

Detaljplan för:

BOSTÄDER SMÄLTERYD, DEL AV LYGNERSVIDER 1:29

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Upprättad datum 2021-08-13

Planarkitekt, Emma Blomkvist

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

TILLHÖRANDE HANDLINGAR

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, denna handling

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

Övriga handlingar:

Fastighetsförteckning upprättad 2021-08-03 av Kerstin Larsson, Metria AB

Översvämningskartering av SMHI Rapport nr. 2019–35 - 2019-08-19

Markteknisk undersökningsrapport och projekterings pm. geoteknik – utförd av ÅF - 2019-07-05

Dagvattenutredning – utförd av Sweco – 2021-03-02

Miljökonsekvensbeskrivning Sättila småbåtshamn av SMHI Rapport nr. 2011–37 - 2012-03-14

Översiktlig miljöteknisk markundersökning – utförd av AFRY (*ÅF Infrastructure AB*) 2021-02-26

INNEHÅLL

INLEDNING	7
Uppdrag	7
Planens syfte och huvuddrag	8
PLANDATA.....	9
Läge och areal.....	9
Markägoförhållanden.....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Riksintressen	10
Strandskydd.....	10
Översiktsplan för Marks kommun.....	11
Kommunens strukturbild	11
Fördjupad översiktsplan.....	12
Bostadsförsörjningsprogram	13
Planprogram.....	14
Vattenskyddsområde	15
LIS-område	15
Detaljplan	15
Övriga kommunala beslut	15
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	16
Stads- och landskapsbild.....	16
Lygnern.....	16
Smälteryds naturreservat.....	17
Friluftsliv	17
Kulturmiljö.....	18
Fornlämningar	19
Vägar och trafik	20
Angöring	2
Länkstråk	20
Kollektivtrafik	20
Gång- och cykelvägar	20
Offentlig och kommersiell service.....	21
Mark och vegetation.....	22
Topologi.....	22
Storån	22
Våtmarker	22
Jordbruksmark.....	23
Miljömål	24

FÖRSLAG	25
Bebyggelseområde	25
Förslag till byggnation	25
Promenadstråk	25
Gestaltning	27
Hållbarhet	28
Delområden	29
Område A	29
Skala	29
Karakter	29
Område BC	30
Struktur	30
Mangården	31
Parkering	32
Område D	32
Solstudie	33
Ny och gammal bebyggelse	34
Planbestämmelser	35
Användningsbestämmelser	35
Egenskapsbestämmelser	35
Byggrätt	35
Strandskydd	36
Mark	37
Tillgänglighet	38
Lokaliseringsprövning	39
Väsentligt samhällsintresse	40
Alternativa lokaliseringar	40
Natur och friyt	42
Natur och park	42
Riksintresse naturvård och friluftsliv	42
Jordbruksmark	42
 VÄGAR OCH TRAFIK	 42
Angöring	42
Lokalgatan	44
Parkering	44
Torget	45
Gång och cykelvägar	46
 RISKER OCH STÖRNINGAR	 46
Geotekniska förhållanden	46
Vattenverksamhet	48

Markföroreningar	49
Radon	50
Buller	50
Industri/verksamheter	51
Djurhållning	51
Översvämning/skyfall	51
TEKNISK FÖRSÖRJNING	52
Vatten och spillvatten	52
Dagvatten	52
Energiförsörjning	53
El, tele och fiber	54
Avfall	54
Brand	54
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	55
MKN Vatten	55
MKN Luft	55
Miljömål	56
Behovsbedömning miljöbedömning	57
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	57
Inledning	57
Organisatoriska frågor	58
Genomförandetid	58
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	58
Avtal och överenskommelser	58
Tekniska frågor	59
VA och dagvatten	59
El	59
Fjärrvärme	59
Elektronisk kommunikation, fiber	59
Renhållning	59
Fastighetsrättsliga frågor	60
Markägare	60
Fastighetsbildning	60
Gemensamhetsanläggningar	60
U-område	60
Servitut och nyttjanderätt	60
Fastighetsrättsliga konsekvenser	60
Ekonomiska frågor	61
Exploateringskostnader	61
Ekonomiska konsekvenser	61

KONSEKVENSBESKRIVNING	62
Inledning	62
Miljökonsekvenser	62
Sociala konsekvenser	65
Medverkande tjänstemän	66

INLEDNING

Uppdrag

Marks kommun förvärvade under hösten 2017 fastigheten Lygnersvider 1:29 från svenska staten, som en strategisk möjlighet för utveckling av Sätila tätort.

Kommunstyrelsen i Marks kommun beslutade den 2019-10-02, §170 2019, att metoden ”markanvisningstävling” ska användas för exploateringsområdet Smälteryd, Lygnersvider 1:29. Underlag för en markanvisningstävling har beretts hos samhällsutvecklingsenheten under sommaren och hösten 2019. Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 2020-10-14 att ge positivt planbesked för Lygnersvider 1:29 §122/2020.



Figur 1.1 Översiktskarta över Sätila. Planområdet är markerat med streckad linje.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga tidigare icke planlagd mark och möjliggöra för en ny varierad, tätbebyggd och grön del av Sätila. Syftet är även att bebyggelsen ska anpassas till och framhäva platsens karaktär och kulturarv genom offentliga rum så som gångstråk, torg och parker. Vidare är syftet med detaljplanen att skapa goda förutsättningar för bostadsnära rekreation genom ett blandat bostadsområde som knyter an till naturen och den lantliga miljön. Med en hög ekologisk, social och arkitektonisk kvalitet i ett samspel med omgivningen.

Planområdet är beläget i ett attraktivt läge strax väster om centrala Sätla. Områdets läge vid Storån och Lygnern gör platsen intressant för bostäder och en utveckling av friluftslivet.

Planförslaget omfattar ca 200 nya bostäder och ett gemensamhetshus i form av en äldre mangårdsbyggnad från 1700-talet. Inom området blandas småhus, radhus och flerbostadshus i olika skalor som binds samman av en enhetlig vision om platsens karaktär av grönska och småskalighet.

Byggnationen föreslås i planförslaget stegras upp i skala från söder mot norr genom lägre villabebyggelse i 1 plan till 2 plan och vidare mot en tätare bebyggelse i 2–5 våningar centralt i området. Infart till området sker ifrån Fjäråsvägen till en lokalgata som sträcker sig genom hela området. Mellan Fjäråsvägen och lokalgatan löper områdets rygg i form av radhusbebyggelse och parhus som öppnar upp sig mot Storån. Bebyggelsen följer platsens topologi och förutsättningar och riktar sig in mot centrala Sätla samt mot Storån och vidare mot Lygnern.

Sätla är Mark Nordväst största ort med ca 1200 invånare. Orten har störst service- och omsorgsutbud i området, i form av bland annat förskolor och skolor, äldreboende, vårdcentral och livsmedelsaffär. Från Sätla finns anslutning med buss mot bland annat Göteborg, Skene, Kinna och Kungsbacka. Sätla är ett starkt inflyttningsområde i Marks kommun och tillhör en av de mest expansiva orterna i Mark med en stark tillväxt. Området kring Smälteryd utgörs idag av en nedlagd anstalt. Planförslaget ser att ny bebyggelse på platsen ger en positiv effekt både för orten och för landskapsbilden. Planförslaget har tagits fram efter vinnande bidrag ur markanvisningstävling (*KS 2019–624 253*) och i nära samarbete med exploatörerna Götenchus, Erik Larsson bygg och Sätla bygg m.fl.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Sätla i nordvästra Mark, vid nordvästra delen av Lygnern. Planområdet som idag till största del utgörs av en nedlagd anstalt och jordbruksmark avgränsas av Fjäråsvägen (1609) i väster och Storån i öster. Söder om området finns Smälteryds naturreservat och i sydöst Sätla sand. Området är drygt 7 ha och utgörs delvis av befintlig bebyggelse med hårdgjord yta samt öppen åkermark. Markytan inom området är relativt flack, med branta slätter som lutar mot Storån. Marknivån varierar mellan ca +20,5 och ner till +15 m.ö.h. nära ån, där åns botten-nivåer antas vara ca +10 m.ö.h.



Figur 2.1 Ortofoto med markerat planområde.

Området Smälteryd består av ett flertal byggnader från åren som anstalt. Här finns idag 15 byggnader. Mangårdsbyggnaden är den äldsta av dessa, byggd i början på 1700-talet, med tillhörande två flyglar. Ekonomibyggnaderna är från början en ladugård och en lada. Under årens lopp har ett antal andra byggnader tillkommit, vilka haft olika funktion.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av delar av fastigheten Lygnersvider 1:29, som ägs i sin helhet av Marks kommun. Planförslaget är indelat i 4 delområden. När detaljplanen har vunnit laga kraft avses de markområden som utgörs av kvartersmark, avstyckas och försäljas till exploitörerna i enlighet med upprättade avtal

Gränskvaliteten är god på 0.25 m eller bättre.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

NRO 14166 Lygnern och Storåns dalgång - Område av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Storåns dalgång är ett representativt exempel på en meandrande å med en mångfald erosions- och sedimentationsformer. Området har betydande skönhetsvärden och visar prov på landskapselement och processer av geovetenskaplig betydelse. Storåns dalgång utgör ett representativt odlingslandskap i skogsbygd. Området är utpekad som fokusområde i kommunens naturvårdsprogram genom dess värdefulla, unika landskapskvaliteter samt att det finns väl bevarad kulturhistorisk bebyggelse.

Förutsättningar för bevarande: Nya landskapsförändrande verksamheter, som större vägar och kraftledningar samt täkter, bör inte komma till stånd. Områdets lövskogar måste bevaras och skötas långsiktigt. Hävden av kulturlandskapet bör hållas uppe. Vattenmiljön har genom kalkningsinsatser stabiliserats, men några ytterligare närings tillskott tål ej vattensystemet. Ingrepp som kulvertering eller förändring av vattendragets sträckning eller bottenprofil, vandringshinder och vattenreglering, vattenuttag, utsläpp av försurande ämnen, tillförsel av organiska gifter, överfiske, inplantering av främmande örtingstammar och skogsavverkning längs vattendraget medför att områdets naturvärden skadas.

Odlingslandskap: Fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Restaurering av igenvuxna naturbetesmarker. Områdets värden kan påverkas negativt av: minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, skogsplantering av jordbruksmark, energiskogsodling, igenväxning, spridning avgifter eller gödselmedel, bebyggelse, nydikning, täkt, luftledningar, vägdragningar.

Strandskydd

Strandskyddet inrättades 1975 för att långsiktigt trygga medborgarnas tillgång till strandområden. Strandskydd innebär förbud mot att bygga nytt, ändra byggnader, gräva eller fylla ut och ändra förutsättningar för naturvärden inom ett strandskyddat område. Syftet är att värna friluftslivet vid sjöar och vattendrag. Det generella strandskyddet omfattar ett område om 100m. I Mark gäller utökat strandskydd till 300m för Kalven, Lygnern och Tolken. Inom planområdet gäller 100 m strandskydd för Storån.

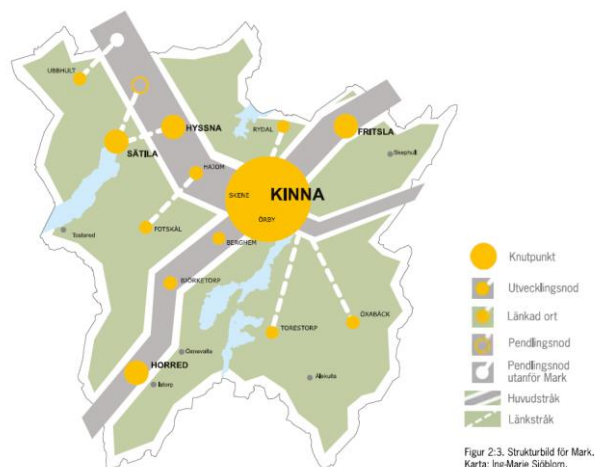
Översiktsplan för Marks kommun

I översiktsplanen för Marks kommun pekas nordvästra delen ut som viktig med dess attraktiva närhet till Göteborg. Sätla nämns i strukturbilden som en länkad ort. Med detta menas att orten ligger strategiskt i förhållande till de större stråken.

Kommunens översiktsplan ska ge förutsättningar för en god befolkningstillväxt med mål om en procent per år till 2030, som innebär en utbyggnad av drygt 1520 bostäder. Översiktsplanen betonar vikten av satsningar på olika typer av boendeattraktivitet, för att möta olika gruppers behov. Det bör satsas på hög kvalitet i skola, vård och omsorg, utvecklade natur-, kultur- och friluftsvärden samt goda kommunikationer.

“Mark ska fortsätta utvecklas mot en livskraftig och långsiktigt hållbar kommun med balans mellan sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorer”.

Stor hänsyn ska tas till den ”hållbara strukturen, naturvärden och det rörliga friluftslivet, ta till vara kommunens sjöar, vattendrag och natursköna områden för utveckling av attraktiva boendemiljöer, besöksmål och verksamheter”.



Figur 3.1 Strukturbild för Mark.

Kommunens strukturbild

Översiktsplanen vill förstärka Marks struktur och en hållbar samhällsutveckling, genom att en stor del av den tillkommande bebyggelsen ska utvecklas i stråkens knutpunkt, utvecklingsnoder och länkade orter enligt strukturbilden. Det är här den snabba kollektivtrafiken kommer att gå och servicen i första hand kommer att utvecklas. Fokus bör ligga på att planera för en blandad bebyggelse i de utpekade områdena.

Befintliga områden bör om möjligt kompletteras med andra bostadstyper och upplåtelseformer än de som redan finns och blandas upp med service funktioner och icke störande verksamheter. Planförslaget är förenlig med strukturbildens mål då den möjliggör för fler bostäder i en central del av Mark Nordväst, där en stor del av tillkommande bebyggelse bör lokaliseras. Planområdet ligger i anslutning till ett infrastrukturstråk och erbjuder god tillgänglighet till kollektivtrafik både kommunalt och regionalt.

Fördjupad översiktsplan

För orten gäller *Sätla: fördjupning av översiktsplan för Marks kommun* från 2003 samt en ny fördjupad översiktsplan för nordvästra delen (Hyssna, Sätla och Ubbhult), som varit ute på samråd under 2018/2019.

Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Sätla:

Bostäder: Utformningen av bebyggelsen bör variera efter platsens förutsättningar. Huvudprincipen bör vara att lokalisering sker i grupper och i anslutning till befintlig bebyggelse. Radhus, kedjehus eller villor är lämpliga hustyper. Användning av klimatneutrala byggnadsmaterial och ett livscykel perspektiv ska eftersträvas. Största delen av tillkommande bebyggelse bör lokaliseras inom 800 meter från en kollektivhållplats.

Smälteryd

Området är beläget i ett attraktivt läge med närhet till naturupplevelser och regionala kommunikationer strax väster om centrala Sätla. Området som idag till största del utgörs av en nedlagd anstalt och jordbruksmark avgränsas av Fjäråsvägen i väster och Storån i öster. Söder om området finns Smälteryds naturreservat och i sydöst Sätla sand. Områdets läge vid Storån och Lygnern gör platsen intressant för bostäder och en utveckling av friluftslivet.

Förutsättningar för ny bebyggelse:

- Området föreslås bebyggas med medelhög till hög täthet med radhus, kedjehus, villor eller flerbostadshus som lämpliga hustyper. Vyerna över Storån bör bibehållas.
- Området och platsen har sedan långt tillbaka varit ianspråktaget som bostad, för jordbruk och senare även för fångvård, skogsbruk och lättare industri.
- En utveckling av området skulle innebära att tillgängligheten till Storån ökar. Området bör fördelaktigt kopplas ihop med friluftsområdet Sätla sand och Lygnevi.
- Då platsen sedan länge varit bebyggd och har varit tongivande för Sätlas utveckling som samhälle föreslås strukturen och platsens karaktär som gårdsmiljö bevaras.
- Utvecklingsområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och naturvård. Då den föreslagna bebyggelsen främst föreslås på platsen för den nedlagda anstalten och i direkt anslutning till väg Fjäråsvägen (1609), bedöms den övergripande påverkan på riksintressena inte vara påtaglig.
- Området är lokaliserat utanför skyddszon för Sätla vattentäkt. Hänsyn till eventuell påverkan på vattentäkten bör dock iakttas.
- Påverkan på Lygnerns avrinningsområde ska utredas.
- Då området är inom riksintresse för friluftsliv och naturvård bör grönytor framhållas och lokal dagvattenhantering prioriteras.
- Dagvattenutredning bör upprättas.
- Geotekniska förhållanden bör utredas
- Eventuellt behöver bullerfrågan utredas och ljuddämpad sida kan bli aktuell.
- Inget skyddsavstånd från någon djurgård.
- Strandskyddet bör utredas
- Det finns inga förorenade områden

Bostadsförsörjningsprogram

I december 2014 gav kommunstyrelsens arbetsutskott bygg- och miljökontoret i uppdrag att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen om bostadsförsörjning (SFS 200:1383).

Syftet med programmet är att fungera som faktaunderlag och utgångspunkt för långsiktiga och strategiska ställningstaganden kring boendebehov, befolknings- och bostadsutveckling samt markinköp. Det ska också kunna användas som underlag för kommunens övriga planering och som hjälp i det utåtriktade arbetet mot invånare, besökare, näringsliv och exploatörer.

Mål och strategier för bostadsförsörjningen i marks kommun:

MÅL 1: Bygg totalt drygt 1430 bostäder i hela kommunen 2016–2030

Uppnå en positiv bostadsutveckling i alla kommundelar

Bygg tätare och närmare

Utöva en aktiv markpolitik

Skapa en god planberedskap

MARK	NULÄGE			MÅLSCENARIO			NOLLSCENARIO			UPPDATERING 2015	
	Befolkn. 2006	Befolkn. 2012	Bostads- bestånd 2012	Befolkn. 2030	Befolkn. ökn/år 2030 i %	Antal nya bost.	Befolkn. 2030	Befolkn. ökn/år 2030 i %	Antal nya bost.	Byggt 2012- 2015	Att bygga 2016- 2030
MARK NORDVÄST	6 950	7 088	3 222	8 584	2,10	680	7 706	0,89	281	14	666
CENTRALA MARK	17 731	17 925	8 148	19 290	0,84	620	18 794	0,55	395	69	551
MARK NORDOST	2 850	2 780	1 264	2 933	0,63	70	2 466	-1,30	-143	0	70
MARK SYDOST	2 306	2 235	1 016	2 389	0,74	70	1 917	-1,70	-145	2	68
MARK SYDVÄST	3 757	3 735	1 698	3 911	0,55	80	3 636	-0,27	-45	2	78
MARKS KOMMUN	33 594	33 763	15 347	37 106	1,0	1 520	34 520	0,25	344	87	1 433

Figur 3.2 - Befolkningsutveckling, prognos för befolkningsutveckling samt förslag på antal bostäder per kommundel.

MARK NORDVÄST	NULÄGE			MÅLSCENARIO		NOLLSCENARIO		UPPDATERING 2015	
	Befolkn. 2006	Befolkn. 2012	Bostads- bestånd 2012	Befolkn. 2030	Antal nya bost.	Befolkn. 2030	Antal nya bost.	Byggt 2012- 2015	Att bygga 2016-2030
SÄTILA	974	1 106	503	1 700	270	1 698	269		
HYSSNA	569	616	280	967	160	827	96		
UBBHULT *	164	150	68	260	50	85	-29		
FOTSKÄL	166	176	80	243	30	221	20		
HAJOM **	206	193	88	282	40	135	-26		
ÖVR. ORTER, LANDSB.	4 871	4 847	2 203	5 132	130	4 741	-48		
MARK NORDVÄST	6 950	7 088	3 222	8 584	680	7 706	281	14	666

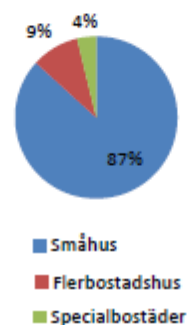
Figur 3.3 - Befolkningsutveckling, prognos för befolkningsutveckling samt förslag på antal bostäder som bör tillkomma i varje delområde i Mark Nordväst.

MÅL 2: Skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder för människor med olika ekonomiska möjligheter.

Planera för en mångfald av upplåtelseformer, bustyper och storlekar.

Tillgodose olika grupper behov i bostadsbeståndet.

I Mark Nordväst är andelen småhus betydligt högre (87%) än i resten av kommunen (68%), vilket innebär en lägre andel lägenheter i flerbostadshus (9%) än i kommunen som helhet (29%).



Figur 3.4 - Bostadsbeståndet i Mark Nordväst.

MÅL 3: Utveckla och höj boendekvaliteten

Bibehåll och utveckla närhet mellan bostad och grönskastrukturer.

Bygg bostäder med god tillgänglighet till barnomsorg och grundskola och bygg ut i de orter där det finns behov för att försörja befintliga och nya bostäder.

Satsa på god estetisk kvalitet.

Tillgodose och stimulera behov av mötesplatser och offentliga rum.

Planprogram

Ett planprogram utförd av Kommunkansliet och Stadsarkitekt-kontoret finns upprättat för Sätla camping (BN 96/378), antagen 1997. Det finns även en områdesplan för Sätla med bilaga Sätla Strandzonen, antagen i kommunfullmäktige 1987.

Kommunstyrelsen i Marks kommun beslutade 2018-03-07 att ge uppdraget till kommunchefen att ta fram förslag till planprogram för Smälteryd, Lygnersvider 1:29 m.fl. §26/2018.

Arbetet med ett planprogram för Sätla sand och Smälteryd har pågått sedan 2018 och beräknas antas under 2021.



Figur 3.5 - Programområde – Smälteryd och Sätla sand.

Vattenskyddsområde

Planen omfattas inte av något vattenskyddsområde, men är lokaliserad i direkt anslutning till vattenskyddsområde för Sätila vattentäkt, vid Sätila sand.

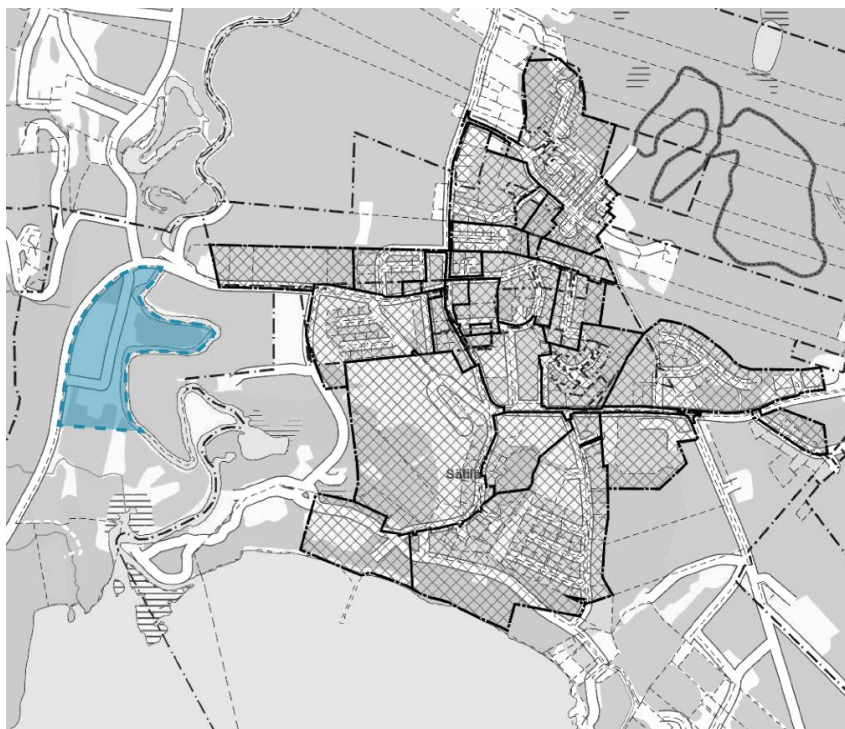
LIS-områden

För att främja utvecklingen på landsbygden finns det möjlighet att tillämpa ett differentierat strandskydd. Det gör det möjligt att ta tillvara strändernas attraktionskraft för att utveckla landsbygden. I Mark Nordväst finns två av åtta utpekade LIS-områden (*landsbygdsutveckling i strandnära läge*), för blandad bebyggelse. LIS-område 7 ligger vid Lygnerns norra del, direkt söder om Sätila centrum och inom planprogrammet.

I LIS-områdena rekommenderas en småskalig utbyggnad, väl anpassad till landskapet, med anslutning till kommunalt vatten och avlopp, samt hänsyn till riksintressen för natur-, kulturmiljö och friluftslivet. För LIS-områdena 07A Lygnevi och 07D Smälteryd föreslås det en utveckling av de befintliga verksamheterna samtidigt som allmän tillgänglighet till strand och vatten genom fri passage säkerställs. Vid exploatering i LIS-områdena bör inte negativ påverkan på helhetsupplevelsen av det vattennära området uppstå. När bebyggelsen anpassas till landskapet så bedöms intressena i stället vara samverkande.

Detaljplaner

Området är inte planlagt sedan tidigare.



Figur 3.6 – Planöversikt Sätila

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Stads- och landskapsbild

Landskapet i Mark Nordväst har en omväxlande topografi, lång boendehistoria och varierade naturtyper. Storåns dalgång präglas av ett böjande odlingslandskap där bebyggelsen ligger samlad i smala stråk utmed dalsidorna. Storåns dalgång är av riksintresse för naturvården samt friluftslivet och utgör med sin vegetation och rika fågelliv ett viktigt rekreationsområde. Tillgängligheten är emellertid sämre än till områdena närmast Lygnern. Fjäråsvägen och intilliggande verksamheter fungerar som barriärer. Det öppna jordbrukslandskapet i kontrast till de skogbeksäddade dalsidorna utgör områdets främsta kvaliteter. Det öppna landskapet med ett levande natur- och kulturlandskap bidrar till att skapa en unik miljö.

Lygnern

Lygnern är kommunens största sjö. En havsfjord som snörts av när inlandsisen drog sig tillbaka för drygt 10 000 år sedan. Från Lygnevi finns flera stigar och promenadstråk till natursköna områden söderut. Kullnäs är ett av naturområdena, som med en blandning av skog och öppna ängs- och hagmarker är ett intresse för friluftslivet. Där det söder om Kullnäs även finns ett mindre friluftsbad. Läget och miljön gör att området har blivit en uppskattad plats bland Sätilas invånare. Storåns dalgång är av riksintresse för naturvården samt friluftslivet och utgör med sin vegetation och rika fågelliv ett viktigt rekreationsområde. Tillgängligheten är emellertid sämre än till områdena närmast Lygnern. Fjäråsvägen och intilliggande verksamheter fungerar som barriärer. Det öppna jordbrukslandskapet i kontrast till de skogbeksäddade dalsidorna utgör områdets främsta kvaliteter. Det öppna landskapet med ett levande natur- och kulturlandskap bidrar till att skapa en unik miljö.

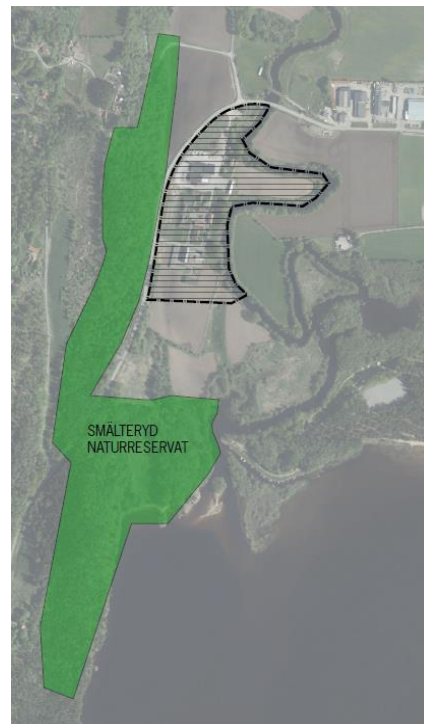


Figur 4.1 - Vy över Lygnern från båthamnen, bild tagen av Sätila byalag.

Smälteryds naturreservat

Naturreservatet bildades 2014 och är förvaltad av Väst kuststiftelsen, vars uppdrag är att *"Vårda och utveckla områden, bevara och vårda hotade arter och miljöer samt värna friluftslivet"*.

Den norra delen utgörs av ett långsmalt parti som sluttar ner mot vägen mellan Sätilla och Fjärås. Området domineras av ekskog, men i området förekommer också barrdominerade partier med främst tall. Södra delen av området har förutom ekskog och öppen mark även inslag av medelålders granplanteringar och yngre lövblandad barrskog. Området hyser både ekskogar som klättrar längs sluttningarna på Lygnerns västsida och beteshagar med gamla vidkroniga ekar vid Lygnerns strand, där kan korna varma dagar ta en svalkande siesta på stranden. Skogen är rik på gamla träd, ihåliga träd och död ved. Bristvaror i dagens skogslandskap och som många djur och växter är beroende av för sin överlevnad. Reservatsområdet delas på mitten av länsväg 1609 mellan Fjärås och Sätilla.



Figur 4.2 - Illustration över Smälteryd naturreservat, söder och väster om planområdet.

Friluftsliv

Sydost om Smälteryd finns badplatsen Sätilla sand, en camping och idrotts och evenemangsplatsen Lygnevi. Badplatsen är barnvänlig med långgrund sandstrand och med träd som erbjuder skugga under varma dagar. Långt ut i vattnet sträcker sig en ekbrygga, som sägs vara Europas längsta. Från området finns flera stigar och promenadstråk till natursköna områden söderut. Kullnäs är ett av naturområdena, som med en blandning av skog och öppna ängs- och hagmarker är ett intresse för friluftslivet. Där det söder om Kullnäs även finns ett mindre friluftsbad. Läget och miljön gör att området har blivit en uppskattad plats bland Sätillas invånare.

Miljöenheten i Marks kommun har gjort en förstudie om att bygga en bro över Storåns utlopp i Sätilla. Syftet med förstudien var att undersöka den bästa placeringen av en gångbro över Storån, vilken typ av gångbro som kunde vara aktuell på platsen, vilka tillstånd som skulle behövas och vad en bro skulle kosta. Förslag på promenadstråk och gångbro är en de bärande idéerna för planprogrammet Smälteryd och Sätilla sand.



Figur 4.3 - Sätilla sand och träbryggan

Kulturmiljö

Storåns dalgång är en del av en stor sprickdal inom det sydsvenska urbergsområdet. Sprickdalen startade sin utveckling för flera hundra miljoner år sedan. I sedimenten från isälven har sedan Storån eroderat ut en ringlande åfåra som kantas av erosionsbranter och flacka flodplan. Dessa geomorfologiska förutsättningar har angett ramarna för hur dalen ser ut idag.

Längs dalgångens östra sida vid Lygnerns norra strand ligger nuvarande Sätla tätort som i norr gränsar till Hede by. Hede och Sätla har historiskt utgjort socknens centralpunkt, i och med att kyrkan ligger här. Hede och Sätla byar ger en historisk bild av ett medeltida brukningssätt, och gårdsmiljöerna i Hede by åskådliggör vidare den lokala byggnadstraditionen i trakten under 1700- och 1800-talen. Bostadshusen i dalgången har traditionellt varit timrade och klädda med panel.



Figur 4.4 - Översiktsbild över centrala Sätla med Smälteryd i förgrunden.

Smälteryd:

Smälteryd är ursprungligen en gård vars äldsta byggnad är från början av 1700-talet. Fram till 1885 var gården majorsboställe inom det militära och till bostaden hörde stora markarealer, vars avkastning utgjorde själva lönen. Mellan 1896–1932 fungerade Smälteryd i stället som fattigstuga, där hjonen bodde i södra flygeln. De var tvungna att jobba för brödfödan och



Figur 4.5 - Den ursprungliga delen av gården Smälteryd med mangårdsbyggnaden i mitten

arbetade därför på gårdens jordbruk tillsammans med dagsverkstorpere. Mellan 1946–2011 fungerade gården som öppen kriminalvårdsanstalt och nya paviljonger byggdes för internerna. Också de fick jobba för brödfödan, de arbetade både inom jordbruk, skogsbruk och snickeriarbete. Det fanns varken övervakningskameror, stängsel eller taggtråd. Smälteryd var ett av landets sista fängelser som bedrev jordbruk och var det sista fängelset som hade ett skogslag. Internerna uppgick till upp till 64 och personalen till 45 personer.



Figur 4.6 - Historiska flygfoton över fastigheten Lygnersvider 1:29 från 1960 och 1975. Foto. Marks kommun

Fornlämningar

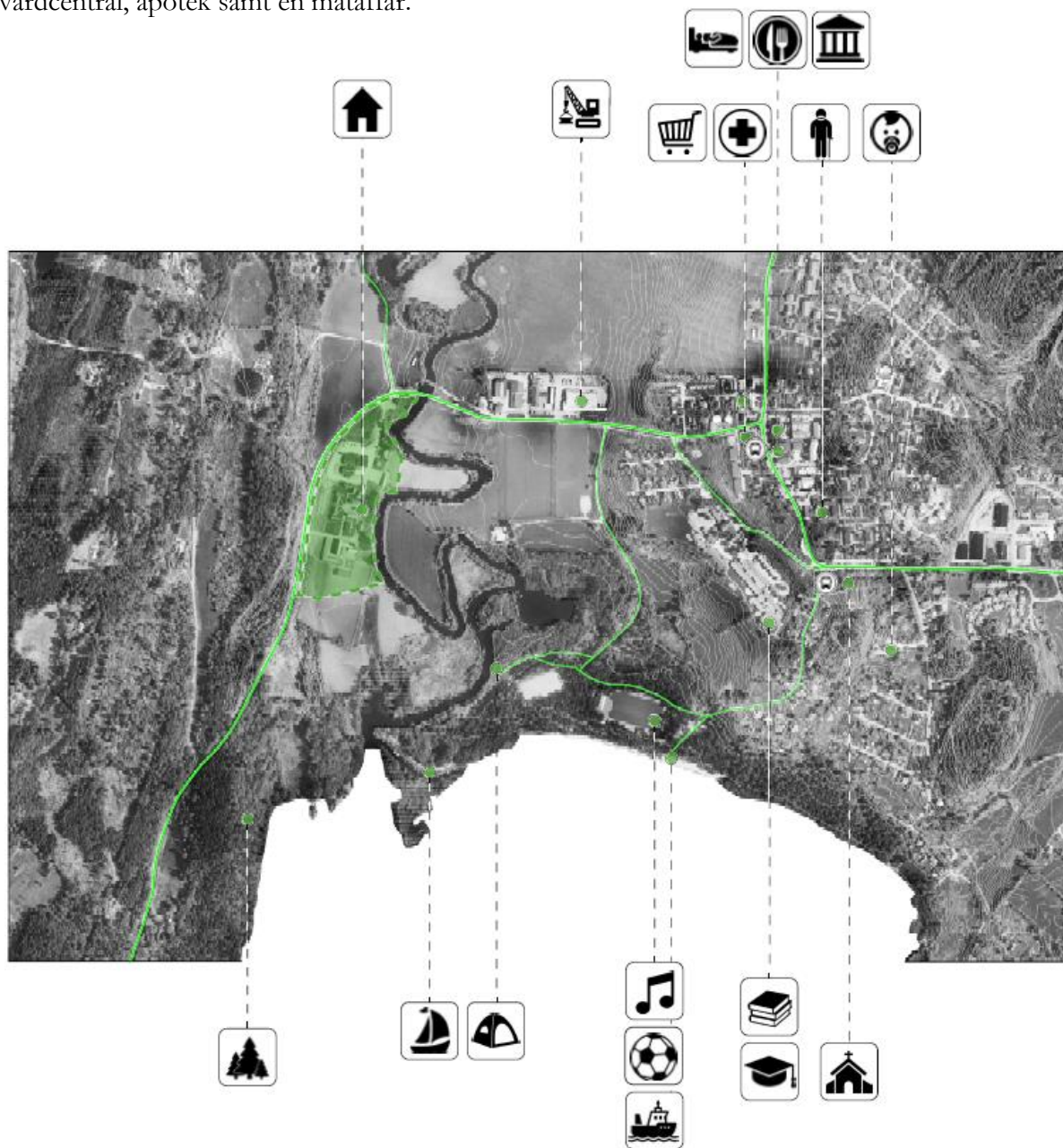
I och kring orten förekommer en del fornlämningar av flera slag. Söder om väg 156 finns ett antal boplatser, belägna på plan mark i närheten av Storån. Det finns en fyndplats inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet. En översiktlig arkeologisk undersökning av äldre datum är utförd. Vid undersökningen påträffades en kulturhistorisk lämning bestående av aska och kol på ca 2 meters djup framför mangårdsbyggnaden. Fornlämningen anses inte skyddsvärd, är dokumenterad, varför den inte utgör något hinder för exploatering av området. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att det inte krävs någon ytterligare arkeologisk undersökning inom exploateringsområdet då marken redan är ianspråktagen och bebyggd.



Figur 4.7 - Översiktlig illustration av fornlämningar och fynd i området.

Offentlig-/kommersiell service

I Sätla finns idag en grundskola med elever från förskolan upp till årskurs 9. Skolans upptagningsområde omfattar även årskurserna 4 till 9 från Ubbhult, samt årskurserna 7–9 från Hyssna, Fotskäl, Hajom och Tostared. Skolan planlades och byggdes under 1980-talet och idag går det ca 500 elever här. Orten har tre mindre förskolor, ett bibliotek, äldreboende, tandläkare, vårdcentral, apotek samt en mataffär.



Figur 4.8 - Målpunkter Sätla

Vägar och trafik

Planområdet är beläget längs med länsväg 1609 Fjäråsvägen, som går mellan Fjärås och Sätla. Väg 1609 har idag ÅDT 760 fordon (+/-18%) varav 35 (+/-37%) är tungtrafik enligt Trafikverkets mätning från 2015. Hastighetsgräns är satt till 70 km/h.

Angöring

Området angörs från i norr och i väst från Fjäråsvägen.



Figur 4.9 – Angöring från Fjäråsvägen i väst samt den norra infarten med en bom

Länkstråk

Mellan Sätla och väg 156 leder två vägar, Björlandavägen (1609) och Hyssnavägen (1612) som utgör centrumgatan i Sätla. Länkstråket mellan Sätla och Björlanda, väg 1609 är ett viktigt pendlingsstråk mot Göteborg med buss och bil. Majoriteten av invånarna i Mark Nordväst arbetar inom kommunen men det rör sig om förhållandevis korta sträckor.

Kollektivtrafik

Med kollektiva transporter går det att resa till väg 156 och vidare mot Landvetter, Göteborg och Kinna. Buss 330 trafikerar mellan Kinna-Sätla-Göteborg. Restiden är ca en timme från Sätla centrum till Göteborg och 33min till Kinna resecentrum. Närmaste hållplats "Smälteryds vägskeäl" lokaliserad ca. 150 m från planområdet.

Gång- och cykelvägar

Idag finns inga gång- och cykel stråk i direkt anslutning till planområdet. Närmast GC-väg ansluter Lygnevivägen i söder mot centrala Sätla. Söder om planområdet finns idag en gångstig längs med Storån ner mot Lygnern som primärt används i samband med jordbruket och av friluftslivet.

Mark och vegetation

Topologi

Markytan inom området är flack med en viss lutning från väster till Storån i öster, och med mycket branta slänter ner mot Storån. Markhöjderna varierar mellan ca +21 och +19 m inom området. Området utgörs delvis av befintlig bebyggelse som bidrar till viss andel hårdgjord yta i form av asfalterade ytor. Utöver befintlig bebyggelse består området av öppen åkermark.

Storån

Storåns läge har i stort sett varit oförändrad från 1700-talet och framåt. Vid en jämförelse av äldre kartor kan förändringar av meanderkurvor endast ses i de nedersta delarna innan åns utlopp i Lygnern. De riktigt höga flödestopparna i Storån leder till översvämningar och avlagring av sediment på åns kanter. Även Storåns delta vid utloppet i Lygnern är aktivt med fortsatt pålagring. De bara ytor som uppstår i skredärren är värdefulla för många insekter. Blottorna är också värdefulla för steklar i området som gräver ut sina bon i sandig mark, helst i sydligt vända sluttningar. Den rikliga kläckningen av exempelvis dagsländor och fjädermygg är dessutom ett värdefullt skafferier även för fåglar och fladdermöss.

Längst nedströms mot Lygnern upphör de branta brinkarna och ån rinner genom en öppen dalgång med åkrar. Ån ligger till stor del helt exponerad med avverkade albårder. Ibland saknas armerande alrötter vilket gör att kraftig erosion kan sätta i gång i jordbruksmarken. I den nedre delen av Storån går nors upp från Lygnern för att leka. Nors är en så kallad ishavsrelikt som förr fiskades vid Smälteryd. Området vid Storåns mynning är ett viktigt vandringsstråk för öring, lax och andra fiskarter. Storåns nedre delar utgör även lek område för olika fiskar så som braxen. Det ska även fortfarande finnas kvar ett mindre bestånd av flodpärlmussla i Storån. Strax innan Storån rinner ut i Lygnern omges den av ett våtmarksområde med alsumpskog, fuktängar och en mindre sjö.



Figur 4.10 – Vinterbild på Storån tagen från norr. Bild ur dagvattenutredning av Sweco.

Våtmarker

Vid Storåns utlopp i Lygnern finns ett delta med större grundområden där det växer rikligt med vattenvegetation som vass, säv mm. Det förekommer även vegetationsfria sandbankar. Området är värdefullt för rastande våtmarksfåglar som änder, doppingar och vadare och ovanligare arter som bland annat svarthakedopping, svarthalsad dopping, snatterand, sjöorre och mindre strandpipare.



Figur 4.11 - Bilder på vegetation och växtlighet vid Storån

Jordbruksmark

Storåns och Surtans dalgångar är typiska jordbruksbygder med lång tradition. Odlingslandskapen karaktäriseras numera av att det finns stora sammanhängande ytor för ekonomiskt bärkraftiga jordbruk. Stor restriktivitet gäller vid bebyggelse på produktiv jordbruksmark, dock kommer viss jordbruksmark även fortsättningsvis att behöva tas i anspråk för tätortsutveckling, särskilt i anslutning till stråkens knutpunkt, utvecklingsnoder och länkade orter, men inriktningen i den fortsatta planeringen är fortsatt restriktiv. Skogs- och jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och ny bebyggelse på jordbruksmark ska motiveras. Bebyggelseutveckling ska i första hand ske genom komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse.

Markområdet inom Lygnersvider 1:29 som berörs av planområdet har tidigare arrenderats ut av kommunen för dels jordbruksändamål dels bete.



Figur 4.12 - Jordbruksmark i planområdets södra och östra del (1.Sommar och 2.Höst)

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål. Målen har utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Marks kommun har bearbetat miljö kvalitetsmålen för en kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. De lokala miljö mål som kan anses beröras av detta planförslag är:

God byggd miljö:

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

- Kommunen ska anpassa ny bebyggelse efter kulturhistoriska och estetiska värden samt planera för bostadsnära grönområden.
- Kommunen ska undvika lokalisering av bostäder och samhällsviktig verksamhet i områden med risk för översvämning, erosion, ras eller skred.

Ett rikt odlingslandskap:

"Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljö värdena bevaras och stärks."

- Bevarande av åkermark: År 2020 ska den totala arealen åkermark i regionen inte ha minskat med mer än 200 ha jämfört med 2015, för att så långt det är möjligt kunna användas i produktion.

Levande sjöar och vattendrag:

"Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljö värden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas."

- Sjöars, stränders och vattendrags värden för natur- och kulturupplevelser samt bad och friluftsliv ska värnas långsiktigt.
- Naturvärden ska utgöra en av de grundläggande planeringsförutsättningarna vid all fysisk planering, så att naturmiljöer och biologisk mångfald så långt som möjligt skyddas. Utgångspunkten ska vara att naturvärden är en tillgång som ska tas tillvara som ett positivt inslag i vår närmiljö (Naturvårdsprogram).

FÖRSLAG

Bebyggelseområde

Kommunen ser framför sig ett blandat bostadsområde som knyter an till naturen och den lantliga miljön. Kommunen har en hög ekologisk, social och arkitektonisk ambition för Smälteryd, och ser ett område vars byggnation samspelar med omgivningen på ett bra sätt. Planförslaget föreslår gårdsmiljöer med god tillgänglighet som bjuder in till möten och social samvaro, och ett område vars klimatsmarta byggnader är uppförda i material som är valda med omtanke om både miljö och människa.



Figur 5.1 - Illustration över föreslagen bebyggelse.

Området och platsen har sedan långt tillbaka varit ianspråktaget som bostad, för jordbruk och senare även för fångvård, skogsbruk och lättare industri. Funktionerna finns inte kvar men området är fortfarande delvis instängslat och bommar vid infarter hindrar tillgängligheten för allmänheten. Planförslaget innebär att tillgängligheten till Storån ökar med införande av bostäder, allmän naturmark, parkmark samt med ett gångstråk längs med Storån. Där visionen är att koppla samman Smälteryd med Sätla sand och angränsande naturområden.



Figur 5.2 - Genom en expansion av Sätla mot väst fångas ortens karaktär och det centrala friluftslivet upp.

Förslag till byggnation

Ny bebyggelse föreslås för Smälteryd och omfattar cirka 200 nya bostäder. Det nya bostadsområdet skapar en tydlig entrésituation i väster från Fjäråsvägen och kopplar ihop naturområdet vid Storån med Sätla sand och Lygnern.

Området föreslås bebyggas med bostäder, med möjlighet för kontor och enklare handel. Inom området eftersträvas en variation genom en blandning av småhus och flerbostadshus i olika skalor

som binds samman av grönska, småskalighet och gemensamma ytor. De bärande strukturella elementen är lokalgatan som går genom området som en ryggrad och stråket längs med Storån tillsammans med torget vid mangårdsbyggnaden i områdets hjärta. Dessa element tillsammans med det allmänna park- och naturområdet vid Storån utgör huvuddelarna i det offentliga rummet vid Smälteryd.

Promenadstråk

För att binda ihop områdena på var sin sida om Storån föreslås ett promenadstråk med en broförbindelse. Genom att tillgängliggöra hela sträckan längs med vattnet blir området mer attraktivt och främjar friluftslivet. Inom planområdet föreslås gångstråket gå längs med Storån och koppla samman med områdets gångbanor samt den föreslagna gång- och cykelbanan i norr vid Fjäråsvägen.

Gångbanan föreslås vara av en genomsläpplig karaktär och därför inte påträngande för natur och växtliv.

Promenadstråket genom området föreslås fungera som en buffertzona mellan planerad bebyggelse och Storån och en förutsättning för strandskyddet på 100 m hävs till 30 m.



Figur 5.3 – Föreslaget promenadstråk ur planprogrammet för Smälteryd och Sätla sand (samrådshandling)

Gestaltning

Då platsen sedan länge varit bebyggd och har varit tongivande för Sätlas utveckling som samhälle föreslås strukturen och platsens karaktär som gårdsmiljö bevaras. Förutom ambitionen om att skapa ett varierat område är en bärande målsättning att området ska vara ett grönt område med möjlighet till utblickar och rörelser genom bebyggelsen. Bebyggelsen placeras för att ta vara på naturen på bästa sätt genom att skapa en omslutande känsla med optimala utsiktsförhållanden över naturen, landskapet och Lygnern.

Arkitekturen är en modern träarkitektur som inspirerats av enkelheten i landsbygdens bruksbyggnader. En palett av röda kulörer med accenter i grått, gult och grönt ger Smälteryds gatu- och gårdsrum ett lugn och harmoni. Trä kommer att vara det dominerande byggmaterialet för både fasadbeklädnader och stommar. Trä har den eftersträlvade kopplingen till platsen och tillsammans

med den röda slamfärgen ges Smälteryd fortsatt den sammanhållning och karaktär som funnits tidigare.



Figur 5.4 – Det centrala torget med områdets olika typer av byggnation. Illustration: Krok och tjäder

För området kommer ett gestaltungsprogram att tas fram i ett samarbete mellan exploatörer och Marks kommun för att säkerställa och identifiera områdets karaktär och bärande idé. Gestaltungsprogrammet planeras antas i samband med detaljplanen.

Hållbarhet

Med utgångspunkt i smarta och flexibla system skapas förutsättningar för en hög ekologisk profil genom energi-, vatten och resurseffektiva lösningar. Byggnaderna och gårdarna är tänkta att återinföra i så stor sträckning som möjligt de biotoper som fanns en gång på platsen. Biotoptak med sedum, ängsgräs med blommor, fågelholkar, bikupor, gröna väggar, träd på gården för skugga, växthus och odlingsbäddar.

Träkonstruktion framhävs som föredömligt för området tillsammans med naturmaterial fria från miljögifter och onödiga kemikalier. Träkonstruktion binder CO₂ och är närproducerat i Sverige för att minska transporter. Betongbjälklag för att lagra värme och optimera ljud- och brandegenskaper.

Att även stärka den sociala hållbarheten handlar i stor utsträckning här om att skapa förutsättningar för människor att mötas. Att skapa gemensamma funktioner såsom odlingar, avfallshantering, bilpooler och hur Mangårdsbyggnaden blir områdets knypunkt. Olika boendeformer för olika hushåll och ålder uppmuntrar mångfald där hyresrätter och småhus kombineras med bostadsrätter för att skapa underlag för en demografisk och ekonomisk bredd.

Delområden

Planområdet är indelat i 4 olika delområden, A-D.
Alla med olika karaktär.

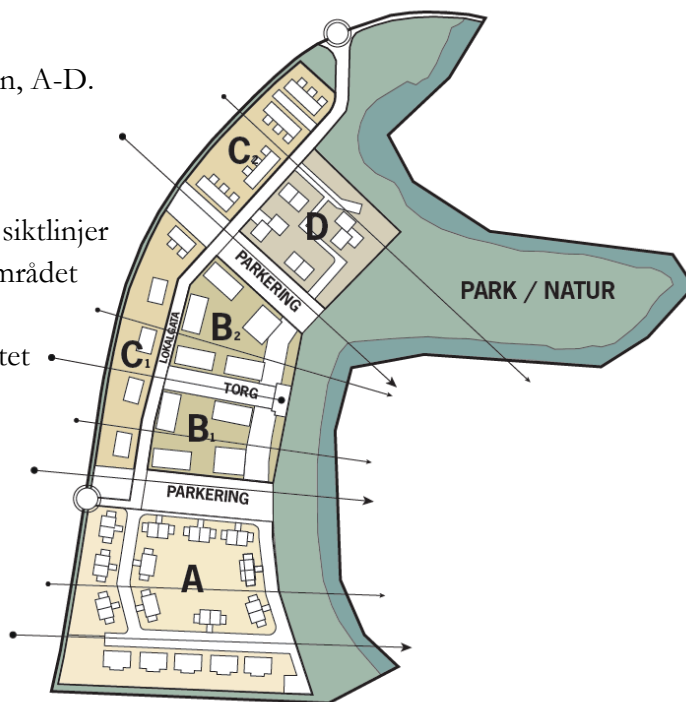
Siktlinjer

Byggnaderna är placerade för att förstärka siktlinjer mot omgivande natur samt koppla ihop området med övrig bostadsbebyggelse. Viktiga målpunkter för siktlinjerna är naturreservatet och Lygnern i söder, Storån och samhället i öster samt skogskullen i väster.

Område A

Förslaget för område A består av 32 bostäder och bygger på två olika hustyper, ett enplanshus samt ett tvåplanshus. Den bärande filosofin är att känslomässigt koppla den nya bebyggelsen till den befintliga miljöns karaktär och särdrag. Samspelet mellan det lantliga

uttrycket i landskapsbilden såsom gårdar och öppna fält speglar gestaltningen i sin enkelhet. För att skapa en naturlig förankring till omgivningen är husen placerade för att förstärka siktlinjer mot angränsande natur och bebyggelse. Planförslaget skapar genom en sammanhållen och varierad bebyggelse skapat en harmonisk helhet. Omgivande landskap bjuds in genom lägre hushöjder i söder och genomgående siktstråk mot Storån.



Figur 5.5 – Smälteryds olika delområden med siktlinjer och målpunkter

Skala

Husen varierar i höjd för att skapa en dynamik i kvarteret. I söder planeras hus i ett plan för att släppa in solljus till den gemensamma gården. Enplanshusen övergår till tvåplanshus i norr för att ansluta till intilliggande kvarter, med flerfamiljshus i två-fyra våningar. En variation i bebyggelsen skapar förutsättningar för mångfald.

Karaktär

Mellan bostäderna skapas gröna rum för att främja social interaktion mellan de boende samt skapa en attraktiv boendemiljö. Gårdarna har olika teman där den östra gården har fokus på rekreation och den västra på aktivitet.



Figur 5.6 - Mellan bostäderna skapas gröna rum för att främja social interaktion mellan de boende samt skapa en attraktiv boendemiljö. Illustration: Götenebus

Område BC

I de centrala områdena B och C föreslås det erbjudas en ny form av boende, inspirerat av de traditionella gårdarna, småskaligt och personligt och med detaljer som knyter an till lokal byggnadstradition. Samtidigt finns det gott om utrymme för att leva ett modernt, hållbart liv där en aktiv fritid och lugnt strandliv är självklara inslag i vardagen.

Kvarteren flankeras av breda alléer längs parkeringsytor med permeabelt markskikt, som bildar både ekologiska och rekreativa korridorer och länkar samman naturreservatet i väster och Storåns delta i öster. Den varierande byggnadstypologin och rumsliga gårdsstrukturen skapar en mångfald för social hållbarhet.

Struktur

Varje delområde delas in i kvarter med gårdsrum och en tydlig gatustruktur. Det skapas ett välintegrerat område utan hierarkier där trafikslagen samsas på lika villkor. Varje kvarter är självförsörjande med boende, lekyta, cykel- och bilparkering och avfallshantering. Grönskan koncentreras till gårdar och gemensamma ytor mot Storån. Kvarteren runt Mangårdsbyggnaden gestaltas som en torgyta, med mittpunkt i Smälteryd utan kantsten där det ursprungliga gårdsrummet behålls med växthus och odlingsytor.

För att skapa en variation och tydlighet placeras mindre hustyper i form av radhus och fristående parhus/fyrfamiljshus i norr, i 2 till 2 ½ våningar. De tätare kvarteren består av två typer av flerfamiljshus. En variation av boendeformer ger mångfald och en bättre social hållbarhet. Områdets indelning och orientering vänds mot vattnet som skapar fina sollägen på gårdarna. Siktlinjer längs gator och gångstråk kopplar till intilliggande områden och målpunkter. Detta

uppmanar till rörelse. Gaturummen är delvis svängda för att bygga förväntan och gångstråken genom gårdarna går längst lummiga gränder.

Mangården

Den centralalt belägna gårdsbyggnaden, benämns som "*Mangårdsbyggnaden*" är bevarandevärde och föreslås få rivningsförbud. Mangårdsbyggnaden föreslås rustas upp för att användas som en liten bygdegård. Huset sköts och används gemensamt för alla i området. Det blir en naturlig mötesplats och samlingspunkt för de boende i Smälteryd och skapar också en koppling till orten, ger en stark identitet åt det nya området samt lockar besökare. Det vackra läget vid ån och den centrala platsen strax intill torget gynnar många slags aktiviteter.

q_1 - Bebyggelseområdets karaktär vad gäller kulturvärde ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1st 3 p.

r_1 - Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1st 4 p.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1st 1 p.



Figur 5.7 - Mangårdsbyggnaden som central mötesplats för Smälteryd. Illustration: Krok och Tjäder

Parkering

Gemensam parkering koncentreras till två parkeringsalléer som sträcker sig tvärs igenom området. Här kan dagvattenhantering och alléträd ta hand om de stora hårdgjorda ytorna. Allén planeras med hänsyn till en framtida reducerat bilanvändande, då alléerna kan förvandlas till vackra stråk ned mot ån.



Figur 5.8 - Föreslagen parkeringsallé. Illustration Krok och Tjäder



Figur 5.9 – Sektion norr-söder, föreslagen bebyggelse

Område D

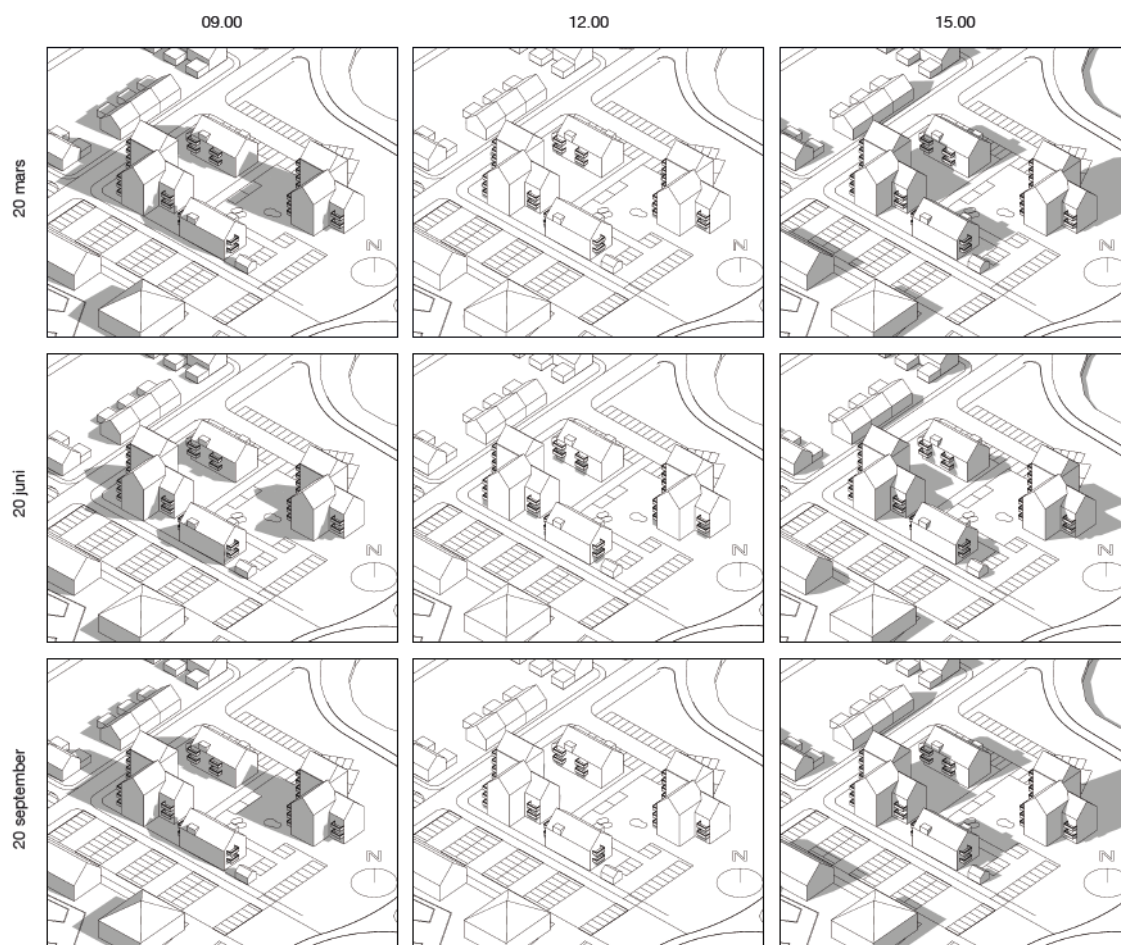
Området består av ett grannskapskvarter, som representerar en utbyggnadsetapp som består av olika bostadstyper, bostadsstorlekar och upplåtelseformer. Den blandade bebyggelsen ger en variation av inom varje kvarter i stället för mellan varje vilket ger ett samlat bebyggelsemönster över hela området. I område D föreslås parhus i 1,5–2,5 våningar och flerbostadshus i mellan 2–5 våningar.

Planförslaget bygger på att Smälteryds nya bostäder kommer att behöva byggas i etapper och över tid då tillskottet utgör en så stor del i förhållande till Sätilas storlek och bostadsmarknad. En succesiv utbyggnad där varje etapp utgörs av ett grannskapskvarter.



Figur 5.10 – Sektion väst-öst, föreslagen bebyggelse. Illustration Malmström Edström arkitekter

Solstudie



Figur 5.11 - Solstudie över planområdets högsta tillåtna bebyggelse (i nordöst). Illustration Malmström Edström arkitekter

Ny och gammal bebyggelse

I planförslaget utvidgas Smälteryd mot norr och mot syd. Området bibehåller en liknade täthet och struktur. Ny bebyggelse föreslås längst med Fjäråsvägen ner mot Mangårdsbyggnaden.



Figur 5.12 - Illustration över planområdets existerande bebyggelse och tillkommande enligt planförslaget.



Figur 5.13 – Delar av områdets existerande bebyggelse

Planbestämmelser

Varje delområde har olika förutsättningar för bebyggelsens omfattning. För att skapa ett varierat område och där varje delområde utnyttjas på bästa sätt regleras därför omfattningen av bostadsbebyggelsen genom olika användning- och egenskapsbestämmelser.

Användningsbestämmelser:

Planförslagets huvudsyfte är att möjliggöra för bostäder men planen medger även etablering av service inom den centrala delen av området i form av enklare handel och kontor.

B - Bostäder

BKH – Bostäder, handel och kontor.

TORG – Central torgyta med gågata. Kommunalt huvudmannaskap

GATA – Användningsbestämmelsen gata används vid anslutningsgata till lokalgata.

GATA₁ – Lokalgata, huvudgatan i området. Kommunalt huvudmannaskap.

GATA₂ – Enskilda gator och parkering.

VÄG – Fjäråsvägen med vägområde. Statlig väg. Kommunalt huvudmannaskap.

NATUR – Naturområden längs med Storån och Fjäråsvägen. Kommunalt huvudmannaskap.

PARK – Parkområde med kommunalt huvudmannaskap. Centralt lokaliserat i området samt vid norra anslutningen till Fjäråsvägen.

W – Vattenområde Storån

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser används för att göra marken lämplig för den användning som planeras. 7 kapitlet i Boverkets föreskrifter om detaljplan.

Byggrätt

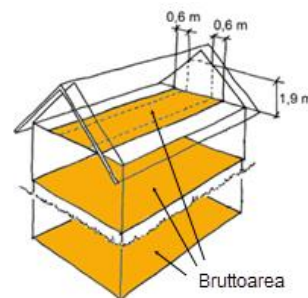
Byggrätten regleras genom bestämmelse om en största bruttoarea per delområde. Bestämmelsen syftar till att tillsammans med största möjliga hårdgjord yta och högsta totalhöjd reglera byggnation.

e₁ - Största bruttoarea är angivet värde i m², *PBL 4 kap. 11 § 1st 1 p.*

BTA - Bruttoarea är av mätvärda delar av våningsplan inklusive ytterväggar (även när du inreder en vind), begränsad av de omslutande byggnadsdelarnas utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

BTA-ytor som ska räknas med är:

- Alla ytor ovan mark, inkl. förrådsutrymmen och inkl. suterrängvåning.
- Suterrängvåning: En våning ska betraktas som suterrängvåning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.
- BTA för fristående komplementbyggnader.
- BTA för uppvärmda inglasade balkonger.



Figur 5.14 - Illustration BTA

BTA-ytor som ej ska räknas med:

- Teknikutrymmen på vind (utrymme för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla).
- Garage i källarplan.
- Balkonger och icke uppvärmda inglasade balkonger.

Höjd - Byggnationen i planområdet föreslås stegra från en våning i söder mot 4 våningar centralt i området samt 2 våningar i norr mot maximalt 5 våningar i nordost. Det regleras genom högsta möjliga totalhöjd inom varje delområde samt egenskapsområde längs i söder.



Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1st 1p

Strandskydd

Då området inte är planlagt sedan tidigare och brukats som öppen anstalt av staten sedan 1940-talet, dvs innan strandsskyddslagstiftningen infördes, har strandskydd tidigare inte åberopats. Området och platsen har sedan långt tillbaka varit ianspråktaget som bostad, för jordbruk och senare för fångvård, skogsbruk och lättare industri. Funktionerna finns inte kvar men området är fortfarande delvis instängslat och bommar vid infarter hindrar tillgängligheten för allmänheten. Med planförslaget innebär att tillgängligheten till Storån i stället ökar med införande av allmän naturmark, parkmark samt anläggandet av ett gångstråk längs ån, som kopplar samman Smälteryd med Sätla sand.

Kommunen får enligt plan- och bygglagen, 4 kap 17§ PBL i en detaljplan upphäva strandskyddet enligt miljöbalken, 7 kap 18§ miljöbalken för ett område om det finns särskilda skäl.

Strandskydd på 30 m föreslås införas för allmän plats *PARK* samt *NATUR*. För kvartersmark samt gata upphävs strandskyddet genom en administrativ bestämmelse.

*a*₁ – Strandskyddet är upphävt för samtlig kvartersmark och gata., PBL 4 kap. 17 §

*a*₂ – Strandskyddet är upphävt. för allmän plats gata, lokalgata, PBL 4 kap. 17 §

Särskilda skäl för upphävande enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken är att området är ianspråktaget och otillgängligt sedan tidigare, både under dess tid som anstalt och efter att verksamheten lades ned.

(1.) Enligt förarbetena för strandskydd gäller strandskyddet inte bara den fysiska tillgången till strandområdet utan även allmänhetens uppfattning av möjligheterna att vistas i strandområdet.

Förändringar som minskar möjligheterna för allmänheten att använda ett område kan vara:

- En försämring av möjligheterna för tillträde till strand- naturområdet.
- En förändring av anläggningar eller allmänhetens tillgänglighet till dessa.
- En försämring av områdets funktion för allmänhetens friluftsliv.

En utbyggnad enligt planförslaget skulle inte uppfylla någon av ovan utpekade exempel utan i stället möjliggöra för allmänhetens tillgänglighet. Områden och naturtyper som listas som lägre värde för strandskyddets syften är industrimark, vilket fastigheten senast bland annat nyttjats som under sin tid som anstalt.

Möjliggörandet av ett betydande antal nya bostäder i en utpekad del av kommunen med stort behov av utbyggnation anses vara ett angeläget samhällsintresse som inte kan tillgodoses utanför området.

(5.) Området föreslås inte bebyggas med ett fåtal hus eller återgå till enskilt boende som det historiskt sett ut utan utbyggnad enligt planförslaget ger ca. 200 nya bostäder i Sätilla och beräknas ge upp mot 500 nya invånare, vilket motsvarar en ökning med 40% och anses därför vara av ett väsentligt samhällsintresse.

Området är även utpekad som LIS-område och planförslaget verkar även för en landsbygdsutveckling genom områdets attraktiva läge möjliggöra för Sätillas långsiktiga utveckling och tillväxt. Marks kommun behöver fler invånare och boende i de mindre orterna för att kunna tillgodose grundläggande service och bibehålla den kommunala strukturen som gör kommunen attraktiv. (7.) Planförslagets utgör en önskad ortsutveckling i överensstämmelse med kommunens översiktsplan samt fördjupad översiktsplan för Mark Nordväst.

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken får inte inom ett strandskyddsområde byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdats fritt. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Den funktion som strandskyddsområdet på 100 m har för djur och växtlighet längs det aktuella planområdet kan ses som ringa. De fördelar som planläggningen av området som blandad bebyggelse med promenadstråk och allmänna platser överväger de eventuella inskränkningar i riksintresset naturvård. Området närmast Storån och åbrinken utöver själva vattenområdet har identifierats som viktigt för djur- och växtliv (*ref. stycke Mark och vegetation s.20*). Genom användningsbestämmelsen *NATUR* samt *PARK* skyddas de känsliga områden i högre grad och allmänheten ges långsiktig ökad möjlighet till tillträde genom det kommunala huvudmannskapet och planförslagets tillgänglighetsvision.

Den fria passagen för allmänheten anses som central i frågan om strandskyddet. I dagens läge och tidigare har inte området tillgängliggjorts för allmänheten, för att ströva fritt. Allmänhetens tillgång till Storån samt tryggheten av djur- och växtlivet närmast strandbrinken och i vattnet genom ett strandskydd på 30 m. Den administrativa bestämmelsen om upphävt strandskydd omfattar inte park och natur. Strandskyddet finns alltså kvar för den del av området närmast Storån som avsätts som fri passage. Den fria passagen har anpassats efter lokala förutsättningar, bebyggelsestäthet och landskapets karaktär.

Kommunen anser inte genom att lämna området outnyttjat främjar djur- och växtliv. Genom att aktivt planlägga för ett promenadstråk i direkt anslutning till Storån, endast då kan området anses tillgängligt och möjligt att besöka för gemene man. En god boendemiljö stärker området som helhet och bidrar till att öka attraktionskraften för det lokala näringslivet och kommunen.

Mark

Inom planområdet regleras hur stor del av kvartersmarken som får hårdgöras. Bestämmelsen användas för att reglera i vilken mån marken ska vara genomsläpplig.

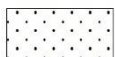
Område A: b₁ - Endast 35,0 % av fastighetsarean får hårdgöras, *PBL 4 kap. 16 § 1st 1 p.*

Område C: b₂ - Endast 45,0 % av fastighetsarean får hårdgöras, *PBL 4 kap. 16 § 1st 1 p.*

Område D: b₃ - Endast 50,0 % av fastighetsarean får hårdgöras, *PBL 4 kap. 16 § 1st 1 p.*

Område B: b₄ – Endast 60,0 % av fastighetsarean får hårdgöras, *PBL 4 kap. 16 § 1st 1 p.*

Marken får inte förses med byggnad, *PBL 4 kap. 16 § 1st 1 p.*



Utfartsförbud, *PBL 4 kap. 9 §.*



Egenskapsbestämmelse om förbud mot anläggande av ny utfart längs verksamhetsområdets gräns mot länsväg 1609, Fjäråsvägen sätts för att värna trafiksäkerheten.

Tillgänglighet

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

Lokaliseringsprövning

Med anledning av att en del av planområdet utgörs av jordbruksmark, tas en lokaliseringsutredning fram. Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda om syftet med detaljplanen utgör väsentliga samhällsintressen samt om behovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk

Ny bebyggelse på jordbruksmark kräver motivering både till varför det är ett väsentligt samhällsintresse och varför alternativa lösningar inte är tillfredställande, redovisning av arealen och bedömning av påverkan. Styrande för utformningen av ny bebyggelse är att inte i onödan splittra jordbruksmarken så att produktionen begränsas. För all jordbruksmark i Mark görs bedömningen att stor försiktighet bör råda vid ianspråktagande av jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Planläggning ska, enligt 2 kap. 3 § *plan- och bygglagen*, bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse.

Den rådande bostadsbristen hämmar kommunens befolkningsutveckling och tillväxten i kommunen, vilket medför att nya bostäder är en viktig förutsättning. Genom att kunna erbjuda fler attraktiva och hälsosamma boendemiljöer, såsom det nu aktuella planområdet, möjliggörs både en fortsatt tillväxt i orten och kommunen samt ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet, kommunens vision och översiktsplanen. Detta skapar ökat serviceunderlag, ökad sysselsättning samt fler arbetstillfällen och därmed ökad ekonomisk aktivitet i kommunen och regionen. Utifrån ovanstående bedöms planläggningen tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, att möjliggöra för uppförandet av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur.

Alternativa lokaliseringar

För att kunna bedöma om behovet av nya bostäder kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk har alternativa lokaliseringar utretts. Alternativa lokaliseringar begränsas i detta fall till mark inom orten. Brukningsvärd jordbruksmark inom detta område, har inte tagits med i bedömningen (*B04 samt delar av B03*) Vidare har inte redan eller påbörjade detaljplanlagda områden tagits med, då de i dag endera redan är bebyggda eller inom kort kommer att bebyggas (*B06 samt delar av B01 och B07*).

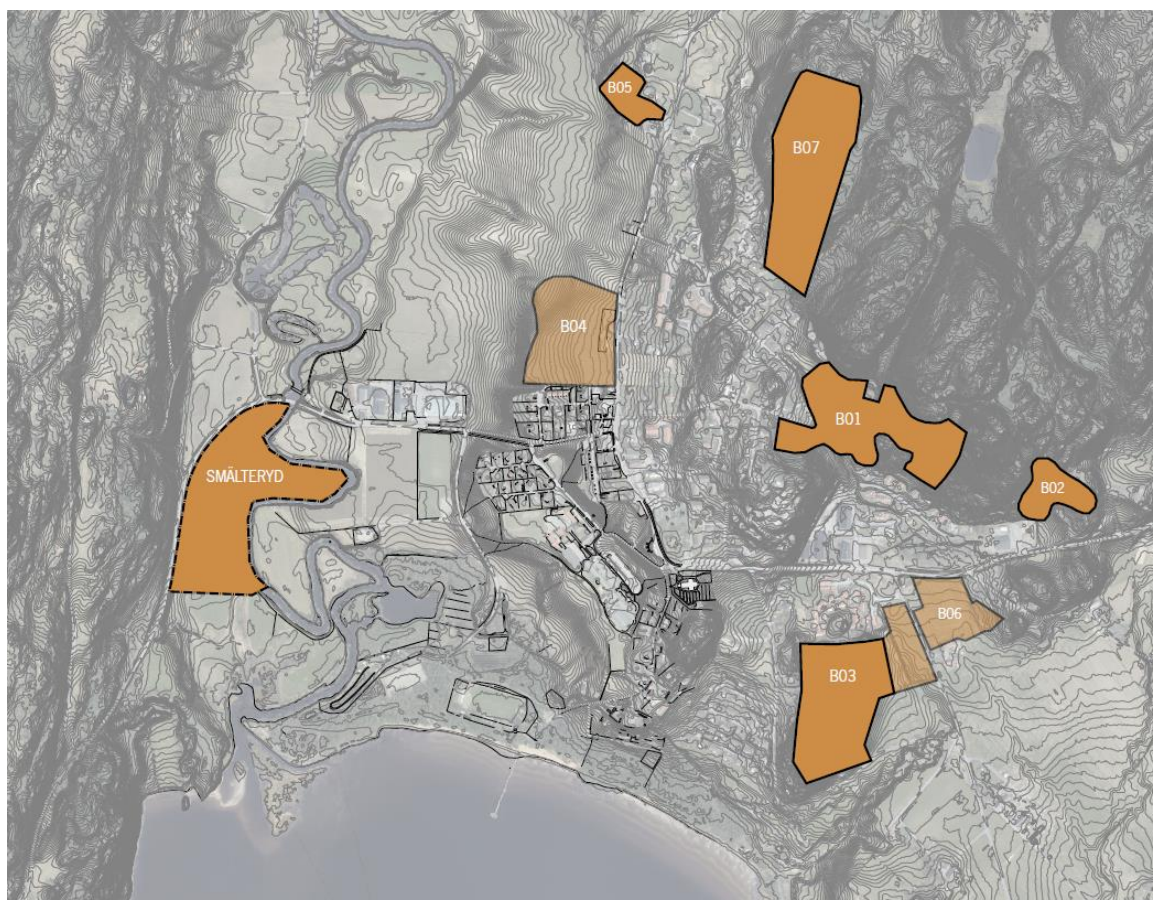
Urvalskriterier

- Överensstämmer med översiktsplanen gällande att bygga i nära anslutning till befintlig bebyggelse.
- Närheten till service gör områdena attraktiva att utveckla.
- Områdena ligger inte inom respektavstånd till djurgårdar.

De tre större områden som föreslås för nya bostäder i fördjupningen av översiktsplanen (*B01, B03 samt B07*) är till ytan sammanlagt minst 10 hektar. Områdena ligger delvis i anslutning till befintlig väg och befintlig bostadsbebyggelse samt till gång- och cykelväg.

Utpekade områden är mycket kuperade samt relativt otillgängligt. Områdena bedöms första hand vara lämpliga för småhusbebyggelse och enskilda flerbostadshus som en organisk utveckling av Sätla över tid. Skogsområdet i norr och området sydväst används för rekreation och av friluftsliv.

livet. Området B07 och B01 ligger delvis eller helt på en höjd och Sätilas huvudstråk för avrinning går genom området. Nämda områden är beroende av utbyggnad av ny infrastruktur.



Figur 5.15 - Alternativ placering av bostadsbestånd jämförelsebar med planförslaget

Utifrån detta bedöms utpekade områden inte som en lämplig alternativ lokalisering för nya bostäder i storlek och typ enligt planförslaget. Kommunens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför dock att samtliga områden, liksom andra områden inom kommunen, bedöms som nödvändiga för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet.

Planområdet ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Det endast en begränsad del av jordbruksmarken som berörs av planläggningen, varpå ett rationellt jordbruk bedöms kunna fortgå. I det nu aktuella fallet bedöms dessutom behovet av nya bostäder väga tyngre än ett bevarande av jordbruksmarken. Därmed bedöms planförslaget utgöra det bästa tänkbara alternativet, varpå behovet av nya bostäder inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Natur och friytor

Natur och park

Den östra delen av området närmast Storån är avsatt som natur- och parkmark. Planområdet blir en del av den gröna kilen från väst mot centrala Sätla. Planområdet blir en del av och kopplar samman ett större rekreationsområde. De norra delarna av naturmarken föreslås lämnas helt fria medan de östra föreslås skötas som tätortsnära naturmark. Området runt Mangården planläggs som parkmark och tillgängliggörs för både boende och allmänheten. Det finns möjligheter att skapa trädgårdar med kolonilotter och växthus. Kommunen ser ett behov av lekplatser i området och ser möjlig placering av dessa på parkmark i anslutning till mangården och parkeringsalléerna. I övrigt ser kommunen att lekplatser samt boendenära rekreationsområden anläggs på kvartersmark. Planförslaget innebär att delvis öppen mark tas i anspråk för ny bebyggelse.

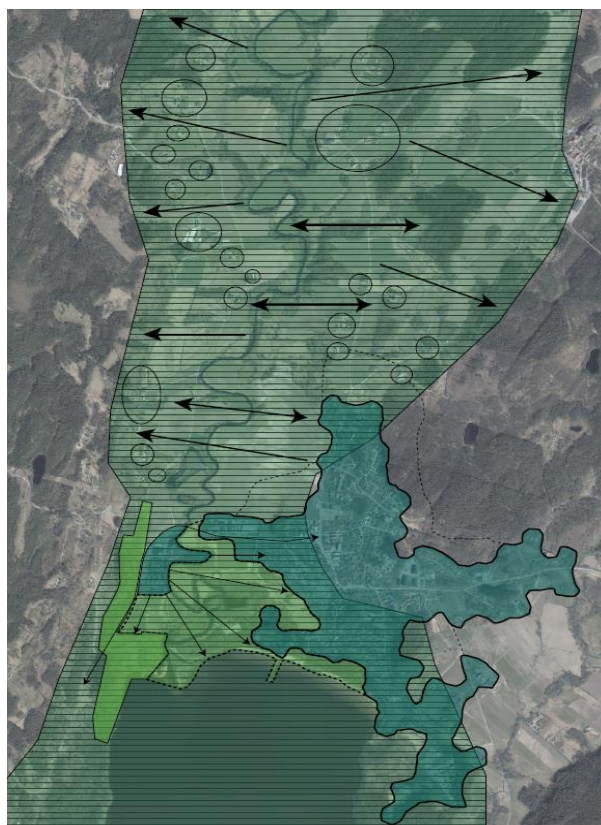
Djur- och växtlivet

Strandmiljön vid Storån har särskild betydelse för den biologiska mångfalden genom de ekologiska funktioner som ger särskilt goda livsbetingelser och livsmiljöer för djur och växter i området. Strandbrinken längs med Storån planläggs som natur- och parkmark, på så sätt skyddas den känsliga miljön längs med vattnet samt tillgängliggör området för allmänheten. Den del av Storån som innefattas av fastighet Lygnersvider 1.29 planläggs som vattenområde utan särskilda egenskaper eller användningsbestämmelser.

Riksintresse naturvård och friluftsliv

Då planområdet ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv prövas planen enligt Miljöbalken där 1 och 2 kap. MB tillämpas. Den viktigaste regeln när det gäller platsvalet är MB:s 2 kap. 7 §, den s.k. lokaliseringsprincipen. Den anger att för sådana verksamheter och åtgärder som tar i anspråk mark- eller vattenområden annat än helt tillfälligt ska en sådan plats väljas som är lämplig med hänsyn till 1 kap. 1 §, 3 och 4 kap. MB. Dessutom ska en sådan plats väljas att ändamålet kan uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och för miljön.

Figur 5.16 – Illustration över delar av riksintresset för Storåns dalgång.



Planförslaget anses inte påverka riksintresset för naturvård och friluftsliv negativt då platsen sedan innan redan är ianspråktagen och marken irreversibelt hårdgjorts och bebyggts. Riksintressets skyddsvärde ligger i dalgångens landskapsbild och kulturmiljö samt Storåns sträckning och unika meandrande egenskaper. Vid Storåns utlopp i Lygnern har ett mindre delta byggts upp och är även det av stort naturvärde.

Ovan nämnda skyddsvärden är utanför, omkring eller på påtagligt avstånd från planområdet. Tillgängligheten för friluftslivet säkerställs i planen i form av användnings-bestämmelserna allmän platsmark, NATUR samt PARK i form av promenadstråk, grönytor och öppen natur.



Figur 5.17 – Området är idag till stor del hårdgjort

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, MB, (1998:808) får brukningsvärd jordbruksmark, såsom åkermark, endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Utifrån den ianspråktaga åkermarkens läge och beskaffenhet jämfört med den åkermark och skog som omgärdar det aktuella planområdet, får lokaliseringen anses utgöra det mest lämpliga läget. Detta med hänsyn till att markområdet omgärdas av sedan tidigare befintlig bebyggelse med närhet till centrum med affärer, vårdcentral, kommunikationer, idrottshall och skolor med mera. Inom planområdet finns sedan tidigare samhällstekniska lösningar såsom kommunalt VA, elektronisk kommunikation och goda möjligheter till allmän kommunikation. Omgärdande vägar för fordonstrafik tillhör Trafikverket vilket skapar en god infrastruktur för det tillkommande bostadsområdet. Sammantaget anses bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken vara uppfyllda eftersom detaljplanen medger att ett större antal bostäder kan uppföras inom området vilket får anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse på ett från allmän synpunkt på ett tillfredsställande sätt.

Vägar och trafik

Angöring

Området föreslås angöras från norr samt i väster från Fjäråsvägen till en lokalgata. Den norra anslutningen föreslås vinklas upp vinkelrätt mot Fjäråsvägen. Anslutningarna säkerställs trafiksäkerheten samt fri sikt genom att följa råden ur Trafikverkets publikation VGU 'Vägar och gators utformning'. Planområdet beräknas ge upphov till cirka 765 personresor per vardagsdygn till

och från området enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Majoritet av den tillkommande fordonstrafiken väntas gå mot Göteborg och Kungsbacka på väg 1609.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	766	54	77	246	32	1 175

Figur 5.18 – Uppskattat antal tillkommande resor med olika typer av färdmedel. (Trafikverkets alstringsverktyg)

Ett nytt bostadsområde av den storlek som detaljplanen innebär medför fler fotgängare och cyklister och därmed fler oskyddade trafikanter utmed Fjäråsvägen. Det är viktigt för trafiksäkerheten och områdets kvalitet att vägen utformas med ett mer tätortsmässigt gaturum än dagens landsväg. En tätortsmässig gata skulle bidra till bättre förutsättningar för att resor ska ske med cykel eller för gående som ska till bussen. I samband med detaljplanens utbyggnad föreslås därför trafiksäkerhetshöjande åtgärder, i form av en hastighetssänkning. Förutsättning för är att hastigheten sänks till 50 km/tim alternativt 40 km /tim på vägen möjliggörs genom att kommunen beslutar om att förflytta tätortsgränsen så att den hamnar väster om planområdet.



Figur 5.19 - Föreslagen gatustruktur för planområdet

Säkerhetszon:

Vägens sidoområde behöver utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivån). Säkerhetszonens bredd är beroende av högsta tillåten hastighet och trafikflöde. Hänsyn behöver också tas till vägens kurvatur (ytter- eller innerkurva) och vägens höjdläge i förhållande till omgivningen. Med avseende på vägens hastighetsgräns samt beräknad ÅDT sätts säkerhetszonen längs med Fjäråsvägen till 7 m.

Exempel på oeftergivliga hinder (*Trafikverket*):

- Stolpar som inte är eftergivliga enligt standarden SS-EN 12 767 (*vägmärkesstolpar med diameter 63 mm och maximal godstjocklek 3 mm kan betraktas som eftergivliga*)
- Träd med diameter > 100 mm i brösthöjd (*cirka 1,2 m ovan mark*), jordfasta stenar högre än 0,1 m
- Korta betongfundament högre än 0,1 m
- El- och teleskåp

Lokalgatan

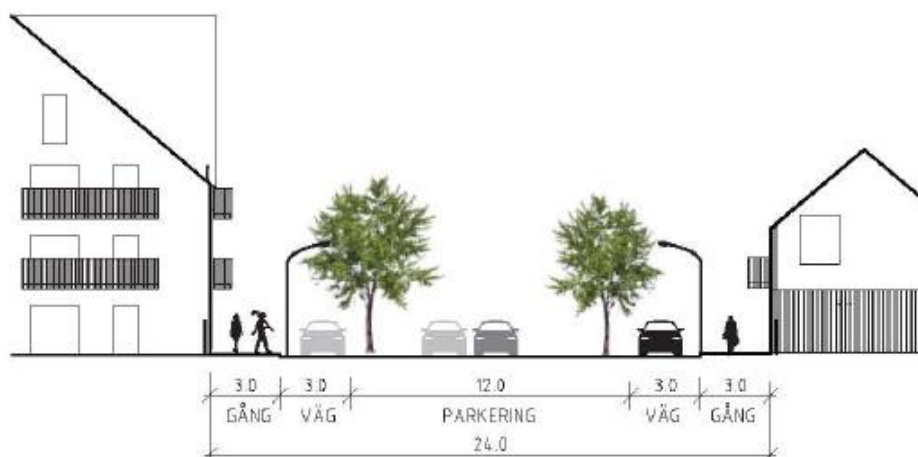
Lokalgatan fungerar som områdets ryggrad och leder genom hela området. Gatan förbinder området med interna kvartersgator. Målet med strukturen är att skapa ett lugnt och trivsamt område där fordonstrafiken minimeras i de inre delarna av området samtidigt som det skapas en god tillgänglighet. Lokalgatan föreslås få 5.5 meter bred körbana och 3 meter gång- och cykelbana. Illustrationsplanen visar att det på båda sidor av lokalgatan finns gångytor som sträcker sig längs hela gatan från norr till söder.

Parkering

I kommunens parkeringsnorm från 2020 beskrivs hur parkeringen ska lösas vid nybyggnation. Parkeringsnormen syftar till att säkerställa att ett visst antal parkeringar anläggs på kvartersmark så att en överbeläggning inte uppstår på allmän plats, exempelvis gator. Normen anger det minsta antalet parkeringsplatser som krävs för en bostad eller verksamhet och innebär krav på p-platser per fastighet. Sättila ingår i zon 2 där kravet ställs till 1,5/lägenhet alternativt 17/1000 m² BTA för flerbostadshus och 27/1000 m² BTA för kontor. Parkering längs gator och på allmän plats inräknas inte. All parkering för nya bostäder inom planområdet planeras ske på kvartersmark. I markanvändningen parkering ingår till exempel markparkering för bil och MC, p-hus, större cykelparkeringar och garage.

För att en tomt ska anses vara lämplig för bebyggelse ska det i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering av fordon på tomten eller i dess direkta närhet. Som en del i Erik Larssons tävlingsförslag för Smälteryd så planeras det inom området två parkeringsalléer. Antalet parkeringsplatser för bil uppskattas här till 72 i den norra och 66 i den södra allén, totalt 138 parkeringsplatser bedöms uppfylla behovet för hela område B samt C. Utöver att uppfylla behovet

av bilparkering fungerar parkeringsalléerna som dagvattenstråk. Trädplanteringen renar och fördröjer regnvatten innan det når recipient.



Figur 5.20 – Sektion över föreslagen parkeringsallé

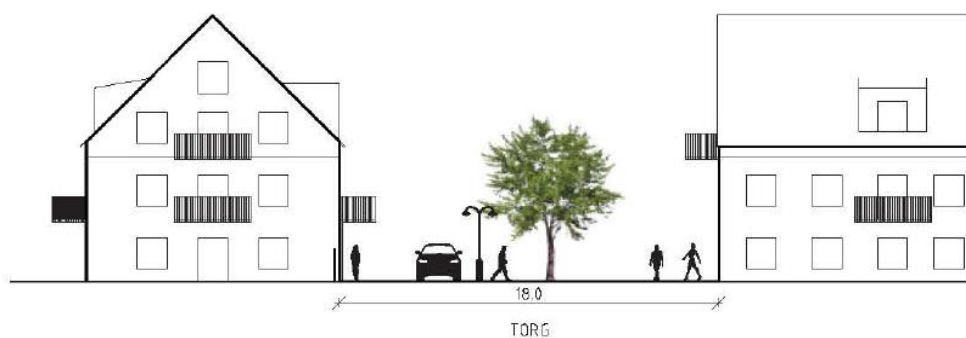
Parkering för övriga delområden sker på kvartersmark i anslutning till bostaden. Merparten av de boendes parkeringsbehov tillgodoses inom 50 meter från bostaden. En mindre andel av bostäderna, har något längre än 50 meter till parkering.

All parkering ska anläggas i anslutning till gata, detta för att undvika trafik inom gårdarna.

n_3 - Parkeringen ska placeras i direkt anslutning till gata, PBL 4 kap. 13 § 1st 2 p.

n_4 - Marken får inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1st 3 p.

Torget



Figur 5.21 – Sektion över torgytan.

Gång- och cykelvägar

En gång och cykelväg föreslås enligt planförslaget att binda samman Smälteryd med centrala Sätla. Kommunen planerar också för en gång- och cykelväg för anslutning mot Lygnern och södra delen av Sätla. På vägens södra sida föreslås gång- och cykelbanan som ansluter i bredd och läge till befintlig gång- och cykelbana vid Lygnevivägen och den befintliga norra angöringen in i planområdet. Utefter strandbrinken, mellan tävlingsområdet och Storån, anläggs en gångstig med kommunalt huvudmannaskap.

RISKER OCH STÖRNINGAR

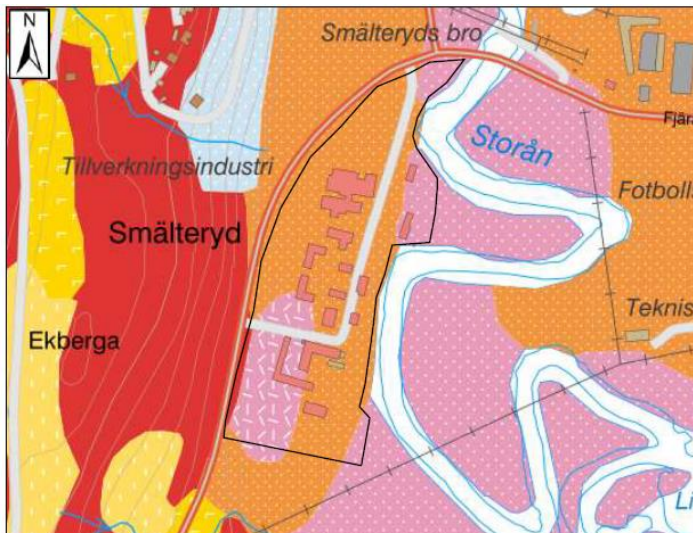
Geotekniska förhållanden

En geotekniskutredning genomfördes av ÅF under 2019. I utredningen utfördes markundersökningar som visar på att jordlagren inom området består av ett tunt lager mulljord och därefter växellagringar av siltig sand, grusig sand och sandig silt. Växellagringarna finns ner till ett djup om 3 till 10 m. I områdets sydöstra och norra del påträffades därtill torvskikt i den siltiga sanden. Under växellagringen påträffades siltig, sandig gyttja ovan berg.

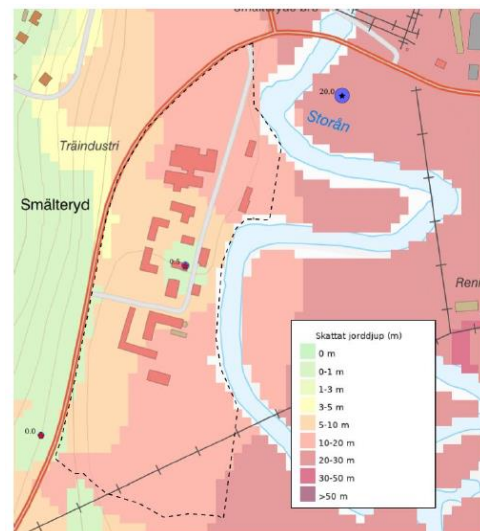
Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) består de naturligt avsatta jordarterna inom aktuellt undersökningsområde främst av postglacial finsand (orange med vita mönster). Inom undersökningsområdets sydvästra del, finns ett område med svämsediment av ler-silt. I anslutning till Storån förekommer svämsediment av sand. Väster om undersökningsområdet återfinns urberg (rött) och postglacial finlera (gult med vita mönster). I nordväst återfinns ett område med sandig morän (ljusblått med vita mönster).

Enligt SGU:s jorddjupskarta bedöms djup till berg inom området huvudsakligen variera från ca 5 till 20 m. Längs södra delen av områdets västra grans, mot Fjäråsvägen, samt i en punkt centralt i området är skattat djup till berg 0 m. Störst jorddjup bedöms finnas i sydost och nordost, där djup till berg bedöms vara upp till ca 20–30 m. Utifrån undersökningen bedöms jorddjupen generellt vara som minst längs Fjäråsvägen i områdets västra kant. Längst åt sydväst i området är djup till berg ca 1–3 m, och jorddjupen bedöms successivt öka åt norr längs Fjäråsvägen, till ca 15 m i områdets nordvästra del. Djup till berg inom området bedöms vara som störst i områdets nord- och sydöstra del, där djup till berg bedöms vara ca 25–30 m. I mitten av det undersökta områdets östra kant bedöms djup till berg vara ca 20 m.

Vid skruvprovtagning observerades en fri grundvattenyta i ett av borrhålen ca 2 m under markytan. Utförda portrycksutjämnningar i samband med CPT-sondering visade på en grundvattenyta ca 1–1,5 m under markytan. Infiltrationsmöjligheterna för dagvatten bedöms utifrån ovan som relativt goda.



Figur 6.1 - Utdrag ur SGU:s kartdatabas för jordarter skala 1:25 000 – 1:100 000.



Figur 6.2 - Jorddjupskarta. Streckad linje visar ungefärligt undersökt område.

Stabilitet

Det kan ej visas att säkerheten mot stabilitetsbrott inom området är tillräcklig. Beräknad säkerhetsfaktor mot stabilitetsbrott är mycket låg för de beräknade sektionerna, vilka anses vara representativa för hela eller stora delar av slanten mot Storån inom det undersökta området.

Beräkningar visar att området närmast ån inte är stabil, med faktorer beräkningsmässigt under 1,0. Den dåliga stabiliteten för befintlig slänt bekräftas av tecken på att små ras förekommer i slänten längs ån. Inom den centrala delen av planområdet bedöms lokalstabiliteten beräkningsmässigt vara lägre än 1,0 för ett område på ca 20 m bakom slänkrönet. Totalstabiliteten inom den centrala delen av planområdet är beräkningsmässigt lägre än kravet inom ett område på upp till drygt 80 m från slänkrön. För den södra delen är motsvarande område ca 20 m. Geometri och/eller jordparametrar kan vara bättre än de antagna i rapporten samt bidrar vegetationen i slanten till ökad slantstabilitet, någon som inte tas hänsyn till i gjorda beräkningar.

Planerade förhållanden

Uppförande av nya byggnader eller upplag av massor bör ej, utan stabilitetshöjande åtgärder, ske inom ett område på upp till 80 m från ån då tillskott av belastning ovanför slantkrok försämrar slantstabiliteten mot ån ytterligare, och riskerar att initiera större skred.

Grundläggning

Marken bedöms generellt klara visst tillskott av last utan att några större, tidsberoende, sättningar uppkommer. Vid pålastning av större laster kan vissa sättningar uppkomma. Torvjord samt gytta är mycket sättnings känsligt, och all ökad last på torvjord bedöms ge upphov till sättningar.

Stabilitetsfrämjande åtgärder

För att höjda stabiliteten finns flera olika typer av åtgärder. De metoder som vanligtvis anses mest ekonomiskt och tekniskt rimliga innefattar minskning av pådrivande krafter genom avschaktning ovan slantkrön eller utflackning av slantens lutning, alternativt ökning av mothållande krafter genom utfyllnad vid slänthot.

Slänterna mot ån bedöms vara utsatta för erosion, genom att det strömmande vattnet transporterar bort finmaterial (jord av mindre fraktionsstorlek) från slantens nedre del. Erosionen gör att stabiliteten mot ån försämras över tid, då jord från slantens mothållande sida försvinner. För att motverka detta kan erosionsskydd anläggas på samtliga slänter mot ån inom det undersökta området. Erosionsskydd bidrar dock inte till ökad stabilitet, men till att minska risken för ytterligare försämring av stabiliteten mot ån.

Genom att förstärka strandbrinken vid Smälteryd förhindras eventuell erosion samt genom planläggning av allmän platsmark natur, skyddas vattendraget och kommunen ansvarar då för skötsel i en större utsträckning än tidigare. Både permanenta och tillfälliga ingrepp i vattenmiljö ska generellt undvikas. Det kan här dock anses vara av yttersta vikt för att säkerställa markstabiliteten längs föreslaget utvecklingsområde. För ett sådant ingrepp kan anmälan om vattenverksamhet behöva göras till Länsstyrelsen. För att säkerställa planens genomförbarhet och bistå med underlag till en förprojektering av släntstabilisering planeras en fördjupad stabilitetsutredning som omfattar inmatning av slänter och lodning av åbotten, samt mer avancerad provning av jordens egenskaper. Undersökning beräknas kunna utföras under sommaren 2021.

FÖRDJUPAD GEOTEKNISK UTREDNING

Vidare utredning gällande stabiliserande åtgärder samt tillkommande egenskapsbestämmelser gällande markens geotekniska bärighet planeras under hösten 2021 och sammanställs i granskningshandling.

Vattenverksamhet

Av 11 kap. 2 § miljöbalken framgår att med vattenverksamhet avses

1. *”uppförande, ändring, lagning och utrivning av dammar eller andra anläggningar i vattenområden, fyllning, pålning i vattenområden, bortledande av vatten från eller grävning, sprängning och rensning i vattenområden samt andra åtgärder i vattenområden som åtgärden syftar till att förändra vattnets djup eller läge”*

Ett flertal av de åtgärder som kräver vattendispens från strandskyddsreglerna för att kunna genomföras kan också omfattas av miljöbalkens regler om dispens och tillstånd för vattenverksamhet. Arbeten i eller nära ett vattenområde betraktas enligt miljöbalken som vattenverksamhet.

Enligt 11 kap. 9 § Miljöbalken för vattenverksamhet krävs det tillstånd enligt denna balk, om inte något annat följer av bestämmelserna i detta kapitel. Den som vill bedriva vattenverksamhet får ansöka om tillstånd även om det inte krävs tillstånd för verksamheten. Oavsett vad som följer av 11–15, 19 och 23 §§, kan det för en viss verksamhet eller åtgärd krävas tillstånd enligt 7 kap. 28 a §. Lag (2005:571).

Det är alltid utövaren av vattenverksamheten som har ansvar för att avgöra om tillstånd behöver sökas. En förutsättning för att få bedriva vattenverksamhet är att man har rådighet över området som fastighetsägare eller har avtal med fastighetsägaren till området.

Det är miljödomstolen som i varje enskilt fall ska ta ställning till prövningens omfattning. Tillstånd, godkännande eller dispens får förenas med villkor om att verksamhetsutövaren ska ställa ekonomiska säkerhet för eventuella ersättningskrav och liknande. Frågan om säkerhet för verksamheten ska prövas i samband med att tillståndet lämnas. Tillstånd, godkännande eller dispens får normalt inte meddelas för en ny verksamhet som medverkar till att en miljökvalitets-norm överträds enligt 16 kap. 5 § Miljöbalken.

För tillstånd eller dispens får som villkor föreskrivas om skyldighet att utföra eller bekosta:

1. Särskild undersökning av ett berört område,
 2. Särskilda åtgärder för att bevara ett berört område, och
 3. Särskilda åtgärder för att kompensera det intrång i allmänna intressen som verksamheten medför.
- Samma skyldigheter får föreskrivas när ett tillstånd eller en dispens upphävs. Bestämmelsen omfattar enligt Naturvårdsverket inte anmälningspliktiga vattenverksamheter.

Enligt 11 kap. 6 § Miljöbalken får en vattenverksamhet bedrivas endast om dess fördelar från allmän och enskild synpunkt överväger kostnaderna samt skadorna och olägenheterna av den.

Kommunens bedömning vid utförandet av stabiliserande åtgärder för strandbrinken är att en vattendom inte är behövlig för det tänkta arbetet.

Markföroreningar

AFRY (*ÅF Infrastructure AB*) har i början på 2021, på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Marks kommun, utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning för området Smälteryd. Syftet med undersökningen har varit att utreda föroreningssituationen på fastigheten och kartlägga miljögifter i marken inför eventuella åtgärder mot översvämningar och som underlag för detaljplanarbete. Resultaten från den miljötekniska markundersökningen ligger till grund för rekommendationer om eventuella ytterligare undersökningar eller åtgärder och erforderliga anmälningar inför entreprenadstart.

Undersökningen gällande provtagning delades upp i tre kategorier: Asfalt-, Grundvatten- och Jordprovtagning.

Jord:

Föroreningsnivån inom fastigheten bedöms som låg då inga halter överstigande tillämpade riktvärden har påvisats. För flertalet parametrar har inte några halter över laboratoriets respektive rapporteringsgränser påvisats. I två provpunkter (21AF06 och 21AF07) har prov uttagits för analys med avseende på dioxiner och furaner. Resultatet påvisade en halt av dioxin över laboratoriets rapporteringsgräns, dock inga anmärkningsvärda halter.

Asfalt:

Provtagen asfalt inom undersökningsområdet är ej att betrakta som tjärasfalt. Asfalten bedöms därmed kunna ligga kvar utan risk för miljö eller människors hälsa. Då utförd undersökning är av stickprovskaraktär kan det dock inte uteslutas att det kan förekomma annan typ av asfalt inom området.

Grundvatten:

Dioxin har analyserats i två grundvattenprover. Halter strax över detta riktvärde har noterats i båda analyserade prover, 3,83 respektive 3,47 pg/l. Det bör noteras att grundvattnet inom fastigheten ej används som dricksvatten. I VROM anges ett riktvärde på 1 pg/l, detta värde ska betraktas som en indikation på att grundvattnet är allvarligt förorenat (kraftig påverkan). Det har i en provgrop även detekterades en mycket låg halt av 2,4/2,5-Diklorfenol vilket bildas som en nedbrytningsprodukt av dioxin. De uppmätta föroreningshalterna med avseende på dioxin kan bero på flera faktorer särskilt då det rör sig om så låga koncentrationer.

Samtliga massor med halter understigande aktuellt åtgärdsgräns (KM) bedöms utifrån miljömässiga skäl kunna återanvändas utan risk för människa eller miljö inom området, förutsatt att de uppfyller de tekniska kraven. Återanvändning bedöms även miljömässigt motiverat för att minimera transporter av massor. Då ett av de analyserade jordproverna överstiger riktvärdet för MRR med avseende på bly ska eventuell återanvändning av massor inom området ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Vid återanvändning bör en platsspecifik riskbedömning genomföras.

Föroreningsnivån inom nu undersökt område bedöms utifrån nu genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning som låg.

Radon

Markområdet för Smälteryd bedöms vara normalriskområde. Bostadshus eller byggnader där människor vistas i under längre tid ska byggas i radonsäkert utförande i enlighet med Bygghälsorådgivningsrådets skrift Markradon. Riktvärden anger att radonhalten inomhus inte ska överstiga 200Bq/m³. Fyllning som tillförs området utifrån för detta ändamål ska klassificeras genom mätning av gammastrålning innan det används.

Buller

Flygtrafik från Landvetter flygplats åstadkommer ett visst buller, men bedöms som rimlig. Fjäråsvägen omsluter programområdet i väst och norr och åstadkommer även ett visst buller men

bedöms även det som rimligt då det i förhållandevis låga årsdygnsmedel genererar uppskattningsvis 50-55dBA LpAeq, som är inom riktlinjerna för bostäder.

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

m_1 - Bullerskydd med en höjd av 1,0 meter över anslutande marknivå får anläggas mot Fjäråsvägen, PBL 4 kap. 12 § 1st 2 p.

Industri/verksamheter

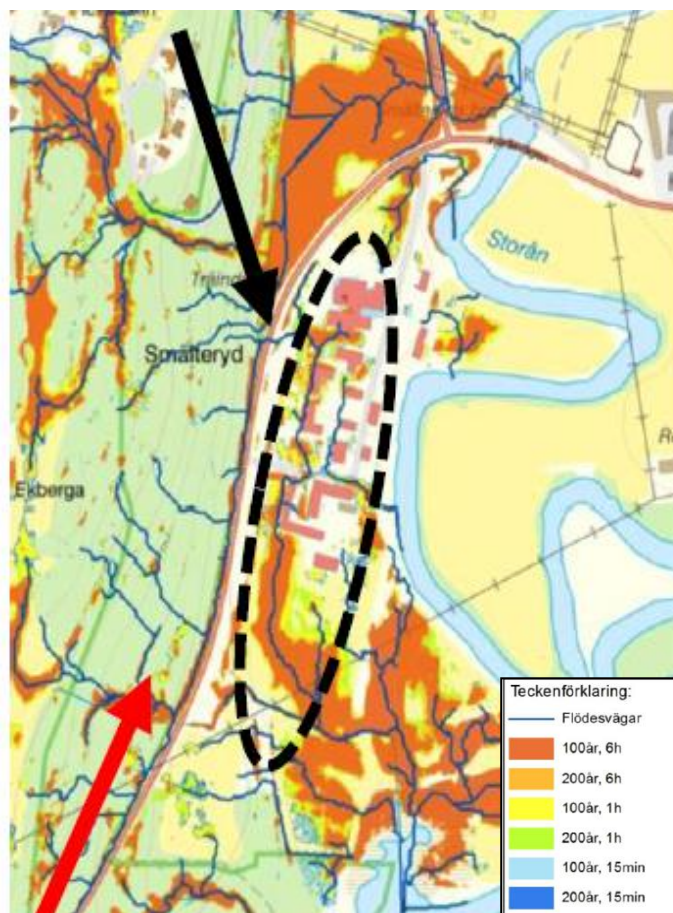
Nordost om Smälteryd vid Fjäråsvägen är ett område á 4 fastigheter planlagt som område för industriändamål, byggnadsplan Sätla från 1956. På platsen är det lokala företaget Sätla bygg lokaliserad. Det är ett familjeföretag med byggnation som kärnverksamhet. Tillsammans med Byggentreprenaden driver de byggbutik, brädgård och serviceverkstad. Verksamheten anses inte som störande och är på säkert skyddsavstånd från föreslagen bebyggelse gällande lukt och buller.

Djurhållning

Idag finns det ingen djurhållning inom eller i direkt anslutning till planområdet. Djurhållning är framför allt begränsad till den östra delen av orten.

Översvämning och skyfall

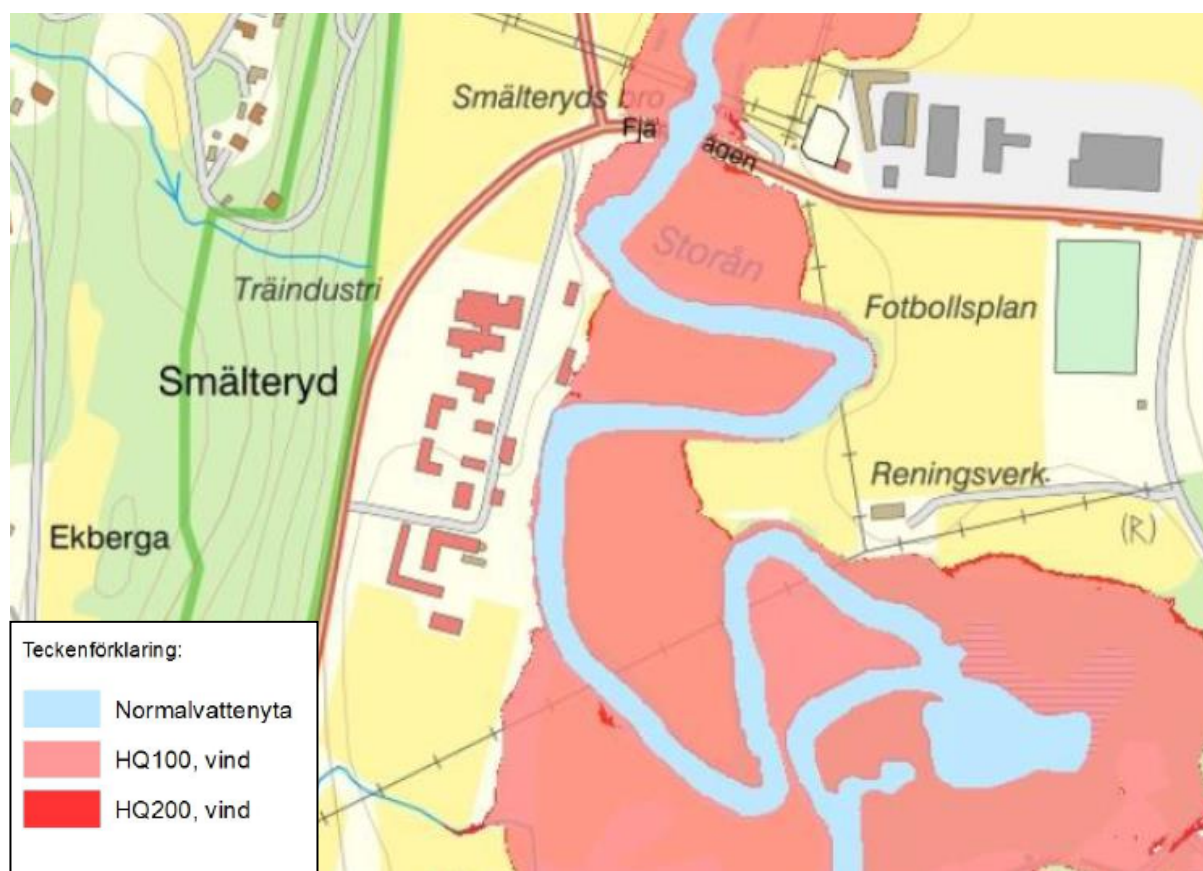
Höjdsättningen av området är mycket viktig med hänsyn till kraftiga skyfall som blivit alltmer vanligt förekommande. SMHI har genomfört en översvämningskartering av Storån och sjön Lygnern som ligger nedströms planområdet. Utredningen visar att planområdet inte påverkas av 100- eller 200-årsflödet i Storån, vilket grundas i att området är högt beläget jämfört med omkringliggande mark. Metoden som använts tar inte hänsyn till



Figur 6.3 - Utsnitt från SMHI:s rapport Översvämningskartering Storån och Lygnern. Svartstreckad linje visar ungefärlig utbredning för planområdet. Röd pil avser flödesriktning. Svart pil markerar var vattnet från uppströms område rinner in i planområdet.

kulvertar eller vägtrummor som leder vattnet under tillfartsvägar eller liknande, varför resultaten delvis kan vara missvisande. Skyfallsmodellering har utförts för planområdet med omnejd för att utreda konsekvenserna vid ett klimatkompenserat 100 samt 200-årsregn. Existerande bebyggelse samt planerad markanvändning har legat till grund för utredningen, som visar på principiella avrinningsstråk och potentiella riskområden.

Höjdmodellen som ligger till grund för modelleringen saknar detaljerad information om vägsektioner, höjdsättningen av det planerade bäckstråket i det centrala parkområdet, höjdsättning på omgivande områden, detaljutformning såsom kantsten och visar inte på ett detaljerat sätt flödet genom de vägtrummor som finns inom och i anslutning till planområdet. Vid en detaljutformning av området i ett senare skede kan den genomförda modelleringen användas som underlag.



Figur 6.4 - Utsnitt från SMHI:s rapport Översvämningskartering Storån och Lygnern. Streckad linje avser planområdets ungefärliga utbredning

Avrinningsstråk behöver skapas i väst-östlig riktning mot Storån för avledning av ett skyfall. Marken runt tillkommande byggnader skall anläggas med fall ut från byggnaderna, för att säkra dem från att skadas vid stora regnmängder

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Bebyggelsen ansluts till det allmänna VA-nätet. Området kommer primärt bestå av kvartersmark men i så stor utsträckning som möjligt kommer ledningarna placeras inom allmänplats GATA eller gator inom kvartersmark för att vara tillgängliga för framtida drift och underhåll. Tillgängligheten till ledningar säkerställs genom u-område samt ledningsrätt.

Dagvatten

Kommunen förespråkar öppna dagvatten system och avsikten för området är att dagvatten ska fördröjas lokalt och inte införlivas i kommunens verksamhetsområde för VA. En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2021-03-03). Förslag på dagvattensystem har tagits fram med utgångspunkt från att området skall ge ett enhetligt intryck avseende dag-vattenhantering. Området har delats in i två avrinningsområden där merparten av området avvattnas åt söder. Takytor i området vars dagvatten avleds norrut kommer att släppas ofördröjt till Storån på grund av platsbrist för fördröjningsåtgärder.

Det befintliga dagvattenflödet från planområdet har beräknats till 170 resp. 270 l/s vid ett regn med 5 resp. 20 års återkomsttid. Beräkningarna har utförts för scenariot där byggnaderna rivits. Framtida dag-vattenflöden har beräknats till 600 resp. 950 l/s för det framtida scenariot efter byggnation vid ett 5- resp. 20-årsregn. Vid beräkning av framtida flöden har en klimatkfaktor om 1,25 använts. För att inte öka flödet till recipienten efter exploatering, vid ett regn med 5 resp. 20 års återkomsttid, har erforderlig magasinsvolym beräknats till ca 210 resp. 330 m³.

Föreslaget dagvattensystem har tagits fram med grund i att dagvatten från parkeringsytor och vägar behöver renas innan avledning mot recipient. För takdagvatten har fokus lagts på flödesutjämning, då takvatten bedöms vara relativt rent, men med ett snabbt avrinningsförlopp.

Makadamdike:

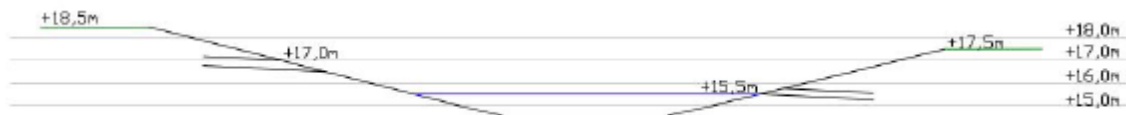
Uppsamlande makadamdiken förslås anläggas utmed parkeringsplatserna, vilka behöver ges ett fall mot diken. Ett makadamdike har renande funktion då föroreningar och partiklar fastläggs i makadammet. Makadamdiken har därtill en fördröjande effekt, och då marken bedömts ha relativt god infiltrationsförmåga bedöms dagvatten i viss mån kunna infiltrera vidare ner i underliggande jordlager. Infiltration är önskvärd för att bibehålla en naturlig vattenbalans.



Figur 7.1 - Ett system med makadam- och svackdiken föreslås för avvattning av väg- och parkeringsdagvatten.

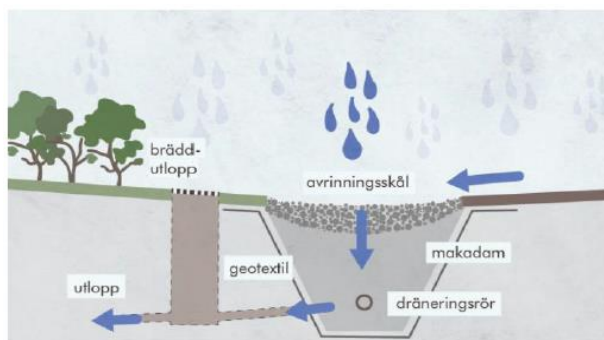
Erforderlig fördröjningsvolym föreslås anläggas i området sydöstra del i form av en damm med permanent vattenspiegel. Till dammen föreslås drän- och takvatten från merparten av byggnaderna avledas via ett ledningssystem. Dammen föreslås förses med ett avstängningsbart utlopp för att möjliggöra för uppsamling av släckvatten vid en eventuell brand. Dammen har givits en släntlutning om 1:4 för att undvika behov av inhägnad. Dammen föreslås ges minst två utloppsnivåer där den första nivån (+15,5 m i figur 7.2) ger en reglervolym om ca 160 m³, vilket delvis täcker det beräknade utjämnings-behovet för ett regn med 5 års återkomsttid. Utloppet kan exempelvis strypas med hjälp av en utloppsledning med en mindre dimension.

Figur 7.2 - principsektion för dagvattendamm



Den beräknade utjämningsvolymen för ett 20-årsregn uppgår till 330 m³, varav ca 300 m³, ryms inom föreslagen damm innan vatten rinner över den östra kanten (+17,5 m i Figur 7.2) och vidare mot Storån. Resterande, erforderlig utjämnings-volym bedöms kunna skapas i svack- eller makadamdiken utmed vägar och parkeringar.

Trafik- och vägdagvatten föreslås avledas till dammen via ett makadam- och svackdikessystem. Uppsamlade makadamstråk föreslås utmed parkeringsytor för att erhålla rening av dagvattnet. För rening och avledning av vägdagvatten föreslås att flacka svackdiken anläggs utmed vägbanorna. Samtliga ytor som skall avvattas till makadam- och svackdikessystemet behöver skevas mot diken. Dikessystemet föreslås mynna i dammen i den södra delen innan utsläpp till recipient. Höjsättning av planområdet beaktas så att lågstråk skapas i väst-östlig riktning mot Storån, och så att instängda områden inte skapas. Marken intill byggnaderna skall ges en lutning bort från byggnaden.



Figur 7.3 - strukturskiss över ett system av svackdiken.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns inte tillgängligt för området. Kommunen ser positivt på lösningar där förnybara energikällor nyttjas för bostädernas energiförsörjning. Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

El, tele och fiber

Det går en mindre kraftledning precis söder om planområdet men bedöms inte innebära risk eller störning för planförslaget.

El, tele och fiber byggs ut i samband med anläggandet av lokalgata. Placeringar av nätstationer utreds tillsammans med ledningsägare i området. Där ledningsdragning sker på kvartersmark kommer ledningsrätter tecknas mellan ledningsägare och respektive fastighetsägare/förening.

Lokala fiberföreningen Sätla fiber har anslutning vid Fjäråsvägen och samtliga fastigheter planeras anslutas.

Avfall

Avfallshantering ska ske fastighetsnära, med sortering av flera fraktioner. Plankartan möjliggör stor frihet i placering och utformning av miljöhusen. Byggnationen ska beakta utrymmen för fastighetsnära insamling enligt kommunens renhållnings-ordning och förordning (2018:1462). Gemensamt alternativt gemensamma miljöhus föreslås i planen för boende i varje delområde. Återvinningsstation finns på andra sidan Storån vid reningsverket vid Lygnevivägen. Till återvinningscentralen Skene skog är avståndet ca XX km.

Brand

Vid släckning av en eventuell brand i området uppkommer förorenat släckvatten. För att inte riskera att förorenat släckvatten förs vidare via dagvattensystemet till Storån och vidare till Lygnern, föreslås att föreslagen dagvattendamm förses med ett avstängnings-bart utlopp.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

MKN för vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten fastställs med stöd av 5 kap MB, enligt vattenförvaltnings-förordningen. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Lygnern ”god ekologisk status” medan den kemiska statusen ”ej uppnår god”. Lygnern ligger nedströms planområdet och är recipient för dagvatten från området. Den kemiska statusen påverkas av kvicksilver (Hg), samt bromeras difenyleter. Halterna av kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet i fisk.

MKN för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft fastställs med stöd av luftkvalitetsförordningen (2010:477). Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2.5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik,

kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som *ska följas*, medan några är så kallade målsättningsnormer som *ska eftersträvas*.

Ny bebyggelse enligt planförslaget bör inte innebära att miljö kvalitetsnormer för luft eller vatten överträds. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på ev. förorenings spridning av kvicksilver eller övriga skadliga ämnen. Föreslagen bebyggelse enligt planförslaget bedöms här inte påverka MKN för vatten negativt utan endast positivt med anslutning till kommunalt VA samt genom lokal dagvattenhantering.

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

Figur 7.4 - Diagram över gränsvärden för luft

Miljömål

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

God bebyggd miljö

Detaljplanen innebär goda förutsättningar för en varierad byggnation, anpassad till ekologiska och kulturhistoriska värden samt närhet till rekreation och natur. Planförslaget möjliggör ett blandat bostadsområde med hög ekologisk nivå som knyter an till naturen och den lantliga miljön.

Levande sjöar och vattendrag

Detaljplanens förslag på lokal dagvattenhantering bedöms inte medföra negativ påverkan avseende ekologiska eller kemiska aspekter för Storån eller Lygnern. Utbyggt kommunalt VA bedöms säkerställa den lokala vattenkvaliteten. Planförslaget bedöms inte inskränka i allmänhetens möjlighet till att beträda området eller Storån genom upphävandet av strandskyddet för

kvartersmark och gata, utan planen anses tillgängliggöra och öppna upp ett sedan tidigare slutet och kargt område.

Ett rikt växt och djurliv

Planförslaget innebär en fortsatt sammanhängande grön zon/spridningskorridor för flora och fauna samt som grön kil från väst till öst. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för naturvård och friluftsliv negativt utan i stället tillgängliggöra området kring Storån samt skyddar det möjligt känsliga området längs strandbrinken och vattenmiljön genom användningsbestämmelser.

Behovsbedömning – Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

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

Genomförandebeskrivning

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.

Organisatoriska frågor

- Samråd avses att ske under augusti och september 2021
- Granskning är planerad till första kvartalet 2022
- Antagande av planen är planerad till tredje kvartalet 2022

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. När detaljplanen vunnit laga kraft kan arbeten med infrastrukturen i området påbörjas. Iordningsställande av allmänplatsmark och naturområden ska ske etappvis under genomförandetiden. Kvartersmarken avses att bebyggas av tre exploatörer.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. 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.

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap varvid kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna platserna inom planområdet. Kommunen ansvarar också för utbyggnad av teknisk infrastruktur samt vatten- och avloppssystem.

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

Avtal och överenskommelser

Marks kommun har upprättat markanvisningsavtal med de exploatörer som genom markanvisningstävling tilldelats markområden för exploatering inom planområdet. Avtalen är gällande två år efter att respektive avtal har undertecknats av parterna. Kommunen har för avsikt att teckna exploateringsavtal med respektive exploatör när detaljplanen vunnit laga kraft.

I övrigt finns inga avtal eller överenskommelser som berör planområdet.

Tekniska frågor

VA och dagvatten

Berört planområde är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA och dagvatten vilket innebär att kommunen blir huvudman och svarar för framtida drift och underhåll av VA- och dagvattensystem inklusive brandposter inom området. Kommunen ansvarar också för eventuell utbyggnad samt framtida drift och underhåll av kapacitetshöjande åtgärder på spill- och färskvattenledningar utanför planområdet.

Samtliga VA-ledningar tillhörande kommunen avses att förläggas i allmän plats, gata.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredningar för området.

El

Vattenfall ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av blivande elnät inom området. Utbyggnad av ny infrastruktur för el ska ske i samråd och samarbete med kommunens och exploatörernas övriga utbyggnad av området.

Samtliga VA-ledningar tillhörande kommunen avses att förläggas i allmän plats, gata.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte tillgängligt för området. Kommunen ser positivt på lösningar där förnybara energikällor nyttjas för bostädernas energiförsörjning. Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

Elektronisk kommunikation, fiber

Inom planområdet, i höjd med infarten från Fjäråsvägen, finns en fiberledning tillhörande Sätla fiberförening. De har uppgett att det de nya byggnaderna inom planområdet kan anslutas till deras fibernät.

Renhållning

Avfallshanteringen inom området ansvarar kommunen för genom upphandlad entreprenör. Exploatörerna ansvarar dock för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering vid tiden för bygglovsansökan.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Exploateringen sker inom Lygnersvider 1:29 vilken ägs av Marks kommun. när detaljplanen har vunnit laga kraft avses de markområden som utgörs av kvartersmark, avstyckas och försäljas till exploatörerna i enlighet med upprättade avtal.

Fastighetsbildning

För att kunna överlåta del av Lygnersvider 1:29 till respektive exploatör, krävs det att fastighetsbildning sker. För att markområdena ska kunna utgöra egna registerenheter kommer ansökan om avstyckning av kvartersmark för bostadsändamål lämnas in till Lantmäteriet.

De markområden som utgörs av allmän platsmark kan fortsatt tillhöra Lygnersvider 1:29 eller genom fastighetsreglering överföras till annan kommunal fastighet med samma ändamål alternativt genom avstyckning bilda en ny fastighet för det ändamål som Lantmäteriet finner lämpligt.

Gemensamhetsanläggningar

För att lösa tillgång till väg och parkering för de blivande bostadsfastigheterna reserveras utrymme gemensamhetsanläggning. Utrymme för väg och parkering får anses vara av väsentlig betydelse för att bostadsfastigheter ska anses vara lämpliga för sitt ändamål. Vid inrättande av en sådan anläggning bedöms fördelarna av ekonomisk eller annan art, överväga de kostnader och olägenheter anläggningen kan tänkas medföra.

Gemensamhetsanläggning (GA), inrättas av Lantmäteriet om de finner att framställda yrkanden uppfylla villkoren i anläggningslagen (1973:1149).

U-område

Inom planområdet finns inga markområden reserverade underjordiska ledningar då de allmännyttiga ledningarna avses att förläggas inom lokalgatan.

Servitut och nyttjanderätter

Inom planområdet finns varken upprättade servitut eller nyttjanderätter. För att verkställa planen anses inte eller några sådana rättigheter behövas upprättas.

I det nordöstra hörnet av planområdet, där marken avses att nyttjas som allmän plats, natur, har Sätla Fiber ekonomisk Förening förlagt en ledning för elektronisk kommunikation men något avtal är inte upprättat.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunen har rätt att, med stöd av detaljplanen, lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats, även utan stöd av överenskommelse med fastighetsägaren. Eftersom

planläggningen sker inom en fastighet som redan ägs av kommunen, kommer detta förfarande inte att bli aktuellt.

För att lösa fastigheternas gemensamma behov av tillgång till väg och parkering, ska frågan prövas av Lantmäteriet. En sådan förrättning påbörjas först efter att ansökan lämnats in till myndigheten. De förrättningskostnader som uppstår ska fördelas mellan deläggande fastigheter efter vad som är skäligt, om inte annat anges.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Kommunen eller exploatören kan ansöka om lantmäteriförrättning för avstyckning när överlåtelsehandlingarna är upprättade. Exploatörerna svarar för de förrättningskostnader som uppstår till följd av fastighetsbildningen som krävs för att avstycka den byggbara kvartersmarken.

Om det uppstår behov av inrättande av gemensamhetsanläggning inom någon av de respektive kvartersområdena, svarar berörda fastighetsägare för den förrättningskostnad som uppstår till följd av Lantmäteriets prövning av ansökan.

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Intäkter

- Försäljning av fastigheter
- Anslutning till kommunal VA

Utgifter

- Plankostnader
- Utredningskostnader
- Utbyggnad av allmän platsmark
- Utbyggnad av VA-nätet

Ekonomiska konsekvenser för Götenehus AB (exploatör)

Intäkter

- Försäljning av bostäder

Utgifter

- Köp av fastighet
- Eventuella utredningskostnader
- VA-anslutning enligt gällande taxa
- Förrättningskostnader
- Servisledningar för VA, fjärrvärme och fiber inom kvartersmarken

Ekonomiska konsekvenser för Erik Larsson Bygg AB (exploatör)

Intäkter

- Försäljning av bostäder

Utgifter

- Köp av fastighet
- Eventuella utredningskostnader
- VA-anslutning enligt gällande taxa
- Förrätningskostnader
- Servisledningar för VA, fjärrvärme och fiber inom kvartersmarken

Ekonomiska konsekvenser för AB Sätla Bygg

Intäkter

- Försäljning av bostäder

Utgifter

- Köp av fastighet
- Eventuella utredningskostnader
- VA-anslutning enligt gällande taxa
- Förrätningskostnader
- Servisledningar för VA, fjärrvärme och fiber inom kvartersmarken

Konsekvensbeskrivning

Inledning

Planprogrammet för Smälteryd och Sätla sand redovisar huvuddragen för användning av mark- och vattenområden. I konsekvensbeskrivningen redovisas i vilken grad förslaget medverkar till en långsiktigt hållbar utveckling, vilken påverkan det har på relevanta nationella mål och de översiktliga miljömässiga, sociala och ekonomiska konsekvenserna som planförslaget bedöms medföra. (1 kap 1 § PBL ”Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.”)

Miljökonsekvenser

Befolkningstillväxt belastar miljön

När en kommun del växer ökar belastningen på miljön. Mer mark tas i anspråk, trafiken ökar och fler bostäder måste försörjas med värme, vatten och avlopp. Samtidigt kan en genomtänkt lokalisering och riktade investeringar i t ex bytesplatser, cykelvägar och gemensam VA, skapa förutsättningar för mer miljöeffektiva lösningar, vilket kan begränsa miljöbelastningen eller minska den.

Trafik

Hur resor och transporter sker har en avgörande påverkan på klimat, luftföroreningar och bullernivåer. Generellt sett medför utbyggnad för fler människor ett ökat transportarbete av människor och varor. Befolkningen bedöms växa med ca 35 procent i planförslaget. Genom att i planförslaget samla den ökade tillväxten skapas förutsättningar för en hållbar resandeutveckling i enlighet med ÖP:s intentioner.

Genom utvecklade länkfunktioner kan resandeunderlagen också stärkas av bebyggelse som ligger längre ifrån stråken. Längre resor som idag görs med bil, kan övergå till längre resor med kollektivtrafik, vilket ger positiva klimateffekter. Gång- och cykelvägar mellan målpunkter kommer öka gång- och cykeltrafiken, vilket även kräver trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Klimatförändringar

Klimatförändringarna medför ökad risk för olyckor och skador och ökad risk för spridning av föroreningar. Risken för översvämningar från extrem nederbörd, snabba flöden och höga vattenstånd bedöms öka i framtiden, vilket ställer höga krav på lokalisering av bebyggelse, fördröjning av dagvatten och tillräcklig dimensionering av ledningar och dagvattenmagasin.

Planförslaget bedöms inte medföra ökade risker för erosion, ras och skred, eller översvämning till följd av höga vattenstånd eller nederbörd. Den större utbyggnaden av bostäder i planförslaget medför dock ett ökat antal hårdgjorda ytor.

Dagvatten och spillvatten

Det förekommer problem med dagvattenhanteringen på många platser i kommunen. När nya områden bebyggs ökar andelen hårdgjorda ytor och därmed minskar dagvattnets möjlighet att infiltrera naturligt i marken. Utan lämplig fördröjning och avledning av dagvattnet i området ökar risken för översvämning och vidare skador på bebyggelsen. Utsläpp, avlopp eller dagvatten avrinning från ny bebyggelse eller andra åtgärder för aldrig påverka vattenkvaliteten i Storån, Lygnern eller grundvattenförekomsten.

Ökat byggande kan resultera i lokala dagvattenproblem på grund av att fler ytor hårdgörs. En växande befolkning innebär vidare att mängden avloppsvatten ökar. Genom att i möjligaste mån samla bebyggelsen kan ökningen tas om hand av det kommunala VA-nätet och antalet enskilda avlopp hållas nere. Exploatering kan också påverka yt- och grundvattnet och därmed dricksvattenförsörjningen på olika sätt. För planförslaget gäller ÖP:s krav på utredning och god hantering av dagvatten vid detaljplanering, liksom hållbara vatten-, avlopps- och dagvattenlösningar i känsliga områden i glesbygd, vilket generellt sett minskar miljöbelastningen.

Vattenverksamhet

När vattenverksamheter utförs i känsliga naturmiljöer kan störningar uppkomma för fågelliv och övrigt djurliv. Olämplig reglering eller vattenverksamhet kan medföra att sjöfågelbon förstörs eller

att häckningar avbryts. Vattenmiljön är också viktig för vissa däggdjur som utter och bäver. Pumpar, entreprenadmaskiner och liknande som används vid vattenverksamhet kan orsaka bullerstörningar för människor och för naturmiljön och ge upphov till utsläpp av föroreningar som olja och drivmedel.

Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Påtaglig skada på natur- eller kulturmiljön kan uppstå om en åtgärd kan mer än obetydligt skada något eller några av de natur-, kultur- eller friluftsvärden som utgör grunden för riksintresset. En negativ inverkan som är irreversibel med avseende på något värde som utgör grunden för riksintresset bör som regel anses utgöra påtaglig skada på natur- eller kulturmiljön. Vid bedömningen av om en åtgärd kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön i ett område av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet bör det analyseras hur mycket, på vilka sätt och för hur lång tid åtgärden kan inverka negativt på de värden som utgör grund för att området har bedömts vara av riksintresse. Vid bedömningen av om en skada skall anses påtaglig bör det vidare beaktas att olika områden är olika känsliga för påverkan och, vad avser naturmiljön, även kan ha olika återhämtningsförmåga. Vid bedömningen bör även tidigare ingrepp och/eller skador beaktas. Vid bedömningen bör också tas hänsyn till att ett ingrepp som endast berör en liten del av ett riksintresseområde kan ha en sådan grad av negativ inverkan på områdets värden att påtaglig skada uppstår. Detta gäller även sådana åtgärder utanför ett riksintresseområde som kan påverka värdena i området negativt så att en påtaglig skada uppstår.

3 kap. 6 § första stycket

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet *skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.*

3 kap. 6 § andra stycket

Områden *som är av riksintresse* för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet *skall skyddas* mot åtgärder som anges i första stycket.

Jordbruksmark och andra naturresurser

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, MB, (1998:808) får brukningsvärd jordbruksmark, såsom åkermark, endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Utifrån den ianspråktaga åkermarkens läge och beskaffenhet jämfört med den åkermark och skog som omgärdar det aktuella planområdet, får lokaliseringen anses utgöra det mest lämpliga läget. Detta med hänsyn till att markområdet ansluter sedan tidigare befintlig bebyggelse med närhet till centrum med affärer, vårdcentral, kommunikationer, idrottshall och skolor med mera. Inom planområdet finns sedan tidigare samhällstekniska lösningar såsom kommunalt VA elektronisk

kommunikation och goda möjligheter till allmän kommunikation. Omgärdande vägar för fordonstrafik tillhör dels Trafikverket dels Marks kommun vilket skapar en god infrastruktur för det tillkommande bostadsområdet.

En större bebyggelseutveckling medför högre belastning på långsiktiga resurser såsom material och markvatten samt jordbruks-, skogsbruks- och naturmark och förändring av landskapsbild och kulturmiljö. Genom att förtäta befintlig bebyggelse minskar utbredningen på jordbruksmark, samtidigt som befintliga landskap och kulturmiljöer utsätts för större påfrestningar. Fler människor, bättre ekonomi och ökad aktivitet kan också innebära att befintliga värden lyfts fram och tillvaratas på ett tydligare sätt, som lyfts fram på olika sätt i planförslaget. Planförslaget medför dock mer bebyggelse vilket påverkar markresursen negativt. För att begränsa påverkan har avvägning inför bebyggelse på jordbruksmark utförts enligt ÖP:s kriterier.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

SOCIALA KONSEKVENSER

Välfärd, samhällsservice och trygghet

En stabil kommunekonomi säkrar den sociala infrastrukturen i form av skolor, förskolor, äldreboenden, fritidsgårdar och andra mötesplatser samt ökar möjligheterna att göra förebyggande och utvecklande insatser för att förbättra hälsa, säkerhet, trygghet och tillgänglighet. Även föreningsverksamheten ökar. I översiktsplanen finns riktlinjer för ett socialt perspektiv i planeringens tidiga skeden och behovet av offentliga miljöer och mötesplatser som planförslaget uppmärksammar. Faktorer som påverkar folkhälsan i hög grad är ekonomisk och social trygghet, delaktighet och inflytande i samhället, trygga och goda livsvillkor, samt sunda och säkra miljöer. Risk finns dock för exempelvis lokalt ökat trafikbuller och förlust av rekreationsytor.

Bebyggelsestruktur

Bebyggelseutväxten bör i första hand ske i anslutning till befintlig bebyggelse genom förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse. En tätare och mer uppblandad bebyggelse, ökar närheten mellan bostäder och service, kontaktytorna mellan människor och underlättar för fler grupper att ta del av samhället. En större bebyggelse utanför centrala delar kan uppfattas som avskuren och inte en del av orten. Genom förtätning uppstår kortare avstånd till kollektivtrafik, skolor och annan service, vilket underlättar för icke bilburna grupper och för ett mer hållbart resande över lag. En konsekvens av utbyggnad av planförslaget är ett ökat bilberoende om möjligheterna till en utbyggd kollektivtrafik anses som små eller är lokaliserad på ett för individen långt avstånd. Genom att komplettera bebyggelsen med bostadstyper som det råder brist på ökar attraktiviteten med en blandad bostadssammansättning med olika upplåtelseformer, kostnader och storlekar. Andelen småhus är mycket hög i Sätla och Mark Nordväst. Planförslaget pekar här på behovet av i en variation av boendeformer. En konsekvens av enformig bebyggelse är att en

nyetablering blir homogen och när det endast planeras för byggnation av bostadsrätter eller småhus med äganderätt exkluderas en stor grupp av invånarna. Detta har sin grund i att hyresrätter är den bostadsform som främst används av resurssvaga medborgare, människor som inte har det kapital som krävs för att kunna lägga en handpenning på en bostadsrätt eller äganderätt.

Natur- och kulturmiljö

En växande befolkning och tätare bebyggelsestruktur kan medföra att mer mark behöver tas i anspråk, vilket kan innebära att grönytor tas i anspråk och att tillgången till bostadsnära natur och orörda naturmiljöer minskar. För att motverka en sådan utveckling visar planprogrammet vikten av tillgång till bostadsnära grönområden med hög kvalitet för människors hälsa och välbefinnande. På samma sätt kan bebyggelseutveckling öka trycket på omvandling av framför allt centralt belägna områden, vilket kan innebära ett hot mot äldre kulturmiljöer och den sociala tryggheten. Tillgången till friluftsområden bedöms som central i planförslaget. Generellt är möjligheterna till ett rikt friluftsliv stora genom föreslagna satsningar på gång- och cykelvägar, utveckling och god tillgång till natur- och friluftsområden.

Landsbygdsutveckling

Möjligheterna till en livskraftig landsbygd ökar med förbättrade pendlingsmöjligheter, befolkningstillväxt och en stark kommunekonomi, vilket planförslaget ger förutsättningar för. Det ska vara möjligt att välja ett naturnära och samtidigt via kollektivnoderna nå en större arbetsmarknad på ett hållbart sätt. Därigenom förbättras förutsättningarna för att boende på landsbygden, samtidigt som befolkningsunderlaget för en god kollektivtrafikutveckling förstärks.

En konsekvens när en så pass liten ort som Sätla planeras växa med flera hundra nya invånare, och en befolkningsökning närmare 35% skapar det sociala spänningar och oro.

Medverkande tjänstemän:

Planförslaget är utformat av Emma Blomkvist tillsammans med ett flertal tjänstepersoner inom Marks kommun som bidragit med sina respektive kunskaper och arbetsinsatser. Mark- och exploateringsingenjör har varit Emilia Nyhage samt Therese Thingvall.