

Diarienummer
Påbörjad
Antagen av PBN
Laga kraft
Genomförandetid

PLAN.2021.126
2021-06-18
202x-xx-xx
202x-xx-xx
60 månader



Planbeskrivning

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

Marks kommun, Västra Götalands län

Samrådshandling

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2022-12-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	3
2	SAMMANFATTNING.....	3
3	HANDLINGAR.....	3
4	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
4.1	ÄRENDEINFORMATION	4
4.2	PLANFÖRFARANDE.....	4
4.3	PLANDATA.....	4
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
5.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	6
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
6.1	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
6.2	HÄLSA OCH SÄKERHET	11
6.3	NATUR.....	11
6.4	TEKNIK.....	15
6.5	TRAFIK.....	16
7	PLANERADE FÖRÄNDRINGAR	17
7.1	PLANFÖRSLAG.....	17
7.2	GRÖNYTOR.....	19
7.3	TRAFIK.....	20
7.4	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	23
8	KONSEKVENSER	28
8.1	NATUR.....	28
8.2	MILJÖ	28
8.3	MILJÖKVALITETSNORMER.....	28
8.4	HÄLSA OCH SÄKERHET	29
8.5	SOCIALA	30
8.6	TRAFIK.....	30
9	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	32
9.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	32
9.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	33
9.3	EKONOMISKA FRÅGOR	35
9.4	TEKNISKA FRÅGOR	36
9.5	MEDVERKANDE	37

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 60 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.

Inom planområdet föreslås diken och en damm anläggas i syfte att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området. Anläggningarna bidrar även till att minska risk för översvämningar för fastigheter norr om planområdet.

Tillfart till planområdet sker via en ny anslutning från Hedevägen och från Hedeborgsgatan i norr. I planområdets östra del möjliggörs en koppling till en framtida utbyggnad österut i enlighet med gällande översiktsplan.

3 HANDLINGAR

Planhandlingar består under samrådstiden av följande:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- *Fem nyupptäckta fornlämningar kring Hedeborg, Arkeologisk utredning, KU Rapport 2021:24, Västra Götalandsregionen*
- *Hedeborg etapp 1, Kinna, Översiktlig geoteknisk undersökning och utredning för detaljplan, Sweco 2022-09-09 (Sweco 2022A)*
- *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 2022-10-26 (Sweco 2022B)*

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.

4.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. 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 ha.

4.3.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

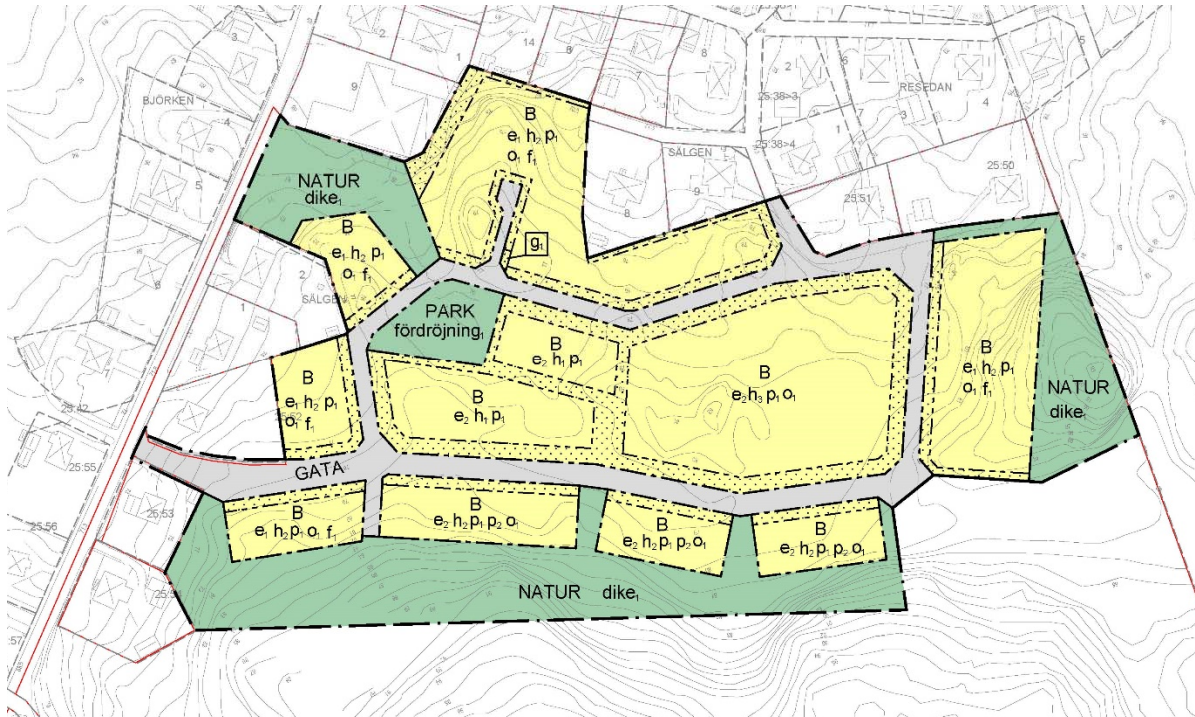
Merparten av planområdet ingår i fastigheten Kinna 25:106 som är privatägd.

I den västra delen av planområdet ingår delar av de privata fastigheterna Kinna 25:52 och Kinna 25:53.



Översiktskarta. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Utsnitt från plankartan

5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

5.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA

Gata: Den planerade gatan inom bostadsområdet och anslutningar till Hedevägen och Hedeborgsgatan ska vara tillgängliga för allmän trafik och planläggs som allmän plats för gata. Inom gatemarken ryms även trottoarer och dagvattenanläggningar.

NATUR

Natur: Allmän platsmark för naturmark föreslås i den södra, östra delen av planområdet för att säkerställa ytor för dagvattendiken. Naturmark föreslås även i den nordvästra delen av planområdet där dagvatten ska avledas mot Hedevägen via ledning och avskärande diken. Naturmarken föreslås vara friväxande och avses inte skötas mer än enligt skötselplan eller visst begränsat underhåll. Inom naturmarken kan gång- och cykelvägar anläggas som underlättar för allmänheten att röra sig genom området.

PARK

Park: Området för den planerade dagvattendammen föreslås bli en målpunkt i området som är tillgänglig för allmänheten. Ytan planläggs därför som parkmark och förväntas ha en högre skötselnivå än den naturmark som omger bostadsområdet.

5.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B

B - Bostad: Planförslaget föreslår kvartersmark med användningen B-bostäder för att möjliggöra bostäder i olika utföranden och upplåtelseformer.

5.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

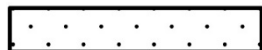
fördröjning₁

Fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas: Bestämmelsen finns inom parkmarken för att säkerställa att fördröjningsmagasin för dagvatten anläggs inom planområdet.

dike₁

Dagvattendike ska finnas: Bestämmelsen finns inom naturmarken i söder, öster och norr för att säkerställa att avskärande diken tillkommer som skyddar bostadsområdet och avleder naturvatten mot ledningsnät för dagvatten.

5.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad: Prickmark används för att reglera placering av bebyggelse mot allmän plats och för att säkerställa mark för dagvattendiken längs planområdets norra gräns.

h₁

Högsta nockhöjd är 6 meter: bestämmelsen finns för planerade radhus invid parkmarken. Bestämmelsen är anpassad för att möjliggöra bostadsbebyggelse i 1 våning.

h₂

Högsta nockhöjd är 8,5 meter: bestämmelsen finns för planerad villa-bebyggelse och kedjehus för att möjliggöra bostadsbebyggelse i 1,5 - 2 våningar.

h₃

Högsta nockhöjd är 10 meter: bestämmelsen finns för planerad bebyggelse i områdets centrala del. Bestämmelsen är anpassad för att möjliggöra radhusbebyggelse i två våningar där taknockslinjen följer radhuslängans längdriktning.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter: Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnader inte blir alltför höga mot omgivande bebyggelse.

g₁

Gemensamhetsanläggning för avfallshantering: bestämmelsen finns för att säkerställa ytor för avfallshantering invid stickgatan i planområdets norra del.

p₁

Huvudbyggnad för friliggande villor ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen finns för planerad villabebyggelse för att främja att en distans skapas mellan byggnader likt bebyggelsestrukturen i omgivande villakvarter.

p₂

Infartssida till garage/carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Bestämmelsen finns inom ytor för planerade kedjehus för att säkerställa ytor för parkering framför garage/carport.

Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns mot granne, alternativt placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. För kedjehus får huvudbyggnad och komplementbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns. Bestämmelsen finns för att reglera hur komplementbyggnader kan placeras och samordnas vid fastighetsgräns.

- o₁** **Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader.** Bestämmelsen reglerar att byggnadshöjden inte blir för hög mot angränsande fastigheter.
- f₁** **Endast friliggande villor.** Bestämmelsen finns för planerad bebyggelse i områdets norra, västra och östra del för att skapa sammanhållna villakvarter mot befintlig bebyggelse.

Huvudbyggnader ska ha sadeltak Bestämmelsen finns för att skapa en sammanhållen utformning i området.

Källare får inte finnas: På grund av höga grundvattennivåer inom området bedöms det inte lämpligt att anlägga källare.

- e₁** **Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.** Bestämmelsen omfattar ytor för planerad villabebyggelse.
- e₂** **Största byggnadsarea är 150 m² per rad-, par- och kedjehus. Största byggnadsarea är 220 m² per fastighet för friliggande villor.** Bestämmelsen finns inom ytor för planerade rad- och kedjehus och reglerar maximal byggnadsyta per hus. Om villabebyggelse uppförs inom området är byggnadsytan reglerad till respektive fastighet.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

6.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

I *Översiktsplan för Marks kommun* som vann laga kraft 2017-05-25, är planområdet utpekat 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 utpekat 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. 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.

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.



Utsnitt från gällande detaljplan för den norra delen av planområdet. Röd linje markerar den del av gällande detaljplan som berörs av planförslaget.

6.1.4 RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

6.1.5 KULTURMILJÖ

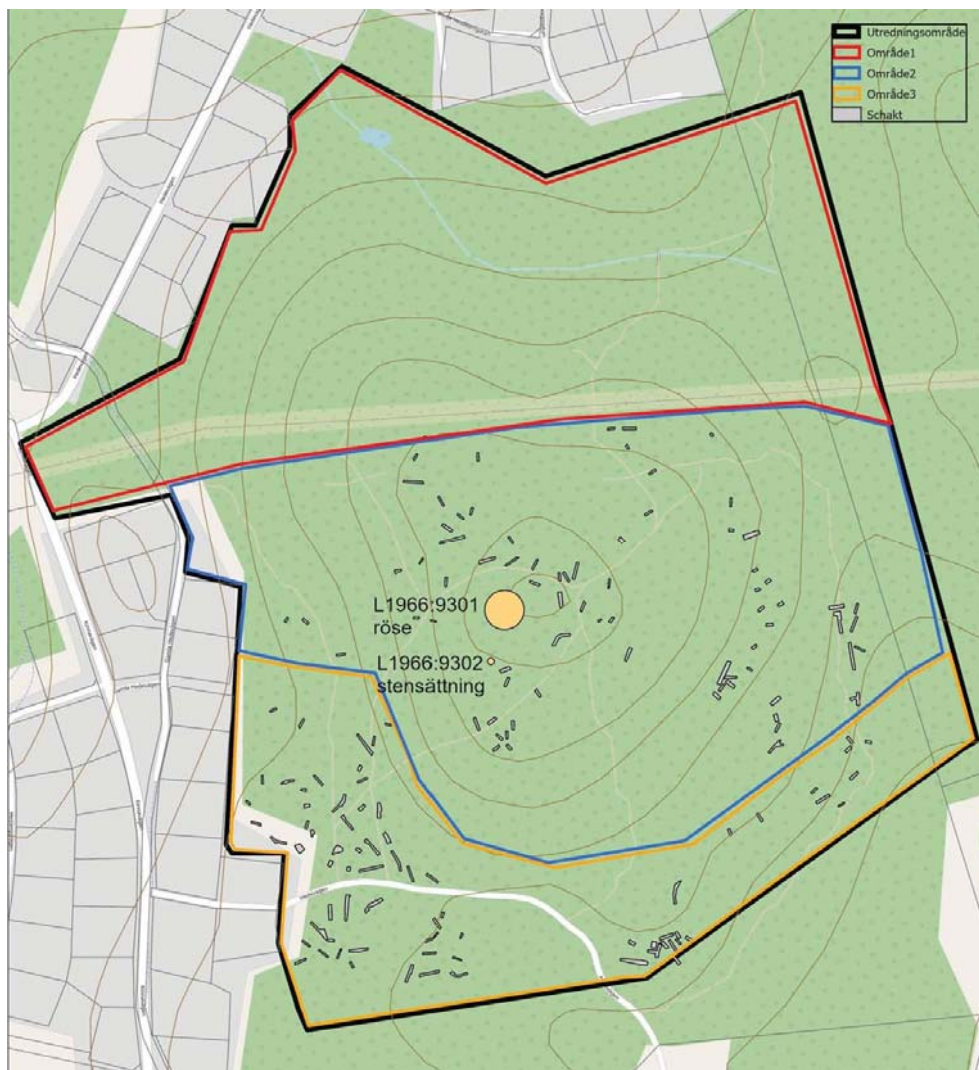
Planområdet omfattas inte av något nationellt- eller kommunalt intresse för kulturmiljö enligt Riksantikvarieämbetet och gällande kulturmiljöprogrammet för Marks kommun.

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 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.



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 FÖRORENAD MARK

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

6.2.4 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). Hela inventeringsområdet bedöms ha betydelse för större däggdjur. Planområdet bedömdes ha låga naturvärden och saknar naturvärdesobjekt. 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. Naturvärdesobjekt med visst naturvärde (Naturvärdesklass 4) angränsar till planområdet i sydväst (NVO4) och nordost (NVO3).

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.



Översikt av de olika naturtyperna inom planområdet. Naturvärdesobjekt finns nordost och sydväst om planområdet. Planområdesgräns framgår av röd streckad linje.



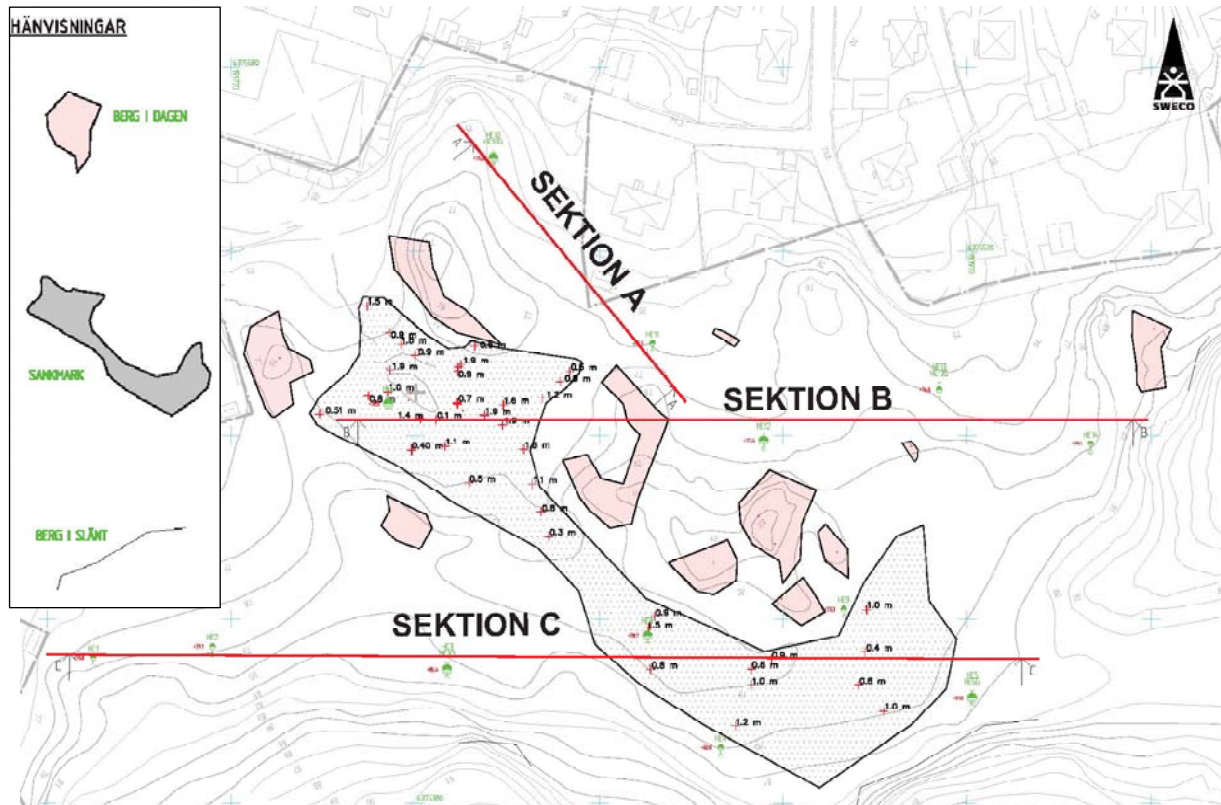
Vy över planområdet från öster.

6.3.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts i området under sommarhalvåret 2022 (Sweco 2022A).

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 höjdparter med berg i dagen.



Översiktsbild som visar förekomst av sankmark och "berg i dagen" inom området (Sweco 2022A).

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.

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

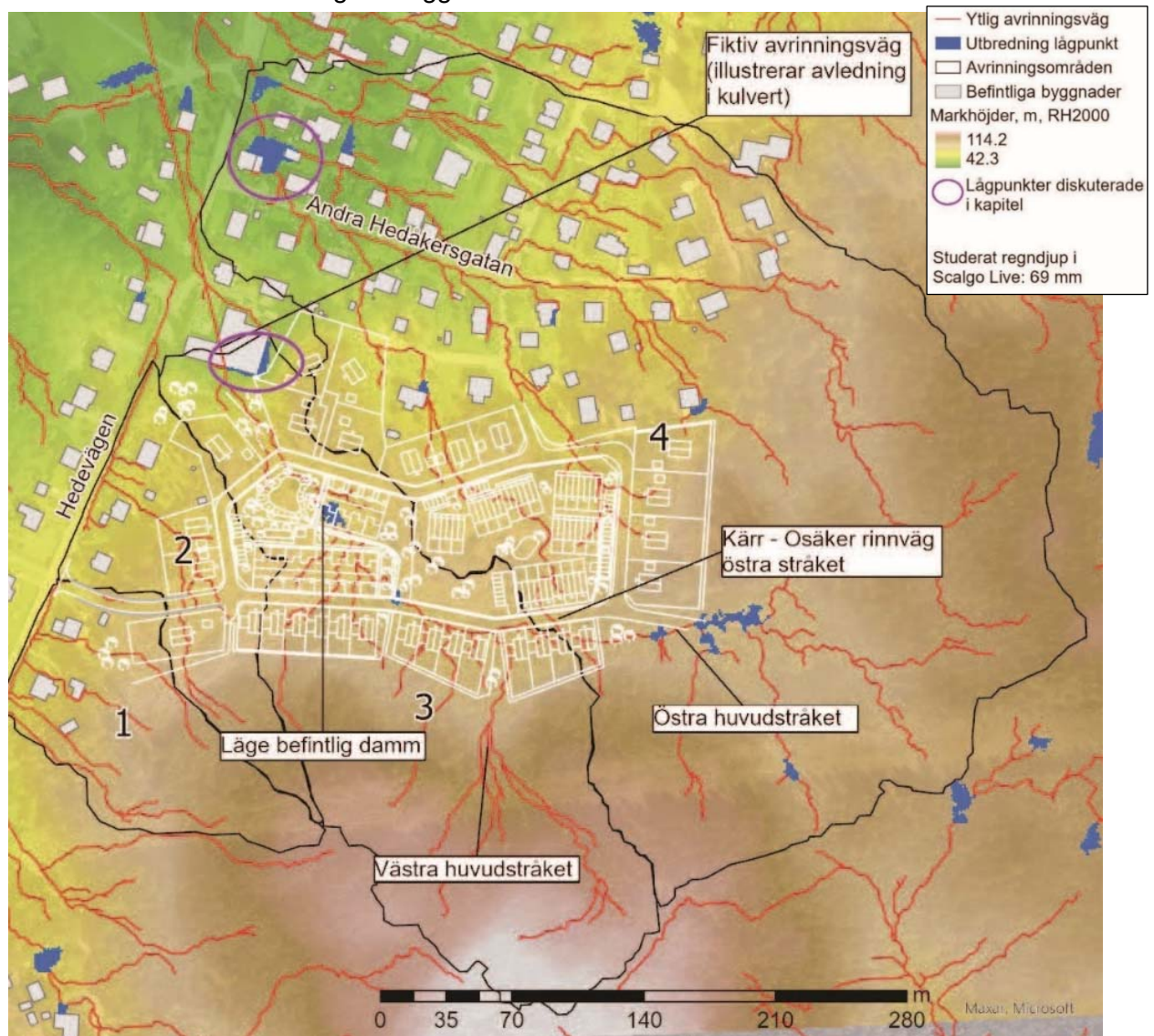
jord innehållande organiska jordar, såsom mulljord samt lösa växellagrad lösa sediment utskiftas. Bergschakt kommer att krävas inom området för såväl byggnader, gator och VA-ledningar.

6.3.3 DAGVATTEN

Planområdet belastas idag med yttlig avrinning från den högre belägna skogsmarken i söder. Genomförd dagvattenutredning (Sweco 2022B) visar att vatten som inte infiltreras i marken avleds genom planområdet främst via två huvudstråk:

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.



Yttliga flödesvägar och lågpunkter samt avrinningsområden inom och i närhet av planområdet (Sweco 2022B)

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 (djup upp till ca 25 cm).



Befintlig damm inom planområdet (Sweco 2022B)

6.3.4 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 område med ytligt berg föreligger 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

Dricksvatten-, dagvatten- och spillvattenledningar finns på Hedevägen och Hedebergsgatan. Inom planområdet finns inga VA-ledningar idag.

Brandposter finns utmed Hedevägen och Hedebergsgatan.

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 kopplat till de centrala delarna av Kinna. Söder om planområdet ansluter Hedevägen till Industrigatan och trafikplats Hede utmed väg 41. Hedevägen är ca 6,5 m bred med en trottoar längs vägens västra sida. Genomförd trafikutredning (WSP 2022) 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 (WSP 2022).

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).

7 PLANERADE FÖRÄNDRINGAR

7.1 PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde med ca 60 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. Väster om kullen kommer det befintliga diket få en mer omsorgsfull gestaltning och bli en del av bostadsmiljön. Dagvattendiket leds mot planområdets västra del där ett parkområde skapas med dagvattendamm, gång- och friytor. Från planområdets inre gröna rum skapas flera kopplingar ut mot den omgivande naturmarken. På slutningarna runt om bostadsområdet bevaras skogen och blir grön inramning till området.



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 Hedeborgsgatan. Tomterna föreslås vara ca 600 – 1000 m² stora och får bebyggas till 30 %. 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 möjliggörs villabebyggelse även inom bostadsområdets centrala delar.



Vy över bostadsområdet från nordväst. Till höger i bilden syns Hedevägen.

Radhus

Mot parken i planområdets västra del föreslås 2 radhuslängor med marklägenheter. Radhusen uppförs i 1 våning, med sadeltak och en högsta tillåtna nockhöjd om 6 meter. 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 2 våningar.

Kedjehus

I planområdets södra del föreslås kedjehus i 2 våningar. Husen är placerade med gavel mot gatan, och den privata trädgården mot skogsområdet i söder.

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 under den fortsatta planprocessen.

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 gatorna i området. Öster om kullen finns flacka ytor som kan användas till lekplats och gemensamma uteplatser.



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

Stora delar av den omgivande naturmarken kommer att behållas och fungera som rekreationsområde för de boende. Mellan grönytorerna 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. Vägen föreslås få en 6 meter bred vägbana. Branta markförhållanden i området medför att vägen 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 viloläge.

Anslutningen mot Hedevägen är placerad mellan två bostadshus. För att minska släntutbredningen till vägen föreslås stödmurar på var sida om vägbanan. Reglering av fastighetsgränser kan komma att krävas för att ge plats för den föreslagna anslutningen (se vidare under 9.2 Fastighetsrättsliga frågor). Väganslutningens påverkan på befintliga fastighetsgränser, komplementbyggnader och infarter kommer att utredas vidare under den fortsatta planprocessen.



Placering av anslutningen till planområdet från Hedevägen (WSP 2022)

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.



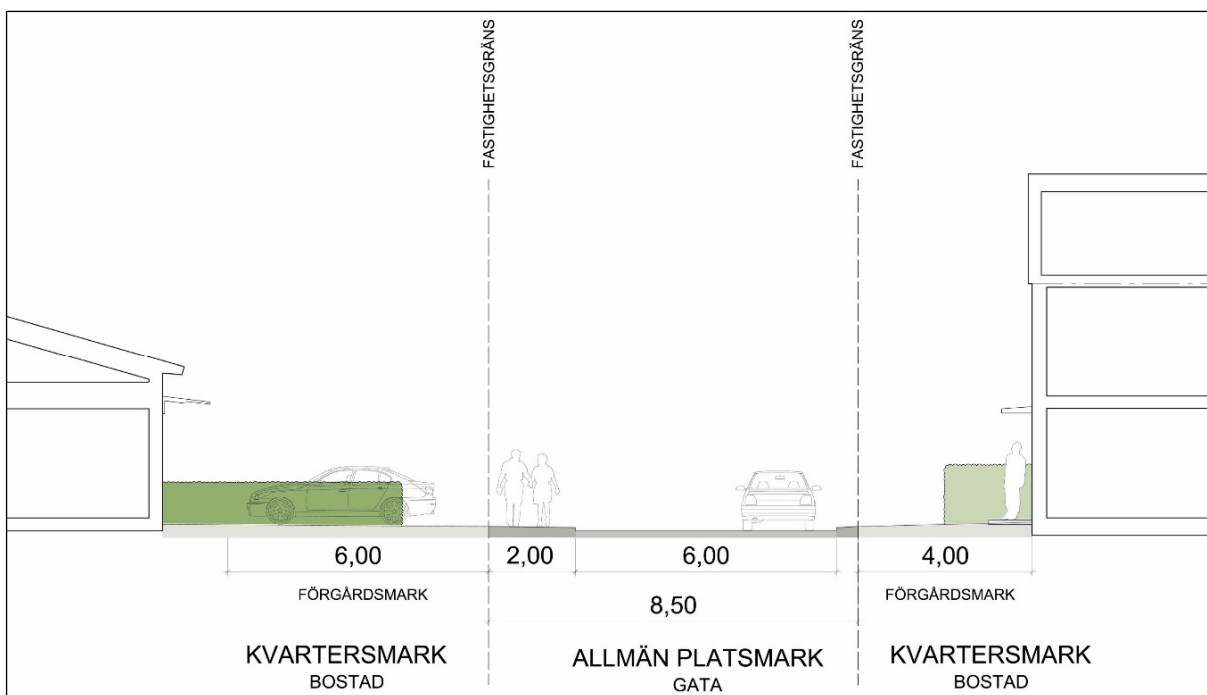
21 (38)

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 8,5 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 m bred trottoar.

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



Sektion för den planerade gatan i planrådets södra del.

I den norra delen av planområdet föreslås en ca 35 meter lång stickgata. Gatan är ca 4 meter bred och ska fungera som tillfartsväg till de fyra enbostadshusen i denna del av planområdet. Eftersom framkomlighet och möjlighet för avfallsfordon att vända längs gatan är begränsad, ska de boende placera sina avfallskärl vid infarten till gatan. I plankartan föreslås en gemensamhetsanläggning för avfallshantering som säkerställer ett markreservat för placering av avfallskärl. För att inte inverka på siktförhållanden vid korsningen får ingen byggnad uppföras inom gemensamhetsanläggningen.

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

En ca 2 m bred trottoar för gång- och cykeltrafik föreslås längs den södra gatan i området, mellan fyrvägs-korsningen och den framtida trevägs-korsningen i öster. Om vägen i framtiden

förlängs vidare österut kan en trottoar eller GC-väg anordnas längs vägen. På övriga gator inom planområdet är gång- och cykeltrafik hänvisade till vägbanan.

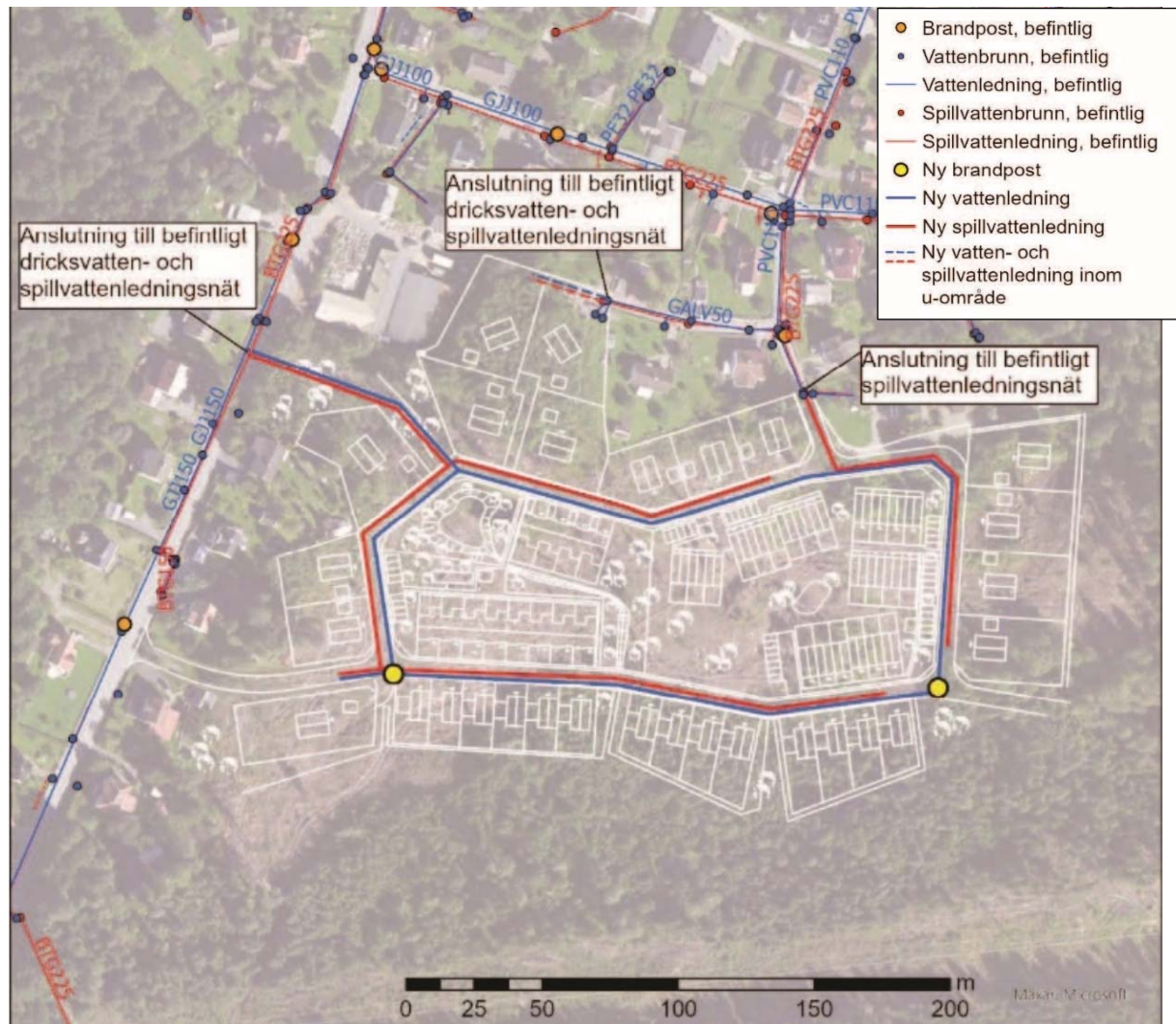
Gång- och cykeltrafik från bostadsområdet föreslås ske via Hedeborgsgatan i norr. Ingen GC-väg föreslås utmed den nya anslutningen till Hedevägen på grund av den branta lutningen och att ingen GC-väg planeras utmed Hedevägen. Gång- och cykeltrafik längs med anslutningen bedöms dock vara acceptabel med tanke på de låga trafikflödena på vägarna (WSP 2022).

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 spillvatten, dricksvatten och dagvatten. Detta innebär att VA-huvudmannen (Marks kommun) kommer att ansvara för VA-tjänsterna inom området.



Principlösning dricks- och spillvattensystem inom planområdet (Sweco 2022B).

Principlösning för dricks- och spillvattensystemet i detaljplaneområdet är att ledningarna följer de framtida vägarnas dragning och längslutning (Sweco 2022B). Anslutningspunkter för dricks- och spillvatten finns i Hedevägen, Tredje Hedåkervägen och Hedeborgsgatan.

Tillförsel av spillvatten från området bedöms som relativt litet i jämförelse med ledningarnas kapacitet. Spillvattnet från planområdet bedöms rymmas i de befintliga ledningarna i Hedevägen och Hedeborgsgatan. 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).

Lämplig dimension för dricksvattenledningar inom området kräver vidare utredning avseende trycknivåer på Hedeborgsgatan och Hedevägen. Brandposter föreslås placeras vid korsningar i planområdets södra del.

7.4.2 DAGVATTEN

Planområdet föreslås att anslutas till befintligt dagvattenledningsnät i tre anslutningspunkter lokaliserade i Hedevägen, Hedeborgsgatan och Tredje Hedåkersgatan. Ledningsnät för dagvatten kommer att läggas ut inom planerade gator och inom naturmarken i planområdets nordvästra del. En principlösning för dagvattenhantering inom planområdet har tagits fram i samband med VSD-utredningen (Sweco 2022B) och delas upp i sex delavrinningsområden:

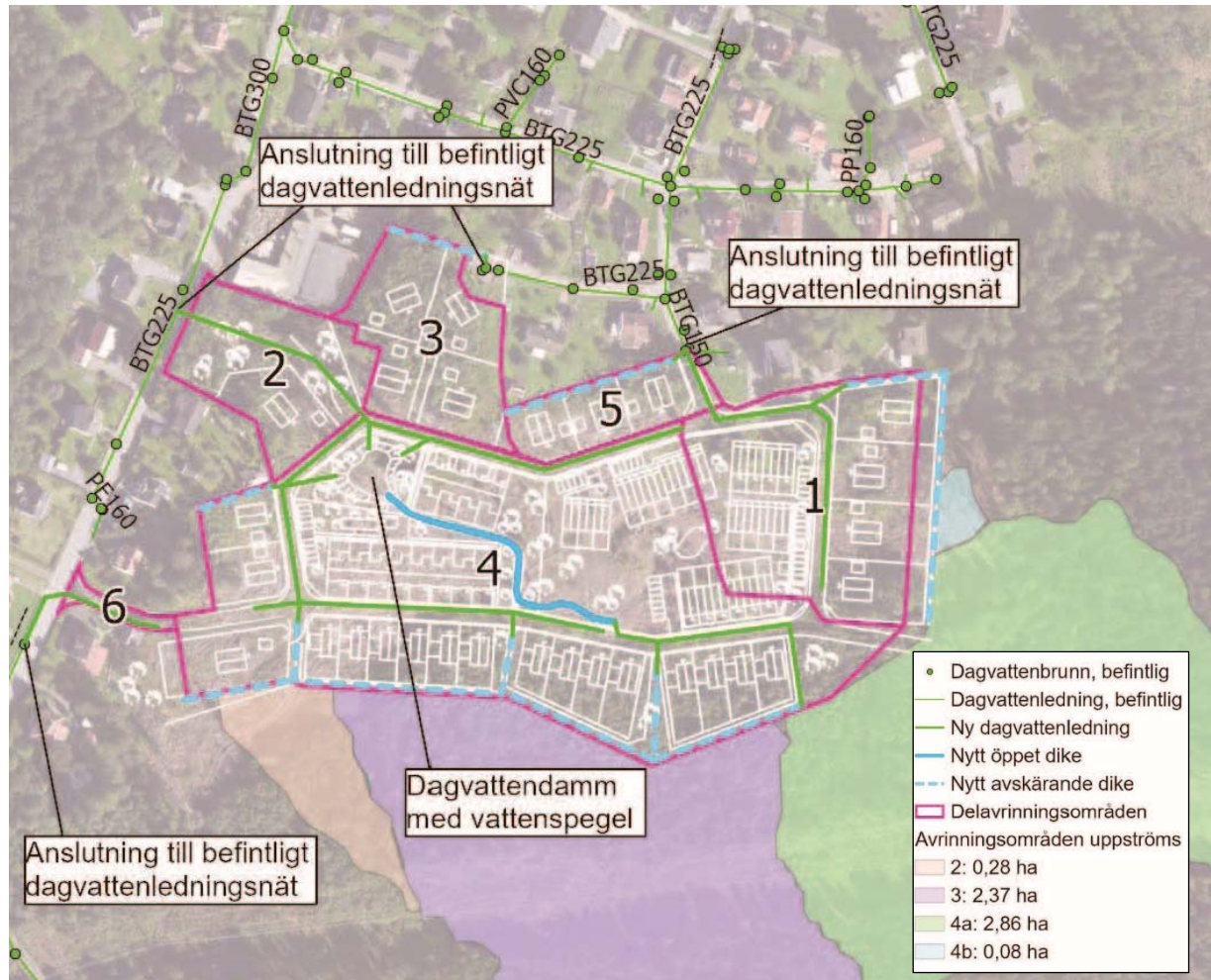
- I område 1 föreslås ett avskärande dike avleda naturmarksvatten från planområdets östra del. Dagvatten från kvartersmark avleds till dagvattenledning i gata, och sedan vidare mot anslutningspunkt i Hedeborgsgatan.
- Område 2 består huvudsakligen av naturmark. Avledning sker till ledning som ansluts till befintlig ledning i Hedevägen. Ingen avledning ska ske mot lågpunkten norr om planområdet (Backsippan 9).
- Inom område 3 och 5 avleds takvatten mot ledningsnät i gatan. Avledning från tomtmark sker mot gata och mot avskärande diken utmed planområdets norra gräns.
- I den södra delen av område 4 anläggs avskärande diken som avleder naturvatten mot dagvattenledning i gata. Merparten av område 4 avleds mot ledning i gata som ansluter till dagvattendamm i väster. Från den sydöstra delen av område 4 är dagvattenledningen ansluten till ett öppet dike som leder vatten vidare mot dammen.
- Inom område 6 avleds dagvatten via ledning/dike mot anslutningspunkt i Hedevägen.

Dagvattendamm

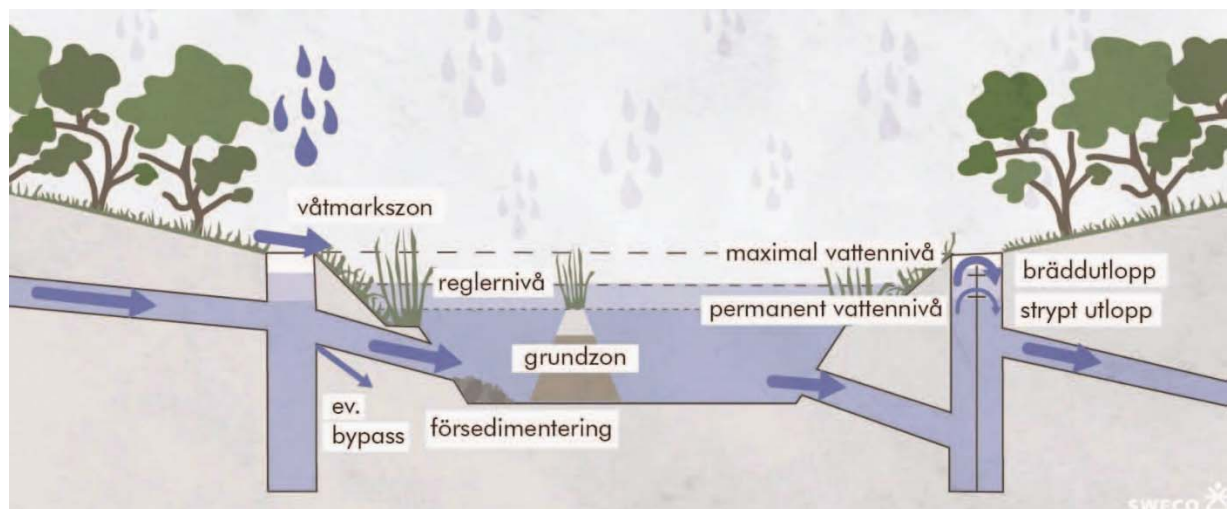
Fördröjning av dagvatten är prioriterat för området. För att inte öka belastningen på nedströms liggande system har beräkningar utgått från att flödet från planområdet inte ska öka vid ett 10-årsregn. Detta innebär att en fördröjningsvolym på ca 525 m³ måste uppnås inom planområdet så att ett sammanlagt utflöde om ca 55 l/s från området kan uppnås.

Dagvatten från område 1, 3 och 5 avleds direkt mot ledningsnät utan fördröjning. I den västra delen av planområdet föreslås en damm som tar emot dagvatten från område 4 och skogsmarken söder om planområdet. I dammen fördröjs vattnet innan det leds vidare mot anslutningspunkt i Hedevägen. Lämplig utformning av dammen kommer att utredas vidare under den fortsatta planeringen av området. Dammen bör utformas med flacka slänter och grund

zon för ökad säkerhet, underlätta plantering av vegetation och främja ekosystemtjänster. 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.



Principlösning för dagvattenhantering inom planområdet (Sweco 2022B).

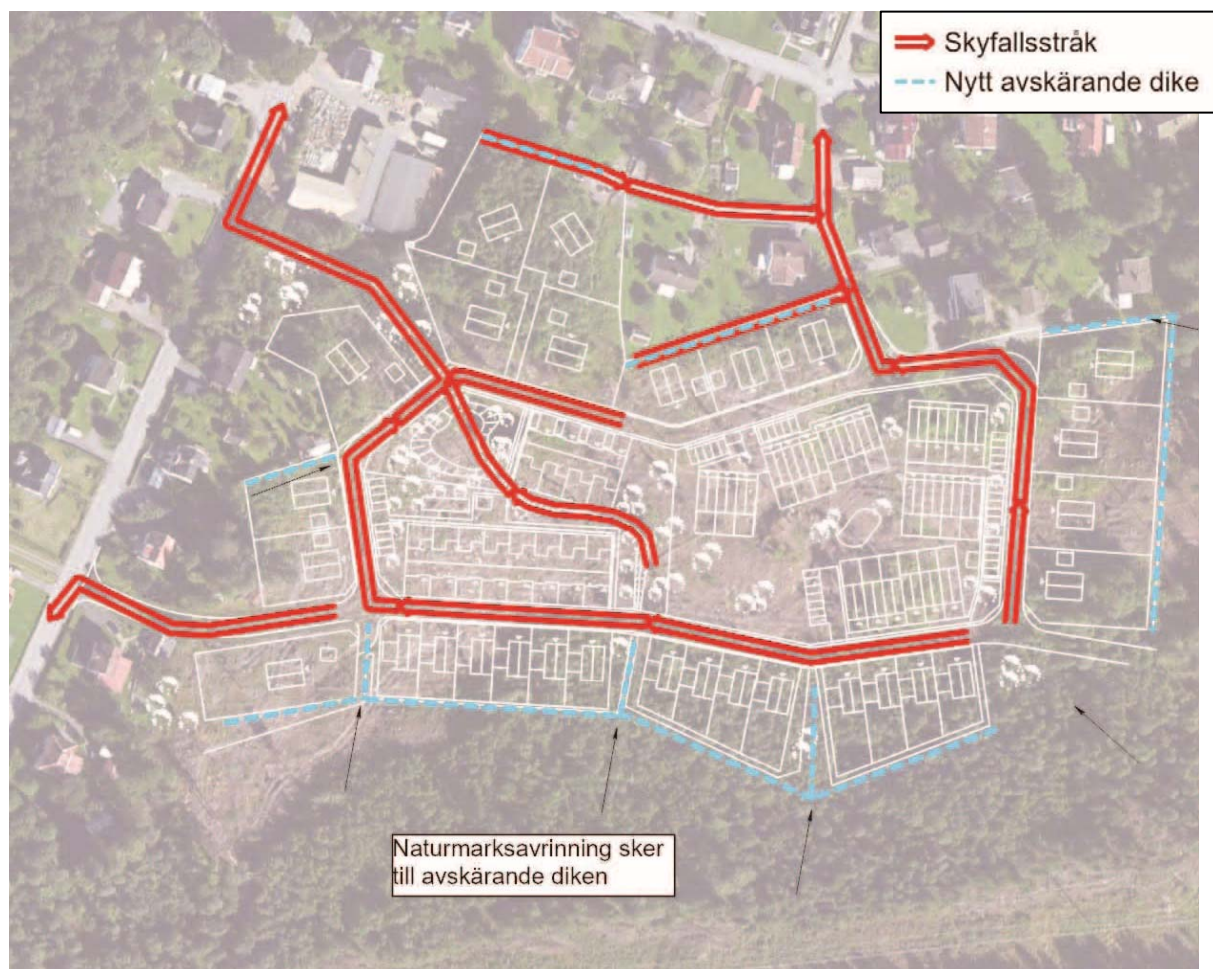


Principritning för utformning av dagvattendamm (Sweco 2022B).

Skyfallshantering

Inom planområdet föreslås en säker och kontrollerad avledning av skyfall för att minska risk för översvämning inom och nedströms planområdet (Sweco 2022B):

- De föreslagna öppna diken som sträcker sig genom grönområden (delavrinningsområde 1 och 4), föreslås utgöra lågstråk för yttlig avrinning vid skyfall. Det är viktigt att dagvattenanläggningarna, både damm och diken, utformas så att yttlig bräddning kan ske kontrollerat utan att utgöra risk för omkringliggande bebyggelse.
- Delavrinningsområde 4 avleds i lågstråk ner till Hedevägen. Ingen avledning ska ske mot fastigheten för stenhuggeriet (Backsippan 9).
- Delavrinningsområde 1, 3 och 5 avleds på gata till Hedeborgsgatan. Det rekommenderas att åtgärder genomförs utanför planområdet (höjdjustering av Tredje Hedåkersgatan, Hedeborgsgatan och Andra Hedåkersgatan) för att säkerställa att skyfall kan avledas säkert på gata ner till Hedevägen.
- Avskärande diken ska hindra vatten från högre belägna områden att rinna till planområdet, samt vatten från planområdet att rinna till lägre bebyggda områden.
- För att undvika skador på bebyggelse i händelse av översvämning, ska planerade byggnader placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor) för att dagvattnet vid extrem nederbörd ska kunna avledas yttligt om dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Dessa yttliga vägar för vatten benämns som sekundära avrinningsvägar och de kan med fördel placeras i lågstråk i befintlig terräng.



Reglering i detaljplanen

För att säkerställa att föreslagna åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering kan uppnås inom området, planläggs ytor för planerade dagvattenanläggningar som allmän platsmark natur.

Inom naturmarken finns bestämmelse om att dagvattendike ska finnas, och inom parkmarken finns bestämmelse om att fördröjningsmagasin ska finnas. Längs planområdets norra gräns finns prickmark som ger utrymme för anläggande av avskärande diken. Dagvattenledningar med brunnar anläggs inom planerad gatumark.

7.4.3 EL

Bostadsområdet ansluts till det befintliga ledningsnätet i området. Eventuellt behov av transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen i området kommer att utredas under den fortsatta planprocessen.

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 området ha låga naturvärden och inga naturvärdesobjekt finns inom området. Planförslaget bedöms inte påverka angränsande naturvärdesobjekt.

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. Mot Hedevägen placeras byggnader innanför befintlig bebyggelse. Inom området planeras bebyggelse i 1 – 2 våningar vilket innebär att omgivande skogsvegetation kommer att dominera landskapsbilden även efter planens genomförande.

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

Möjlighet för infiltration av dagvatten inom planområdet är idag mycket begränsad. I samband med planens genomförande kommer verksamhetsområde för dagvatten att utvidgas så att det även innefattar planområdet. Föreslagna dagvattenanläggningar är anpassade för att avrinningen från området inte ska öka efter planens genomförande. Planförslaget bedöms därmed inte innebära någon försämring av dagvattenhanteringen i området.

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). Klassificeringar från VISS är gjorda i förvaltningscykel 3 (2017–2021).

Recipienter

Den primära recipienten för detaljplaneområdets avrinnande vatten är Häggån (från Frisjön till utlopp Viskan). 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.

Vattenförekomsternas status bedöms ej bero på markanvändning inom kringliggande områden utan snarare hur vattendraget i sig har exploaterats samt atmosfäriska källor. Häggån och Viskan ska uppnå god ekologisk status år 2039. Tidsangivelse saknas för när god kemisk status ska uppnås (Sweco 2022B).

Planförslagets påverkan

Markanvändningen inom föreslagen detaljplan bedöms kunna klassificeras som "Bostadsområde med flerfamiljsfastigheter inklusive lokalgator", vilken enligt Mark kommuns dagvattenpolicy uppskattas generera låga till måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Baserat på de förväntade föroreningshalterna samt recipientens statusklassningar i VISS, så bedöms avrinnande dagvatten från detaljplaneområdet ej behöva renas. Även om det inte finns något reningsbehov av dagvattnet kommer viss att erhållas då dagvattenhantering till stor del sker i öppna anläggningar (Sweco 2022B).

Inom planområdet finns bestämmelser som säkerställer ytor och anläggande av de dagvattenanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen. Föreslagna åtgärder medför att utflödet från planområdet inte ökar till (se vidare under 7.4.2 Dagvatten).

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 förvärpa situationen för nedströms liggande bebyggelse. Däremot bedöms skyfallssituationen för vissa, utsatta fastigheter, förbättras, under förutsättning att rekommendationer och åtgärdsförslag i VSD-utredningen följs (Sweco 2022B).

Inom planområdet finns bestämmelser som säkerställer att fördröjningsdamm och dagvattendiken kan anläggas, och att ytor finns för avskärande diken i planområdets norra del. Planförslaget bedöms därmed inte förvärpa 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 översiktliga geotekniska utredningen som gjorts i området (Sweco 2022A) bedöms det generellt ej föreligga några stabilitetsproblem för aktuellt planområde. Angränsande höjdområden består av berg alternativt tunnare jordlager av morän på berg.

Nordväst om detaljplaneområdet ligger en ravin som idag avleder dagvatten mot recipienten och vattenförekomsten Häggån (Frisjön till Ätran). Inga specifika undersökningar har gjorts av ravinen enligt kommunen, men det är känt att stabiliteten kring recipienten generellt är dålig.

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). Trafikutredningen har genomförts utifrån ett scenario att 74 bostäder uppförs inom området vilket är fler än de ca 60 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 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). 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 bedöms inte medföra någon negativ påverkan på gång- och cykeltrafiken i området.

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

Detaljplanen beräknas genomgå samråd under december 2022 - januari 2023. Granskning beräknas ske under april - maj 2023. Antagande av detaljplanen beräknas ske under hösten 2023.

9.1.2 GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst 60 månader och högst 180 månader. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Genomförandetiden är 60 månader 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 av allmän plats.

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 samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun.

Marköverlåtelseavtal

Mellan Marks kommun och berörda fastighetsägare kommer marköverlåtelseavtal att tecknas för de delar av planområdet som planläggs som allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan Marks kommun och Hedeberg Kullbo AB. Avtalet reglerar bland annat:

- utbyggnad, kostnad och drift av allmän platsmark inom planområdet
- utbyggnad, kostnad och drift av VA-nät och dagvattenanläggningar inom planområdet
- villkor under genomförande av detaljplanen.

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

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 Hedeberg Kullbo AB 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:

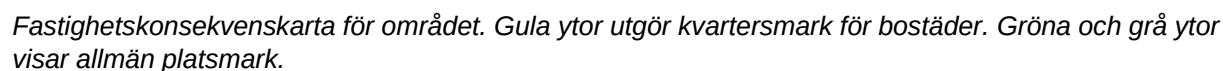
Kvartersmark

Merparten av planområdet omfattas av fastigheten Kinna 25:106. Planförslaget innebär att ca 3 ha av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. Kvartersmarken kommer att styckas av till mindre bostadsfastigheter. Planförslaget föreslår att ca 60 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 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 delar av fastigheterna Kinna 25:52 och 25:53 planlagda som allmän platsmark gata för att säkerställa mark till den planerade anslutningen till Hedevägen. Vägens utformning och eventuella behov av fastighetsregleringar för att möjliggöra anslutningen kommer att utredas vidare under den fortsatta planprocessen.



Område	Fastighet	Area	Användning	Fastighetskonsekvens
1A	Kinna 25:106	2 260 m ²	Natur	Regleras till kommunal fastighet.
1B	Kinna 25:106	7 900 m ²	Natur	Regleras till kommunal fastighet.
1C	Kinna 25:106	3 960 m ²	Natur	Regleras till kommunal fastighet.
2	Kinna 25:106	1 120 m ²	Park	Regleras till kommunal fastighet.
3A	Kinna 25:106	6 000 m ²	Gata	Regleras till kommunal fastighet. Befintliga vägservitut upphävs.
3B	Kinna 25:53	60 m ²	Gata	Behov av fastighetsreglering utreds vidare under den kommande planprocessen.
3C	Kinna 25:52	110 m ²	Gata	Behov av fastighetsreglering utreds vidare under den kommande planprocessen.
4A	Kinna 25:106	6 000 m ²	Bostad (villor)	Marken delas upp i (7) mindre fastigheter.
4B	Kinna 25:106	1 100 m ²	Bostad (villor)	Området bedöms lämpligt för bildande av 1 bostadsfastighet.

4C	Kinna 25:106	1 300 m ²	Bostad (villor)	Marken styckas upp i (2) mindre fastigheter.
4D	Kinna 25:106	1 200 m ²	Bostad (villor)	Området bedöms lämpligt för bildande av 1 bostadsfastighet.
4E	Kinna 25:106	1 800 m ²	Bostad	Marken styckas upp i mindre bostadsfastigheter.
4F	Kinna 25:106	1 200 m ²	Bostad	Marken styckas upp i mindre bostadsfastigheter.
4G	Kinna 25:106	1 200 m ²	Bostad	Marken styckas upp i mindre bostadsfastigheter.
4H	Kinna 25:106	4 000 m ²	Bostad (villor)	Marken styckas upp i (4) mindre bostadsfastigheter.
4I	Kinna 25:106	12 500 m ²	Bostad (villor)	Marken styckas upp i 2 eller fler mindre bostadsfastigheter.
5	Kinna 25:106	30 m ²	Bostad (GA)	Gemensamhetsanläggning för avfallshandling.

9.2.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

I planområdets norra del planläggs ett markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshandling (g₁). Syftet med gemensamhetsanläggningen är att säkerställa en yta där fastighetsägare utmed stickgatan kan samordna sina avfallskärl. Därmed behöver avfallsfordon inte köra in på den smala gatan. Delägare i gemensamhetsanläggningen är de fastighetsägare som bor utmed stickgatan. Ingen byggnad får uppföras inom området.

9.2.5 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 lantmäterikostnader. Exploatören bekostar all utbyggnad och ledningsdragningar inom kvartersmark. Exploatören bekostar eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar för genomförande av kvartersmarken.

Exploatören får intäkter genom försäljning av bostäder alternativt genom försäljning av mark med byggrätt.

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 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Blivande delägare bekostar drift av gemensamhetsanläggningen.

9.3.6 INLÖSEN

Ersättning för överförd mark utgår normalt genom separata överenskommelser. Kommunen har rätt att, med stöd av detaljplanen, lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats, även utan stöd av överenskommelse med fastighetsägaren. Denna rätt berör inlösen av allmän platsmark som är utlagd på Kinna 25:52 och Kinna 25:53.

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, drift och underhåll av privata vatten- spillvatten- och dagvattenledningar.

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 och tillhörande dagvattenanläggningar. Efter slutbesiktning tar kommunen över allmän platsmark inom området.

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 av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

9.5 MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Gustav Karnell (Liljewall arkitekter) i samråd med planarkitekt Andrea Sandin, (Samhällsbyggnadsförvaltningen Marks kommun), projektledare Markus Johansson (Derome Hus AB) och fastighetsutvecklare Urban Kullbo (Hedeborg Kullbo AB).

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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