Mark

DETALJPLAN FÖR DEL AV SÄTILA 2:13

Sätila, Marks kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING GRANSKNING

Standardförfarande (PBL 2010:900)



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2024.19
Påbörjad: 2024-10-15
Reviderad: 2026-09-30
Beslutsprotokoll: 2026-xx-xx, §xxx

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och börjar från det att detaljplanen vinner laga kraft

INNEHÅLL

1 OM DETALJPLANEPROCESSEN ... 3

1.1 VAD ÄR EN DETALJPLAN? ... 3

1.2 VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING? ... 3

2 PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG ... 4

2.1 PLANHANDLINGAR ... 4

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG ... 4

2.3 UTREDNINGAR ... 4

3 DETALJPLANENS SYFTE ... 5

3.1 SYFTE ... 5

4 PLANFÖRSLAGET ... 5

4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN ... 5

4.2 ALLMÄN PLATS ... 5

4.3 KVARTERSMARK ... 6

4.4 BEFINTLIGT ... 6

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ... 6

5.1 MOTIV TILL REGLERING ... 6

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER ... 10

6.1 KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR ... 10

6.2 RIKSINTRESSEN ... 13

6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN ... 16

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER ... 16

6.5 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN ... 19

6.6 MILJÖ ... 20

6.7 NATUR ... 23

6.8 HÄLSA OCH SÄKERHET ... 25

6.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN ... 29

6.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN ... 31

6.11 KULTURMILJÖ ... 31

6.12 FYSISK MILJÖ ... 32

6.13 SOCIALA ... 32

6.14 TEKNIK ... 34

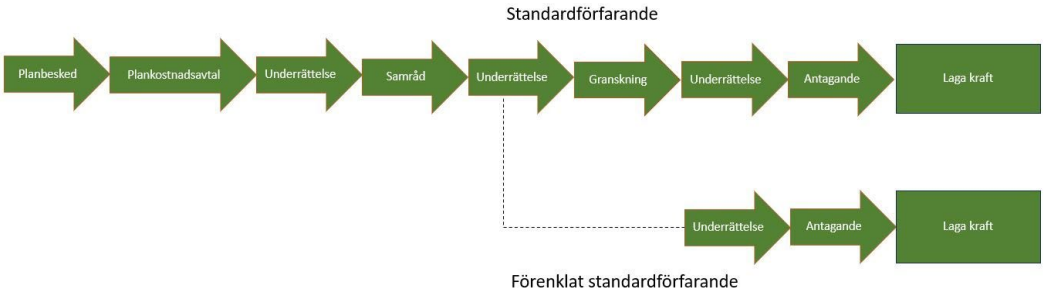
6.15 SERVICE ... 36

6.16 TRAFIK ... 36

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR ... 39

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 39
7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 39
7.3 TEKNISKA FRÅGOR 41
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR 44
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR 46
7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 47

1 OM DETALJPLANEPROCESSEN



1.1 VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. De krav som inte har prövats i detaljplanen och som gäller allmänna intressen tas upp i bygglovsprövningen.

1.2 VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet.

Innan kommunen kan fatta beslut om antagande av en detaljplan ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

2 PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG

2.1 PLANHANDLINGAR

- Plankarta, 2026.09.30, Marks kommun
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2026.09.30, Marks kommun
- Fastighetsförteckning, 2025.03.05 rev 2025.05.27, Sweco Sverige AB

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

2.2.1 DETALJPLAN

- Detaljplan för Skogshöjd, Sätila 2:90 m.fl., 2012, Marks kommun

2.2.2 PLANPROGRAM

- Planprogram för Blåsås och Skogshöjd, 2007, Marks kommun

2.2.3 ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan för Marks kommun, 2017, Marks kommun
- Fördjupning av Översiktsplan för Nordväst, 2025, Marks kommun

2.2.4 MILJÖBEDÖMNING

- Miljöbedömning för detaljplan för del av Sätila 2:13, 2024, Marks kommun

2.3 UTREDNINGAR

Hit hör de utredningar som genomförts i samband med eller som har använts som underlag i planarbetet.

2.3.1 DAGVATTENUTREDNING

- Dagvattenutredning, 2025.02.28, Sigma Civil
- Kompletterad dagvattenutredning, 2025.05.15, Pontarius AB

2.3.2 NATURINVENTERING

- Naturvärdesinventering, 2025.01.20, COWI

2.3.3 GEOTEKNISK UTREDNING

- Geoteknisk utredning PM, 2007.09.26, GEO-gruppen AB
- Geoteknisk utredning R-Geo, 2007.09.26, GEO-gruppen AB
- Bergteknisk utredning, 2025.12.09, Berggeologiska Undersökningar AB
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2026.02.17, GEO-gruppen AB
- Geoteknisk utredning (PM), 2026.02.17, GEO-gruppen AB

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra den etappvisa utbyggnaden av bostäder i Skogshöjd. Detaljplanen möjliggör uppförande av friliggande enbostadshus, radhus eller kedjehus i högst två våningar, i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, öster om Bäckängsvägen.

Detaljplanen begränsar ianspråktagandet av naturmark med syfte om att minska intrång på riksintressena för naturvård och friluftsliv. Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap reserveras för att främja värden kopplade till natur och friluftsliv samt hantering av dagvatten för att begränsa påverkan på miljökvalitetsnormen för vatten.

4 PLANFÖRSLAGET

4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Detaljplanen omfattar totalt cirka 15 300 m² avverkad skogsmark, varav cirka 11 400 m² planläggs som kvartersmark för bostäder och 100 m² för teknisk anläggning. Resterande cirka 3 800 m² planläggs som allmän platsmark för natur.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av 10 till 30 bostäder i form av friliggande enbostadshus, radhus eller kedjehus i högst två våningar. Bostäderna planeras i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och utformas tätt och samlat för att minimera intrång i riksintressena för naturvård och friluftsliv. Planområdet angörs via befintliga lokalgator, Bäckängsvägen och Skogshöjdsvägen, med utfart mot Torråsvägen.

Befintlig infrastruktur i form av ledningsnät och anläggningar kommer att förse området med nödvändig infrastruktur. Någon ytterligare utbyggnad av vägnät eller teknisk infrastruktur bedöms inte vara nödvändig, med undantag av anläggningar för el och dagvattenhantering.

Detaljplanen är delvis förenlig med översiktsplanen för Marks kommun, antagen 2017. Detaljplanen är en del av utpekade områden för blandad bebyggelse enligt fördjupad översiktsplan för Nordväst, antagen 2025. Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

4.2 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för natur. Regleringen syftar till att långsiktigt reservera lämplig markanvändning och undvika fortsatt skogsavverkning. Marken reserveras även som avrinningsområde och fördröjningsyta för dagvatten innan det når recipienten Lövbrobäcken och Lygnern.

4.2.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet för allmän platsmark för natur är kommunalt. Områdena är avsedda att kräva begränsad skötsel.

4.3 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostadsändamål. Egenskapsbestämmelser har införts avseende bostadstyp, exploateringsgrad samt byggnadsverkens höjd. Bestämmelser införs även för att reglera avrinningsriktning, skydd mot störningar och markens anordnande.

Syftet med dessa bestämmelser är att säkerställa en lämplig bebyggelsestruktur och förhindra olämplig bebyggelse med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, närliggande miljöer och frågor kopplade till dagvatten och geoteknik.

4.4 BEFINTLIGT

Planområdet är beläget i angränsning till ett redan ianspråktaget område i den nordöstra delen av Lygnern och gränsar i väster till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur. Angränsande bebyggelse utgörs av friliggande villor och radhus i 1 till 2 våningar, med angöring från Skogshöjdsvägen som förgrenar sig till lokalgatan Bäckängsvägen.

I norr finns en kommunalt anlagd damm för dagvattenhantering. Dammen har planlagts som allmän plats för natur. Öster om dammen löper en anlagd och trafikseparerad gång- och cykelväg som leder in mot Sätila, även denna har planlagts som allmän plats för natur. En gemensam lekplats är belägen längs Skogshöjdsvägen och har planlagts som gemensamhetsanläggning inom kvartersmark. Området har god tillgång till grönytor och rekreationsytor.

Fastigheten utgörs av avverkad skogsmark som i öster övergår i jordbruksmark och vidare mot Lövbrobäcken. Vid övergången mellan skogs- och jordbruksmark finns en biotopskyddad stenmur samt en förfallen komplementbyggnad som av säkerhetsskäl rekommenderas rivas.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

5.1 MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		
Beteckning	*Bestämmelse*	*Motiv och lagstöd*
NATUR	Natur	Syftet med bestämmelsen är att reservera en långsiktig lämplig markanvändning för att tillgodose behoven om riksintressena naturvård och stärka eventuella

		spridningskorridorer av känsliga arter. -PBL 4 kap 5§.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK		
Beteckning	*Bestämmelse*	*Motiv och lagstöd*
B	Bostäder	Bostäder bedöms vara den mest lämpade användningen med hänsyn till läge, befintlig infrastruktur, markens beskaffenhet och omgivande markanvändning. -PBL 4 kap 2§.
E	Teknisk anläggning	Bestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte och behov av teknisk anläggning. -PBL 4 kap 2§.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS		
Beteckning	*Bestämmelse*	*Motiv och lagstöd*
$Dike_1$	Dagvattendike med fördröjningskapacitet om en volym av 63 m^3 dagvatten med avrinning mot syd.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa nödvändig anläggning och dimensionering för dagvattenhantering. -PBL 4 kap 5§.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

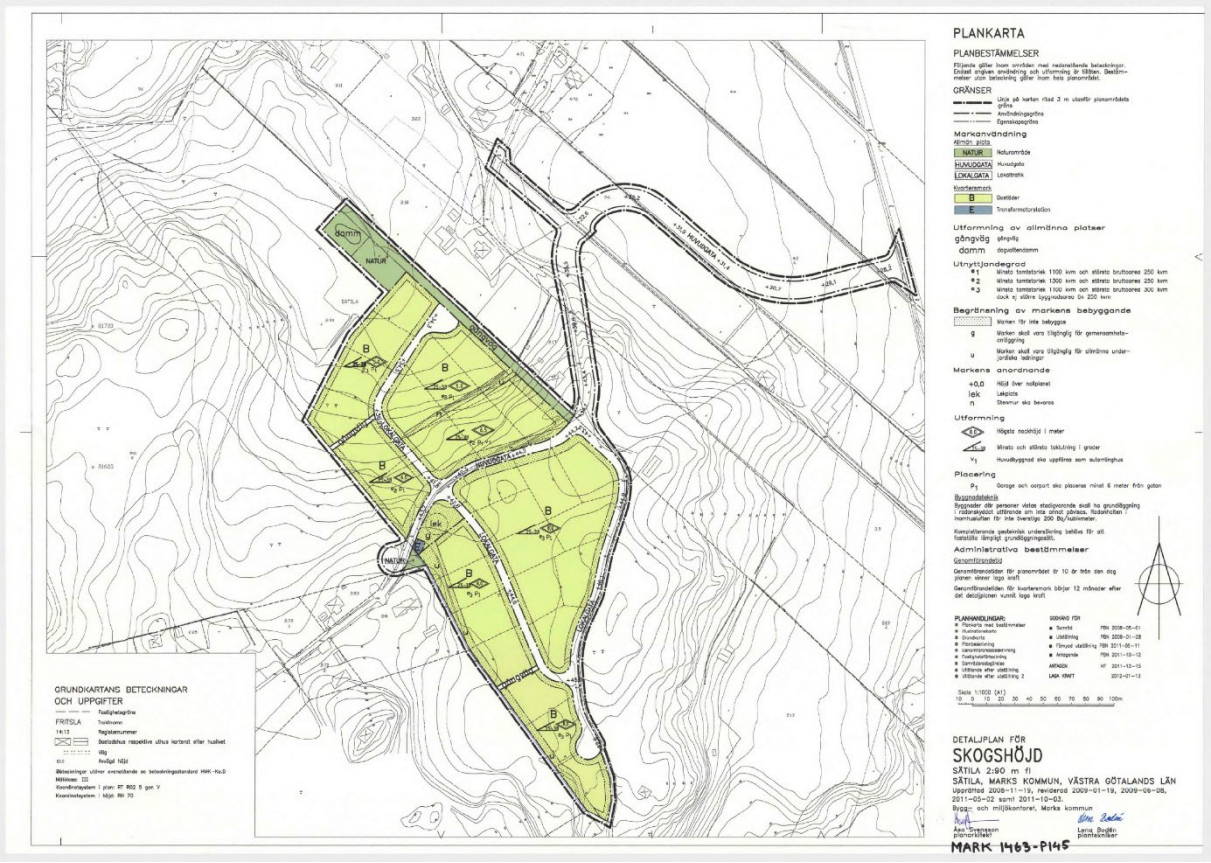
Beteckning	*Bestämmelse*	*Motiv och lagstöd*
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Egenskapsbestämmelser om att marken inte får förses med byggnadsverk införs för att reglera placering av byggnader i förhållande till befintlig lokalgata och närliggande allmänna platser. -PBL 4 kap 16§.
f_1	Endast friliggande enbostadshus, radhus eller kedjehus.	Egenskapsbestämmelser om att endast friliggande enbostadshus, radhus eller kedjehus tillåts används för att visa lämplig hänsyn till bebyggelse och landskapsbild. -PBL 4 kap 6§.
b_1	Dagvatten ska avledas mot öst.	Syftet är att införa skyddsåtgärder för att motverka störningar. -PBL 4 kap 12§.
b_2	Grundläggning av bostäder ska utföras radonsäkert.	Syftet är att införa skyddsåtgärder för att motverka störningar. -PBL 4 kap 12§.
$e_1$25	25% av fastighetsarean inom användingsområdet.	En reglering av byggnaders största tillåtna omfattning regleras, för att inte få en för hög exploatering och intrång. -PBL 4 kap 11§.
h_1 8	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.	Nockhöjd av byggnadsverk regleras för att uppföra byggnader med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan - PBL 2 kap 3§.

h_2 10	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.	Totalhöjd av byggnadsverk regleras för att uppföra byggnader med hänsyn till mellankommunala och regionala förhållanden. - PBL 2 kap 6§.
n_1	Markens höjd får inte ändras mer än 3 meter	Syftet är att införa skyddsåtgärder för att motverka störningar. - PBL 4 kap 12§.
m_1	Slänt får inte vara brantare än 1:1,5	Syftet är att införa skyddsåtgärder för att motverka störningar. - PBL 4 kap 12§.
u_1	Mark reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet är att reservera mark för ledningar som behövs för allmäna ändamål. -PBL 4 kap 6§.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

6.1 KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1.1 DETALJPLAN



Figur 1 - Detaljplan för Skogshöjd

Det finns inga gällande detaljplaner inom fastigheten Sätila 2:13.

Öster om fastigheten Sätila 2:13 gäller detaljplan för Skogshöjd från 2012 (akt.nr: 1463-P145). Syftet med detaljplanen är att genomföra en första etapputbyggnad av bostäder i Skogshöjd med totalt 28 bostäder. Planen omfattar även en ny väganslutning till Torråsvägen samt en ny dagvattendam och gångväg som kopplar samman området med Sätila.

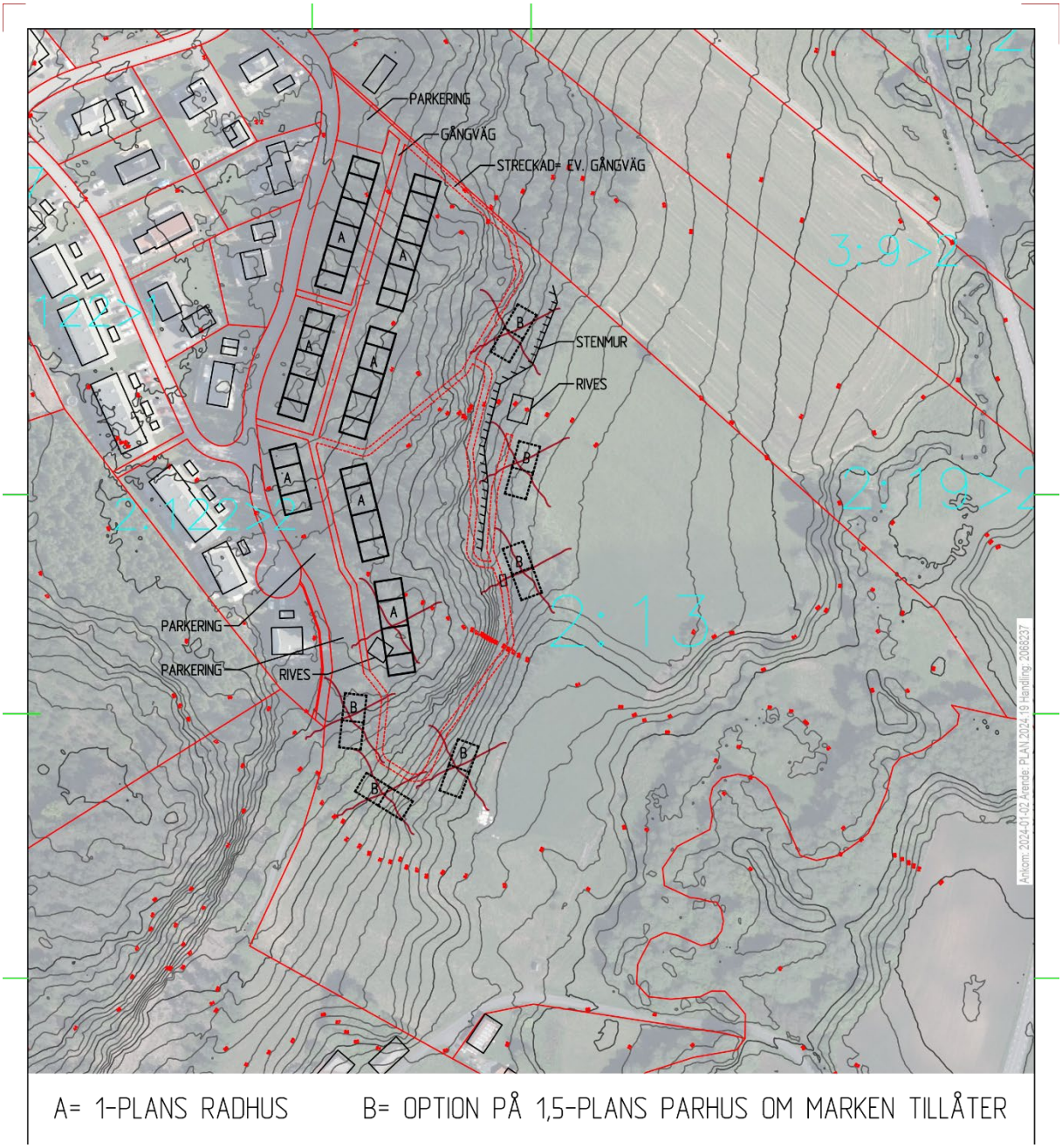
Detaljplanen överklagades i flera avseenden, bland annat gällande beslutet att utse enskilt huvudmannaskap för allmän plats, såsom lokalgator. Regeringen beslutade den 10 mars 2011 att upphäva kommunfullmäktiges antagandebeslut med hänvisning till att särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inte förelåg för lokalgatorna. Efter detta beslut har planen tilldelats kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

6.1.2 BYGGLOV

Bygglov för friliggande enbostadshus beviljades under perioden 2019–2023 inom stora delar av den norra delen av gällande detaljplan för Skogshöjd.

För det aktuella planområdet avslogs under 2023 fem ansökningar om förhandsbesked för friliggande enbostadshus, med hänvisning till att ny bebyggelse inom området ska föregås av detaljplaneläggning.

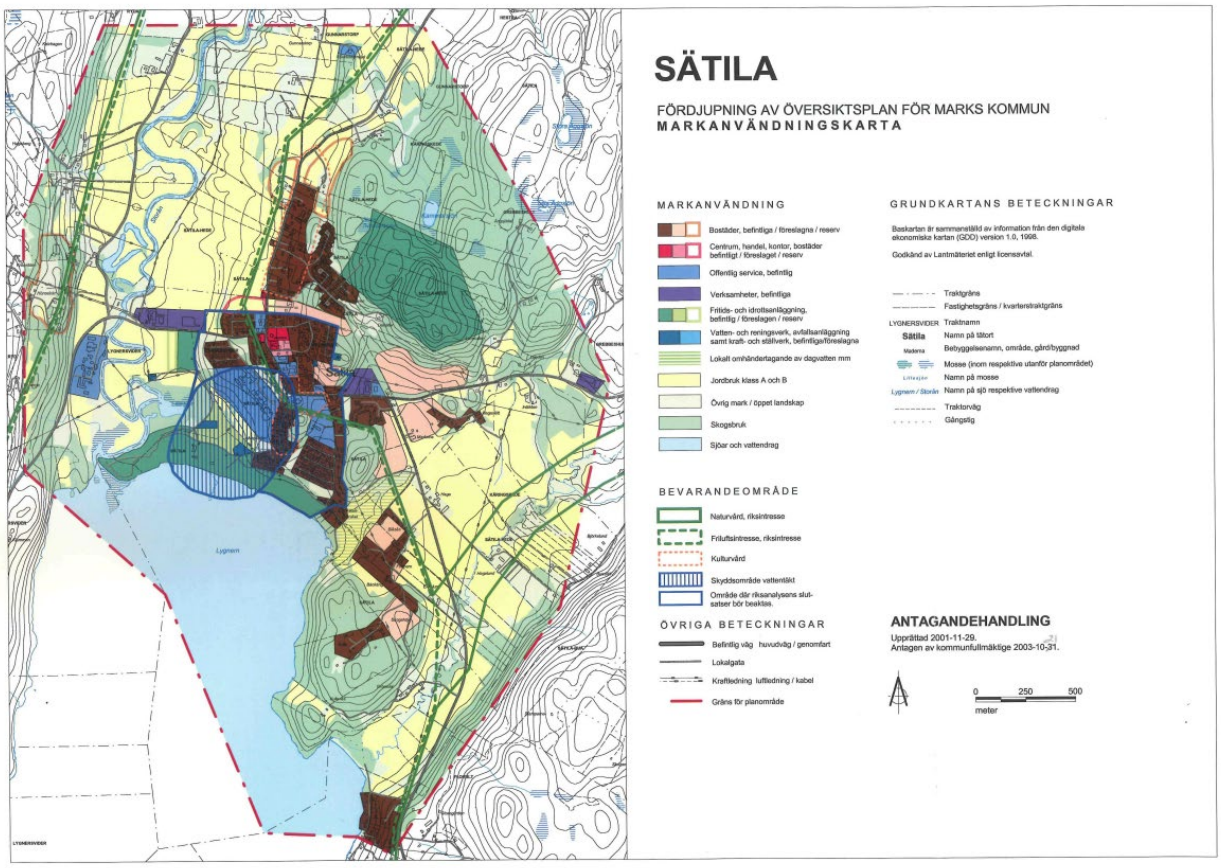
6.1.3 PLANBESKED



Figur 2 - Ansökningskiss och återkoppling om lämplighet

En ansökan om planbesked inkom till Bygg- och miljönämnden den 2 januari 2024. Ansökan avsåg exploatering av ett skogsområde inom fastigheten Sätila 2:13 för bostadsändamål. Bygg- och miljönämnden beslutade den 14 mars 2024 att lämna ett positivt planbesked för del av fastigheten Sätila 2:13.

6.1.4 ÖVERSIKTSPLAN



Figur 3 - Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun, 2003

Detaljplanen är delvis förenlig med gällande översiktsplan för Marks kommun, antagen 2017, och dess strategier för attraktiva och hållbara livsmiljöer. Planen överensstämmer även med översiktsplanens intentioner om att bevara natur- och kulturmiljövärden i samband med vidareutveckling av befintliga strukturer.

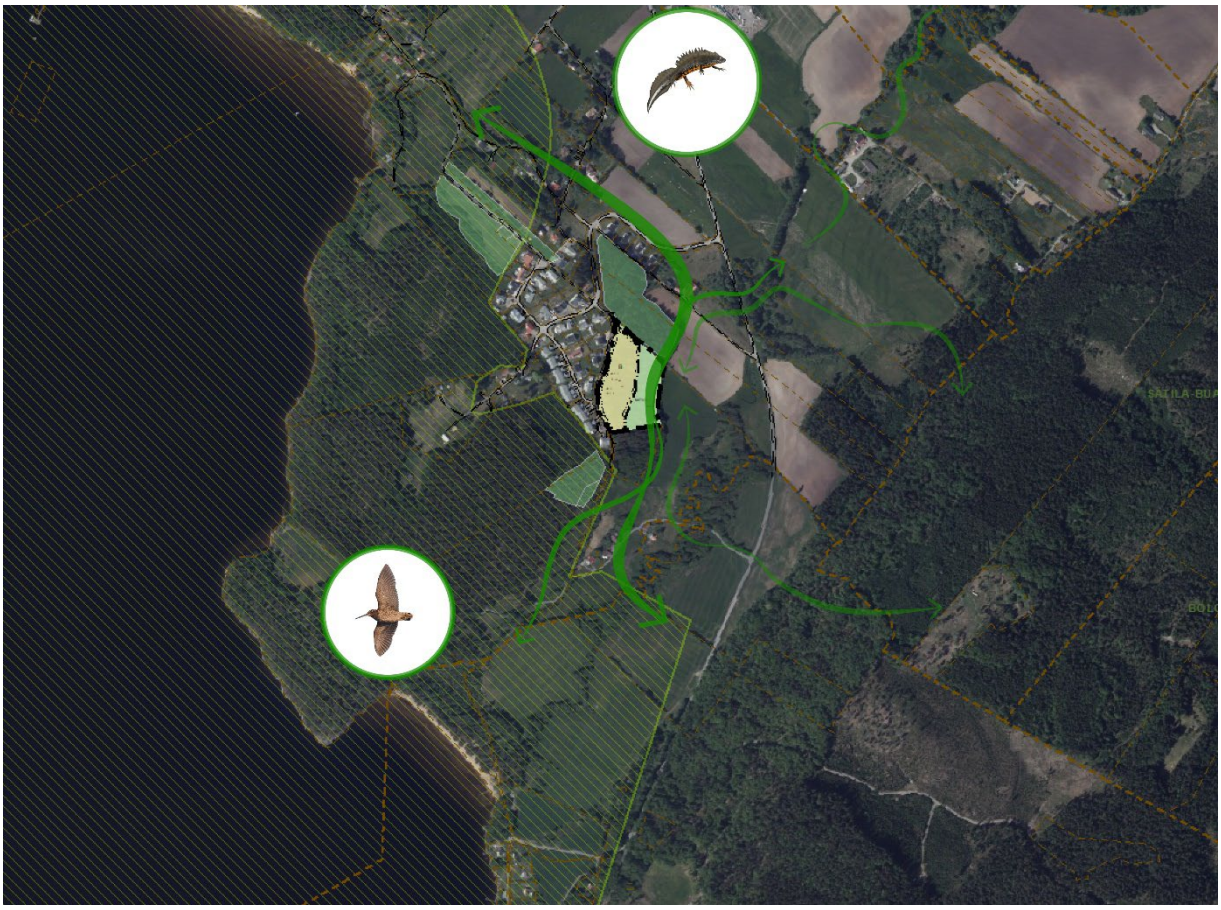
Enligt kommunens markanvändningskarta i översiktsplanen är planområdet utpekat som ett utredningsområde för blandad bebyggelse samt framtida vattenförsörjning. Bebyggelseutveckling inom området ska prövas och utredas för att säkerställa att påverkan på vattenförekomster undviks.

I den fördjupade översiktsplanen för Sätila från 2003 är planområdet markerat som område för skogsbruk. Skogshöjd lyfts i planen fram som ett attraktivt läge med utblickar över dalgången och Lygnern. Närheten till strövområden, badplatser och fritidsaktiviteter bidrar till områdets värde som livsmiljö.

I den nya fördjupade översiktsplanen för Nordväst är planområdet utpekat som ett utbyggnadsområde för blandad bebyggelse. Områden i Skogshöjd ska utredas för att skapa möjlighet för den fortsatta etappvisa utbyggnaden av området. Detaljplanen följer kommunens övergripande strategier om att skapa bostäder i attraktiva miljöer.

6.2 RIKSINTRESSEN

6.2.1 NATURVÅRD



Figur 4 – Riksintresse naturvård (grönskrafferade områden), naturvärdesbiotoper (grönmarkerade områden), värdearter och spridningskorridorer för naturvård

Förutsättningar: Detaljplanen är belägen i anslutning till ett område som omfattas av riksintresse för naturvård.

Enligt Naturvårdsverkets värdebeskrivning av Lygnern och Storån utgör Lygnern, med omgivande landskap och tillhörande biflöden, särskilt viktiga områden. För att undvika negativ påverkan på riksintresset rekommenderas ett antal åtgärder. Dessa inkluderar att bebyggelse inte tillåts inom områden med höga naturvärden, att omfattande skogsavverkning undviks, att föroreningar som kan påverka Lygnerns vattentäkt förebyggs samt att öppen mark inte planteras igen.

Konsekvenser: I samband med planarbetet har en naturvärdesinventering enligt Svensk Standard (SS 199000:2023) genomförts.

Syftet med utredningen har varit att identifiera och värdera naturvärden, biologisk mångfald och habitat samt att bedöma eventuell påverkan på riksintresset för naturvård. Inventeringen visar att naturområden norr om planområdet, särskilt kring den befintliga dagvattendammen NV01, har stora naturvärden. Biotopen fungerar som lek- och övervintringsområde för större och mindre vattensalamander – arter

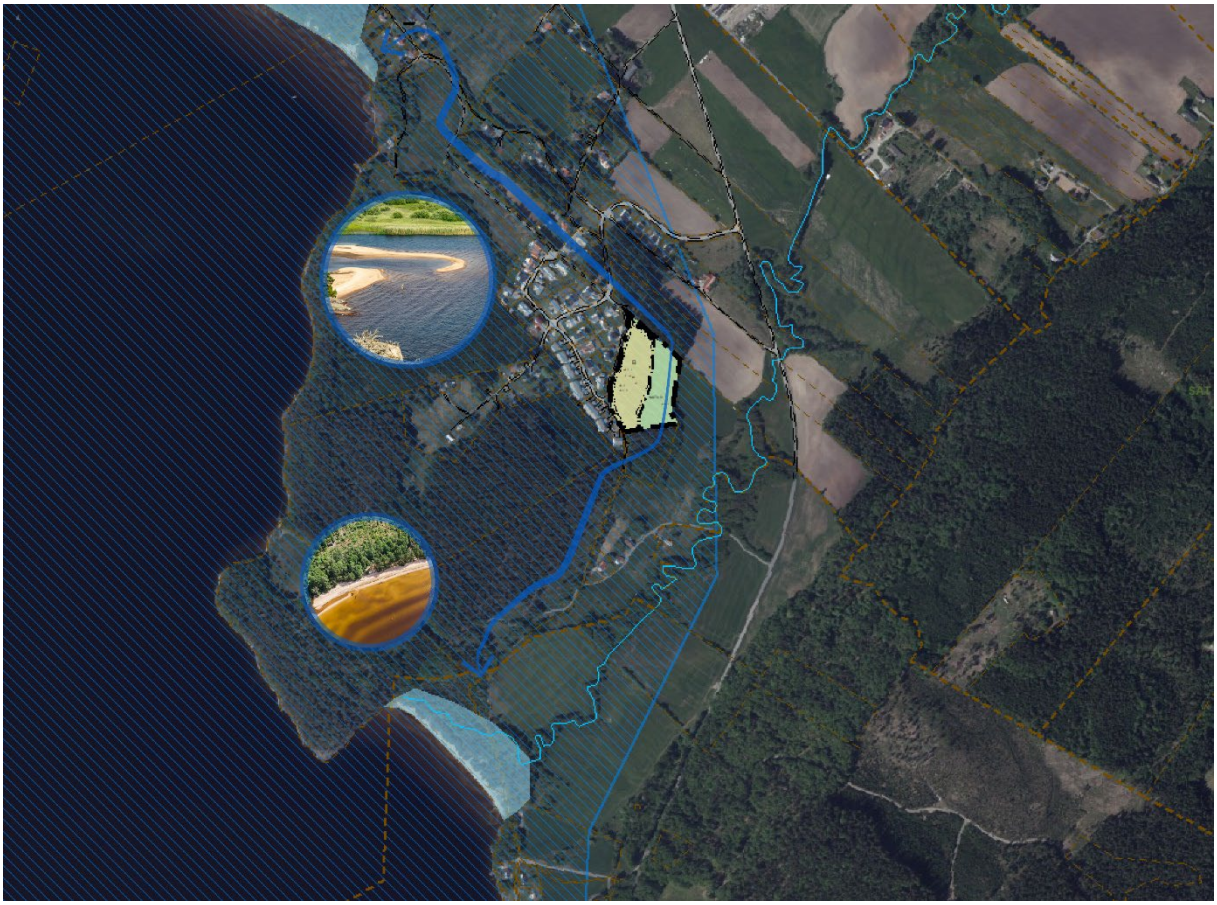
som skyddas enligt artskyddsförordningen. En preliminär bedömning visar att dessa områden inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Två naturvärdesbiotoper, NV04 och NV05, har identifierats norr och söder om planområdet och bedöms ha ett visst lokalt naturvärde. Dessa kan påverkas genom ökad fragmentering av skogsmark.

För att motverka fragmenteringen och stärka möjligheten för spridning av arter föreslås att delar av befintlig markanvändning bibehålls. Kvartersmark för exploatering avgränsas så att potentiella naturvärden, belägna mellan lokalgata och stenmur, planläggs som allmän plats för natur. För övriga delar gäller fortsatt skogsvårdslagen, vilket bedöms som tillräckligt för att tillgodose intressen kopplade till natur- och kulturmiljövård.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset för naturvård negativt.

6.2.2 FRILUFTSLIV



Figur 5 - Riksintresse friluftsliv (blåskrafferade områden)

Förutsättningar: Detaljplanen är belägen inom ett område som omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Enligt Naturvårdsverkets beskrivning erbjuder Lygnern goda möjligheter till rekreation i form av fiske, bad och naturupplevelser. De omgivande skogs- och kulturmarkerna ger förutsättningar för strövtåg och friluftsliv genom ett nätverk av

leder och spår. Bevarandet av dessa värden förutsätter att kulturmarker hålls öppna och att stigar underhålls.

Inom planområdet finns, med undantag för den norra delen, inga upptrampade stigar eller tydliga rörelsemönster kopplade till friluftsliv. Längs stenmuren i den östra delen av området erbjuds viss visuell kontakt med landskapet kring Lövbrobäcken. I övrigt är utblickar mot omgivande landskap och mot Lygnern främst möjliga från områden söder om planområdet.



Figur 6 - Befintlig bebyggelsestruktur från Torråsvägen

Konsekvenser: Exploateringen koncentreras till ett redan ianspråktaget och samlat område för att minska påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön, både från och mot planområdet. Befintliga lokalgator och gångvägar används för att nå rekreationsområden och badplatser vid Sätila sand och Flohult. Kommunen bedömer att det inte föreligger behov av att anlägga nya gång- och cykelvägar för att tillgodose riksintresset för friluftsliv.

I norra delen av planområdet reserveras allmän platsmark som natur, vilket möjliggör bevarande av befintliga upptrampade stigar. Även i den östra delen regleras marken som allmän för att säkerställa utblickar mot omgivande landskap och försäkra att dessa förblir allmänt tillgängliga.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt.

6.2.3 KULTURMILJÖVÅRD

Förutsättningar: Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Länsstyrelsen har gjort bedömningen att ingen arkeologisk utredning krävs, då det planerade exploateringsområdet understiger 1 hektar. För en mer utförlig redovisning, se kapitel 6.11.

Konsekvenser: Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.3.1 SKOGSBRUK

Förutsättningar: Enligt Naturvårdsverket finns inga skogliga biotopskyddade områden inom planområdet. Sydost om planområdet finns två skogligt biotopskyddade områden som tillsammans omfattar en yta om cirka 8 hektar.

Konsekvenser: Enligt Skogsstyrelsens handbok för nyckelbiotopinventering utgörs skogsmarken främst av hällmarksskog med relativt låg produktivitet. Detaljplanen bedöms inte heller medföra någon negativ påverkan på de angränsande biotopskyddsområden som utpekats av Skogsstyrelsen.

6.3.2 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Förutsättningar: Enligt den fördjupade översiktsplanen för Sätila, antagen 2003, är planområdet utpekat som område för skogsbruk. Avverkning av skogsmark inom planområdet genomfördes under 2024.

Konsekvenser: Med anledning av genomförd skogsavverkning samt närhet till befintlig infrastruktur bedöms området som delvis exploaterat. Planläggning för bostadsändamål utgör en mer ändamålsenlig och hållbar hushållning av mark, utan att medföra påtagliga konsekvenser för intilliggande miljöer.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Förutsättningar: Detaljplanen innebär en bebyggelseutveckling utanför sammanhängande tätort. Målet om ett hållplatsnära läge för kollektivtrafik enligt kommunens översiktsplan uppfylls därmed inte. Det finns dock goda förutsättningar för hållbart resande genom gång- och cykelavstånd till hållplatser för kollektivtrafik i Sätila.

Planområdet påverkas inte av några verksamhetsområden eller infrastrukturanläggningar som kan försämra luftkvaliteten. Det ligger även utanför skyddsavståndet på 500 meter för miljöfarlig verksamhet, såsom lantbruk.

Planområdet är dessutom beläget på en höjd, vilket medför goda ventilationsförhållanden. Det ligger utanför områden med förhöjda halter av

luftföroreningar, vilket ger gynnsamma förutsättningar för god luftkvalitet och tillgång till frisk luft.

Konsekvenser: En ökad trafikalstring från personbilstrafik kan ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och luftkvalitet. Inom planområdet bedöms dock inga gränsvärden överskridas.

Planförslaget innebär en koncentrerad och samlad bebyggelseutveckling, vilket minskar risken för en mer utspridd exploatering genom enskilda bygglov. En planmässig utveckling bedöms kunna begränsa den totala trafikalstringen och tillhörande emissioner jämfört med alternativ utan detaljplan. I övrigt tillåts inga verksamheter som kan komma att påverka miljökvalitetsnormen för luft.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormen för luft negativt.

6.4.2 VATTEN

Förutsättningar: En dagvattenutredning har tagits fram av Sigma Civil i syfte att bedöma påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Lygnerns sammanvägda ekologiska status klassificeras enligt VISS som god, och ingen betydande påverkan har identifierats. Lövbrobäcken har enligt VISS klassats till måttlig ekologisk status. Vattnet är påverkat av näringsämnen och vissa organiska föroreningar. Lövbrobäcken bedöms vara den mest känsliga vattenförekomsten för ökade utsläpp av föroreningar via dagvatten och är därför avgörande i bedömningen av påverkan. Det beslutade kvalitetskravet för Lövbrobäcken är god ekologisk status, med tidsfrister till 2027 och 2033. Dessa tidsfrister gäller påverkan från främst fosfor från övergödning samt utsläpp av näringsämnen från enskilda avlopp och jordbruk.

Lygnern och Lövbrobäcken uppnår inte god kemisk status enligt VISS. Detta beror på att halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) överskrider Havs- och vattenmyndighetens gränsvärden.

Planförslaget medför en ökning av fosfor, krom, nickel, kvicksilver och benso(a)pyren. Endast benso(a)pyren överskrider gränsvärdena för god kemisk ytvattenstatus, medan nickel, kvicksilver och benso(a)pyren är klassificerade som prioriterade ämnen. Bakgrundshalterna av benso(a)pyren är okända, men bedöms vara låga, vilket gör att ökningen sannolikt inte påverkar vattenförekomstens kemiska klassning negativt. Kvicksilverhalten ökar, men mängden bedöms vara så liten att den inte försvårar recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN).

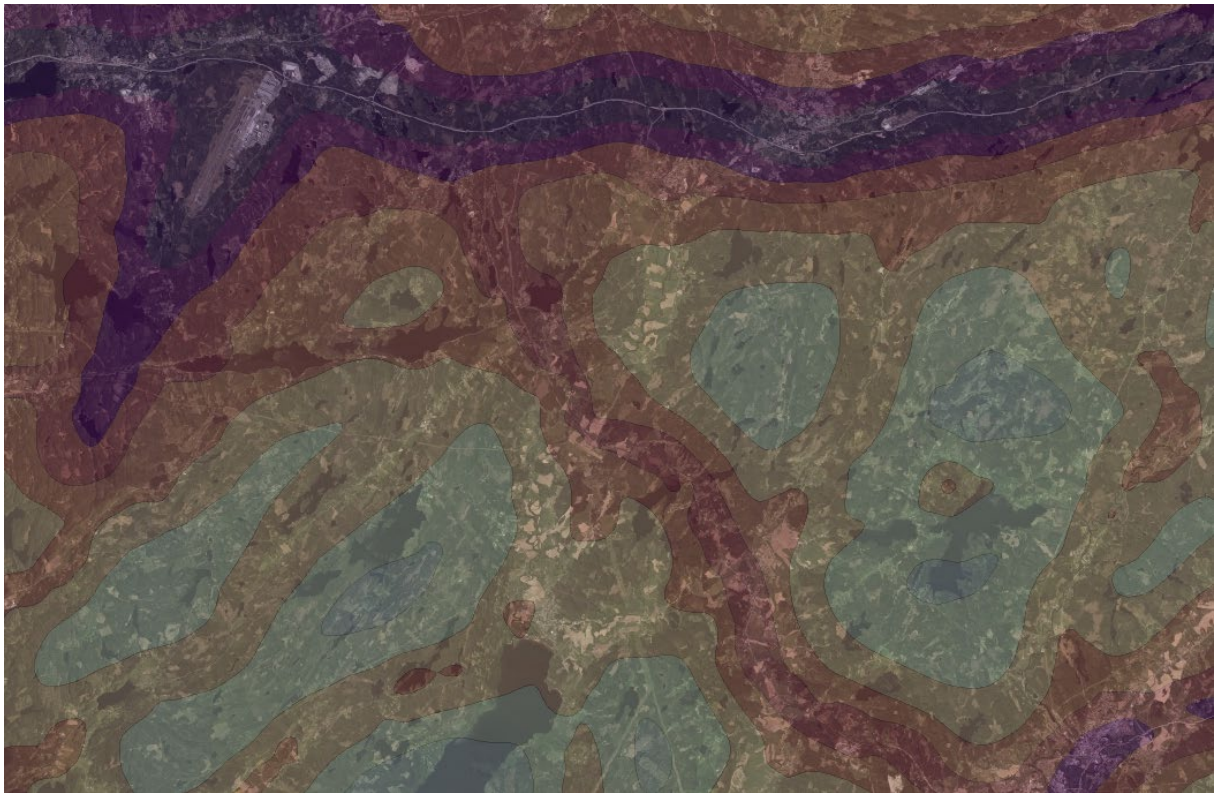
Sammanfattningsvis bedöms planförslagets påverkan på vattenförekomsten vara begränsad.

Konsekvenser: Planförslaget påverkar inte klassificeringen av recipienterna beträffande ekologisk status, då dagvattenmängden bedöms som mycket liten jämfört med det totala dagvattnet från avrinningsområdet.
Ytterligare en kompletterande dagvattenutredning togs fram av Pontarius AB för att bedöma om alternativa dagvattenåtgärder, istället för de tidigare föreslagna åtgärderna enligt den första utredningen, skulle förändra bedömningen av påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.
Exploateringsytans beräknade föroreningar enligt den kompletterande utredningen bedöms inte påverka nedströms avrinningsområden, och miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte medföra försvårande förutsättningar att uppnå för recipienten.

I samband med dagvattenutredningen framtagen av Sigma Civil utfördes även en bedömning av påverkan på flodpärlmusslan, en rödlistad art som förekommer i Lövbrobäcken. Utredningen konstaterar att planförslaget medför en ökning av fosforhalten. Eftersom medelvärdet för totalfosfor i Lövbrobäcken redan överskrider riktlinjen för god föryngring av flodpärlmusslor, bedöms den marginella ökningen inte ha någon ytterligare negativ påverkan. Förslagsvis bör åtgärder vidtas för att minska utsläppskällor av fosfor, exempelvis från jordbruk och enskilda avlopp – något som dock inte föranleds av detaljplaneförslaget.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten och försämringsförbudet är begränsad.

6.4.3 BULLER



Figur 7 - Ljudmiljö, Naturvårdsverket.

Förutsättningar: Inga industrier eller flygplatser finns i närheten av planområdet som kan ge upphov till industri- eller flygbuller. Planområdet är heller inte beläget i anslutning till större vägar eller spårtrafik som kan generera betydande trafikbuller. Därmed bedöms risken för bullerstörningar inom planområdet som låg.

Konsekvenser: Detaljplanen och den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms inte medföra att riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids. Förutsättningarna är goda för att anordna uteplatser som uppfyller gällande riktvärden, det vill säga 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för buller negativt.

6.5 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Förutsättningar: I den fördjupade översiktsplanen för Sätila betonas vikten av att säkerställa vattenkvaliteten i Lygnern, särskilt med hänsyn till mellankommunala intressen. Eftersom Lygnern utgör vattentäkt för Kungsbacka kommun är det av särskilt intresse att bevara god vattenkvalitet längs hela vattenflödet.

Konsekvenser: Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på vattenkvaliteten i Lygnern eller på mellankommunala intressen. För vidare bedömning, se kapitel 6.4.2.

6.6 MILJÖ

6.6.1 MILJÖBEDÖMNING

En strategisk miljöbedömning har, i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken, tagits fram under förstudien av detaljplaneförslaget. Den samlade bedömningen är att den föreslagna markanvändningen medför en marginell påverkan på miljön. Utredningar avseende riksintressen och miljökvalitetsnormer för vatten har legat till grund för bedömningen av planförslagets påverkan, och inga betydande miljökonsekvenser har identifierats.

6.6.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan med anledning av:

- Området är inte en del av utpekade områden med risk för betydande miljöpåverkan enligt Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby.

- Inga riksintressen eller Natura 2000 områden berörs.

- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.

- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

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

6.6.3 STRANDSKYDD

Förutsättningar: Lygnern omfattas av ett generellt strandskydd om 300 meter från strandlinjen. I vissa avgränsade områden har strandskyddet dock upphävts eller minskats till 100 meter från strandkanten, i enlighet med tidigare beslut.

Konsekvenser: Planområdet ligger utanför strandskyddsområden och bedöms inte påverka strandskyddsområden.

6.6.4 DAGVATTEN

Förutsättningar: Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Området har en naturlig ytlig avrinning som följer befintlig topografi, med ett avrinningsflöde som huvudsakligen leds i ostlig riktning mot Lövbrobäcken. De högsta marknivåerna återfinns i den västra delen av planområdet, på cirka +45 meter över havet, och den lägsta nivån i den östra delen, på cirka +25 meter. Markens infiltrationsförmåga varierar, och området domineras av jordar med medelhög genomsläpplighet. I den östra delen förekommer dock variationer, där både låg och hög genomsläpplighet har identifierats.

Inom det angränsande bostadsområdet väster om planområdet finns ett befintligt ledningsnät inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet från befintlig bebyggelse leds via serviser och ledningar till en befintlig fördröjningsdamm, som i sin tur leds vidare till ett dike och slutligen till recipienten Lygnern. Söder om planområdet finns en dagvattenbrunn med tillhörande dagvattenledning som mynnar i recipienten Lövbrobäcken. Denna del ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sigma Civil. Utredningen omfattar bland annat en bedömning av möjligheterna att avleda dagvatten från planområdet samt kapacitetsbedömning av befintliga system. Sigma Civil studerade två alternativa lösningar för dagvattenhanteringen.

Alternativet 1 innebär att dagvattnet avleds österut med nya anläggningar för fördröjning och rening. Vattnet leds först till trädplanterade skelettjordar för infiltration, rening och tillfällig lagring och därefter söderut mot damm. Det totala fördröjningsbehovet beräknades till 110 m³. Efter rening i dammen leds dagvattnet vidare mot befintlig dagvattenledning söder om planområdet och recipienten Lövbrobäcken.

Alternativet 2 innebär att dagvattnet avleds västerut mot befintligt dagvattennät och vidare mot befintlig dagvattendamm nordväst om planområdet. Sigma Civils kapacitetsbedömning visade att det befintliga dagvattennätet väster om planområdet hade begränsad kapacitet och att befintliga ledningsdimensioner inte bedömdes vara tillräckliga vid dimensionering med klimatfaktor 1,25. Sigma och kommunen bedömde att lösningen innebar större ingrepp och var mindre förenlig med kommunens principer om lokalt omhändertagande av dagvatten nära källan.

Mot denna bakgrund bedömde exploatören tillsammans med kommunen att ytterligare alternativ för dagvattenhanteringen behövde studeras.

Dagvattenutredningen kompletterades av Pontarius AB. Utredningen har utfört kontrollberäkningar av kapaciteten i det befintliga dagvattennätet väster om planområdet. Dimensionerande flöden från befintliga omgivande ytor har beräknats för ett 2-årsregn utifrån identifierade bidragande ytor.

Kontrollberäkningen visar att samtliga studerade ledningssträckor har överskjutande kapacitet vid ett 2-årsregn. Den gula ledningssträckan, PP200, utgör den närmast belägna delen av huvudstammen vid planområdets möjliga anslutningspunkt. Ledningen har en beräknad kapacitet på 59 l/s vid full ledning. Befintlig ansluten bebyggelse beräknas belasta ledningen med 27 l/s vid ett 2-årsregn, vilket innebär en överskjutande kapacitet på 32 l/s. Vid Pontarius kontrollberäkning med klimatfaktor 1,25 minskar den överskjutande kapaciteten vid anslutningspunkten till 25 l/s.

För planområdet har Pontarius beräknat den befintliga avrinningen från marken till 23 l/s vid ett 2-årsregn. Vid en jämförelse med den överskjutande kapaciteten om 25

l/s i den begränsande ledningssträckan innebär detta en beräknad marginal på cirka 2 l/s. Ledningsnätet bedöms därmed ha kapacitet för anslutning av planområdet enligt utredningens beräkningsförutsättningar, men marginalen i den begränsande ledningssträckan är liten.

För den framtida situationen har dimensionerande dagvattenflöde beräknats för ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. Det dimensionerande flödet från exploateringsområdet har beräknats till 105 l/s. Dagvatten från den framtida bebyggelsen ska fördröjas så att utflödet inte överstiger områdets befintliga naturliga avrinning. För att begränsa utflödet till denna nivå har Pontarius beräknat ett erforderligt fördröjningsbehov om 63 m³.

Pontarius har, i likhet med Sigma Civil, studerat två huvudsakliga avrinningsalternativ.

Avledning österut innebär att dagvattnet fördröjs inom planområdet i ett öppet dike med en fördröjningsvolym om minst 63 m³ vid lågpunkter i planområdets östra sida. Efter fördröjning avleds dagvattnet vidare via ledning österut/söderut mot Lövbrobäcken. Lösningen innebär att dagvattnet hanteras i naturliga avrinningstråk och lågpunkter inom planområdet.

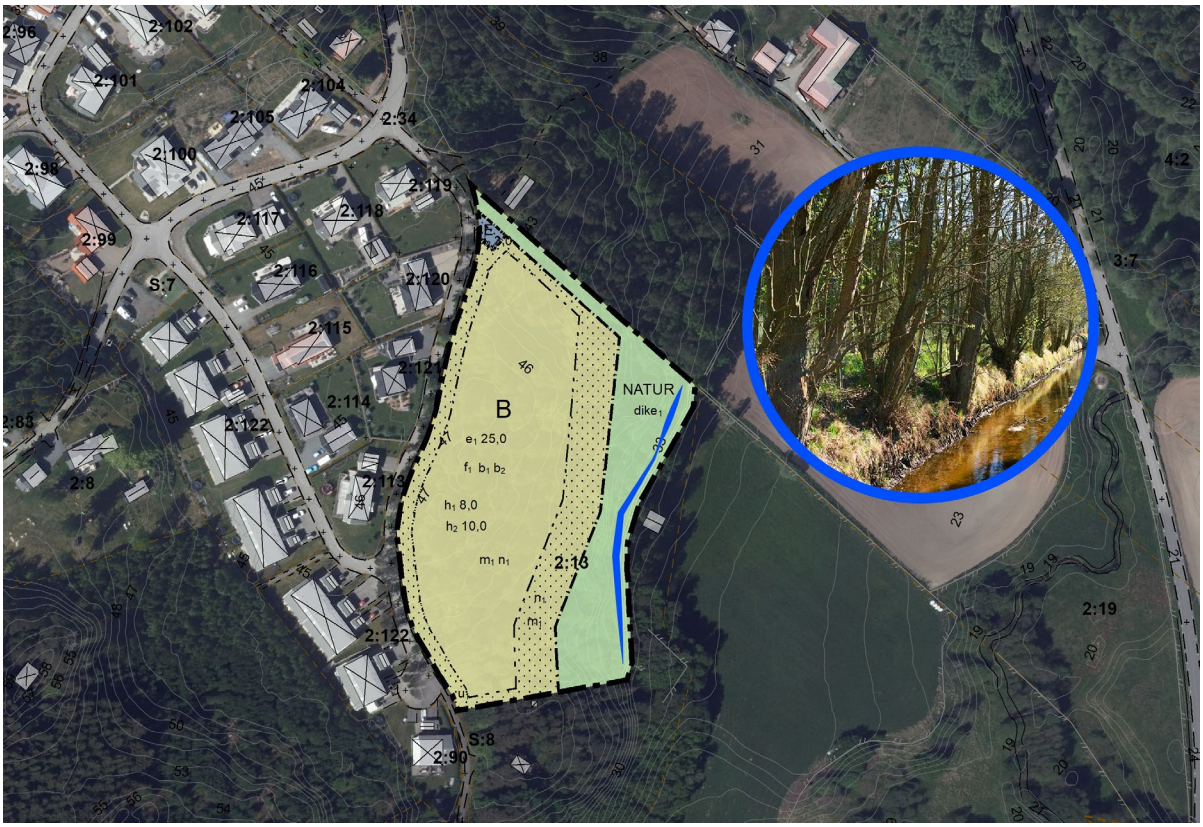
Avledning västerut innebär att dagvattnet fördröjs i ett makadamdike med en fördröjningsvolym om 63 m³ och därefter ansluts till det befintliga dagvattennätet. Befintligt ledningsnät bedöms ha kapacitet för anslutningen, men marginalen är liten. Dessutom begränsas alternativet av utbyggnadsbehovet av befintlig dagvattendammen från cirka 160 m³ till cirka 610 m³.

Konsekvenser: Kommunen bedömer att dagvattenhantering nära källan med avledning österut är den mest lämpliga lösningen. Alternativet följer områdets befintliga avrinningsriktning och möjliggör fördröjning och rening inom planområdet utan att belasta det befintliga dagvattennätet och dagvattendammen väster om planområdet.

Pontarius föreslår att dagvattnet hanteras i ett cirka 120 meter långt öppet dike med en fördröjningsvolym om 63 m³. I utredningen redovisas diket med en bottenbredd om cirka 0,7 meter, ett djup om cirka 0,4 meter, en total bredd om cirka 2,4 meter och släntlutning 1:2. Diket föreslås anläggas i områdets lågpunkter väster om den befintliga biotopskyddade stenmuren. Ett öppet dike med svag till måttlig slänt- och längsgående lutning ger även möjlighet till rening av dagvattnet. Utredningen anger även att diket kan sektioneras i längdriktningen, likt terrasser, för att åstadkomma ytterligare rening. Diket ansluts sedan vidare till kommunens ledningsnät för dagvatten strax söder om planområdet.

Den kompletterande föroreningsberäkningen visar att dagvattenhanteringen kan genomföras utan att exploateringen försvårar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten, under förutsättning att det beräknade fördröjningskravet uppfylls.

Kommunen förslår ett utökat verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen bekostar, anlägger och sköter driften av dagvattenanläggningar. I plankartan säkerställs därför naturmark för dagvattenhantering samt ett dagvattendike med en fördröjningskapacitet om minst 63 m³ och avledning mot öster. Den biotopskyddade stenmuren ska beaktas vid anläggandet och erforderlig dispens ska sökas om åtgärder innebär ingrepp i det biotopskyddade området. Diket ansluts till kommunala dagvattenledningar i söder. Servitut för ledningar utanför planområdet bildas i samband med genomförandet, se genomförandebeskrivning.



Figur 8 - Förslag på dagvattenhantering

6.7 NATUR

Förutsättningar: Planområdet ligger i angränsning till riksintresse för naturvård. Inga andra skyddade naturområden, exempelvis Natura 2000-områden eller naturreservat finns i den nordöstra delen av Lygnern.

I när angränsing finns såväl habitat för vattensalamandrar som flodpärlmusslor. En bedömning av påverkan på arterna har gjorts i samband med utredningarna om naturvärdesinventering och dagvattenutredning, se kap. 6.2.1 och 6.4.2.

6.7.1 GRÖNOMRÅDE

Konsekvenser: Detaljplanen innebär att ett grönområde i anslutning till befintlig bebyggelse tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Intrånget i grönstrukturen bedöms som begränsat. Tillgängligheten till omkringliggande grön- och skogsområden bedöms fortsatt vara god.

6.7.2 LANDSKAPSBILD

Konsekvenser: Västra Götalands spricklandskap kring Lygnern och Storåns dalgångar kännetecknas av storslagna vyer och geovetenskapligt värdefulla landformer.

Landskapet har formats under mycket lång tid genom inlandsisens påverkan och efterföljande geologiska processer, vilket har skapat en tydlig topografi med markerade höjdryggar, branta sluttningar och öppna dalgångar.

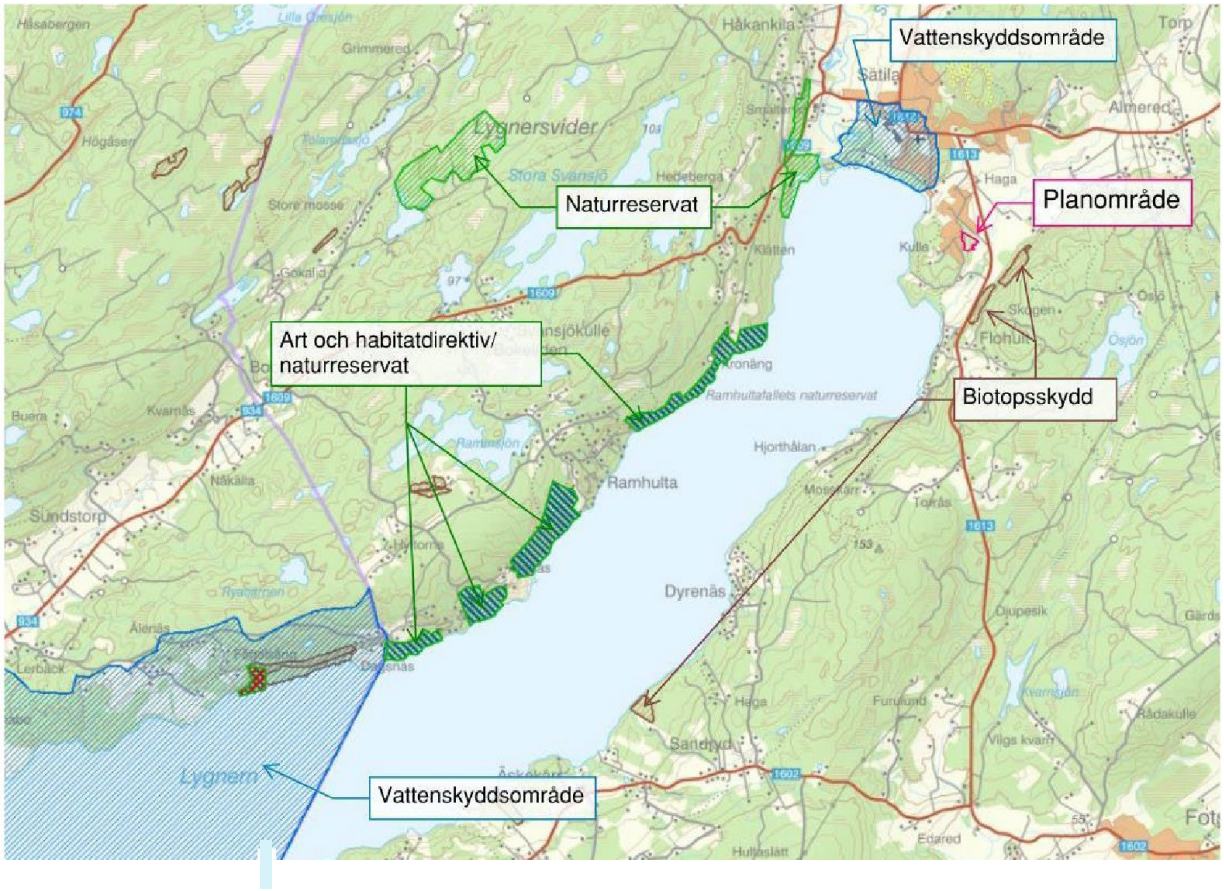
Dalgångarna erbjuder natursköna utsikter över Lygnerns vattenyta, det omgivande skogslandskapet samt ett småskaligt kulturlandskap med inslag av odlings- och betesmarker. Det växlande landskapet ger en upplevelse av rymd och variation, där kontrasten mellan öppna marker och tät skog förstärker den visuella kvaliteten. Områdets höjdskillnader och utsiktspunkter skapar också goda möjligheter till friluftsliv, rekreation och landskapsupplevelser med hög visuell och kulturell betydelse.



Figur 9 - Utsikt över Skogshöjd och Lygnern

6.7.3 NATURRESERVAT

Konsekvenser: Detaljplanen innebär inte en påtaglig skada på Natura-2000 eller naturreservat områden.



Figur 10 - Skyddad natur enligt Naturvårdsverket.

6.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Förutsättningar: Planområdet är avskilt från bullerkällor i Sätila tätort, såsom industriell verksamhet. Inga närliggande verksamheter bedöms ge upphov till bullernivåer som kan orsaka olägenhet.

Konsekvenser: Exploateringen innebär att bostäder uppförs i ett område där buller inte förekommer. Med hänsyn till den låga bulleralstringen i omgivningen och avståndet till befintliga verksamhetsområden bedöms förutsättningarna goda för att uppfylla gällande riktvärden för buller. Den planerade bebyggelsen bedöms inte heller medföra någon ökad bullerpåverkan på omgivningen.

6.8.2 BRANDRISK

Förutsättningar: En räddningsstation finns inom 1500 m, vid korsningen av Torråsvägen och Hyssnavägen. Utryckningsvägen till planområdet utgörs av

Torråsvägen som bedöms som tillgängliga utan hinder som kan fördröja räddningstjänsten utryckning.

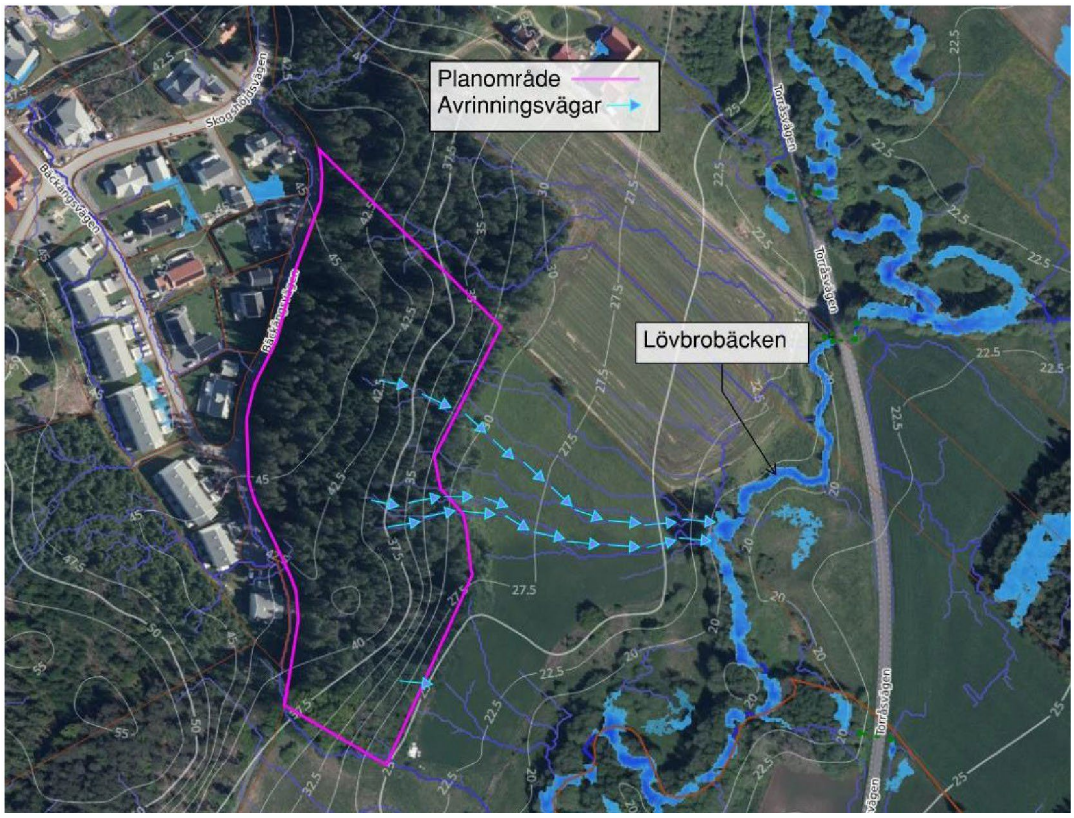
Förutsättningar för att uppnå krav om fri höjd, vägbredd och högsta längdlutning är god. Även kraven om säker uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg såsom entré överstiger inte 50 meter och förutsättningar för att uppnå krav om brandförsörjning. Behovet av höjdfordon är begränsad med anledning av planerad byggnadshöjd som understiger 11 m. Nya diken skapas längs planområdets östra delar och förutsättningar för att hantera släckvatten anses god.

Inom Skogshöjd finns inga brandposter. Ett antal utspridda spolposter för vatten finns utmed bebyggelsen och cykelvägen in mot Sätila. Avståndet mellan spolposter överstiger i vissa fall 150 m. Avståndet från släckfordon till spolposter överstiger i vissa delar 75 m. Närmaste brandpost ligger utmed Strandvägen och i korsningen mellan Blåsåsvägen och Torråsvägen. Brandpost vid Strandvägen ligger på marknivå ca +19m med ett vattentryck som varierar mellan 65-71 mvp. Avståndet mellan planområdet och närmsta brandpost understiger 1000 m. Brandposten kan eventuellt leverera minst 900 liter/min.

Konsekvenser: Förslagsvis bör infrastrukturen för brandposter byggas ut inom Skogshöjd. I samband med utbyggnad bör nya brandposter tillkomma utmed Bäckängsvägen för att uppfylla avståndskrav mellan släckfordon och brandpost. Vattenflöden i brandposterna i området bör vara 600 l/min enligt VAV P114.

Alternativsystem vid brandsläckning föreslås med anledning av befintliga förutsättningar. Med anledning av föreslagen markanvändning och exploateringens omfattning bedöms alstringen av släckvatten och kontaminerat vatten vara begränsad och kunna hanteras genom avrinning och vallning inom föreslagen dike.

6.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING



Figur 11 – Befintlig avrinningsväg och skyfallssituation, Sigma Civil

Förutsättningar:En analys av planområdets topografi har genomförts i verktyget SCALGO som en del av dagvattenutredningen utförd av Sigma Civil. Syftet är att bedöma skyfallssituationer. Analysen baseras på ett 100-årsregn med en varaktighet på 30 minuter samt en klimatfaktor på 1,3. Resultaten visar att det för närvarande inte föreligger någon skyfallsproblematik inom själva planområdet.

Utanför planområdet, västerut, har tre lågpunkter identifierats.

- Den första lågpunkten har en uppskattad volym på 16,63 m³ och en maximal stående vattennivå på 24,6 cm.
- Den andra har en volym på 5,11 m³ och en vattennivå på 8 cm.
- Ytterligare söderut finns en tredje lågpunkt med en volym på 2,11 m³ och vattennivå på 7 cm.

Stående vattennivåer som överstiger 20 cm kan påverka framkomligheten för personbilar, tillgången för räddningstjänst samt möjligheten att evakuera byggnader.

Konsekvenser: Bedömningen är att lågpunkter i väster ligger utanför planområdet och inte påverkar planområdets genomförbarhet negativt, särskilt vid en dagvattenhantering med avrinning mot öst.

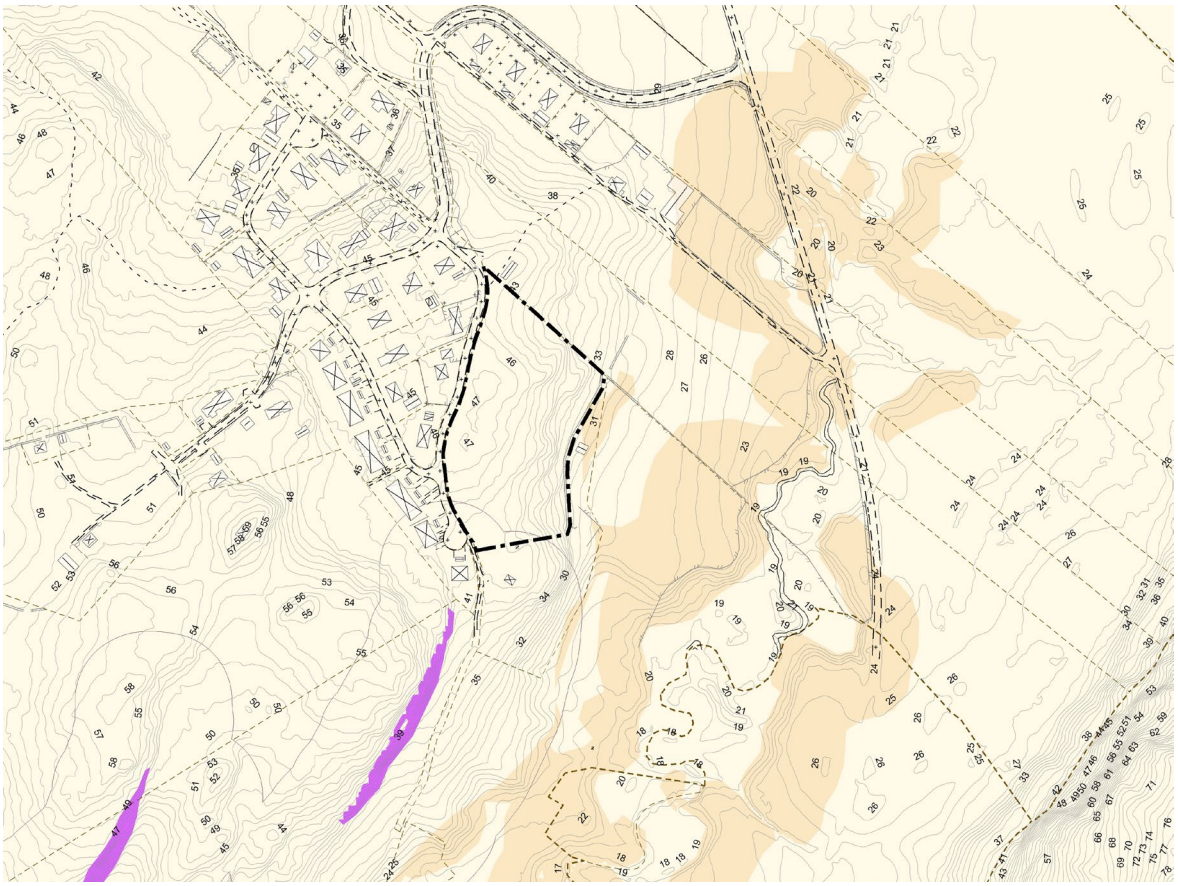
RISK FÖR EROSION

Förutsättningar: Planområdet är beläget cirka 600 meter från Lygnerns strandområde, där markförhållandena kännetecknas av viss eroderbarhet.

Området ligger inom det område som historiskt varit täckt av hav som även kallas under högsta kustlinjen.

Konsekvenser: Planområdet har efter avverkning en högre grad av exponering mot vinderosion men anses inte ligga inom områden som påverkas av erosion av vatten enligt SGU kartregister.

6.8.4 RISK FÖR SKRED



Figur 12 - Risk för ras och skred, SGU

Förutsättningar: Planområdet ligger till stor del utanför områden som enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartregister, klassificerats som områden med förutsättningar för skred i finkornig jord. Ett jordskredsärr har identifierats öster om Lövbrobäcken, utanför planområdet. I övrigt förekommer varken raviner eller registrerade skred inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Konsekvenser: Bedömningen är att den planerade exploateringen inte medför några negativa konsekvenser avseende skredrisk. Planområdet påverkar inte, och påverkas inte av, identifierade riskområden för skred.

6.8.5 RISK FÖR RAS

Förutsättningar: Enligt SGU:s kartregister finns inga identifierade riskområden för ras inom planområdet. Vissa områden i den södra delen har dock pekats ut som känsliga för ras i samband med skogsbruk eller exploatering, till följd av instabila slänter med kraftig lutning.

Konsekvenser: De områden som har pekats ut som riskområden för ras bedöms inte påverka planområdet på grund av lutningsriktningar. Dessa riskområden är belägna söder om planområdet där möjligheten till bebyggelseutveckling är begränsad.

6.8.6 FÖRORENAD MARK

Förutsättningar: Inom planområdet finns inga kända eller misstänkta markföroreningar. Däremot har misstankar om föroreningar identifierats nordväst och nordost om planområdet, kopplade till tidigare verksamheter inom tegel- och keramikproduktion samt plantskoleverksamhet. Avstånden mellan dessa verksamheter och planområdet bedöms dock vara tillräckligt stora för att någon påverkan på marken inom planområdet inte ska uppstå.

6.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

6.9.1 BERGTEKNIK

Förutsättningar: En bergteknisk utredning togs fram av Berg AB, 2025. Planområdet består enligt utredningen av kalhygge med utspridda områden med berg i dagen, en större häll i södra delen av planområdet, lösjordsmark och skogsområde.

Berggrunden utgörs huvudsakligen av medelkornig granodioritisk-granitisk gnejs med låg glimmerhalt. Berget är främst storblockigt uppsprucket med vertikala och subhorisontella sprickplan (0–30°/80–90°), (80–120°/70–90°), (260–280°/70–90°), (250–260°/30°) och med en foliationsriktning (140–150°/60°).

Konsekvenser: Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god. Grundläggning på eller intill berg bedöms kunna utföras utan ytterligare grundförstärkning. Med avseende på eventuell bergschackt och grundläggning på eller intill berg bedöms inga restriktioner för byggande och markanvändning behövas. Eventuellt uttag av berg bedöms kunna ske inom fastighetsgränserna utan att ta ytterligare anspråk på mark.

Befintliga bergslänter bedöms vara stabila. Vid eventuella vibrationsalstrande arbeten i närheten av berg bedöms dock viss risk föreligga för destabilisering. Dessa

risker föreligger endast vid entreprenad. Skyddsåtgärder omfattar besiktning och eventuell bultning och bergrensning, vilket utförs under entreprenaden.

Det föreligger även sådana risker som normalt förekommer vid byggentreprenader där bergschakt utförs. Skyddsåtgärder omfattar sådana som är gängse inom normala markentreprenader där bergschakt ingår, t.ex. upprättande av riskanalys, vibrationsmätning, tyngdtäckning, ljuddämpade borraggregat, tidsbegränsning av bullrande verksamhet, sprängningsfria losshållningsmetoder mm.

6.9.2 GEOTEKNIK

En geoteknisk utredning togs fram av GEO-gruppen AB under 2007 i samband med planarbetet för detaljplanen för Skogshöjd. Utredningen delar in området i tre delområden, varav det område som ligger närmast det aktuella planområdet klassificeras som fast mark.

Området som klassificerats som fastmark utgörs huvudsakligen av ett naturligt ytlager av mulljord, delvis siltig eller sandig, med en tjocklek på cirka 0,3–0,4 meter. Under detta lager finns friktionsjord i form av siltig sand och morän, ovanpå berggrunden. Delar av området innehåller även kohesionsjord under ytlagret, främst torrskorpefast lera och silt, med en mäktighet på upp till 1 meter. Friktionsjorden har hög till mycket hög relativ fasthet och god bärighet, men är erosionskänslig och kan bli flytbenägen vid mättnad med vatten. Kohesionsjorden och det mullhaltiga ytlagret bedöms som mer sättningskänsliga. Därför kan särskilda åtgärder krävas för att minimera risken för ojämna sättningar vid byggnation, särskilt vid ogynnsam belastning eller underskattade jordegenskaper. Grundvatten påträffades nära markytan, på mellan 0,4 och 1,5 meters djup, och särskilt blöta förhållanden noterades i den sydvästra delen av området vid undersökningstillfället.

Den samlade bedömningen är att markstabiliteten inom fastmarksområdet är tillfredsställande för planerad bostadsbebyggelse i en till två våningar. Området är huvudsakligen flackt och jordlagren av lera är tunna, medan friktionsjorden dominerar, vilket ger goda förutsättningar för stabil grundläggning.

Efter samrådet har en ny geoteknisk utredning tagits fram av Geo-gruppen AB för att bedöma de geotekniska förutsättningarna för planerad bebyggelse. Det undersökta området utgörs huvudsakligen av fastmark, berg i dagen eller berg med tunt jordtäcke. Även den angränsande terrängen bedöms ha liknande karaktär. Planområdet omfattar inte hela slänten ner mot åkermarken i öster. Den nedre delen av slänten mot öster bedöms utgöras av fastmark med uppstickande berg. Cirka 30 meter söder om planområdet finns en slänt där jordlagren också utgörs av fastmark.

Utifrån de förhållanden som redovisas i utredningen bedöms totalstabiliteten som tillfredsställande under rådande förhållanden och vid planerade förhållanden. Bedömningen förutsätter att den planerade bebyggelsen utgörs av friliggande

enbostadshus, radhus eller kedjehus i högst två våningar, att förändringar av marknivån begränsas till 3 meter samt att framtida slänter utförs med en lutning om 1:1,5 eller flackare.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om våningshöjd, begränsning av förändringar av marknivå och slänters lutning.

6.9.3 GRUNDLÄGGNING

Förutsättningar: Fastmarksområdet bedöms som lämpligt för direkt grundläggning i befintliga jordlager. För att säkerställa byggnaders långsiktiga stabilitet bör dock kompletterande geotekniska undersökningar genomföras i samband med detaljprojekteringen. Syftet är att mer precist fastställa gränserna för fastmark samt verifiera jordlagrens bärighet och övriga tekniska egenskaper.

6.10 RADON

6.10.1 MARKRADON

Förutsättningar: En bergteknisk utredning togs fram av Berg AB, 2025. Enligt SGU utgörs området av normalriskmark med avseende på markradon.

Konsekvenser: Grundläggning av byggnader ska utföras radonskyddande. En planbestämmelse om utförande har införts för att säkerställa att grunläggning utförs radonsäkert.

6.11 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: Inga grundvattennivåer har uppmätts inom det aktuella planområdet. Enligt SGU:s kartvisare har grundvattennivåer i närområdet, utanför planområdet, uppmätts till 5, 8, 13 respektive 35 meter under marknivå.

Ur den geotekniska utredning som togs fram i samband med detaljplanen för Skogshöjd (2012) framgår att grundvattennivån inom planområdet varierar mellan 0,4 och 1,5 meters djup. Enligt SGU:s bedömning har området en hydraulisk konduktivitet som klassas som medelhög.

6.12 KULTURMILJÖ

Förutsättningar: Kulturmiljön utmed Lövbrobäcken har av Länsstyrelsen tilldelats en preliminär värdering 3, vilket indikerar ett visst kulturmiljövärde. I övrigt finns inga utpekade kulturmiljövärden inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Den övergripande miljön bedöms dock ha ett högt kulturhistoriskt värde, särskilt med avseende på det småskaliga odlingslandskapet och spåren efter historiska verksamheter med koppling till Lygnerns sammanlänkande kustvattenmiljöer.

6.12.1 FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar: Trots att dalgångarna kring Lygnern historiskt har erbjudit goda förutsättningar för bosättning finns inga registrerade fornlämningar inom det aktuella planområdet. Den närmaste kända fornlämningen är en boplats (L1964:5098), belägen cirka 200 meter sydost om planområdet.

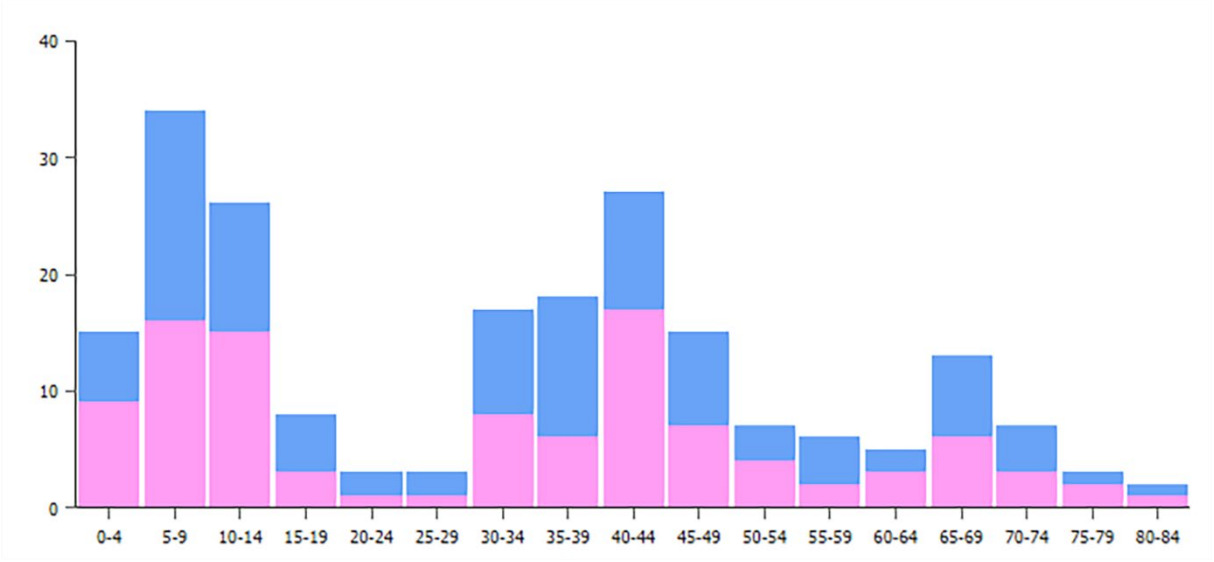
En arkeologisk utredning genomfördes i samband med detaljplanen för Sätila 2:90 år 2012. Inga arkeologiska fynd påträffades då inom det område som nu omfattas av aktuell planläggning.

6.13 FYSISK MILJÖ

Förutsättningar: Planområdet är beläget inom ett upphöjt skogsområde, omgivet av ett jordbrukslandskap med tidigare gårdsbildningar bestående av enstaka bostadshus. Under senare år har området successivt exploaterats med ny bostadsbebyggelse, och befintliga skogsvägar har rustats upp och kopplats till Torråsvägen genom en ny väganslutning.

Inom Skogshöjd dominerar friliggande enbostadshus, men området har även kompletterats med radhusbebyggelse i den sydvästra delen. Bebyggelsen omges av skogsområden och öppna jordbruksmarker, vilket skapar en tydlig koppling till det omgivande landskapet. En lekplats är belägen längs Skogshöjdsvägen och förvaltas som en gemensamhetsanläggning av samfällighetsföreningen.

6.14 SOCIALA



Figur 13 - Befolkningsunderlag, Geoscma.

Förutsättningar: Områdets sociala sammansättning domineras av småbarnsfamiljer och familjer med barn i grundskoleålder. En mindre andel utgörs av äldre personer, vilket innebär att efterfrågan på service och infrastruktur främst är relaterad till barnomsorg, skola, lek, fritidsaktiviteter samt trygga och tillgängliga utemiljöer.

Befintliga förskolor och skolor i närområdet nås via gång- och cykelvägar, vilket skapar goda förutsättningar för självständig rörlighet bland barn och unga. Den befintliga lekplatsen inom området utgör en viktig lokal mötesplats och stärker områdets sociala sammanhållning.

Konsekvenser: Detaljplanen innebär ingen särskild påverkan på den sociala sammansättningen i området, som idag domineras av småbarnsfamiljer och familjer med barn i grundskoleålder. En mindre andel utgörs av äldre personer. Behovet av service och funktioner är därför främst kopplat till barnomsorg, skola, lek- och fritidsaktiviteter samt trygga och tillgängliga utemiljöer.

Även om andelen äldre är begränsad bör planeringen ta hänsyn till tillgänglighet, en trygg gångmiljö, god belysning och närhet till grönområden. Bebyggelsen bör i möjligaste mån utformas med variation i boendeformer och flexibilitet för olika livsskeden, för att bidra till ett inkluderande och långsiktigt hållbart bostadsområde.

6.14.1 BARN

Konsekvenser: Planarbetet har beaktat barnperspektivet i enlighet med Boverkets vägledning och barnkonventionens principer om barns rätt till lek, vila och en trygg uppväxtmiljö. Planområdet gränsar till befintlig bebyggelse med god tillgång till gång- och cykelvägar, vilket möjliggör självständig rörlighet för barn.
En lekplats finns inom närområdet och kan, efter ansökan, nyttjas även av de nyanslutna fastigheterna, vilket säkerställer fortsatt tillgång till organiserade lekmiljöer.

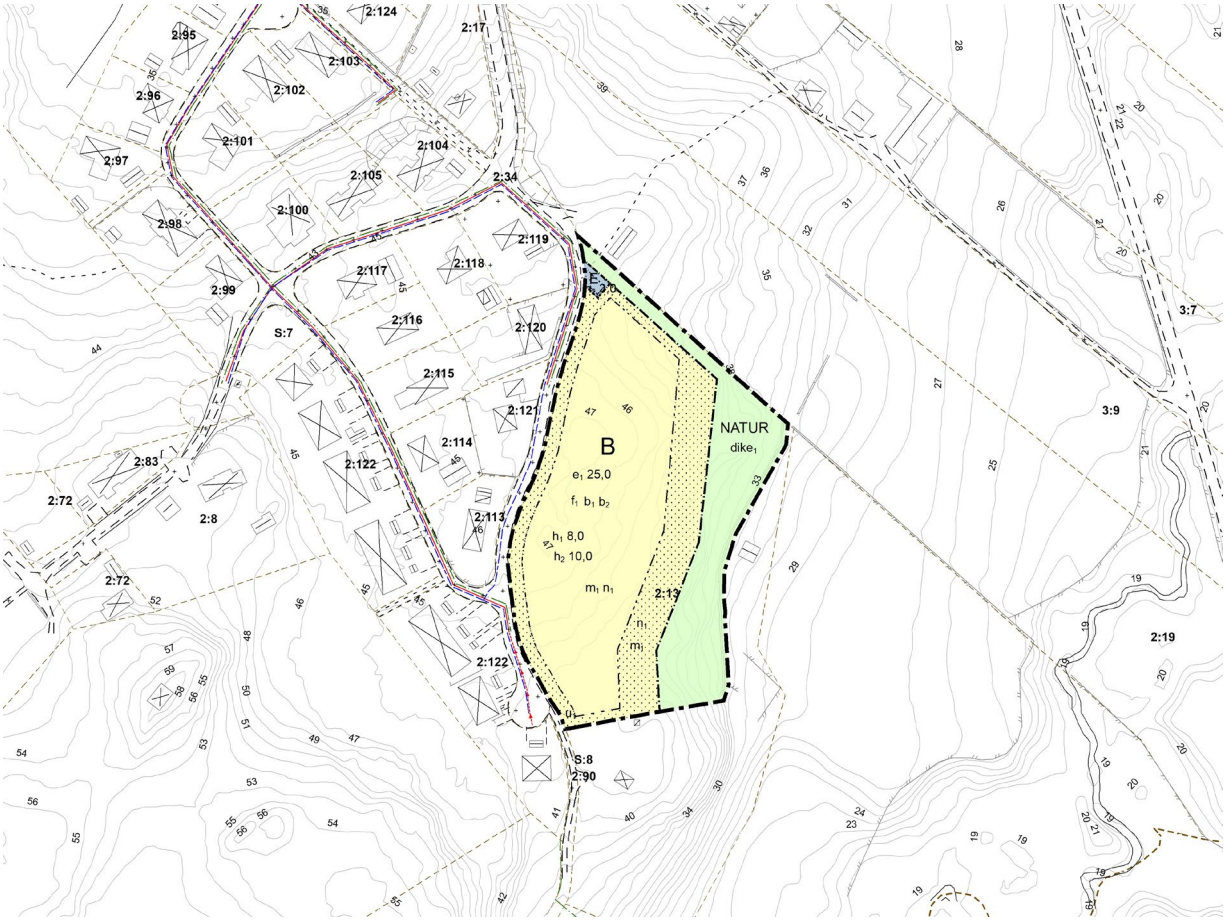
Även om en del skogsmark tas i anspråk för bebyggelse bedöms detta inte försämra barns faktiska möjligheter till lek. Skogen i fråga har begränsat rekreationsvärde för barn på grund av brant terräng och förekomst av ostabila träd. Områdets övergripande karaktär, med närhet till natur, trygg utemiljö samt säkra vägar till skola och förskola, skapar fortsatt goda förutsättningar för barn att röra sig och vistas i närområdet på ett självständigt och säkert sätt.

Ingen försämring av barns tillgång till lek, rekreation eller trygghet har identifierats som följd av planförslaget.

6.15 TEKNIK

Förutsättningar: Innan genomförandet av detaljplanen för Skogshöjd (antagen 2012) var den tekniska infrastrukturen i området begränsad till enskilda vägar och lokala lösningar för vatten- och avloppsförsörjning. I samband med planens genomförande byggdes infrastrukturen ut och anslöts till det kommunala ledningsnätet, vilket idag ingår i verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spill. Utmed den norra och södra delen av Bäckängsvägen finns idag spillvattenledningar med dimensionen PP200 samt vattenledningar med dimensionen PE50 i samma sträckning.



Figur 14 - Befintlig ledningsnät för vatten och spillvatten, Marks kommun

I samband med dagvattenutredningen beräknades den planerade bebyggelsens behov av vatten- och spillvattenkapacitet. De sannolika dricksvattenflödena har beräknats till:

- 1,0 l/s för 10 bostäder
- 1,3 l/s för 20 bostäder
- 1,8 l/s för 30 bostäder

Motsvarande dimensionerande spillvattenflöden uppgår till:

• 6,5 l/s för 10 bostäder
• 9,2 l/s för 20 bostäder
• 11,3 l/s för 30 bostäder

Beräkningarna följer riktlinjer och säkerhetsfaktorer enligt Svenskt Vattens publikation P110.

Utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar har genomförts inom lokalgator som utgör allmän platsmark och är anslutna till det kommunala ledningsnätet i norr. Vid framtida avstyckning av kvartersmarken kan även komplettering av ledningsnätet i gata behövas för att möjliggöra separata servisanslutningar. Inom kvartersmarken reserveras mark för allmänna underjordiska ledningar för att möjliggöra eventuell utbyggnadsbehov av allmänna ledningar. På grund av områdets topografi kan spillvatten från vissa byggnader behöva pumpas till det allmänna ledningsnätet, vilket fastighetsägaren ansvarar för.

Platser och anordningar för avfallshantering ska dimensioneras och utformas i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter och annan gällande lagstiftning, samt Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Tillgängligheten för avfallshantering och avsedda utrymmen bedöms som god. Vändplats för sopbil finns utmed Bäckängsvägen och uppfyller kommunens rekommendationer för vändradie. Närmaste återvinningsstation är belägen i Sätila, cirka 2 km från planområdet.

Ellevio AB ansvarar för elförsörjningen i Sätila. Detaljplanen innebär att ett nytt område för nätsstation behöver anläggas för att möta det ökade effektbehovet samt förstärka elnätet. Ett 8x8 m område avsedd för teknisk anläggning har reseverats i anslutning till lokalgata, allmän plats i norr. Byggrätten har reglerats med hänsyn till skyddsavstånd och trafiksäkerhet och uppgår till ca 25 m² med en totalhöjd om 3 m. Ledningar ska i första hand förläggas inom lokalgata, allmän platsmark.

Planområdet ligger inom Sätila Fibers befintliga upptagningsområde. Fiberledningar är dragna längs Skogshöjdsvägen och Bäckängsvägen och nätets kapacitet är tillräcklig för genomförande av detaljplan. Någon ny stamledning behöver inte anläggas. Vid utbyggnad av infrastrukturen för el önskar Sätila Fiber samordna kanalisationen för fiber med den entreprenör som ansvarar för elutbyggnaden. För att möjliggöra anslutning behöver Sätila Fiber även placera ett antal fiberoptiska skåp inom planområdet. Dessa bör i första hand lokaliseras i direkt anslutning till elskåp.

Om en fiberledning eller ett fiberoptiskt skåp behöver flyttas ska kostnader för material, arbete och ny ledningsrätt för berörda sträckor fördelas enligt markavtal mellan Sätila Fiber och Marks kommun (diarienummer KS2016-467-255, januari 2018).

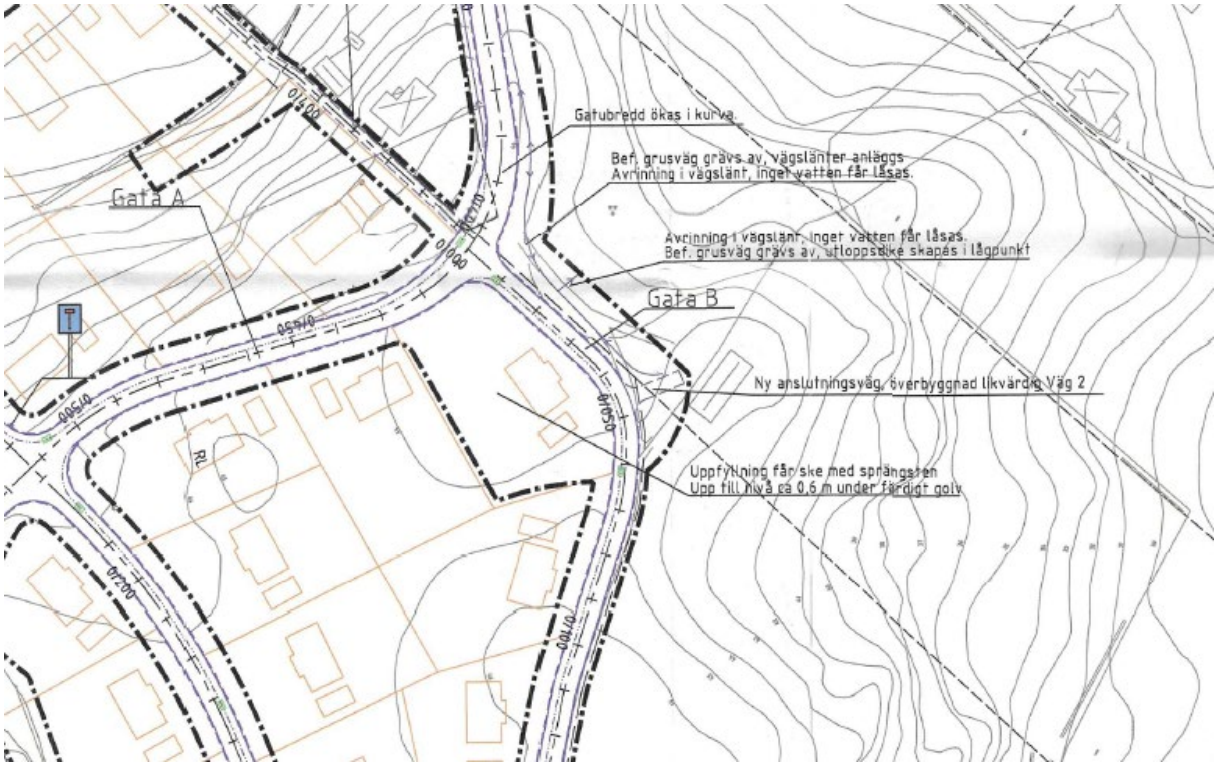
6.16 SERVICE

Förutsättningar: Sätila erbjuder ett väl utbyggt serviceutbud inom vård och omsorg, med vårdcentral, folktandvård och apotek. Inom fritid och kultur finns Hälsohuset, som erbjuder träningsmöjligheter såsom gym, gruppträning och crossfit. Handel och dagligvaruförsörjning tillgodoses genom bland annat livsmedelsbutiken Tempo samt Folkes restaurang och bistro. Banktjänster erbjuds genom Sparbankens Sjuhärads lokala kontor i tätorten.

Sätila har även en väl utbyggd skolverksamhet med tre förskolor samt en grundskola med undervisning från förskoleklass till årskurs 9. Närmaste förskola är Lisakulla förskola, centralt belägen i Sätila. Förskolan är nybyggd med närhet till bland annat skog, sjö, bibliotek och idrottsanläggning.

Bedömningen är att kapaciteten för barnomsorg och skola är tillräcklig för att möta behovet från den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen. 100 m

6.17 TRAFIK



Figur 15 - Vägåtgärder, skogshöjd

Förutsättningar: En ny väganslutning till Torråsvägen anlades i samband med detaljplanen för Skogshöjd, öster om det aktuella planområdet. Länsväg 1613 är fortsatt lågtrafikerad, med en årsdagsmedeltrafik (ÅDT) under 1 000 fordon per körfält. Hastigheten är skyltad till 70 km/h. Utfarten till länsvägen har lämplighetsbedömts och uppfyller Trafikverkets krav för siktförhållanden. Siktsträckan från utfarten överstiger 170 meter.

Skogshöjdsvägen fungerar som huvudgata och kopplar samman planområdet med länsväg 1613. Gatan är utpekad som huvudgata i plankartan och förgrenar sig till ett nät av lokalgator, däribland Bäckängsvägen öster om planområdet. De befintliga lokalgatorna har ett vägområde på 5,5 meter och en körbana om 5 meter. Inom området har två vändplaner anlagts för att säkerställa god framkomlighet och smidig trafikhantering, särskilt för service- och utryckningsfordon.

Konsekvenser: En uppskattning av trafikalstringen har gjorts med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg. Den föreslagna bebyggelsen beräknas generera en årsdagsmedeltrafik (ÅDT) om cirka 160 fordon per dygn, exklusive nyttotrafik, och cirka 190 fordon inklusive nyttotrafik. Av den totala trafikalstringen förväntas cirka 72 procent ske med personbil, medan hållbara transportmedel såsom gång, cykel och kollektivtrafik utgör cirka 26 procent.

Den ökade trafikmängden bedöms inte påverka trafiksäkerheten negativt vid anslutningen till Torråsvägen. Inte heller föranleder den någon omdimensionering av befintliga lokalgator inom planområdet.

Planområdet ligger inom ett område som är försörjt med el, fjärrvärme, tele och bredband.

I samband med planutformning och skissarbete har hänsyn tagits till en maximal utbyggnad inom ramen för detaljplanens exploateringsgrad. Parkeringsytorna bedöms kunna integreras på ett yteffektivt och funktionellt sätt inom kvartersmark, utan att påverka allmän plats eller grönstruktur negativt.

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla Marks kommuns parkeringsnorm. Den föreslagna bebyggelsen om cirka 30 bostäder ger, enligt tillämpad norm, upphov till ett behov av cirka 50 parkeringsplatser. Detta omfattar såväl boendeparkering som besöksparkering.

KOLLEKTIVTRAFIK

Förutsättningar: Närmaste hållplats för kollektivtrafik är belägen i centrala Sätila, cirka 1,7 kilometer. Hållplatsen kan nås via gång- och cykelväg. Huvudlinjen i Sätila har ett gott utbud med avgångar var 30:e minut under högtrafik, varje timme under dagtid samt varannan timme under övriga tider. Linjen erbjuder direktförbindelse till kommunens huvudort och till Landvetter, där det finns flera linjer att byta till för vidare resor. Västtrafik har beslutat om förändringar i linjens trafikering från och med december 2025.

Konsekvenser: Rekommenderade högsta avstånd om 600 m med cykel uppnås tyvärr inte men är fortsatt en förutsättning för att pendla med kollektivtrafik. I samband med översiktsplanering bör översyn göras beträffande behov av cykelparkeringar i anslutning till hållplatserna i Sätila.

Med anledning av långa avstånd till busshållplatser och allas möjlighet till cykling bedöms förutsättningar för tillgänglighet till kollektivtrafik som låg, något som ofta förknippas med exploatering på landsbygd.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Konsekvenser: I samband med detaljplanen för Skogshöjd anlades en ny gångväg som förbinder området med Sätila. Gångvägen är trafikseparerad och har bidragit till ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet för gående. Avståndet från planområdet till Sätila centrum uppgår till cirka 1,2 kilometer, vilket motsvarar en gångtid på 15–20 minuter för vuxna och något längre för yngre barn.

I Sätila ansluter gång- och cykeltrafik till lågtrafikerade bostadsgator med låga hastigheter, vilket ger goda förutsättningar för säkra förflyttningar även inom tätorten.

Den aktuella detaljplanen påverkar inte befintliga gång- och cykelvägar och innebär inte heller att nya gång- eller cykelvägar anläggs.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Hela detaljplanen omfattas av fastigheten Mark Sätila 2:13 som är i privat ägo. Delar av fastigheten övergår till kvartersmark för bostäder och allmän plats för ändamålet natur. Den mark vilken regleras som allmän plats överlåtes till kommunen för framtida drift och förvaltning.

Sätila 2:13 har under 2025 ombildats då del av fastigheten reglerats till den nybildade fastigheten Sätila 2:126. Sätila 2:13 bestod innan förrättningen av skogsbruks- och jordbruksmark. Enligt Lantmäteriets beslut i ärende O242373 består Sätila 2:13 efter förrättningen enbart av skogsbruksmark och bedöms lämplig som en exploateringsfastighet.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen enligt 14 kap. 14 § PBL skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

7.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen får med stöd av 6 kap. 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, inrätta gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överenstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

Fastigheten Sätila 2:13 ägs i sin helhet av privat fastighetsägare som därutöver innehar rollen som exploatör för området. De fastighetsrättsliga konsekvenserna för planområdet kommer initialt att utgöras av fastighetsreglering då den allmänna platsen för natur avskiljs från fastigheten och regleras till annan kommunal mark i närheten, förslagsvis Sätila 2:34 vilken är en kommunal gatufastighet som ändamålsenligt hanterar gata, gångväg och natur med dagvattenhantering.

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

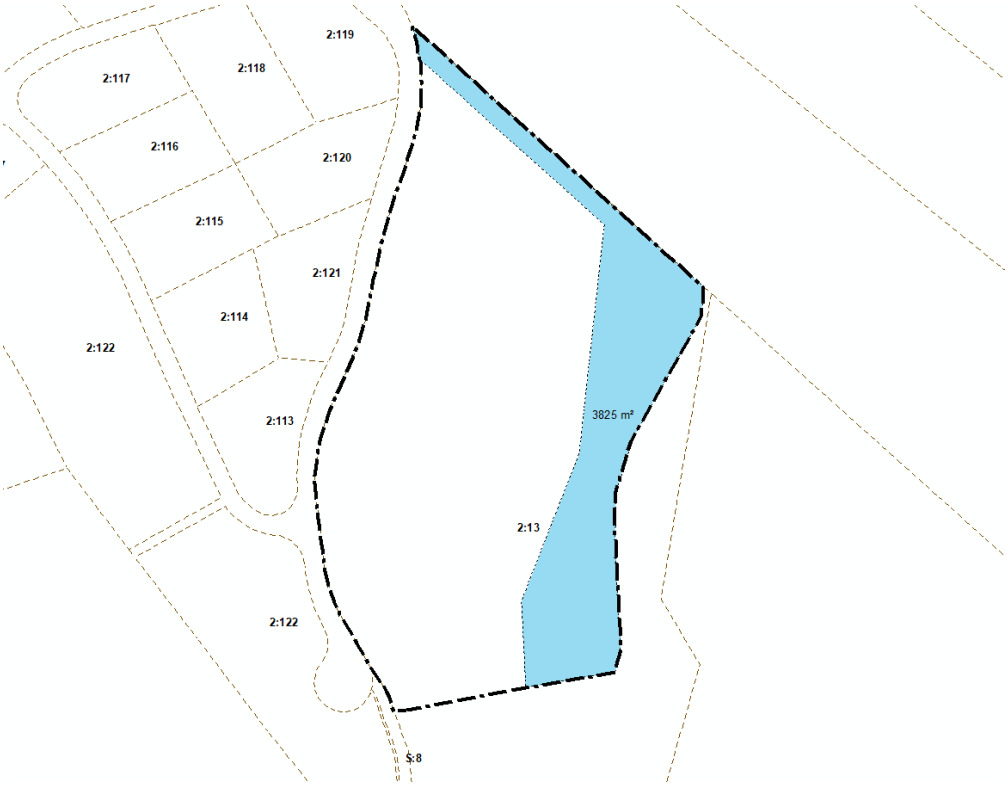
Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

I de fall mark ska överföras mellan fastigheter, ansvarar berörda fastighetsägare för erforderliga avtal och därmed förknippade kostnader. Kostnader som uppkommer till nytta för exploatören eller vid marköverföring till allmän plats bekostas av exploatören.

Den allmänna platsmarken inom detaljplanen skall överföras genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet, företrädesvis Sätila 2:34.



Figur 16 - Förslag på fastighetsreglering

Exploatören ansöker om fastighetsbildning för åtgärder inom kvartersmark där Lantmäteriets förrättningskostnader bekostas av exploatören. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för överföring av allmän platsmark. Kostnadsfördelningen regleras i exploateringsavtal som upprättas mellan exploatören och kommunen.

7.2.3 RÄTTIGHETER

I en detaljplan regleras den framtida markanvändningen. Detaljplanen ger i sig inga rättigheter att nyttja marken såsom planen redovisar utan det krävs att rättigheter att nyttja marken skapas. Flera lagstiftningar är tillämpliga för plangenomförande. Exempel på lagstiftningar som tillämpas för genomförande av detaljplan kan vara anläggningslagen, avtalslagen, expropriationslagen, fastighetsbildningslagen, jordabalken, ledningsrättslagen och plan- och bygglagen.

På plankartan har kvartersmark runtom exploateringsområdet reserverats för u-område. U-området betyder att planen tillåter ledningar där och kan innebära begränsningar för vad som får byggas eller göras, eftersom det inte får hindra underhåll eller framdragningar av ledningar.

Sätila Fiber Ekonomisk Förening har i östra planområdesgräns ledningsnät för elektronisk kommunikation, fiber, som är förlagt i kanalisationsrör. Fiberns placering är delvis förlagd inom fastigheten och dess placering är säkrad med ledningssrätt, rättigheten bedöms inte påverkas av exploatering utav området eller den dagvattenhantering som planeras ske i det aktuella området.

Ellevio AB har befintlig avtalsrättighet inom området, även den bedöms att inte påverkas av exploatering utav området.

I övrigt belastas inte fastigheten av några kända servitut eller ledningsrätter.

Idag finns inte några gemensamhetsanläggningar inom planområdet, när behov uppstår att bilda gemensamhetsanläggning åligger det exploatören att ansöka om och bekosta bildandet av dessa.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Det finns fiber och kraftledningar inom planområdet, Ellevio AB:s kraftledning och Sätila Fibers elektroniska kommunikation.

Nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Kostnader för eventuella omläggningar belastar exploatören.

7.3.2 EL OCH FIBER

I dagsläget ansvarar Ellevio AB för elförsörjning i området. Det är ledningsägaren som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av elnätet. Sätila Fiber Ekonomisk Förening ombesörjer området med elektronisk kommunikation, fiber, och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av fibernät.

Utbyggnad och anslutning av el- och fiberförsörjning sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

7.3.3 AVFALLSHANTERING

Utrymmen för fastighetsnära insamling ska anordnas inom detaljplaneområdet i enlighet med föreskrifter i kommunens renhållningsordning samt Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar.

7.3.4 PARKERING

Vid bygglovsprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering I enlighet med kommunens gällande parkeringsnormer.

7.3.5 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av åtgärder inom allmän plats.

Området avses att ingå i verksamhetsområde för dagvatten varvid kommunen bekostar anläggande för dagvattenhantering på den allmänna platsen.

Avgift för dagvattenavledning från fastighetsmark (dagvatten fastighet) kan därefter tas ut där förbindelsepunkt är upprättad och förmedlad i de fall de sker via en servisledning. Har huvudmannen ordnat med avledning av dagvatten från fastigheter utan att lägga en servis till fastigheten, genom något lokalt omhändertagande av dagvatten utanför fastigheten, och fastighetsägaren är informerad om detta, så får en avgift tas ut för detta. Avgiften är samma oberoende av den tekniska lösningen.

Allmän plats inom planområdet omfattar *natur*.

7.3.6 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, bekostar och ansvarar för att ledningar byggs fram till detaljplaneområdet. Huvudman är den som låter bygga och därmed äger VA-anläggningen.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är ansluten till kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar. Ledningsnätet finns utbyggt i Bäckängsvägen. Ny bebyggelse avses anslutas till det kommunala VA-nätet. Detaljplaneområdet ligger intill kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten som avses att utvidgas till att även omfatta planområdet.

Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet och att vidta åtgärder för fördröjning av dagvattnet inom kvartersmarken. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredning.

Om det bildas fler fastigheter inom exploateringsområdet ska exploatören för varje fastighet utföra och bekosta servisledningar och andra erforderliga anläggningar inom kvartersmarken med anslutning till av kommunen upprättad förbindelsepunkt eller till plats för av huvudmannen ordnad avledning enligt punkt 7.3.5. Exploatören ansvarar för servisanmälan.

Kommunens rättighet för ledningar på kvartersmark får säkerställas genom tillskapande av servitut alternativt ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Anläggningsavgift (avgiften det kostar att få koppla in sig på det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet) för vatten, spill- och dagvatten enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa ska betalas av fastighetsägaren. Tidpunkten för avgiftsskyldighet inträder när förbindelsepunkt meddelas av kommunen, alternativt när huvudmannen informerat om anvisad plats för ordnad avledning för lokalt omhändertagande av dagvatten utanför fastigheten.

Vanligtvis förbinder sig kommunen till att ha slutfört utbyggnaden av vatten- och spillvatten i området senast inom två år från det att exploatören gör en skriftlig beställning som inkommer till tsn@mark.se och anmäler att de är redo att bygga ut området. Detta gäller för den tid som är genomförandetid för detaljplanen, det vill säga fem år från det att detaljplanen antas.

Dagvatten:

Planområdet ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde för ”dagvatten fastighet” och planeras komma att ingå i verksamhetsområde för ”dagvatten fastighet”. Befintligt dike inom den allmänna naturmarken ska dimensioneras enligt egenskapsbestämmelse för allmän plats för att säkerställa nödvändig funktion för dagvattenhantering. Dagvattendiket kommer att ledas i naturmark genom skogsklädd slänt och så småningom utmynna i Lövbrobäcken och sjön Lygnern. Rättighet att leda dagvatten till befintlig dagvattenledning inom fastigheten Sätila 2:126 utanför planområdet ska upprättas.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 EXPLOATERINGSKOSTNADER OCH EKONOMISK HELHETSBEDÖMNING

Kostnaderna för att genomföra en detaljplan består dels av administrativa kostnader såsom kostnad för detaljplanens framtagande, förrättningskostnader för att bilda styckningslotter och nya gemensamhetsanläggningar då det behövs. De kostnader som kan kopplas till ett mer praktiskt utförande består av markberedning för byggnader, kvartersgator, parkeringsytor och logistik såsom ledningsdragning för el, fiber och VA. Intäkterna består av försäljning av bostadsfastigheter, anslutningsavgifter till VA-, fiber- och el-nät. En indirekt intäkt är det utökade underlaget för kommunens skatteintäkter.

7.4.2 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Intäkter:

- Anslutning till kommunal VA-anläggning
- Intäkt för framtagande av planhandlingar (plankostnader)

Utgifter:

- Utbyggnad av kommunal VA-anläggning inklusive dagvattenhantering samt drift och underhåll av dessa.

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Intäkter:

- Inkomster till följd av försäljning av bostäder alternativt försäljning av mark med byggrätt

Utgifter:

- Plankostnader
- VA-anslutning enligt gällande taxa
- Fastighetsbildning (Lantmäteriförrättning)
- Servisledningar inom kvartersmark för VA, el och fiber med tillhörande anslutningsavgifter
- Bygglov och byggnation

7.4.3 PLANAVGIFT

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Marks kommun. Exploatören svarar för samtliga kostnader i

framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

7.4.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas för gemensamma anläggningar såsom väg, parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra tekniska anordningar. Om det blir aktuellt inom planområdet att bilda sådan ska anläggningsförrättning utföras av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening.

Sätila 2:13 och Sätila 2:4 har gemensamt andelstal i Sätila ga:3 – gemensamhetsanläggning för väg. Det gemensamma andelstalet har efter Lantmäteriets förrättning O242373 fördelats till Sätila 2:126. Sätila 2:13 och Sätila 2:4s gemensamma andelstal efter förrättningen är 4%. Fastigheter inom planområdet ska inte ha utfart söderut genom att använda vägen som ingår I Sätila ga:3. Vid behov av att bilda och/eller ombilda gemensamhetsanläggning åligger det exploatören att ansöka om och bekosta bildandet av dessa.

På sida 6 I planbeskrivningen nämns under”Befintligt” att en gemensam lekplats är belägen längs Skogshöjdsvägen och har planlagts som gemensamhetsanläggning inom kvartersmark. Lekplatsen har beteckningen Sätila ga:4. Denna lekplats har ett beslut om vilka fastigheter som har rätt att använda den och skyldighet att bidra till kostnader för lekplatsen. Vill ytterligare fastighetsägare ha samma rätt och skyldighet kan fastighetsägare inom planområdet ansöka om omprövning av Sätila ga:4 hos Lantmäteriet så får en utredning och prövning ske av en sådan ansökan.

7.4.5 KVARTERSMARK

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband och för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar (servisledningar).

Exploatören får inkomster till följd av försäljning av bostäder alternativt försäljning av mark med byggrätt.

7.4.6 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen får kostnader för ökad drift och underhåll av den utökade naturmarken med dess dagvattenhantering vilket skall beaktas vid kommande budgetberedning.

7.4.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten, spill- och dagvattenledningar fram till anslutningspunkt. Kommunen får ökade kostnader för drift och skötsel av utökat VA-nät samt dagvattenhantering inom planområdet.

Kommunen får intäkter till VA-kollektivet genom anslutningsavgifter till den kommunala VA-anläggningen.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

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 5 år från det att detaljplanen får laga kraft.

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal som reglerar åtaganden och kostnader för planens genomförande avses att tecknas mellan fastighetsägaren av Sätila 2:13 (exploatören) och Marks kommun innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera/innehålla bl.a. följande punkter:

- Område för allmän plats natur som avses att överlåtas till kommunen och regleras till kommunägd fastighet. När mark för allmän plats enbart är till nytta för exploatören överlåts i normalfallet marken utan ersättning.

- Fördelning av ansvar för ansökan om och bekostande av lantmäteriåtgärder.

- Utbyggnad av dagvattendike inom allmän plats för planområdet utförs och bekostas av kommunen och ska utformas i enlighet med framtagen dagvattenutredning.

- Övriga frågor som behöver regleras för detaljplaneområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad såsom flytt av ledningar, säkerhet och servitut för kommunala ledningar på kvartersmark.

  Avtalet ska vara undertecknat innan planen tas upp för antagande.

7.5.2 TIDPLAN

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. När detaljplanen fått laga kraft kan arbeten i området påbörjas.

- Samråd planeras andra kvartalet 2025
- Granskning är planerad till fjärde kvartalet 2026
- Antagande av planen är planerad till första kvartalet 2027

Genomförande av planen beräknas påbörjas så snart detaljplanen får laga kraft. Beslut om antagande av detaljplanen förväntas vinna laga kraft under första kvartalet 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Fastighetsbildningslag (1970:988) Vid planens genomförande kommer ombildning av fastigheten Sätila 2:13 att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149) Eventuell nybildande av gemensamhetsanläggning I samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144) Upplåtelse av eventuella ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen. Lantmäteriförrättningar prövas enligt ovanstående lagstiftning. För dessa ansvarar Lantmäterimyndigheten.