats är framför allt granodioritisk-granitisk gnejs med inblandad kvarts. Sprickor som har observerats har inte varit fyllda och inte vittrade.

En stabilitetsanalys har gjorts för den sprängda slänten inom område 4. Enligt analysen bedöms slänten vara stabil. I beräkningsmodellen har lasten placerats som mest ofördelaktigt på krönet, i verkligheten kommer avståndet mellan ny bostadsbebyggelse och krön vara minst 12 m, därav anses slänten vara stabil även med konstruktion.

Genomförd radonmätning visar att berggrunden hamnar i ett normalriskområde för radon.



Figur 9 och 10. Exempelbilder på berg i dagen och block i planområdets södra del (Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22).



Figur 11. Bild av den sprängda slänten inom område 4 där lösa block förekommer (Sweco 2022-09-09.REV 2025-09-22).

Bergtekniska rekommendationer

I den södra delen av planområdet, speciellt i område 2, finns naturliga bergsslänter där spricksystemet i berget ger upphov till instabila block. Innan markarbeten med bergschaktning utförs i eller nära slänter inom planområdets södra del, bör schaktens utformningspåverkan på blocken undersökas för att utröna behov av att stabilisera blocken. Spricksystemet i bergmassan kan i kombination med bergschaktens orientering ge upphov till blockbildning. Innan bergschaktning utförs ska en detaljerad kartering av avtäckt berg utföras för att utröna behov av förstärkning. Lösa block ska bortplockas.

Inom område 1 bedöms naturliga bergsslänter ej ge upphov till stabilitetsproblem. Vid bergschaktning i området ska dock en detaljerad undersökning utföras på avtäckt berg innan sprängning utförs och lösa block som finns bortplockas.

Inom område 4 är slänten i planområdesgräns mot Backsippan 9 mycket påverkad av tidigare sprängningsarbeten, och det kan inte uteslutas att lösa block kan falla ut ur slänten under arbeten på släntrönen. Innan arbete på släntrönen påbörjas ska slänten åtgärdas genom en skrotningsinsats för att ta ner lösa block.

6.3.4 DAGVATTEN

Planområdet belastas idag med yttlig avrinning från den högre belägna skogsmarken i söder. Genomförd VSD-utredning (Sweco 2025-10-06) visar att vatten som inte infiltreras i marken avleds genom planområdet främst via två huvudstråk (se figur 12):

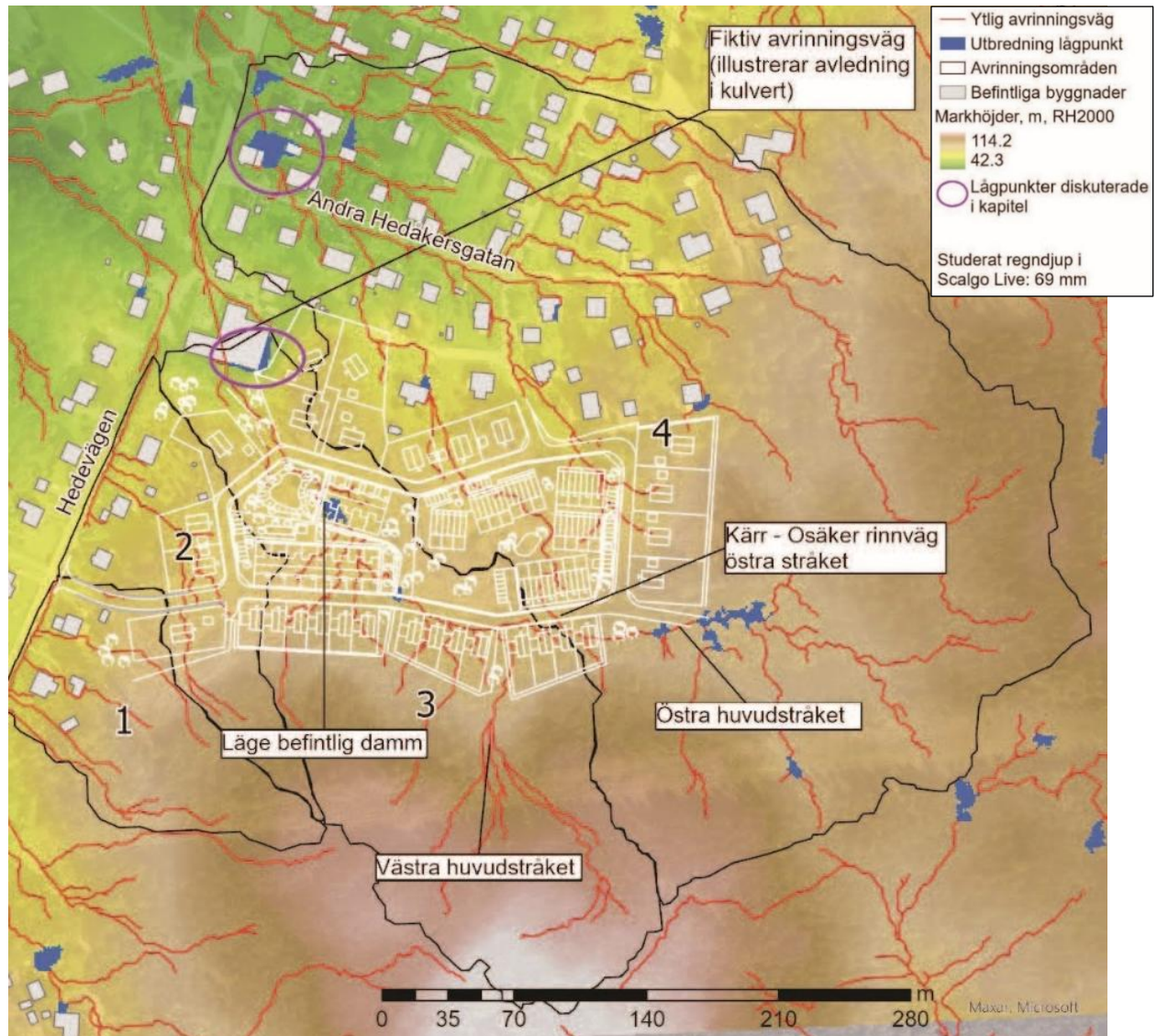
Det västra stråket

Det västra avrinningsstråket utgörs av ett dike som mynnar i en befintlig, mindre damm. Dammen ligger i en flack lågpunkt och uppskattas ha en volym på ca 100 m³. Från dammen avleds vattnet i ett brant dike ner mot en gallerbrunn i planområdets nordvästra del. Där tas vattnet in i en privat ledning och avleds vidare till kulvert under Hedevägen, för att sedan avledas i en kommunal ledning till Häggån. Utloppet till Häggån ligger ca 150 m öster om riksväg 41.

Det östra stråket

Det östra dagvattenstråket är inte lika tydligt i terrängen. Sannolikt magasineras och infiltrerar en del av naturmarksvattnet inom planområdet. Resterande vatten tas in i rännstensbrunnar och ledningssystem inom nedströms liggande bostadsområde. I grundkartan är stråken sammankopplade i ett kärr, men den topografiska analysen med Scalgo Live antyder att det östra stråket avleds norrut i stället för att avledas till dammen.

Norr om Andra Hedåkersgatan, nedströms planområdet, lokaliseras en fastighet (Blåsippan 20) som till stor del utgör en lågpunkt med ett djup på upp till ca 25 cm.



Figur 12. Ytliga flödesvägar och lågpunkter samt avrinningsområden inom och i närhet av planområdet (Sweco 2025-10-06)

6.3.5 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom området har fyra grundvattenrör monterats i sandmoränen. En vattenyta har uppmätts på nivåer mellan +79,7 m och +74,2 m (juli-augusti 2022) motsvarande en trycknivå som ligger mellan 2,6 och 0,7 m under markytan. Lokalt förekommer vatten i markytan inom området. Grundvattennivåerna varierar över området och över året och bedöms periodvis kunna stå i eller nära markytan. Grundvattennivåer är starkt bundna till jordmäktigheter och djup till berg vilket innebär att inom området med ytligt berg kan det föreligga risk för perioder med högt grundvatten.

Möjligheten för infiltration av dagvatten inom området är mycket begränsad med hänsyn till höga grundvattennivåer samt små jordmäktigheter och ytligt förekommande berg.

6.4 TEKNIK

6.4.1 VA-FÖRSÖRJNING

Bostadsområden norr och väster om planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Detaljplaneområdet kommer efter byggnation ingå i verksamhetsområde för spillvatten, dricksvatten och dagvatten, vilket innebär att VA-huvudmannen (Marks kommun) kommer att ansvara för VA-tjänsterna.

Inom planområdet finns inga VA-ledningar idag. Dricksvatten-, dagvatten- och spillvattenledningar finns på Hedevägen och Hedeborgsgatan. Brandposter finns utmed Hedevägen och Hedeborgsgatan. Trycknivåerna i drickvattenledningarna bedöms vara tillräckliga för uttag av brandvatten inom planområdet.

6.4.2 EL

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning i området. Ledningsnät finns utbyggt längs omgivande gator.

6.4.3 ENERGIFÖRSÖRJNING OCH BREDBAND

Ledningar för fiber finns utbyggt längs omgivande gator.

6.5 TRAFIK

6.5.1 GATOR

Väster om planområdet finns Hedevägen som norrut är kopplad till de centrala delarna av Kinna. Söder om planområdet ansluter Hedevägen till Industrigatan och trafikplats Hede utmed väg 41. Hedevägens vägbana är ca 6 m bred och utmed vägens västra sida finns en trottoar. Genomförd trafikutredning (WSP 2022-11-22) visar att kapaciteten är god vid trafikplats Hede och korsningen Hedevägen/Industrigatan.

Norr om planområdet finns villagatorna Hedeborgsgatan, Andra Hedåkersgatan och Tredje Hedåkersgatan. Gatorna är ca 6 m breda och saknar trottoar. Kapaciteten bedöms som god vid samtliga korsningar i området.

Norr om planområdet finns idag två bostadsfastigheter som har sin tillfart från Hedeborgsgatan via planområdet. Vägsservitut finns som säkerställer tillfart till de två fastigheterna via Kinna 25:106.

I den norra delen av planområdet finns en vändzon vid slutet av Tredje Hedåkersgatan. Vägsservitut finns som möjliggör tillfart till tre bostadsfastigheter från Tredje Hedåkersgatan via Kinna 25:106.

6.5.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet finns en gångstig som ansluter till Gamla Hedevägen i sydväst.

Utmed Hedevägen finns en trottoar längs vägens västra sida. Vid korsningen Hedevägen/ Industrigatan är trottoaren ansluten till cykelvägnätet med kopplingar mot Skene, Örby och mot de centrala delarna av Kinna.

På de mindre villagatorna norr om planområdet finns inga trottoarer. Gång- och cykeltrafik är hänvisad till vägbanan.

6.5.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats finns vid korsningen Hedevägen/Första Hedåkersgatan (ca 170 m norr om planområdet) och vid korsningen Hedevägen/Hedängsvägen (ca 250 m söder om planområdet). Hållplatserna trafikeras av regionbussar med anslutning mot Skene, Kinna resecentrum och Örby samt mot Svenljunga och Tranemo.

7 PLANERADE FÖRÄNDRINGAR

7.1 PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde med ca 65 bostäder uppförs i skogsområdet öster om Hedevägen. Bostadsområdet är utformat med en småskalig och luftig struktur med en variation av villabebyggelse, rad- och kedjehus. Bebyggelsen är placerad med förgårdsmark och entréer mot gatan, och trädgårdar mot bostadsgården eller mot den omgivande skogen.

I områdets centrala del föreslås befintlig kulle och vegetation bevaras och utgöra en inbjudande lek- och rekreationsmiljö för de boende. I planområdets västra del skapas anläggas en mindre park med dagvattendamm, gång- och friytor. Från planområdets inre gröna rum skapas flera kopplingar ut mot den omgivande naturmarken. På sluttningarna runt om bostadsområdet bevaras skogen och blir grön inramning till området.



Figur 13. Illustrationsplan för det planerade bostadsområdet.

Tillfart till det nya bostadsområdet sker via en ny anslutning till Hedevägen i väster, och från Hedeborgsgatan i norr. I planområdets östra del möjliggörs en koppling mot en framtida bostadsutbyggnad i öster inom fastigheten Kinna 25:17.

7.1.1 BEBYGGELSE

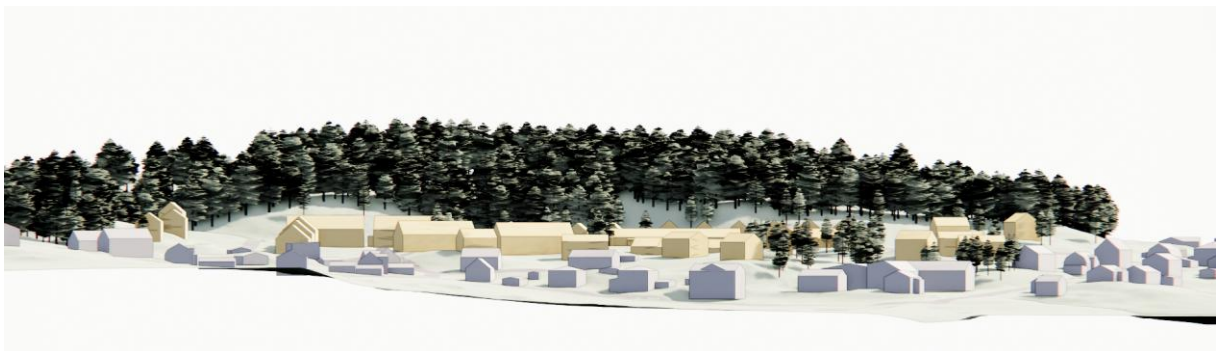
Villabebyggelse

Villor föreslås främst mot norr och väster så att de nya husen bildar en sammanhållen stadsstruktur med den befintliga villabebyggelsen utmed Hedevägen och Hedebergsgatan. Tomterna föreslås vara minst ca 600 m² stora och får bebyggas till högst 30 %. I områdets södra och östra del är största byggnadsarea reglerad till maximalt 220 m² per fastighet. Detta ger goda möjligheter till att rama in bebyggelsen med större träd och vegetation. Höjdbestämmelser är reglerade för att möjliggöra villabebyggelse i 1 – 2 våningar.

För att möjliggöra en flexibel utbyggnad av planområdet är detaljplanen utformad för att möjliggöra villabebyggelse inom alla föreslagna bostadskvarter.



Figur 14. Modellvy över bostadsområdet från nordväst. (Bild: Liljewall arkitekter)



Figur 15. Modellvy över bostadsområdet från norr. (Bild: Liljewall arkitekter)

Radhus

Mot parken i planområdets västra del föreslås radhuslängor med marklägenheter. Radhusen uppförs i en våning och med sadeltak. Förgårdsmark, parkering och entréer föreslås mot gatan medan privata uteplatser placeras mot den gemensamma bostadsgården.

I den centrala och östra delen av bostadsområdet området föreslås radhuslängor i två våningar. Radhusen är placerade utmed gatan och ramar in kullen och den gemensamma bostadsgården. Högsta tillåtna nockhöjd om 10 meter för att möjliggöra radhus i två våningar och längsgående taknockslinje.

Kedjehus

I planområdets södra del föreslås kedjehus i två våningar. Husen är placerade med gavel mot gatan, och den privata trädgården mot skogsområdet i söder. Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gatan vilket medför att huvudbyggnaden får en mer framträdande placering som stärker inramningen av gaturummet.

7.2 GRÖNYTOR

Runt om den planerade dagvattendammen föreslås en mindre park som kommer att bli en mötesplats för de boende i området. Dagvattendammen föreslås få en omsorgsfull gestaltning och bli ett blickfång inom parkområdet. Runt om dammen föreslås vegetationsytor och gångtor med bänkar. Dammens och parkens utformning kommer att studeras vidare i kommande projektering och genomförande.



Figur 16. Grönytor inom planområdet med kopplingar till den omgivande skogen. Inom grönområdena kan ett nät med gångstråk anläggas för att underlätta rörelsen genom området.

Väster om parken föreslås naturmark som blir en grön koppling mellan bostadsområdet och Hedevägen. Naturmarken är kuperad men utrymme finns att utveckla gångstigar som kan stärka rörelsemönstret för gående i området.

Centralt inom planområdet finns en kulle med berg i dagen. Stora delar av kullen med omgivande grönytor föreslås bevaras som lek- och rekreationsytor och bli en del av den planerade bostadsgården. Inom grönytan kan smitvägar anläggas för att underlätta rörelsen mellan gåtorna i området. Öster om kullen finns flacka ytor som kan användas till lekplats och gemensamma uteplatser.

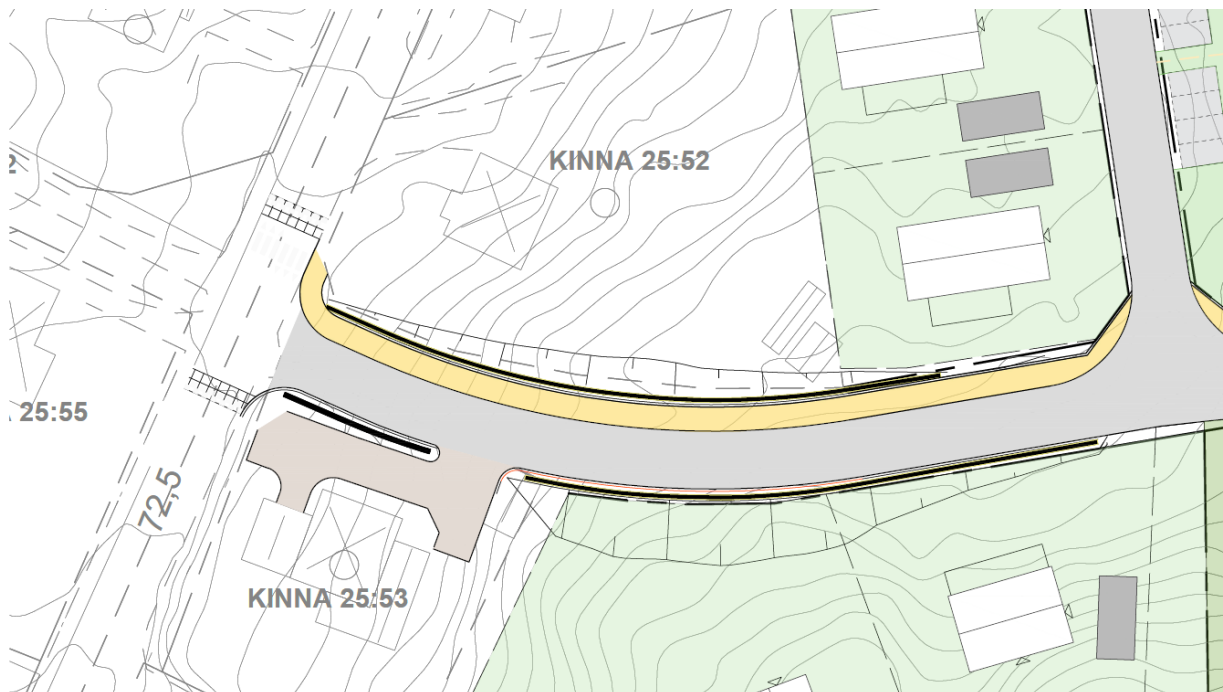
Stora delar av den omgivande naturmarken kommer att behållas och fungera som rekreationsområde för de boende. Mellan grönyterna och den omgivande skogen finns flera kopplingar vilket underlättar för växter och djurliv att röra sig och spridas genom området.

7.3 TRAFIK

7.3.1 GATOR

Anslutningar

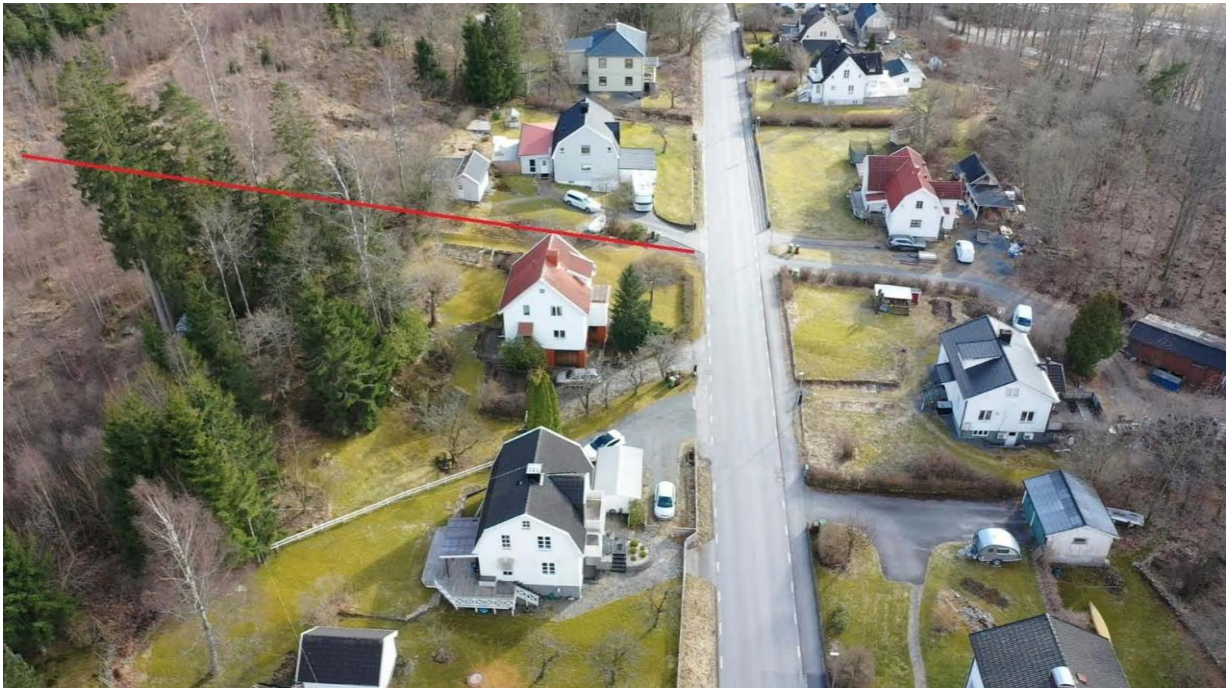
Angöring till planområdet föreslås huvudsakligen ske via en ny anslutning från Hedevägen. Anslutningen är placerad på ett krön på Hedevägen vilket ger goda siktförhållanden åt båda håll vid utfart. För att främja låga hastigheter utmed Hedevägen och ökad trafiksäkerhet vid korsningspunkten, föreslås den nya korsningen utformas upphöjd för trafikanter utmed Hedevägen. Vid korsningen föreslås även en gång- och cykelöverfart som gör det möjligt för gående och cyklister att ta sig från den nya anslutningsvägen till trottoaren på Hedevägens västra sida och vidare söderut mot gång- och cykelväg.



Figur 17. Skiss för anslutningen till Hedevägen.

Den nya anslutningsvägen till bostadsområdet utformas med en 6 meter bred vägbana, samma bredd som Hedevägen har idag. Utmed gatans norra sida föreslås en 2,5 meter bred gång- och cykelväg som förbinder bostadsområdet med korsningen vid Hedevägen. Branta markförhållanden i området medför att anslutningsvägen delvis måste skära in i terrängen för att en maxlutning om 8 % ska uppnås. Vid anslutningen mot Hedevägen är vägen flackare för att underlätta utfart, så kallat vilplan.

Anslutningen mot Hedevägen är placerad mellan två bostadshus och för att minska släntutbredningen mot omgivande bostadsfastigheter föreslås stödmurar uppföras på var sida om gaturummet. För att ge plats för den föreslagna anslutningen behöver reglering av fastighetsgränsen mot fastigheten Kinna 25:53 genomföras (se vidare under 9.2 Fastighetsrättsliga frågor).



Figur 18. Placering av anslutningen till planområdet från Hedevägen (WSP 2022-11-22).

I den nordöstra delen av planområdet föreslås en anslutning till Hedebergsgatan. Anslutningen ersätter den infart som idag finns till fastigheterna Kinna 25:50 och Kinna 25:51.

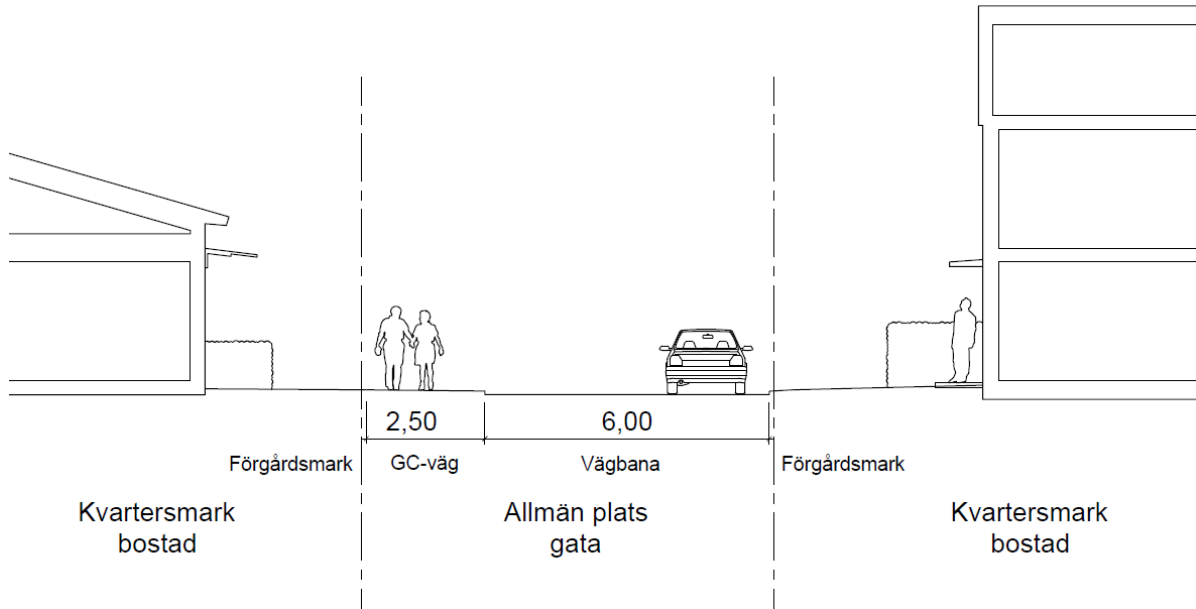
I den sydöstra delen av planområdet är gatunätet utformat för att möjliggöra en framtida anslutning österut mot den kommunala fastigheten Kinna 25:17. Anslutningen kan utformas som en trevägskorsning med ett huvudstråk från Hedevägen, via planområdet och vidare österut mot framtida bostadsområden.

Gator

Det huvudsakliga gatunätet inom bostadsområdet är utformat för att möjliggöra rundkörning i området. Strukturen minskar behov av backrörelser och stärker därmed framkomligheten för större fordon som räddningstjänst och avfallsfordon.

I den södra delen av planområdet är gaturummet ca 9 m brett för att ge plats för en framtida genomfartstrafik från Hedevägen, via planområdet och vidare österut mot Kinna 25:17. Vägbanan föreslås vara 6 m bred och längs den norra sida föreslås en ca 2,5 m bred GC-väg med god standard.

Den västra, norra och östra delen av gatunätet föreslås få ett smalare gaturum på ca 6,5 m likt befintliga villagator norr om planområdet.



Figur 19. Sektion för den planerade gatan i bostadsområdets södra del. (Bild: Liljewall arkitekter)

Befintlig vändzon vid Tredje Hedåkersgatan föreslås bevaras för att möjliggöra vändning och säkerställa tillfart för befintliga bostadsfastigheter längs gatan. Ytan för vändzonen har anpassats för att möjliggöra en framtida utbyggnad av vändzonen.

7.3.2 PARKERING

Fastighetsägare är ansvariga att anordna parkering på sin fastighet. Anordnade av parkeringsplatser ska följa Marks kommun parkeringsnorm.

7.3.3 GÅNG- OCH CYKEL

För att främja ökad tillgänglighet för gång- och cykeltrafik i området och säkrare skolvägar för barn- och unga, föreslås en ny gång- och cykelväg anläggas längs den södra gatan i området, från Hedevägen i väster och den framtida trevägskorsningen i öster. Om vägen i framtiden förlängs vidare österut kan även gång- och cykelvägen få en koppling österut. Den upphöjda cykelöverfarten vid Hedevägen gör det möjligt för gående och cyklister att ta sig över Hedevägen för vidare rörelse längs vägens västra sida mot befintliga gång- och cykelvägar norr och söder om området.

På övriga gator inom planområdet är gång- och cykeltrafik hänvisade till vägbanan. Inom planerade grönytor kan gångstigar anläggas för att stärka rörelsen inom planområdet och till omgivande bostadskvarter och naturmark.

7.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.4.1 VA-FÖRSÖRJNING

Planområdet kommer efter byggnation att ingå i verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Detta innebär att VA-huvudmannen (Marks kommun) kommer att ansvara för VA-tjänsterna inom området. Principlösning (Sweco 2025-10-06) för dricks- och spillvattensystemet i detaljplaneområdet är att ledningarna följer de framtida vägarnas dragning och längslutning. Anslutningspunkter för dricks- och spillvatten finns i Hedevägen, Tredje Hedåkervägen och Hedeborgsgatan.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning har beräknats till 13,5 l/s inklusive brandvattenförsörjning. Tryckmätningar från november 2024 visar att området har tillräckligt tryck för normal vattenförsörjning men kan ha begränsningar vid brandvattenuttag om brandsläckningsarbeten förekommer på flera platser och vid tidpunkter för hög vattenförbrukning (morgon och kväll). Brandposter placeras vid korsningar i planområdets södra del.

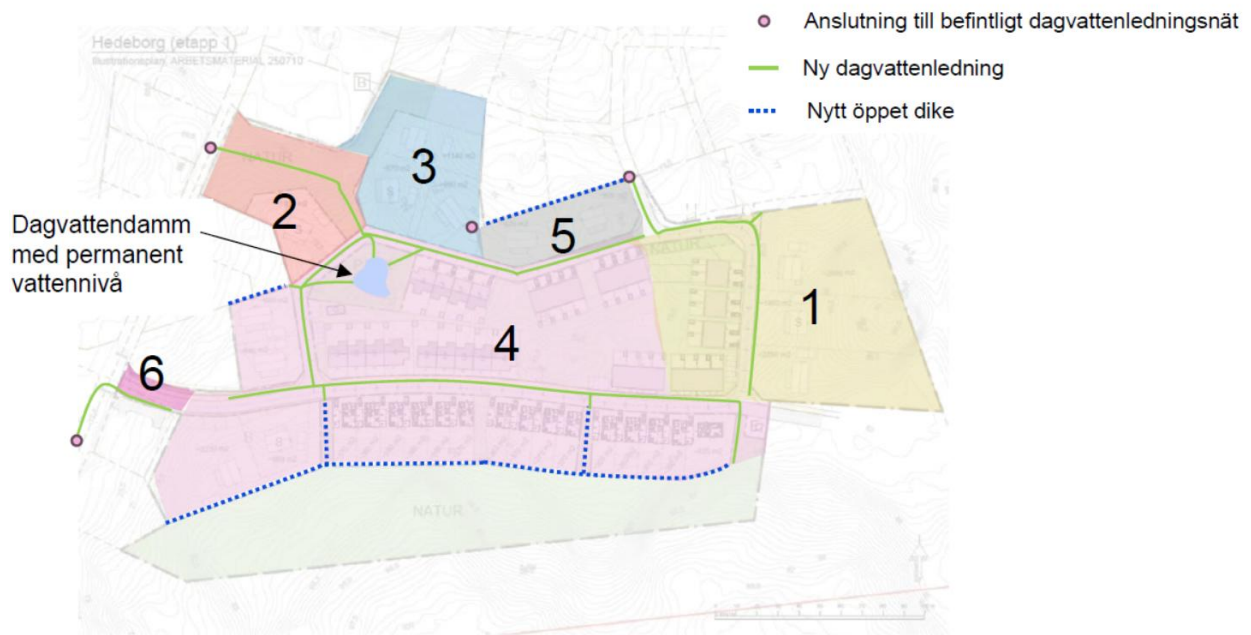
Spillvattensystemet dimensioneras för ett flöde på 9,3 l/s och ansluts till befintligt system med god kapacitet. Spillvattenledningen som ansluter mot Hedevägen är brant. Det rekommenderas att spillvattnet bromsas upp genom att sätta en brunn innan anslutning till kommunal ledning. Brunnen kan anläggas inom detaljplaneområdet eller eventuellt på kommunal mark (exempelvis trottoaren).

Dagvattenledningar dimensioneras för olika flöden i olika delområden, med särskild hänsyn till lutningar och framtida exploatering.

7.4.2 DAGVATTEN

Planområdet kommer att anslutas till befintligt dagvattenledningsnät i tre anslutningspunkter lokaliserade i Hedevägen, Hedeborgsgatan och Tredje Hedåkersgatan. Från anslutningspunkterna leds dagvattnet via ledningsnätet till utsläppspunkt i Häggån (ca 150 meter öster om väg 41). Ledningsnät för dagvatten kommer att läggas ut i planerade gator och inom naturmarken i planområdets nordvästra del (Sweco 2025-10-06).

För att begränsa belastningen på befintligt dagvattennät föreslås dagvatten fördröjas inom planområdet innan det leds vidare mot anslutningspunkter i ledningsnätet. Det beräknade fördröjningsbehovet för dagvatten (dimensionerande 10-årsregn) efter exploatering uppgår till 585 m³. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske via en damm i planområdets västra del och i öppna diken inom naturmark.



Figur 21. Systemlösning för dagvattenhantering för respektive delavrinningsområde (Sweco 2025-10-06)

En principlösning för dagvattenhantering inom planområdet har tagits fram och delas upp i sex delavrinningsområden (se figur 21):

Delavrinningsområde 1

Dagvatten från kvartersmark och lokalgata avleds till dagvattenledning i gata. Ingen rening eller fördröjning sker vilket bedöms motiverat då ytorna utgörs av relativt lite hårdgjorda ytor samt att rening av den västra delen sker i betydande grad. Dagvattnet avleds därefter till allmänna dagvattenledningar på Hedeborgsgatan.

Delavrinningsområde 2

Avledning sker till ledning med anslutning till befintligt dagvattenledningsnät i Hedevägen. Dagvattnet, som avleds från till största delen naturmark, avleds utan fördröjning och rening.

Delavrinningsområde 3 och 5

Dagvatten från takytor avleds till dagvattenledning i gata. Tomterna bedöms svåra för att avleda till ledning i gata med hänsyn till befintlig höjdsättning. Avledning sker i stället till avskärande diken utmed angränsande befintliga fastigheter. De avskärande diken har även funktionen att hindra ytlig avledning mot angränsande fastigheter.

Dagvattnet avleds utan fördröjning och rening. Viss fördröjning och rening kan erhållas i de avskärande diken beroende på dess utformning. Förläggs diken med makadam (ett s.k. krossdike) erhålls viss fördröjning och rening av dagvattnet genom filtrering och sedimentering samt nedbrytning av mikroorganismer.

Delavrinningsområde 3 ansluter till befintligt dagvattenledningsnät i Tredje Hedåkersgatan, och delavrinningsområde 5 ansluter till befintligt dagvattenledningsnät i Hedeborgsgatan.

Delavrinningsområde 4

Dagvattenledning i gata ansluter till öppet dike för avledning av dagvatten från de östra delarna av området. Det öppna diket och ledningen ansluter till en dagvattendamm. I dagvattendammen sker fördröjning och rening av dagvatten genom sedimentation samt upptag och nedbrytning av växter. Avledning i det öppna diket bidrar även till en tröghet i systemet genom långsammare avrinning, samt rening genom fastläggning och infiltration.

Avskärande dike avleder avrinnande naturmark från högre belägen mark till dagvattenledning i gata. Mark för dagvattenhantering ska avsättas i plankarta. Det är viktigt att dagvattendammen är åtkomlig för driftfordon för att genomföra underhållsarbete, så som tömning av sediment, rensning av vegetation samt kontroll av in- och utlopp.

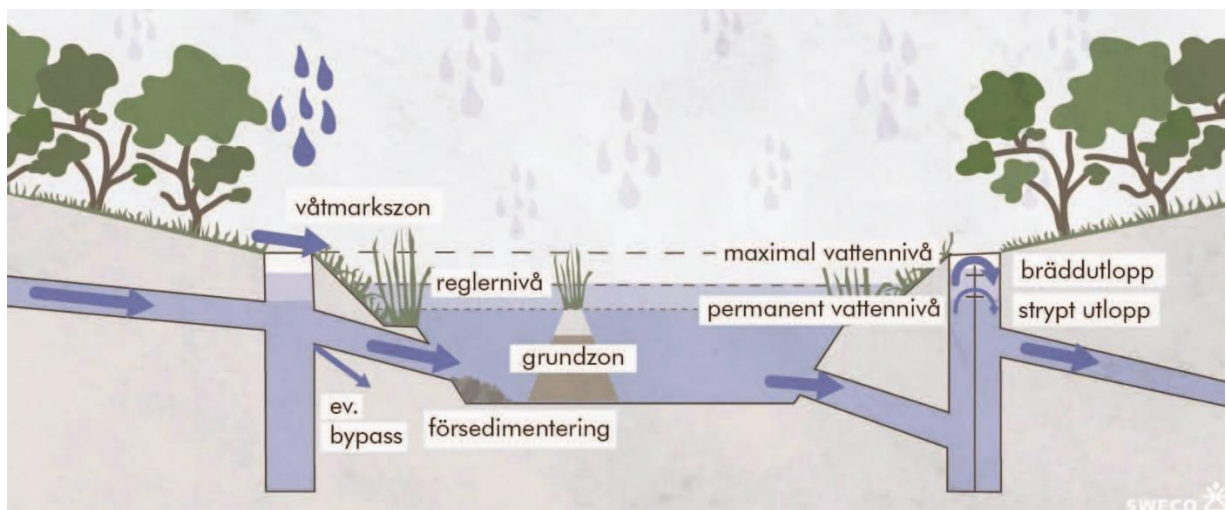
Delavrinningsområde 6

Slänter utmed gatan gör det svårt att inrymmas ett öppet dike för avledning. Därmed sker avledning till ledning med anslutning till befintligt dagvattenledningsnät i Hedevägen. Beroende på slutlig utformning av marknivåer inom detaljplaneområdet kan eventuellt mer dagvatten avledas denna väg, om det skulle vara lämpligt utifrån kommunala ledningars kapacitet. Detta bör tas med vidare i beaktning. Dagvattnet avleds utan fördröjning och rening.

Utformning av dagvattendamm och diken

Den föreslagna dammen i planområdets västra del kommer att ta emot dagvatten från område 4 och skogsområdet söder om planområdet. I dammen fördröjs vattnet innan det leds vidare mot anslutningspunkt i Hedevägen. Dammen placeras på samma plats som den befintliga dammen men utökas för att kunna fördröja minst 525 m³ vatten. Dammen bör utformas med flacka slänter och grund zon för ökad säkerhet, underlätta plantering av vegetation och främja ekosystemtjänster. Lämplig utformning av dammen kommer att utredas vidare under den fortsatta planeringen av området.

Avledning från dammen sker med en ledning som går via naturmarken mot anslutningspunkt i Hedevägen. För att bromsa upp vattnets hastighet bör en brunn anläggas innan anslutning till dagvattenledningen i Hedevägen.



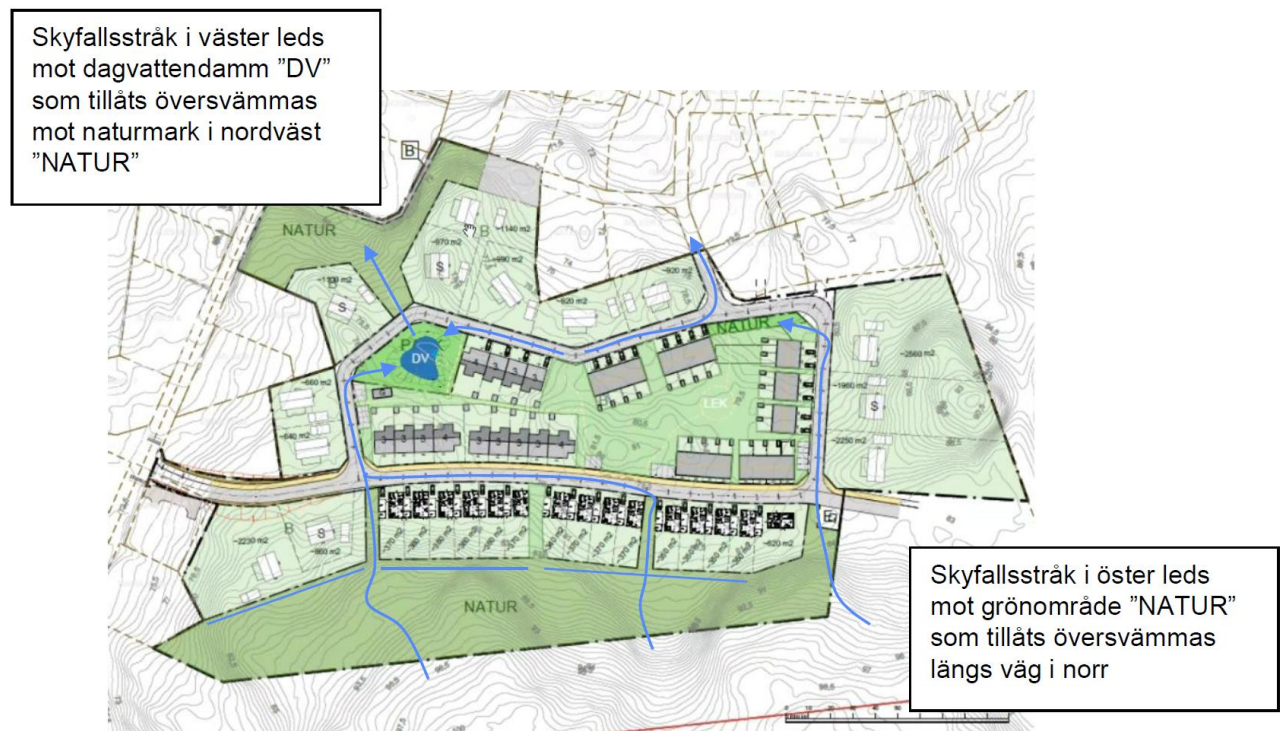
Figur 22. Principritning för utformning av dagvattendamm (Sweco 2025-10-06).

Inom planområdet föreslås fördröjning även ske i diken inom naturmark, samt avskärande diken utmed tomtgränser. Föreslagna diken i området bedöms totalt kunna inrymma cirka 190

m³ vatten. Denna fördröjningsvolym kan tillgodogöras vid fördröjning av dagvatten men även vid skyfallshändelser. Dikena bör utformas som krossdiken med makadam eller som svackdiken med strypt utlopp för att öka fördröjningskapaciteten och reningseffekten. Växtlighet i diken kan användas för att bromsa vattenflödet och öka reningen och vid behov kan diken terrasseras för att hantera höjdskillnader.

Skyfallshantering

För att exploateringen inte ska medföra en försämrad skyfallssituation för fastigheter nedströms planområdet, ska skyfallsvatten fördröjas inom planområdet. Det beräknade fördröjningsbehovet för skyfall uppgår till 885 m³, baserat på skillnaden mellan avrinning i befintlig och framtida situation vid ett 100-årsregn.



Figur 23. Principritning för skyfallshantering inom planområdet (Sweco 2025-10-06)

Nödvändiga skyfallsåtgärder för att undvika översvämningsrisker inom och utanför planområdet är följande:

- Avskärande diken föreslås för att hindra vatten från högre belägna områden att rinna in i planområdet, samt för att förhindra vatten från planområdet att rinna till lägre byggda områden.
- Noggrann utformning av skyfallsleder krävs för att säkerställa att dagvatten och skyfallsvatten leds till rätt punkter och att framkomligheten upprätthålls.
- Multifunktionella ytor som kan översvämmas tillfälligt vid extrema skyfall identifieras och planläggs med erforderliga utformningsbestämmelser så att tillräcklig magasineringsvolym (885 m³) erhålls.

Avledningen av skyfall kommer primärt ske via gator och diken, som höjdsätts för att kunna vara områdets lågstråk. I planområdets centrala och västra del avleds och fördröjs skyfallsvatten via diken och gatemark mot dammen i planområdets nordvästra del. Inom naturmarken i planområdets södra del föreslås avskärande diken som ska bidra till att styra vatten från

högre belägna områden mot anvisade fördröjningsytor. I planområdets östra del avleds skyfallsvatten via gatumark mot planerad fördröjningsyta i öster. Bostadsbyggnader inom planområdet ska vara belägna högre än gata och grönområden.

Föreslagna fördröjningsytor (damm 525 m³, diken 190 m³, fördröjningsyta 180 m³) skapar en gemensam fördröjningsvolym om minst 895 m³ vilket bedöms som tillräckligt för att inte försämra skyfallssituationen nedströms vid ett 100-årsregn.

Reglering i detaljplanen

För att säkerställa genomförande av föreslagna åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering finns följande planbestämmelser inom allmän platsmark i området:

- Inom naturmark i planområdets södra del finns bestämmelse om att avskärande diken ska finnas som bidrar till att skydda föreslagen bostadsbebyggelse samt avleder vatten mot allmän plats gata (dike₂). Gemensam fördröjningskapacitet för diken och gatan är minst 190 m³ (fördröjning₃).
- Gatumarken i söder och väst ska utformas så att vatten från hårdgjorda ytor avleds mot dagvattendammen (skyfall₁). Gemensam fördröjningskapacitet för diken och gatan är minst 190 m³ (fördröjning₃).
- Dagvattendammen i planområdets västra del ska ha en minsta fördröjningskapacitet om 525 m³ (fördröjning₁).
- I planområdets nordvästra del ska avskärande diken anläggas som avleder vatten mot Hedevägen eller allmän plats gata (dike₁).
- I planområdets östra del ska gatumarken utformas så att vatten från hårdgjorda ytor avleds mot fördröjningsytan i planområdets östra del (skyfall₂).
- Mot angränsande fastigheter i norr och väster införs prickmark med minsta bredd på 2 meter för att ge plats för föreslagna avskärande diken.
- I planområdets östra del föreslås en fördröjningsyta med minsta kapacitet om 180 m³ inom allmän plats park (fördröjning₂).

7.4.3 EL

Bostadsområdet ansluts till det befintliga ledningsnätet i området. En transformatorstation föreslås i planområdets östra del för att säkerställa elförsörjningen i området. Centralt i området föreslås ett u-område för att underlätta ledningsdragning mellan transformatorstationen och områdets norra del.

7.4.4 ENERGIFÖRSÖRJNING OCH BREDBAND

Bostadsområdet kommer att anslutas till befintligt fibernät.

7.4.5 AVFALLSHANTERING

Anläggningar för avfallshantering ska följa Marks kommun föreskrifter och policy för avfallshantering.

Framkomlighet för avfallsfordon är god inom området. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering föreslås invid stickgatan. Anläggningen medför att avfallsfordon inte behöver köra in på gatan vid tömning.

8 KONSEKVENSER

8.1 NATUR

8.1.1 NATURVÄRDEN

Enligt naturvärdesinventeringen bedöms merparten av planområdet ha låga naturvärden. Inga biotopskyddsområden har påträffats inom området.

Delar av naturmarken i planområdet sydvästra del ingår i naturvärdesobjekt 4. Planförslaget innebär att nuvarande markanvändning i området bekräftas. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på naturvärdesobjektet.

Vid genomförd groddjursinventering i den befintliga dammen och bäcken gjordes inga fynd. Förutsättningar för fortplantning av groddjur och salamandrar bedöms som mycket dåliga till obefintliga i både dammen och den anslutande bäcken.

8.1.2 REKREATION

Skogsmarken inom området kommer att minska till följd av utbyggnaden. De grönytor som bevaras och skapas inom området kommer att bli mer tillgängliga då gator och gångytor anläggs. Planförslaget kommer även att innebära att skogsmarken öster och söder om området blir mer tillgänglig för allmänheten.

8.1.3 LANDSKAPSBILD

Planförslaget bedöms inte få någon betydande påverkan på landskapsbilden. Föreslaget bostadsområde är utformat som en naturlig utbyggnad av omgivande bostadskvarter i enlighet med intentionen i gällande översiktsplan. Mot Hedevägen placeras byggnader innanför befintlig bebyggelse vilket medför att exploateringen får en begränsad påverkan för de som rör sig via vägen mot Kinna centrum. Inom planområdet kommer föreslagen bebyggelse i 1 – 2 även i framtiden underordna sig den högra belägna skogsvegetationen som omger bostadsområdet. I den södra delen bekräftas nuvarande markanvändning genom att skogsmarken planläggs som allmän plats natur.



Figur 24. Modellvy av det planerade bostadsområdet från väster (Bild: Liljewall arkitekter)

8.2 MILJÖ

8.2.1 BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap MB har genomförts för det aktuella planförslaget. Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

8.2.2 DAGVATTEN

I samband med planens genomförande kommer verksamhetsområde för dagvatten att utvidgas så att det även innefattar planområdet.

Möjlighet för infiltration av dagvatten inom planområdet är idag mycket begränsad vilket medför att vatten avleds vidare mot bostadsbebyggelsen nedströms området. Föreslagna dagvattenanläggningar bidrar till att samla upp, fördröja och rena dagvattnet inom planområdet innan det leds vidare mot anvisade anslutningspunkter i dagvattennätet. Planförslaget bedöms därmed inte innebära någon försämring av dagvattenhanteringen i området. Genomförande av anläggningarna regleras genom planbestämmelser i plankartan.

8.3 MILJÖKVALITETSNORMER

8.3.1 LUFT

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

8.3.2 VATTEN

Ytvattnets tillstånd klassificeras enligt EU:s vattendirektiv (2000/60/EG) med avseende på ekologisk status och kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer (MKN) ska uppnås i varje vattenförekomst. Vattenförekomsternas status klassificeras utifrån kvalitetsfaktorer i Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19). Information kring recipientens status och påverkanskällor har hämtats från VISS (Vatteninformation Sverige).

Recipienter

Den primära recipienten för detaljplaneområdets avrinnande vatten är Häggån. Häggån ansluter till Viskan (sekundär recipient) strax söder om Skene. För Häggån och Viskan bedöms den ekologiska statusen som måttlig. Vattenförekomsterna bedöms inte uppnå god kemisk status (Sweco 2025-10-06).

Planförslagets påverkan

Föroreningsberäkningar och spädningsanalyser visar att planens genomförande inte riskerar att försämma miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienterna Häggån och Viskan. Haltbidragen från området ligger väl under gällande gränsvärden efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar (Sweco 2025-10-06).

Inom planområdet finns bestämmelser som säkerställer genomförande av de dagvattenanläggningar för fördröjning av rening av dagvatten som föreslås i VSD-utredningen.

8.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

8.4.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Utifrån de befintliga förutsättningarna samt detaljplanens avstånd till eventuella bullerkällor, bedöms risken för trafikbuller som överskrider gällande riktvärden osannolik för planområdet.

8.4.2 ÖVERSVÄMNING

I samband med exploatering av området är det viktigt att minimera påverkan på nedströms liggande områden vid skyfall samt att säkerställa att inte nya riskområden skapas.

Exploateringen bedöms inte förvärra situationen för nedströms liggande bebyggelse. Däremot bedöms skyfallssituationen för vissa, utsatta fastigheter, förbättras, under förutsättning att rekommendationer och åtgärdsförslag i VSD-utredningen följs (Sweco 2025-10-06).

Inom planområdet finns bestämmelser som säkerställer ytor och genomförande av föreslagna skyfallsanläggningar inom planområdet. Planförslaget bedöms därmed inte förvärra risk för översvämning inom eller nedströms planområdet.

8.4.3 OLYCKOR

Planområdet ligger inte i närhet av transportled för farligt gods eller anläggningar med miljöfarlig verksamhet.

8.4.4 EROSION, SKRED OCH RAS

Enligt den geotekniska utredningen och utförda stabilitetsberäkningar (Sweco 2025-09-22) bedöms det ej föreligga några stabilitetsproblem för aktuellt planområde.

Inspektion och mätningar av berg i dagen visar att det förekommer risk för blocknedfall i planområdet södra och nordvästra del. För att säkerställa markens lämplighet för bostadsbebyggelse införs följande regleringar i plankartan:

- Berörda markområden i planområdets södra del planläggs som allmän plats natur. Inom naturmarken införs planbestämmelse om att bergtekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras som motverkar risk för blocknedfall.
- Utmed planområdets nordvästra del planläggs den nedre delen av den sprängda slänten mot fastigheten Backsippan 9 som mark för bostäder (i enlighet med gällande detaljplan) för att underlätta underhåll av befintlig byggnad utanför planområdesgräns. Marken planläggs med prickmark för att säkerställa att ingen ny/utbyggnad av bebyggelsen möjliggörs mot den berörda slänten. Övriga delar av slänten och marken ovanför släntrönet planläggs som allmän platsmark natur vilket säkerställer att ingen ny bebyggelse kan placeras i denna yta. Inom både naturmarken och den berörda kvartermarken i planområdesgräns införs planbestämmelse om att bergtekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras som motverkar risk för blocknedfall.

8.4.5 ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Skyddsavstånd till befintlig kraftledning är 50 meter. Föreslagen byggrätt för bostäder är placerad utanför skyddsavståndet, minst 65 m från kraftledningen.

8.5 SOCIALA

8.5.1 BARN

Vid framtagandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planförslaget bedöms som positivt ur barnperspektiv då en ny bostadsmiljö med skyddade grönytor för lek och utevistelse skapas.

8.5.2 JÄMLIKHET

Planförslaget innebär att planområdet och angränsande skogsmark blir mer tillgänglig då gator och trottoarer anläggs i området. Planförslaget ger förutsättningar för en variation av bostäder för flera åldersgrupper vilket ger en blandad befolkningssammansättning. Planen ger goda förutsättningar för att skapa trygga miljöer med entréer mot gatan. Närhet till kollektivtrafik och service underlättar vardagslivet och att dela på vardagssysslorna, vilket ger förutsättningar för ökad jämställdhet. Det centrala läget med närhet till service och kollektivtrafik minskar bilberoende och underlättar för fler att enkelt ta del av den service som finns.

8.6 TRAFIK

8.6.1 GATOR

Bedömning av trafikalstring och trafikfördelning från det planerade området har genomförts i samband med framtagande av planförslaget (WSP 2022-11-22). Trafikutredningen har genomförts utifrån ett scenario att 74 bostäder uppförs inom området vilket är fler än de ca 65 bostäder som föreslås i planförslaget.

Trafiksituationen bedöms som fullt acceptabel vid utbyggnad av området, samt vid en uppräknings trafikflöden för år 2050. På längre sikt kan en åtgärd behövas vid trafikplats Hede, men detta är ingen åtgärd som behöver genomföras i närtid. Behovet av denna åtgärd uppstår framför allt på grund av den årligen ökade trafiken och inte på den föreslagna exploateringen.

Siktförhållanden och kapacitet vid den planerade anslutningen till Hedevägen bedöms vara mycket god. Detta gäller även vid en dubbel alstring till följd av en framtida utbyggnad med ca 70 - 100 bostäder inom fastigheten Kinna 25:17 öster om planområdet.

Villagatorna norr om planområdet bedöms få en acceptabel trafiksituation även om trafikflödena kommer att öka till följd av exploateringen. Det planerade gatunätet inom planområdet kommer att kunna nyttjas av boende norr om planområdet för en genare resväg mot Hedevägen och trafikplats Hede.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för de två bostadsfastigheter Kinna 25:50 och Kinna 25:51 som idag har sin tillfart från Hedebergsgatan via planområdet. Anslutningar till fastigheterna kommer att iordningsställas från den planerade gatan med kommunalt huvudmannaskap.

Körspårsanalyser med personbil, sopbil och räddningsfordon har genomförts för den planerade gatan inom området (WSP 2022-11-22). Föreslagen utformning visar på god framkomlighet i området. I korsningar/svängar förutsätts att det större fordonet lämnas företräde och delvis får nyttja motstående körfält.

8.6.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget möjliggör att en ny gång- och cykelväg anläggs in planområdet vilket medför en förbättring för gång- och cykeltrafiken i området. Vid Hedevägen planeras en upphöjd gång- och cykelöverfart vilken bedöms bidra till ökad trafiksäkerhet i området.

I den östra delen av planområdet dimensioneras gaturummet för en förlängning av planerad gång-och cykelväg. Detta bidrar till bättre tillgänglighet för gång- och cykeltrafik vid utveckling av kommunens fastighet öster om planområdet.

9 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen redogör för de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Av redogörelsen ska det framgå vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

9.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

9.1.1 TIDPLAN

Samråd av detaljplanen genomfördes under december 2022 - januari 2023. Granskning beräknas ske under Q4 2025. Antagande av detaljplanen beräknas ske under Q2 2026.

9.1.2 GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst 5 år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet. Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

9.1.3 HUVUDMANNASKAP

Marks kommun är huvudman för allmän plats.

9.1.4 ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. I samband med detaljplanens genomförande kommer verksamhetsområde för VA-nätet utökas i motsvarande omfattning som planområdet.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

9.1.5 AVTAL

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan Marks kommun och exploatören Hedeberg Kullbo AB. Liljewall arkitekter har på uppdrag av exploatören tagit fram planhandlingarna i samarbete med Bygg- och miljöförvaltningen, Marks kommun.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtagande kopplade till finansiering av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Marks kommun ansvarar för att ett exploateringsavtal upprättas. Ett avtal som godkänts av båda parter ska tecknas innan detaljplanens antagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Övriga avtal

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering avseende åtkomsten av mark för allmän platsmark med fastighetsägaren till Kinna 25:106.

Avtal för överförande av 90 m² kvartersmark från Kinna 25:53 till Kinna 25:106 är tecknat. Marken ska tillföras denna fastighet genom en lantmäteriförrättning. Denna mark skall senare överföras till Marks kommun då den avser allmän plats gata. Exploatören bekostar förrättningen.

Avtal för överförande av mark utanför detaljplanen från Kinna 25:106 till Kinna 25:51 & 25:50 ska tecknas för att bostadsfastigheterna utanför planen ska anslutas till lokalgata inom planen. Marken ska tillföras dessa fastigheter genom en lantmäteriförrättning. Exploatören bekostar förrättningen.

Avtal för överförande av 180 m² kvartersmark från Kinna 25:106 till Backsippan 9 skall tecknas. Marken ska tillföras denna fastighet genom en lantmäteriförrättning. Exploatören bekostar förrättningen.

9.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

9.2.1 FASTIGHETSGRÄNSER

Angränsande fastighetsgränser och gränsmärken har kontrollerats av Lantmäteriet under hösten 2022.

9.2.2 ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

Exploatören ansvarar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar inom planområdet som krävs för detaljplanens genomförande.

9.2.3 FASTIGHETSBILDNING

Inom planområdet ska fastighetsbildningar ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning:

Kvartersmark

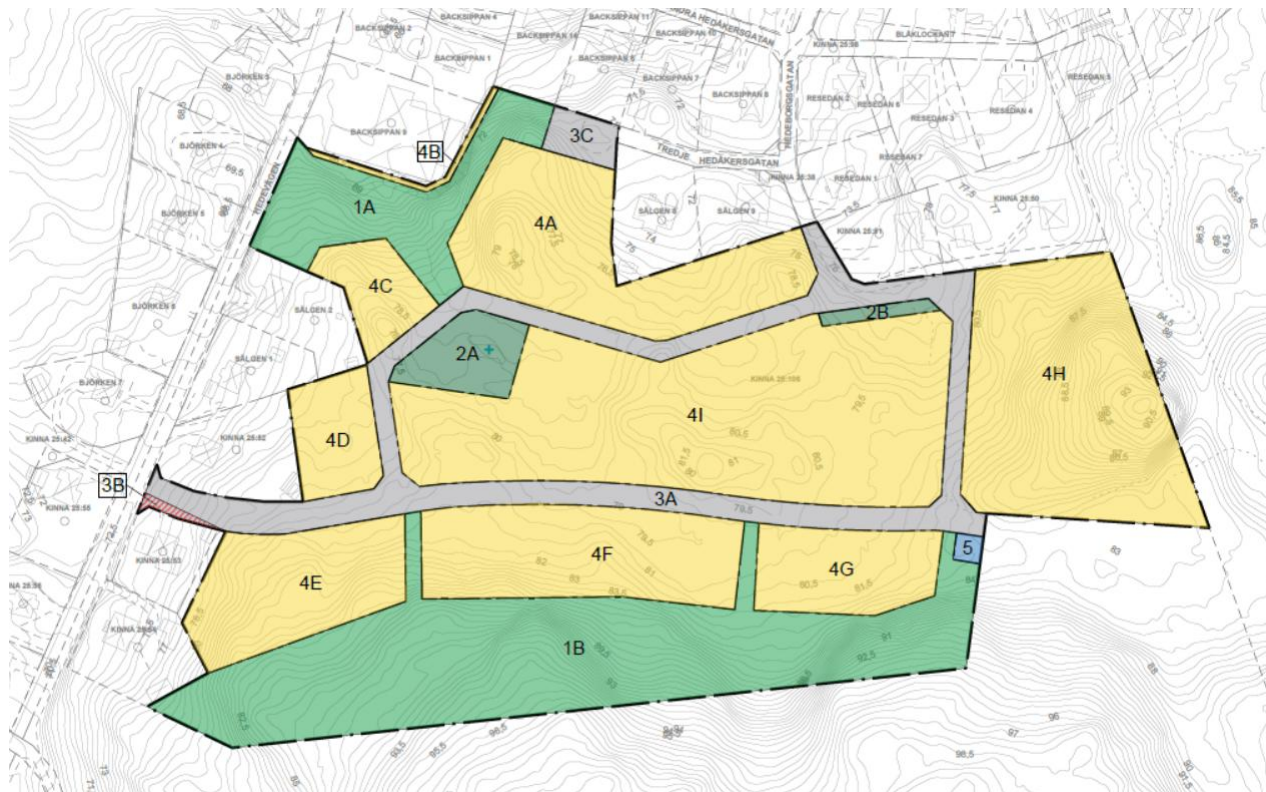
Merparten av planområdet omfattas av fastigheten Kinna 25:106. Planförslaget innebär att ca 3,4 ha av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. Kvartersmarken kommer att styckas av till mindre bostadsfastigheter. Planförslaget föreslår att ca 65 bostäder uppförs

inom planområdet, men antalet bostadsfastigheter beror på vilken byggnadstyp och upplåtelseform som blir aktuell vid detaljplanens genomförande. För att möjliggöra en flexibel utbyggnad av planområdet regleras inte antal fastigheter eller minsta fastighetsstorlek i detaljplanen.

Allmän platsmark

De delar av Kinna 25:106 (ca 2,1 ha) som planläggs som allmän platsmark (gata, park och natur) kommer att avyttras från Kinna 25:106 till en kommunal fastighet.

I den västra delen av planområdet är ca 90 m² av fastigheten 25:53 planlagd som allmän platsmark gata för att säkerställa mark till den planerade anslutningen till Hedevägen. Vägens utformning kommer att utredas vidare i projekteringsskedet och genomförandet.



Figur 25. Fastighetskonsekvenskarta för området. Gula ytor utgör kvartersmark för bostäder. Gröna och grå ytor visar allmän platsmark. Blå yta avser mark för transformatorstation.

Område	Fastighet	Area	Användning	Fastighetskonsekvens
1A	Kinna 25:106	Ca 2 980 m ²	Natur	Regleras till kommunal fastighet.
1B	Kinna 25:106	Ca 10 930 m ²	Natur	Regleras till kommunal fastighet.
2A	Kinna 25:106	Ca 1 090 m ²	Park	Regleras till kommunal fastighet.
2B	Kinna 25:106	Ca 210 m ²	Park	Regleras till kommunal fastighet.
3A	Kinna 25:106	Ca 5 950 m ²	Gata	Regleras till kommunal fastighet. Befintliga vägservitut upphävs.

3B	Kinna 25:53	Ca 90 m ²	Gata	Regleras till kommunal fastighet.
3C	Kinna 25:106	Ca 430 m ²	Gata	Regleras till kommunal fastighet.
4A	Kinna 25:106	Ca 4 900 m ²	Bostad (villor)	Marken delas upp i mindre fastigheter.
4B	Kinna 25:106	Ca 180 m ²	Bostad (Prickmark)	Regleras till fastigheten Backsippan 9. Ingen byggrätt finns inom området.
4C	Kinna 25:106	Ca 1 100 m ²	Bostad (villor)	Området bedöms lämpligt för bildande av 1 bostadsfastighet.
4D	Kinna 25:106	Ca 1 320 m ²	Bostad (villor)	Området bedöms lämpligt för bildande av 2 bostadsfastigheter.
4E	Kinna 25:106	Ca 3 090 m ²	Bostad (villor)	Området bedöms lämpligt för bildande av 2 bostadsfastigheter.
4F	Kinna 25:106	Ca 3 950 m ²	Bostad	Marken styckas upp i mindre bostadsfastigheter.
4G	Kinna 25:106	Ca 2 020 m ²	Bostad	Marken styckas upp i mindre bostadsfastigheter.
4H	Kinna 25:106	Ca 6 760 m ²	Bostad (villor)	Marken styckas upp i 3 - 4 mindre bostadsfastigheter.
4I	Kinna 25:106	Ca 10 900 m ²	Bostad	Marken styckas upp i 2 eller fler mindre bostadsfastigheter.
5	Kinna 25:106	Ca 100 m ²	Transformatorstation	Yta för transformatorstation. Tillhör Kinna 25:106 alternativt egen fastighet.

Figur 26. Tabell för föreslagna fastighetsbildningar inom planområdet.

9.2.4 RÄTTIGHETER

Två servitut (15-KU-270 och 15-KU-305) finns i planområdets nordöstra del och säkerställer tillfart till fastigheterna Kinna 25:50 och Kinna 25:51. Planförslaget innebär att fastigheterna får tillfart från den nya gatan som anläggs inom området. Detta innebär att servituten kan upphävas i samband med planens genomförande.

9.3 EKONOMISKA FRÅGOR

9.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planförslaget kommer att innebära kostnader för kommunen avseende ersättning för inlösen av allmän plats gata samt drift av den allmänna platsmarken. Planförslaget innebär även ökande kostnader för kommunen för drift av VA-nät och dagvattenanläggningar inom planområdet.

Planförslaget innebär intäkter för kommunen i form av ökade skatteintäkter från fastighetsägare och anslutningsavgifter till VA-nätet.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmän platsmark och lantmäteriatgärder. Exploatören bekostar all utbyggnad, anslutningsavgifter och ledningsdragningar inom kvartersmark. Exploatören bekostar eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar för genomförande av kvartersmarken. Exploatörens åtaganden regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören får intäkter genom försäljning av tomtmark.

9.3.2 PLANAVGIFT

Upprättande av detaljplanen och tillhörande utredningar bekostas av exploatören Hedeberg Kullbo AB. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet

9.3.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Drift av allmän plats bekostas av Marks kommun.

9.3.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Drift av vatten- avlopp- och dagvattennät bekostas av Marks kommun.

Blivande fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av vatten- spillvatten- och dagvattenledningar inom kvartersmarken.

9.3.5 INLÖSEN MARK

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt PBL 14 kap. 14 § är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under allmän platsmark i plankartan, på fastighetsägarens begäran. I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en skyldighet att lösa in mark från Kinna 25:106, på deras begäran (se figur 26 för omfattning). Kommunen är även skyldig att lösa in allmän kvartersmark. Det vill säga mark som inte används för enskilt byggande, enligt PBL 14 kap 14 §, 2 st. Ersättning utgår (se vidare Planekonomisk bedömning 9.3.1).

Rätt till inlösen, kommun

Enligt PBL 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en rätt att lösa in mark från Kinna 25:106 (för omfattning se figur 26). Ersättning utgår (se vidare Planekonomisk bedömning 9.3.1).

9.4 TEKNISKA FRÅGOR

9.4.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Marks kommun ansvarar för gata med kommunalt huvudmannaskap samt drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt. Kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten ska utökas till att omfatta planområdet.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar inom kvartersmark.

Ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av el- tele- och fibernät. Flytt av ledningar som orsakas av exploateringen utförs av ledningsägare men bekostas av exploatören.

9.4.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, VA-nät och tillhörande dagvattenanläggningar.

9.4.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-nätet fram till respektive fastighets förbindelsepunkt inom planområdet. Servisledningar på kvartersmark byggs ut av exploatören.

9.4.4 TEKNISKA UTREDNINGAR

Den översiktliga geotekniska utredningen som gjorts är tillräcklig för överväganden i plan-sammanhang. Inför detaljprojektering och mark- och bergarbeten inom området (exempelvis mark- och bergschakt, husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kommer ytterligare undersökningar behövas.

9.4.5 VATTENVERKSAMHET

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattnings enligt 11 kap. miljöbalken. I Västra Götalands län är markavvattnings förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

9.5 MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Gustav Karnell (Liljewall arkitekter) i samråd med planarkitekt Stefan Bobovac, (Bygg- och miljöförvaltningen, Marks kommun), projektledare Markus Johansson (Exploator, Derome Bostad AB) och fastighetsutvecklare Urban Kullbo (Exploator, Hedeborg Kullbo AB).

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Marks kommun, 511 80 Kinna

BESÖKSADRESS Mor Kerstins väg 13 TFN 0320-21 70 00

E-POST pbn@mar.se WEBBPLATS www.mark.se