Mark

GRANSKNINGSHANDLING Diarienummer [PLAN.2024.19]

Län
[DETALJPLAN FÖR DEL AV SÄTILA 2:13],

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2026-09-30
Planarkitekt, Afshin Ghafoori
Bygg- och miljöförvaltningen, Marks kommun

Syfte med samråd

I 2 kap 1§ PBL står att prövningen av förslaget ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen, även avvägning mellan motstående enskilda intressen skall göras. Samrådet syftar till att ge alla berörda och företrädare för olika intressen möjlighet att yttra sig över förslaget och få sina synpunkter bemötta.

Hur samråd bedrivits

Enhetschef för detaljplan på plan-och byggenheten har den 2025-06-02 enligt delegation från Bygg- och miljönämnden beslutat om samråd för planen.

Planförslaget har varit på samråd under tiden från juni till och med september 2025.

Förslaget har funnits utställt på kommunhuset samt funnits tillgängligt via kommunens hemsida.

Yttranden under samråd

Underrättelse/planhandlingar har för yttrande översänts till följande remissinstanser:

Statliga verk och Myndigheter:		
	Synpunkter	Ingen erinran
Länsstyrelsen	X	
Lantmäteriet	X	
SGI – Statens geotekniska institut	X	
Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar:		
	Synpunkter	Ingen erinran
Teknik- och servicenämnden	X	
Socialnämnden		X
Omsorgsnämnden		X
Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund	X	
Övriga:		
	Synpunkter	Ingen erinran
Västtrafik	X	
Lygnerns vattenråd	X	

Naturskyddsföreningen i Mark	X	
Vattenfall Eldistribution AB		X
Telia company		X
Ellevio AB	X	
Sätila Fiber	X	
Sätila byalag	X	
Sakägare enligt fastighetsförteckning	X	

Yttranden med invändningar eller synpunkter:

Samtliga inkomna yttranden har presenterats i sin helhet.

- Länsstyrelsen instämmer med SGI:s invändningar avseende geoteknik, stabilitet, slänter samt risk för bergras och blockutfall.

- Lantmäteriet har haft synpunkter på osäkra fastighetsgränser, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och planbestämmelsernas konsekvenser för framtida fastighetsbildning.

- Teknik- och servicenämnden har lyft frågor om åtkomst och skötsel av allmän plats, genomförande och ansvar för dagvattenhantering, VA-försörjning, ledningsreservat, avfallshantering samt lekplats.

- Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har efterfrågat tydligare redovisning av brandvattenförsörjning samt hantering av släckvatten och kontaminerat vatten.

- Lygnerns vattenråd och Naturskyddsföreningen i Mark har framfört synpunkter på dagvattenhanteringen och risken för påverkan på Lövbrobäcken och dess vattenkvalitet.

- Ellevio och Sätila Fiber har lämnat synpunkter på behov av teknisk infrastruktur, bland annat transformatorstation, ledningar och fiberanläggningar.

- Sätila byalag har bland annat lyft kollektivtrafik och gång- och cykelförbindelser, exploateringsgrad, huvudmannaskap och dagvattenhantering.

- Berörda sakägare och närboende har huvudsakligen framfört synpunkter på trafik och trafiksäkerhet, exploateringens omfattning, barns tillgång till lek- och naturområden, natur- och artvärden samt dagvattenhantering och påverkan på Lövbrobäcken. Några sakägare har uttryckligen motsatt sig planförslaget eller yrkat att planläggningen inte genomförs.

.

Länsstyrelsen (LST) Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. Kommunens geotekniska utredning innefattar inte aktuellt planområde. Med anledning av andra geologiska förutsättningar och topografi är det inte möjligt att applicera utredningens slutsatser på aktuellt planförslag. Till granskningsskedet behöver kommunen ta fram en geoteknisk utredning för hela planområdet för att stabiliteten ska kunna klarläggas för både befintliga och planerade förhållanden. Det är särskilt viktigt att de slänter i planområdesgräns bedöms om de kan påverka stabiliteten för detaljplanen då SGI bedömt området som aktsamhetsområde med avseende på ”Förutsättningar för skred i finkornig jordart”. Även markens lämplighet med hänsyn till bergras och blockutfall behöver bedömas för det område där planförslaget möjliggör bostäder. Se även SGI:s yttrande daterat 2025-09-10. I övrigt har Länsstyrelsens framfört råd om att plankartan revideras beträffande bestämmelser. Kommunen reglerar villkor för startbesked på plankartan med egenskapsbestämmelse a1. Bestämmelsen avser dagvattenanläggningar vilket Länsstyrelsen tolkar är dike1 - *dagvattendike med fördröjningskapacitet om en volym av 63 m³ dagvatten med avrinning mot syd*. Diket ligger inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt PBL får villkor för startbesked endast omfatta skyddsåtgärder	**Kommentar:** Med anledning av Länsstyrelsens och SGI:s synpunkter avseende markens stabilitet och lämplighet har kommunen mellan samråd och granskning låtit ta fram kompletterande geoteknisk och bergteknisk utredning. Utredningarna har syftat till att klarlägga stabilitetsförhållanden, slänters säkerhet samt risk för bergras och blockutfall, och att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen markanvändning i enlighet med 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900). Utredningarnas slutsatser har arbetats in i planhandlingarna och redovisas i planbeskrivningen under avsnittet om bergteknik och geoteknik. För en mer utförlig redovisning av de geotekniska och bergtekniska bedömningarna samt hur dessa har beaktats i planförslaget hänvisas till kommunens kommentar till SGI nedan. Länsstyrelsen har uppmärksammat att planbestämmelsen a1, avseende villkor för startbesked kopplat till dagvattenanläggning, inte är förenlig med PBL. Kommunen instämmer i bedömningen. Planbestämmelse a1 har därför tagits bort och plankartan har reviderats inför granskningsskedet. Utöver marginella justeringar har planområdet minskats. De delar som utgjorts av jordbruksmark bedöms inte vara nödvändiga för detaljplanens genomförande. Den ändrade avgränsningen innebär att detaljplanen begränsas till den mark som behöver omfattas av planläggningen, i enlighet med principen att inte ta mer mark i

som kan vidtas på den enskilda tomten vilket innebär att det inte är möjligt att använda denna bestämmelse för åtgärder inom allmän plats. I detta fall ligger skyddsåtgärden (dagvattendiket) på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att det redan är säkerställt i detaljplanen då kommunen ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs efter hand som detaljplanen byggs ut. Därmed är det inte nödvändigt och inte heller juridiskt korrekt att villkora startbesked med att dagvattenanläggningen först ska vara utförd. Kommunen bör därför ta bort egenskapsbestämmelse a1 från plankartan.	anspråk än vad som är nödvändigt för planens syfte och genomförande.
Lantmäteriet (LM) Vid genomgång av planförslagets har följande noterats: I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Sätila 2:34. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man	**Kommentar:** Grundkartan kompletteras kontinuerligt av kommunen. Aktualiteten fastställs i samband med upprättande av planhandlingar. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om gemensamhetsanläggning Sätila ga:4 och en eventuell omprövning. Plankartan har kompletterats med ett u-område runt kvartersmarken för att reservera mark för allmännyttiga ändamål. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande ledningsrätt och u-områden. Plankartan och bestämmelser har reviderats gällande bestämmelse p1, byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. För att undvika svårigheter med att stycka av framtida radhus eller kedjehus tas bestämmelsen bort. I övrigt bedöms inga andra bestämmelser strida på detaljplanens avsikt för flexibla utformningsbestämmelser.

letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna. I planbeskrivningen nämns att Sätila 2:13 och 2:4 har gemensamt andelstal i Sätila ga:3. Fastigheter inom planområdet ska inte ha utfart söderut och använda vägen som ingår i Sätila ga:3. På sidan 7 nämns under ”Befintligt”: ”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.	

Delar av planen som bör förbättras: Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas. Lantmäteriet förstår planbeskrivningen på så vis att eventuella ledningsrätter kommer att avtalas om innan planens antagande för att säkerställa att de kan bildas. ”Kommunens rättighet för ledningar på kvartersmark får säkerställas genom tillskapande av servitut alternativt ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.” Planen har utformats med bestämmelsen p1 - byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Det innebär att radhus och kedjehus inte kan avstyckas som separata fastigheter. Även bestämmelsen e1 – största byggnadsarea angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet – omöjliggör avstyckning av separata fastigheter för radhus och kedjehus om man inte vill ha väldigt långsmala fastigheter, vilket i och för sig inte blir lämpligt enligt Lantmäteriets bedömning. Utnyttjandegraden enligt bestämmelserna anger att även fastigheter med radhus och kedjehus ska bebyggas till max 25%. Det kanske är syftet med bestämmelserna att separata fastigheter med boendeformerna radhus och kedjehus inte ska vara möjligt men det kan då beskrivas.	
Statens geotekniska institut Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor,	Kommentar: Planområdet har minskats och är nu till stor del utanför områden som enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartregister, klassificerats som områden med förutsättningar för skred i finkornig

översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas till stor del för aktuell detaljplan. Den geotekniska utredning som planbeskrivningen hänvisar till, innefattar inte aktuellt planområdet och utifrån SGU:s jordartskarta avviker såväl geologi som topografi från det tidigare utrednings-området. SGI anser därför det som olämpligt att applicera de slutsatser som dragits för plan-området. Eftersom det finns noterbara nivåskillnader inom planområdet i kombination med förväntade partier med lösa jordlager, är det angeläget att stabiliteten klarläggs för såväl befintliga som planerade förhållanden. SGI vill framhålla att stabiliteten för planerade förhållanden, inkl. byggnader, inte kan skjutas till detaljprojekteringen utan behöver klarläggas i planskedet som underlag för att klarlägga om marken är lämplig för planerad markanvändning. I tillägg angränsar planområdet till vad som av SGU bedömts som aktsamhetsområde med avseende på ”Förutsättning för skred i finkornig jordart”. Den geotekniska utredningen behöver därmed även bedöma om dessa slänter kan påverka stabiliteten för aktuellt planområde. Sammantaget anser SGI att stabiliteten ska utredas enligt anvisningar i SGI Vägledning 8. I SGI Väg-ledning 8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar. Slutligen behöver det även framgå i planförslaget om det krävs åtgärder eller restriktioner som behöver genomföras för att	jord. Med anledning av inkomna synpunkter har kommunen mellan samråd och granskning låtit ta fram en bergteknisk utredning för planområdet. Utredningen omfattar en fältbesiktning av bergförhållanden samt en bedömning av risk för blocknedfall och bergras inom och i anslutning till planområdet. Utredningen visar att befintliga bergslänter inom planområdet i dagsläget bedöms vara stabila och att risk för ras eller blocknedfall i befintliga slänter inte föreligger under nuvarande förhållanden. Eventuella risker bedöms främst kunna uppstå i samband med entreprenadarbeten, exempelvis vid bergschakt eller vibrationsalstrande arbeten. Dessa risker kan enligt utredningen hanteras genom sedvanliga skyddsåtgärder i samband med bygg- och markarbeten, såsom bergrensning, besiktning av bergsakkunnig och vid behov bergbultning. Den bergtekniska utredningen bedömer vidare att detaljplanen är genomförbar ur bergteknisk synpunkt och att stabilitetshöjande åtgärder i befintliga slänter inte är nödvändiga. Behov av ytterligare bergtekniska utredningar bedöms inte heller föreligga. Kommunens samlade bedömning är därför att marken är lämplig för föreslagen markanvändning med avseende på bergtekniska förhållanden. De risker som identifierats är av sådan karaktär att de hanteras inom ramen för projektering och genomförande av bygg- och markarbeten och behöver därmed inte regleras genom särskilda planbestämmelser i plankartan. Planbeskrivningen har kompletterats med

marken ska bli lämplig för planerad markanvändning. Om det krävs åtgärder utanför plangränsen och kommunen inte har för avsikt att utvidga planområdet måste det tydligt framgå av planbeskrivning hur åtgärdernas genomförande ska säkerställas. Den webbaserade kommunvägledningen Geoteknisk säkerhet i kommunal planering 1 beskriver detta ytterligare. Det saknas en bergteknisk utredning som underlag för att bedöma om marken är lämplig med hänsyn till bergras och blockutfall. Det framgår av SGI:s topografiska underlag att det förekommer branta slänter inom och i direkt anslutning till planområdet där stabiliteten kan utgöra ett problem. Eventuella risker kopplat till block- och bergstabilitet i, och i nära anslutning till planområdet, behöver vara utredda i detaljplaneskedet. Befintliga risker samt risker som kan uppstå med hänsyn till de förhållanden som planen medger behöver tas upp i utredningen. Bergtekniska utredningar ska utföras av berg-tekniskt sakkunnig. Även detta beskrivs i den webbaserade kommunvägledningen 1 , se avsnittet Utred blocknedfall och bergras. Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.	en redovisning av de bergtekniska förutsättningarna och rekommenderade skyddsåtgärder vid entreprenad. Utöver den bergtekniska utredningen har en geoteknisk utredning tagits fram för att kontrollera om detaljplaneområdet är lämplig för nybyggnation. Planområde utgörs 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 öst. Även den nedre delen av slänten mot öst bedöms utgöras av fastmark med uppstickande berg. 30 meter söder om planområdet finns en slänt där jordlagren också utgörs av fastmark. Med anledning av ovanstående bedöms totalstabiliteten som tillfredsställande under rådande förhållanden. Totalstabiliteten bedöms även som tillfredsställande vid planerade förhållanden. Det förutsätter att den planerade byggnationen utgörs av friliggande enbostadshus, radhus eller kedjehus i högst 2 våningar samt att marknivåändringen begränsas till 3 meter och att framtida slänter läggs i lutning 1:1,5 eller flackare. Plankartan har kompletterats med bestämmelser om våningshöjd, begränsning av förändringar av marknivå och slänters lutning. Planbeskrivningen har kompletterats om bergteknik och geoteknik.
Teknik- och servicenämnden Kommunen behöver ha åtkomst till den	**Kommentar:** Lämpligaste väg för åtkomst till den södra

allmänna plats som utgör naturmark även i den södra delen av planområdet för att kunna sköta naturmarken. Dagvatten från kvartersmarken föreslås hanteras på den allmänna platsmarken. Fördelning av kostnader och ett förtydligande av hur det rent praktiskt ska gå till skulle behövas tas fram redan i detaljplaneskedet för att säkerställa genomförandet och den fortsatta driften. Det behöver även säkerställas att byggnation av ledningar inom naturmarken inte innebär krockande intressen som försvårar för dagvattenhanteringen. I planbeskrivningen saknas en tydlig förklaring av hur dagvatten ska ledas från kvartersmarken och nerför branten till det avledande diket i den östra delen av naturmarken. Det behöver även förtydligas hur och vart vattnet ska ledas efter diket och även utanför planområdet. Det behöver vara säkerställt att dagvatten från planområdet kan avledas på ett juridiskt korrekt sätt. I planbeskrivningen behöver det tydligt framkomma att för vissa byggnader inom kvartersmarken kan spillvatten behöva pumpas, vilket blir fastighetsägarens ansvar att lösa. Om fastigheten för kvartersmarken i framtiden styckas av kan även viss komplettering av ledning i gata komma att behövas för att kunna förse området med serviser. I plankartan behövs ett brett u-område längs kvartersmarksgränsen både mot gatan och mot den allmänna platsmarken, utifall att ledningar kan behöva läggas där. I planbeskrivningen nämns att det finns en vändplats för sopbil på Bäckängsvägen, men det är viktigt att poängtera att det ändå kan komma att behövas vändplatser inom det nya bostadsområdet, alternativ att det finns genomfartsvägar, för att avfallshanteringen ska fungera.	delen av planområdet är från den norra och östra delen av planområdet. Idag löper en traktorväg ner mot befintlig stenmur i planområdets östra sida, dessa delar har planlagts som allmän plats, natur. Från denna lågpunkt utmed stenmur nås de diken och dagvattenanläggningar som man behöver åtkomst till. De delar som ligger i planområdets södra delar anses inte lämpliga för angöring. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har förtydligats gällande dagvattenhantering, genomförande och ansvarsfördelning. Planbeskrivningen har reviderats med information om att spillvatten från vissa byggnader kan behöva pumpas till det allmänna ledningsnätet samt att komplettering av ledningsnätet i gata kan behövas vid framtida avstyckning för att möjliggöra separata servisanslutningar. Plankartan har kompletterats med ett u-område runt kvartersmarken för att reservera mark för allmännyttiga ändamål. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande ledningsrätt och u-områden. Detaljplanen förhindrar inte att vändplatser kan skapas inom kvartersmarken. Planenheten bedömer inte det som nödvändigt att anlägga lokalgator med kommunalt huvudmannaskap inom kvartersmarken då avståndet från byggrätt till närmaste lokalgata understiger 50 meter, vilket ger god tillgänglighet till avfallshantering. För yttrande beträffande lekplats, se kommentar till Lantmäteriet. Planbeskrivningen har uppdaterats beträffande text om förskola.

I planhandlingar hänvisas till en befintlig lekplats i intilliggande bostadsområde. Den lekplatsen förvaltas gemensamt av fastighetsägare i det bostadsområdet. I samband med detaljplanen bör det utredas om det finns behov av att avsätta en yta för allmän lekplats i området. Om inte behövs ett resonemang kring om det är aktuellt att föreslå att den befintliga gemensamhetsanläggningen ska ändras för att även tillkommande bostadsfastigheter ska ingå. Planbeskrivningens text om förskola behöver uppdateras.	
Socialnämnden Socialnämnden avstår att yttra sig gällande samråd av detaljplan för Sätila 2:13, Mark kommun.	**Kommentar:** Noteras.
Omsorgsnämnden Omsorgsnämnden avstår att yttra sig gällande samråd av detaljplan för Sätila 2:13, Mark kommun.	**Kommentar:** Noteras.
SÄRF (Räddningstjänsten) Planbeskrivningen saknar redovisning gällande strategi för brandvattenförsörjning/brandposter. Om alternativ med brandpost enligt VAV P114 väljs ska följande uppfyllas: Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg såsom entré, bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter. Avståndet mellan brandposter bör inte överstiga 150 meter. Flödet i brandpost bör vara minst 600 l/min. Om alternativsystem istället väljs ska följande uppfyllas:	**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om brandrisk, strategi för brandvattenförsörjning och förutsättningar för hantering av släckvatten och kontaminerat vatten. 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.

Avståndet till närmaste brandpost och bebyggelsen bör inte överstiga 1000 meter. Brandposten ska då kunna leverera minst 900 liter/min. Tänkt strategi för brandvattenförsörjning bör redovisas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen innefattar inte eventuell strategi för kontaminerat släckvatten. Normalt sker detta via dagvattenhanteringen med möjlighet till invallning. Om hantering inte bedömts krävas i aktuellt fall bör detta framgå. Eventuell strategi för omhändertagande av släckvatten bör redovisas i planbeskrivningen.	
Västtrafik Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av tillgängligheten till och med kollektivtrafik. Området har tillgång till kollektivtrafikens grundutbud i form av närtrafik. Närmsta hållplats för linjelagd trafik finns i centrala Sätila på ett gång och cykelavstånd på cirka 1,7 km. Huvudlinjen i Sätila erbjuder ett bra utbud med turer varje halvtimma i högtrafik, varje timma dagtid och ungefär varannan timma övrig tid. Linjen erbjuder en direkt resa till kommunens huvudort samt till Landvetter där flertalet linjer finns att byta till för vidare resa. Västtrafik har beslutat om trafikförändringar för linjen med start i december 2025 vilket kommunen tidigare informerats om. Det konstateras i planbeskrivningen (s.16) att ”Målet om ett hållplatsnära läge för kollektivtrafik enligt kommunens översiktsplan uppfylls därmed inte. Det finns dock goda förutsättningar för hållbart resande	**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om kollektivtrafik.

genom gång- och cykelavstånd till hållplatser för kollektivtrafik". Det är positivt att en gång- och cykelförbindelse till Sätila finns, men vid avstånd till hållplats längre än 600 meter bedömer vi att det är få som väljer att gå till närmsta hållplats. Här blir cykeln viktigt för de som har möjlighet, och en översyn av behov av cykelparkeringar i anslutning till hållplatserna i Sätila bör göras. Dock har alla inte möjlighet att cykla vilket kan begränsa (allas) tillgänglighet och det hållbara resandet från området, och istället generera fler bilresor.	
Lygnerns vattenråd Lövbrobäcken är en känslig miljö med höga naturvärden och stor betydelse för Lygnern och många arter som Lygneröringen. Bäcken ingår i projektet Revive Lygneröring som drivs av vattenrådet. https://lygnernsvattenrad.se/revive-lygneroring/ Det innebär biotopkarteringar av bäckar och åtgärder för att återfå mer av den storvuxna Lygneröringen som tidigare funnits. Lövbrobäcken är en av de viktiga lekbäckarna för öringen. Nyligen har arbete gjorts i projektet för att kartera och undersöka möjliga åtgärder i bäcken. Vattendragsvandring på ett flertal markägares initiativ och intresse har gjorts under året längre uppströms. Fyra klasser på Sätilaskolan har under maj undersökt den nedre delen av Lövbrobäcken vid Flohult och 500 meter uppströms. Här hittades höga tätheter av årsungar av öring vilket tyder på att bäcken har stor betydelse för Lygneröring. Även en rik bottenfauna påträffades. Däremot var bäcken kraftigt grumlig även vi lågt flöde. Flodpärlmusslan som tidigare funnits i bäcken verkar ha försvunnit.	**Kommentar:** I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen kompletterades för att minska ingrepp i landskapet och föreslå åtgärder kopplade till lokalt omhändertagande av dagvatten. Den kompletterade utredningen föreslår två alternativa förslag, avrinning österut med reningseffekt 46% och avrinning västerut med reningseffekt 63%. Detaljplanen reglerar diket mot öst. Även förslag till avrinning mot väst inryms i detaljplanen men bedöms inte behöva regleras då större delen av området redan idag har en avrinning mot öst. Utredningen konstaterar: *" Föreslagna dagvattenlösningar är valda utifrån beräknad fördröjningsvolym med en strävan att uppnå kostnadseffektiva lösningar inom ramen för MKN.* *Även om gränsvärden från Riktvärdesgruppen (Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp år 2009) inte används för bedömning av MKN kan dess värden för nivå 1M (direktutsläpp till*

Sammantaget visar detta på att bäcken har mycket höga naturvärden samtidigt som den ekologiska statusen behöver höjas med avseende på vattenkvalitet. Samtidigt finns ett stort intresse för bäcken med dess arter från markägare, boende och skolan. Bedömningen är att dagvatten inte bör släppas ut i Lövbrobäcken. Dagvatten bör omhändertas lokalt för att inte belasta vattensystemen med föroreningar och snabba flödespulser.	*mindre sjöar, vattendrag och havsvikar) användas för bedömning om en exploatering påverkar nedströms avrinningsområden.* *Exploateringsytans beräknade föroreningar underskrids enligt ovan och kommer inte påverka nedströms avrinningsområden enligt framtagen bilaga och MKN vatten bedöms inte medföra försvårande förutsättningar att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten oavsett val av avrinningsväg."* Med hänsyn till detaljplanens utformning och dagvattenutredningens slutsatser bedömer kommunen att dagvattnet kan omhändertas lokalt och att risken för påverkan på Lövbrobäcken bedöms vara liten.
Naturskyddsföreningen i Mark Lövbrobäcken är en känslig miljö med höga naturvärden och stor betydelse för Lygnern och många arter som Lygneröringen. Bäcken ingår i projektet Revive Lygneröring som drivs av vattenrådet. https://lygnernsvattenrad.se/revive-lygneroring/ Det innebär biotopkarteringar av bäckar och åtgärder för att återfå mer av den storvuxna Lygneröringen som tidigare funnits. Lövbrobäcken är en av de viktiga lekbäckarna för öringen. Nyligen har arbete gjorts i projektet för att kartera och undersöka möjliga åtgärder i bäcken. Vattendragsvandring på ett flertal markägares initiativ och intresse har gjorts under året längre uppströms. Fyra klasser på Sätilaskolan har under maj undersökt den nedre delen av Lövbrobäcken vid Flohult och 500 meter uppströms. Här hittades höga tätheter av årsungar av öring vilket tyder på att bäcken har stor betydelse för Lygneröring. Även en rik bottenfauna påträffades. Däremot var bäcken kraftigt grumlig även vi lågt flöde.	**Kommentar:** I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Se kommentar till Lygners vattenråd.

Flodpärlmusslan som tidigare funnits i bäcken verkar ha försvunnit. Sammantaget visar detta på att bäcken har mycket höga naturvärden samtidigt som den ekologiska statusen behöver höjas med avseende på vattenkvalitet. Samtidigt finns ett stort intresse för bäcken med dess arter från markägare, boende och skolan. Bedömningen är att dagvatten inte bör släppas ut i Lövbrobäcken. Dagvatten bör omhändertas lokalt för att inte belasta vattensystemen med föroreningar och snabba flödespulser.	
Vattenfall Eldistribution AB Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.	**Kommentar:** Noterat.
Telia company Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.	**Kommentar:** Noterat.
Ellevio AB Ellevio behöver etablera en ny transformatorstation för att säkerställa tillräcklig kapacitet för den nya bebyggelsen samt förstärka elnätet i området. Denna station behöver planstöd i form av E-område 8x8 meter och placeras mot allmän platsmark, till exempel gata. Placering bör bestämmas i dialog mellan kommunen och Ellevio. Ledningar ska i första hamn placeras i allmän platsmark, skulle de hamna i kvartersmark behövs i så fall ett u-område. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter	**Kommentar:** Planområdet har kompletterats med ett E-område för teknisk anläggning in anslutning till lokalgata, allmän plats. Den tekniska anläggningen är ca 8x8 m och har en byggrätt som reglerats till ca 25 m² med en totalhöjd om 3 m. Planbeskrivningen har uppdaterats beträffande teknisk anläggning.

beställning till Ellevio samt bekostas av beställaren.	
Sätila Fiber Planområdet är beläget inom Sätila Fibers upptagningsområde. Föreningen har befintliga fiberledningar på Skogshöjdsvägen och Bäckängsvägen, och bedömer att kapaciteten i fibernätet är tillräcklig för att kunna ansluta de planerade 10-30 bostäderna på fastigheten Mark Sätila 2:13 utan att någon ny stamledning behöver blåsas fram. Inom planområdet önskar Sätila Fiber samförlägga kanalisationen för fiber med entreprenören som ansvarar för utbyggnad av infrastrukturen för el. Sätila Fiber behöver även placera ett antal fiberoptiska skåp inom området. Det är lämpligt att dessa placeras bredvid ett elskåp. Om en fiber ledning eller ett fiberoptiskt skåp behöver flyttas ska kostnaden för material och arbetet inklusive ny ledningsrätt för sträckorna fördelas i enlighet med markavtal mellan Sätila Fiber och Marks kommun med diarienummer KS2016-467-255 från januari 2018.	**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om förutsättningar för fiber och framtida behov av utbyggnad för fiberledningar och fiberoptiska skåp. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga.
Sätila byalag Sätila byalag är generellt positiva till en utveckling av Sätila tätort vilket skapar förutsättningar att bibehålla och stärka kommunal service, ett rikt föreningsliv och ett livskraftigt näringsliv. Aktuellt detaljplaneområde är lokaliserat till utkanten av Sätila tätort med närmaste hållplats för kollektivtrafik cirka 1400 meter från planområdet, vilket är mer än rekommenderat. Sätila har en liten lokal arbetsmarknad och är beroende av goda kommunikationer i både östlig och västlig riktning för att nå den huvudsakliga	**Kommentar:** Kommunen delar Byalagets bedömning att goda gång- och cykelförbindelser samt tillgång till kollektivtrafik är viktiga förutsättningar för en hållbar utveckling av Sätila. Planförslaget omfattar dock en förhållandevis begränsad komplettering av befintlig bostadsbebyggelse och bedöms inte i sig medföra ett sådant tillskott av trafik att utbyggnad av gång- och cykelväg längs Torråsvägen behöver genomföras inom ramen för detaljplanen. Planområdet ansluter till befintligt vägnät och möjligheterna att gå och cykla till centrala Sätila kvarstår.

arbetsmarknaden. Det relativt långa avståndet till busshållplats riskerar medföra ett stort bilberoende som i viss mån kan dämpas av goda förutsättningar till gång- och cykelbanor. Den naturliga vägen att nå kollektivtrafiken vid Hyssnavägen är via Torråsvägen som idag saknar cykelbana. Den utökade exploateringen som föreslås i Skogshöjd motiverar en satsning på cykelbana mellan korsningen Torråsvägen/Hyssnavägen till anslutande enskild väg vid Blåsås eller Skogshöjdsvägen. En gradvis utbyggnad av skogshöjdsområdet i den omfattning som föreslås riskerar i viss mån att ändra karaktären till ett mer tätbebyggt område. Med hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse bör kanske exploateringsgraden begränsas i täthet. Befintlig lekplats är upplåten till en gemensamhetsanläggning. Byalaget anser att det är rimligt att kommunen breddar sitt huvudmannaskap till att omfatta mer än bara infrastruktur. Att skilja på huvudmannaskapet för Skogshöjd och övriga tätorten är ett märkligt vägval. Sätila byalag är sprunget ur en tidigare förening Rädda Lygnern. Sjön (och dess tillflöden) utgör en av de största attraktionskrafterna för Sätila och dess kvaliteter som exempelvis bad- och fiskesjö samt råvattentäkt bör alltid motivera stora krav på dagvattenhantering. Dagvattenrecipienten Lövbrobäcken hyser höga biologiska värden och Byalaget vill poängtera vikten av tillräcklig dagvattenhantering.	Kommunen bedömer att den föreslagna exploateringsgraden är förenlig med områdets förutsättningar och möjliggör ett effektivt markutnyttjande samtidigt som bebyggelsens är samlad i en begränsad skala och karaktär som regleras genom detaljplanen. Den befintliga lekplats som Byalaget hänvisar till ligger utanför planområdet och ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning. Frågan om förändrat huvudmannaskap för denna anläggning omfattas därför inte av aktuell detaljplan. En eventuell förändring av gemensamhetsanläggningen behöver hanteras separat och kan innebära att anläggningsbeslutet behöver omprövas genom en lantmäteriförrättning. Kommunen delar Byalagets syn på vikten av att dagvattenhanteringen med hänsyn till Lövbrobäckens och Lygnerns värden. Den kompletterande dagvattenutredningen visar att exploateringen, med föreslagna dagvattenåtgärder, inte bedöms försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. För att säkerställa dagvattenhanteringens genomförande och långsiktiga funktion förläggs föreslagna dagvattenanläggningar inom allmän plats, natur med kommunalt huvudmannaskap.
Sätila 2:13 Vi har som exploatörer avstyckat området i början av år 2025 och det är nu en egen fastighet med beteckningen Sätila 2:13 och inte en del av tidigare fastighetsbeteckning. Enligt Lantmäteriet är området 22 443 m2.	**Kommentar:** Planområdet tar inte hela fastigheten i anspråk. Detaljplanen omfattar 15 300 m² efter ett minskat planområde efter samråd. Kommunen är medveten om den avstyckning och fastighetsreglering som gjorts för Sätila 2:13 med area om 2 2443

Planförslaget, 4.1 anger felaktigt att området är cirka 16 900 m2.	m². Enligt kommunens interna karta som ska uppdateras av Lantmäteriet är fastigheten fortsatt cirka 23 700 m². Kontakta gärna Lantmäteriet för exakt information.
Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätila ”Den ökade trafikmängden bedöms inte påverka trafiksäkerheten negativt vid anslutningen till Torråsvägen. Inte heller föranleder den någon omdimensionering av befintliga lokalgator inom planområdet.” Sida 33 Befintlig väganslutning till Torråsvägen, Bäckängsvägen samt sträckan mellan korsningen vid väganslutningen till Torråsvägen och Hyssnavägen är idag under delar av dygnet väl trafikerad av personbilsfordon men inte minst gång- och cykeltrafik. På Torråsvägen tillkommer även en frekvent belastning av, tunga transportfordon och jordbruksfordon. Berörda vägnät används också frekvent för rekreationsområde av personer både boende i skogshöjdsområdet och utanför skogshöjdsområdet, då bland annat Flohults badstrand är en populär badstrand för boende i Sätila och gångvägen dit går längs dessa vägar. Vid en ökning av ca 190 fordon per dygn ökar kraftigt belastningen ytterligare vilket betydande bidrar till en försämrad trafiksäkerhet för främst gång- och cykeltrafikanter. För att säkerhetsställa en god trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter ser därför bostadsrättsföreningen ett stort behov av att det anläggs gång- och cykelväg både längs med väganslutningen till Torråsvägen och Bäckängsvägen, men även särskilt längs	**Kommentar:** Den befintliga anslutningen mellan Skogshöjdsvägen och Torråsvägen har behandlats i samband med detaljplanen för Skogshöjd från 2012, där trafiksäkerhet och korsningens utformning utreddes. I planbeskrivningen för aktuell detaljplan har trafikökningen bedömts utifrån ett scenario med maximalt utnyttjande av byggrätten. Vid utbyggnad med radhus och cirka 5 000 m² bruttoarea har trafikökningen beräknats till cirka 190 fordonsrörelser per dygn. Vid en utbyggnad med cirka 10–12 friliggande bostäder och cirka 3 000 m² bruttoarea beräknas trafikökningen i stället till cirka 90 fordonsrörelser per dygn. Med hänsyn till detaljplanens begränsade omfattning och det befintliga vägnätets standard bedömer kommunen att den tillkommande trafiken kan hanteras inom befintligt vägnät och att detaljplanen inte medför behov av omdimensionering av lokalgatorna. Kommunen noterar föreningens synpunkter avseende trafiksäkerheten för gående och cyklister. En utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Skogshöjd och Hyssnavägen utgör dock en mer övergripande infrastrukturfråga och bedöms inte vara en åtgärd som behöver genomföras till följd av den begränsade exploatering som aktuell detaljplan medger. Torråsvägen har Trafikverket som väghållare, varför eventuella åtgärder

sträckan mellan korsningen vid väganslutningen till Torråsvägen och Hyssnavägen. ”En lekplats är belägen längs Skogshöjdsvägen och förvaltas som en gemensamhetsanläggning av samfällighetsföreningen.” Sida 30 Bostadsrättsföreningen med sina 7 fastigheter är en del av samfällighetsföreningen. Vid Samfällighetsföreningens senaste årsstämma beslutades att föreningens styrelse ska utreda möjligheten för Marks kommun att överta ansvaret för gemensamhetsanläggningen när området utökas med ytterligare bostäder. Styrelsen för samfälligheten har tagit kontakt med Marks kommun i ärendet. Då området utökas med ytterligare bostäder ser Bostadsrättsföreningen det positivt om ansvaret för gemensamhetsanläggningen, vilket är en lekplats övergår från samfällighetsföreningen till Marks kommun.	längs vägen även behöver hanteras i dialog med Trafikverket. Frågan om utvecklade gång- och cykelförbindelser får därför hanteras inom den övergripande planeringen för Sätila. Kommunen tar dock med sig frågan i den fortsatta samhällsplaneringen för Sätila. Beträffande den befintliga lekplatsen ligger denna utanför aktuellt planområde och ingår i en befintlig gemensamhetsanläggning. Kommunen har inom ramen för planarbetet inte fått information om eller mottagit någon förfrågan om att överta ansvaret för gemensamhetsanläggningen. Ett eventuellt kommunalt övertagande är en separat fråga som inte hanteras inom aktuell detaljplan. Om förutsättningarna för gemensamhetsanläggningen ska förändras kan detta även innebära behov av omprövning genom lantmäteriförrättning. Kommunen tar dock med sig frågan i den fortsatta samhällsplaneringen för Sätila.
Sätila 2:113>1 Vi vill som boende i området protestera mot planerna på ytterligare radhusbygge i vårt område. I dagsläget är 4 radhus till försäljning i området och flera av dessa har legat ute till försäljning i över två år utan köpare. Detta visar tydligt att efterfrågan på radhus i vårt område är mycket låg. Fler boende i radhusen står i tankarna att flytta, men de är ”fast” i sitt nuvarande boende då ingen vill satsa på att att köpa ett radhus där man själv kanske riskerar att fastna. Att bygga fler liknade bostäder trots svag marknad är oansvarigt, både ekonomiskt och ur ett långsiktigt samhällsplaneringsperspektiv. Det finns en risk att nybyggda radhus står	**Kommentar:** Detaljplanen reglerar inte området med radhus utan möjliggör olika former av småhusbebyggelse, såsom friliggande enbostadshus, radhus och kedjehus. Planens flexibilitet innebär att den framtida utbyggnaden kan anpassas efter efterfrågan och marknadens förutsättningar. Kommunen har beaktat den tillkommande trafik som detaljplanen kan medföra. Planbeskrivningen redovisar såväl ett scenario med ett maximalt utnyttjande av byggrätten som en utbyggnad med cirka 10–12 friliggande bostäder. Med hänsyn till detaljplanens

tomma länge, vilket riskerar att skapa förfall, lägre trygghet och sjunkande fastighetsvärden. Detta talar direkt emot kommunens övergripande strategier om att skapa bostäder i attraktiva miljöer.

Fler radhus innebär dessutom ökad trafik i området. Redan idag rör sig många barn här, och gatorna är smala och saknar trottoarer eller gång/cykelvägar bredvid bilvägen. Med fler hushåll och fler bilar ökar risken för olyckor. Det handlar inte bara om trivsel, utan om barns säkerhet – något som bör väga mycket tungt i kommunens bedömning. För barnen i området finns i dagsläget endast en liten lekplats, anpassad för de yngsta barnen. För äldre barn är det gatan, skogsytan - det som fortfarande finns kvar och kalhygget som gäller för att leka någorlunda säkert på. Att området skulle ha god tillgång till grönytor och rekreationsytor blir därmed missvisande och planförslaget medför en försämring av barns tillgång till lek och trygghet.

Negativ påverkan på skyddad art:

I den närliggande bäcken finns flodpärlmusslor, en art som är både fridlyst enligt artskyddsförordningen (2007:845), upptagen på den svenska rödlistan och dessutom skyddade genom EU:s art- och habitatsdirektiv (92/43/EEG). Enligt miljöbalken (MB 8 kap. och 11 kap.) har kommunen en skyldighet att säkerställa att skyddade arter och deras livsmiljöer inte skadas. Flodpärlmusslan är särskilt känslig för övergödning, och de beräkningar som gjorts visar att fosforhalterna i bäcken riskerar att öka vid den beräknade exploateringen. Detta kan allvarligt skada eller helt slå ut beståndet. Att anta detaljplanen i sin nuvarande form skulle därmed kunna stå i strid med både svensk lag och EU-rätten, och kommunen riskerar rättsliga konsekvenser om man inte tar hänsyn till detta.

I bäcken lever även vattensalamandrar och

begränsade omfattning och det befintliga vägnätets standard bedöms den tillkommande trafiken kunna hanteras inom befintligt vägnät. Kommunen noterar samtidigt synpunkterna avseende barns trafiksäkerhet och behovet av säkra gång- och cykelförbindelser.

Planområdet utgör en begränsad del av den omgivande grönstrukturen och tillgången till natur- och rekreationsområden i närområdet kvarstår. Med anledning av befintlig infrastruktur i form av lokalgata och ledningsnät bedöms marken lämpligare för bebyggelse.

Kommunen delar synpunkter om att Lövbrobäckens naturvärden behöver beaktas. Dagvattenutredningen visar att exploateringen, med föreslagna dagvattenåtgärder, inte bedöms försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. För att säkerställa dagvattenhanteringens genomförande och långsiktiga funktion förläggs föreslagna dagvattenanläggningar inom allmän plats, natur med kommunalt huvudmannaskap.

När det gäller uppgifterna om flodpärlmussla, salamandrar, groddjur och andra arter noterar kommunen synpunkterna. Naturvärden och förekomst av skyddsvärda arter har behandlats inom ramen för naturvärdesinventeringen och miljöbedömningen. Kommunen har genom föreslagen detaljplan försökt ta höjd för minskade ingrepp och risker av ett brutna värdetrakter som kan skada skyddsvärda arter.

Det alternativa förslaget om 5–8 friliggande bostäder noteras. Eftersom detaljplanen inte föreskriver radhusbebyggelse utan möjliggör även

grodor, flera barn i vårt område kan intyga att dessa fridlysta djur lever i bäcken. Sätilaskolan har även projekt Vattnet i skolan och Skolbäcken tillsammans med Sportfiskarna och Lygnerns vattenråd där eleverna utforskat sina vattenmiljöer nära skolorna samt lärt sig hur man kan bevara och förbättra miljön i och kring bäcken. Intresset bland barnen att lära om och skydda bäcken är därför mycket stort. Alternativt förslag: För att minska påverkan på den känsliga närliggande miljön i det tänkta området föreslår vi istället att marken delas upp i 5-8 tomter som kan säljas till familjer som vill bygga sina egna hem. Detta skulle bidra till mer variation i bebyggelsen, större engagemang från de boende och ökad långsiktig trivsel. Trafiken på vägen i bostadsområdet ökar i och med fler bostäder, men inte lika kraftigt om man väljer att bygga ett mindre antal hus istället för ett stort antal bostäder i radhus. Säkerheten för barnen i området måste tas hänsyn till! Det är dessutom en lösning som bättre speglar bostadsefterfrågan i området, där intresset för att bygga eget hus ofta är större än för att köpa standardiserade radhus. Uppmanar kommunen att tänka om och antingen skjuta upp planerna eller omarbeta dem så att de bättre matchar bostadsbehov och trygghet och miljömässiga förutsättningar i området. Samt att genomföra en analys av bostadsbehovet utifrån faktiskt försäljning och efterfrågan. Tack för att ni lyssnar till oss som redan bor i området.	friliggande bostäder bedömer kommunen att planförslaget redan innehåller flexibilitet för en glesare utbyggnad.
Sätila 2:121>1 I gällande planprogram för Skogshöjd står det tydligt att "Skogen utanför bebyggelseområdet ska bevaras som natur med fortsatt skogsbruk" (s. 5)	**Kommentar:** Ett planprogram för området togs fram 2007. Sedan dess har förutsättningarna förändrats och kommunen tagit fram en ny fördjupad översiktsplan. Den

Sedan vi flyttade till området för cirka 10 år sedan har flera skogspartier runt området avverkats, områden som använts för lek, promenader och rekreation. Att nu bygga bostäder på ett av de områden som i stor utsträckning använts till lek anser vi strider både mot gällande planprogram samt barnkonventionens artikel 31 om barns rätt till lek och rekreation. I materialet vi fått ut angående den nya detaljplanen för området går det att läsa att bebyggelsen inte bedöms försämra barns möjligheter till lek då skogsområdet i fråga består av brant terräng. För det första består skogsområdet i fråga till stora delar av plan terräng. För det andra, barn leker på och är i behov av olika typer av terräng, det utvecklar både leken och motoriken. Vi ställer oss väldigt frågande till om man verkligen tagit barnens perspektiv i beaktande i utredningen. Har barn i området observerats eller intervjuats inför utformandet av detaljplanen? Se bild nedan som visar hur del av den terrängbana för cyklar som barnen byggt upp och flitigt använder. Även här är det rimligt att ställa sig frågan om detaljplanen har tagit barnkonventionen i beaktande, artikel 31 men även i allra högsta grad artikel 3? För det tredje vill vi rekommendera både förvaltning och beslutsfattande politiker att läsa Gropen av Emma Adbåge. Området Skogshöjd har redan utökats med bostäder i en omgång i förhållande till gällande detaljplan. Sju villatomter gjordes om till tomter för radhus, vilka nu rymmer 24 bostäder. Vi som flyttade hit för att få bo i ett lugnt område i skogen anser att ytterligare utökning av bostäder skulle nedvärdera området på flera sätt, både sett till ekonomi och mjukare värden så som charm och gemytlighet. Dessutom har befintliga radhus visat sig vara väldigt svårsålda de senaste åren,	fördjupade översiktsplanen som gäller från 2025 anger kommunens aktuella ställningstaganden och ersätter därmed planprogrammets funktion som vägledning. Vid framtagande av detaljplan är det alltid den senast antagna översiktsplanen som ska ligga till grund för planeringen. Planprogrammet från 2007 används därför endast som bakgrundsmaterial. Kommunen har i sin bedömning gjort en beaktande av barnens perspektiv. Att planområdet är platt utgör inte en riskfri miljö då området i öst har kraftiga sluttningar vilket kan ge en felaktig känsla av trygghet, särskilt för barn. Kommunen noterar givetvis synpunkterna om barnens perspektiv och tar med sig frågan i vår fortsatta planering. Detaljplanen reglerar inte exakt bostadsform. Kommunens avsikt är att skapa flexibilitet så att området kan utvecklas i symbios med marknadsbehovet och befintliga förutsättningar som finns inom befintlig bebyggelse. Kommunen noterar synpunkter om trafiksäkerhet och hänvisar till vår kommentar till Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätila. När det gäller uppgifterna om flodpärlmussla, salamandrar, groddjur och andra arter noterar kommunen synpunkterna. Naturvärden och förekomst av skyddsvärda arter har behandlats inom ramen för naturvärdesinventeringen och miljöbedömningen. Kommunen har genom föreslagen detaljplan försökt ta höjd för minskade ingrepp och risker av ett brutna värdetrakter som kan skada skyddsvärda arter.

att bygga fler i direkt anslutning skulle innebära ännu större problem för de familjer som önskar sälja. Vi ser en stor risk med den omfattande ökning av trafik på området, som den nya detaljplanen skulle medföra. Många barn i området cyklar och rör sig på Bäckängsvägen och Skogshöjdsvägen och den nya detaljplanen innebär potential för upp till 60 tillkommande fordon (räknat 2 bilar per hushåll). Redan idag med nuvarande antal fordon har vi sett flera incidenter som kunnat leda till olyckor. Framförallt är det vid gångvägen från Skogshöjdsvägen och bort längs Bäckängsvägen vi ser stora risker, här rör sig inte bara barn utan många fotgängare och cyklister inifrån Sätila samhälle. Sikten när man kommer med bil uppför backen till området är dålig, och när framförallt mopeder och elsparkcyklar kommer i hög hastighet från gångvägen är risken för olyckor stor. I materialet till ny detaljplan går att läsa att vattensalamandrarna i befintlig dagvattendamm inte kommer att påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Hur är det med de salamandrar som synts till i direkt anslutning till tänkt område för bebyggelse samt de salamandrar som finns i bäcken nedanför tänkt område? Påverkas inte de? Det tänkta området har varit rikt på grodor och paddor, framförallt innan skogen avverkades. Efter avverkningen upplever vi att det skett en minskning av grodor och paddor. Detta ser vi som mycket allvarligt och vill hävda att skogen borde återplanteras för att stärka upp dessa arter! Även på fågellivet upplever vi en minskning sedan avverkningen. Tidigare fanns här gott om småfåglar och hackspettar. Vi ställer oss även väldigt frågande till varför inte fler personer har fått ut material inför	Samrådskretsen har avgränsats utifrån planförslagets omfattning och vilka fastigheter och övriga berörda som bedömts påverkas av detaljplanen. Samrådshandlingar har skickats ut med utgångspunkt i den fastighetsförteckning som tagits fram för detaljplanen. Fastighetsförteckningen omfattar de fastigheter och rättighetshavare som bedömts vara berörda av planförslaget. Det innebär inte att samtliga fastighetsägare inom Skogshöjdsområdet automatiskt ingår i den direkta samrådskretsen. Bedömningen görs utifrån planförslagets omfattning och den påverkan som kan förväntas på respektive fastighet. Kommunen bedömer att samrådskretsen har varit proportionerlig i förhållande till detaljplanens begränsade omfattning. Planförslaget och samrådshandlingarna har samtidigt varit offentligt tillgängliga under samrådstiden och samtliga boende och övriga intresserade har haft möjlighet att ta del av handlingarna och lämna synpunkter.

samråd. Oss veterligen är det bara fyra av totalt 21 villaägare på Skogshöjdsområdet som inkluderats i samrådet. Samtliga boende på området kommer att påverkas negativt av den ökade trafiken och försämrade möjligheterna till lek barn, även om man bor längre bort än 10 meter från det tänkta området för bebyggelse.	
Flohult 1:5>1 Varje nytt dagvatten från bostadsområden med biltrafik m.m. måste granskas mycket noga innan ens en avledning kan övervägas. Vidare är en avledning av t.ex. Hg (kvicksilver) till vattenrecipient aldrig acceptabel när en miljökvalitetsnorm inte uppfylls till följd av en redan dessförinnan för hög Hg-förekomst, eftersom detta krav är absolut och inte kan bortses från. En ökning är en ökning, oavsett hur stor den är. Att, som i underlagen, beskriva det som att den ytterligare tillkommande belastningen är låg och därigenom kan godtas strider entydigt mot vattendirektivet, jfr. exempelvis artikel 4.1a i EUs direktiv 2000/60/EG, något som även tydliggörs av bl.a. den s.k. Weserdomen. Detta eftersom det ytterligare negativt drabbar minst en vattenförekomst, genom att ökar föroreningsförekomsten i förhållande till gränsvärdena för kemisk ytvattenstatus enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrift HVMFS 2019:25. Det är vidare inte acceptabelt med en ökad föroreningsbelastning på Lövbrobäcken, eftersom bäcken bl.a. har en betydande öringförekomst, något som helt missats i de underlag som tagits fram, se *bilagorna 1-2*. I Lövbrobäcken finns även en kontrollokal för	**Kommentar:** I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen kompletterades för att minska ingrepp i landskapet och föreslå åtgärder kopplade till lokalt omhändertagande av dagvatten. Den kompletterade utredningen föreslår två alternativa förslag, avrinning österut med reningseffekt 46% och avrinning västerut med reningseffekt 63%. Detaljplanen reglerar diket mot öst. Även förslag till avrinning mot väst inryms i detaljplanen men bedöms inte behöva regleras då större delen av området redan idag har en avrinning mot öst. Utredningen konstaterar: ” Föreslagna dagvattenlösningar är valda utifrån beräknad fördröjningsvolym med en strävan att uppnå kostnadseffektiva lösningar inom ramen för MKN. Även om gränsvärden från Riktvärdesgruppen (Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp år 2009) inte används för bedömning av MKN kan dess värden för nivå 1M (direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar)

elfisken, vilken just bekräftar förekomsten av öring. Inte heller detta har tagits med i utredningen, se *bilaga 3*. Elfiskena bekräftar även en förekomst av bl.a. den akut hotade ålen, bäcknejonöga och elritsa, se *bilaga 1*.

Det har i underlagen noterats Lövbrobäckens betydelse för bl.a. flodpärlmussla. Vid de begränsade efterforskningar som gjorts under senare år har ingen flodpärlmussla återfunnits, vilket visar på allvarligheten i situationen. Uppenbart är att om bäcken ytterligare förorenas, så kommer det att än mer försvåra fortplantningen av musslorna, vilket måste betecknas som en icke acceptabel utveckling.

För närvarande pågår ett omfattande arbete med olika åtgärder för att underlätta för öringarna i olika tillflöden till Lygnern, bl.a. i Lövbrobäcken. Varje ytterligare tillförsel av föroreningar i bäcken skulle motverka detta. Till det kan noteras de aktiva insatser, bland

annat inom Lygnerns vattenråds projekt ”Vattnet i skolan”, som pågår för att visa på och lära ungdomen hur man genom olika biotopvårdsåtgärder aktivt kan underlätta för bl.a. öringen, och därigenom också återskapa bättre möjligheter för flodpärlmussla, se *bilaga 4*.

Därutöver leder Lövbrobäcken vidare till Flohults strand, och därmed också till den kommunala badplatsen i Flohult. Stranden är en långgrund sandstrand, som därför också är mycket gynnsam för små barn alltifrån de allra yngsta åren. Det utgör därför ytterligare ett skäl till att en ytterligare föroreningstillförsel till Lövbrobäcken inte kan anses som acceptabel.

Därutöver kan noteras att de betydande ytterligare flödesväxlingar som en potentiell tillförsel av dagvatten skulle leda till, också vore mycket oönskad för särskilt de erosionskänsliga, lättgrumlande, nedströms liggande delarna av Lövbrobäcken.

användas för bedömning om en exploatering påverkar nedströms avrinningsområden.

Exploateringsytans beräknade föroreningar underskrids enligt ovan och kommer inte påverka nedströms avrinningsområden enligt framtagen bilaga och MKN vatten bedöms inte medföra försvårande förutsättningar att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten oavsett val av avrinningsväg.”

Med hänsyn till detaljplanens utformning och dagvattenutredningens slutsatser bedömer kommunen att dagvattnet kan omhändertas lokalt och att risken för påverkan på Lövbrobäcken bedöms vara liten.

Beträffande om trafikens påverkan på alstring av föroreningar bedömer kommunen att de schablonvärden som används är korrekt kopplade till reglerad markanvändning enligt plankartan. Markanvändningen bostäder omfattar normalt hela bostadsområdet, inklusive tak, gårdsytor samt den trafik och parkering som typiskt förekommer i bostadsområden.

Det är viktigt att förtydliga att den aktuella detaljplanen inte planlägger några större parkeringsytor eller lokalgator som skulle motivera beräkningar enligt särskilda schablonvärden för parkering eller vägtrafik. Därtill är detaljplanens omfattning av sådan begränsning och utanför skyddsavgränsningar att det inte föranleder misstankar om att trafik kan innebära en sådan föroreningsalstring som kan påtaglig skada miljön.

I övrigt tar kommunens med sig de synpunkter som framförts i den fortsatta planprocessen för Sätila 2:13.

Att leda dagvatten via befintlig damm i öster, med en dokumenterad befintlig förekomst av salamandrar, bedöms trots allt som mindre problematisk, även om det också är oönskat, men då enbart om det inte innebär förhöjda föroreningskoncentrationer. Eftersom salamandrarna klarat nuvarande föroreningsförhållanden med tillfört dagvatten bedöms - om föroreningskoncentrationerna inte ökar jämfört med de nuvarande i den befintliga dammen - det därför kunna vara en eventuell lösning om det efter dammen säkerställs tillräckligt omfattande infiltrationsytor eller motsvarande. Detta så att ingen direktavledning till Lygnern sker med annat än att vattnet dessförinnan filtrerats i mark – eller motsvarande - så att inte en ytterligare försämring av den kemiska ytvattenstatusen i sjön m.a.p. Hg m.m. uppkommer. Att som i underlagen begränsa sig till ett maximalt flöde motsvarande s.k. ”10-årsflöden”, så som syns vara fallet, måste ses som gravt underdimensionerande i förhållande till såväl nuvarande nederbördsförhållanden, som den än mer regnintensiva framtiden. Därtill också som det enbart syns avser en tid i längd på 10 minuter. Det framgår därtill inte heller på något tydligt sätt i underlagen vad för regnintensitet i mm/h som man räknar på, vilket gör det svårt att bedöma om man tagit höjd för senare tids kunskap om såväl nutid som framtid ifråga om allt mer intensiva regn. I underlagen räknas vidare på ”kalhygge” och ”naturområde” för det planerade exploaterade området, medan man snarare för ett nytt bostadsområde behöver räkna med ganska omfattande områden med hårdgjorda ytor, vilket skulle leda till en avrinningskoefficient från dessa ytor på uppemot 0,9, d.v.s. betydligt högre än i underlagen. Av det ovanstående följer att de beräkningar av regnvattenmängder som gjorts i underlagen	

kan riskera vara kraftigt underdimensionerade. Exempelvis motsvarar underlagens siffror om 105 L/s i 10 minuter en vattenvolym om ca 63 m3, medan det vid en varaktighet på 1 timme istället skulle ge ca 380 m3 och - vid felaktigt antagna avrinningskoefficienter - än mer. Vid en avrinning till Lövbrobäcken betyder det att det återkommande skulle komma antas medföra omfattande ”bräddningar” av mycket smutsigt dagvatten till bäcken. För befintlig damm skulle det riskera såväl större genomsköljningar som översvämningar om den inte görs större. **Sammantagen bedömning** En avledning av dagvatten till Lövbrobäcken är inte acceptabel och får inte ske. En avledning av dagvatten via befintlig dagvattendamm i öster är enbart acceptabel om dammen säkerställs ha en tillräcklig dimension och att detta kompletteras med nedströms liggande infiltration eller motsvarande. För detta behöver nya beräkningar göras som säkerställer en tillräcklig kapacitet för omhändertagande av de ökade regnvattenmängder som - vid frekvent återkommande tillfällen - kan förväntas redan i närtid.	
Flohult 2:18 Vi markägare till Mark Flohult 2:18 och Mark Flohult 2:2 opponerar oss till planläggningen och ev. byggnation på fastigheten Sätila 2:13. Området är gammal kulturbygd och förtjänar inte att bli tätbebyggt, och vad gäller avvattning från området till Lövbrobäcken är det inte försvarbart då bäcken är alltför känslig för att ta emot så mycket vatten från hårdgjorda ytor, som dessutom kan vara förorenade. Vi yrkar på avslag av hela projektet.	**Kommentar:** I samband med exploatering har kommunen bedömt föreslagen ingrepp och dess konsekvens på landskap och kulturmiljö. Principerna för utveckling följer tidigare rekommendationer om bebyggelseutveckling i Sätila. Dessutom är området efter avverkning redan exponerad mot befintlig bebyggelse och en förtätning innebär endast en marginell påverkan på uppfattningen av kulturlandskapet se planbeskrivning s.15 avsnitt friluftsliv.

	I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen kompletterades för att minska ingrepp i landskapet och föreslå åtgärder kopplade till lokalt omhändertagande av dagvatten. Med hänsyn till detaljplanens utformning och dagvattenutredningens slutsatser bedömer kommunen att dagvattnet kan omhändertas lokalt och att risken för påverkan på Lövbrobäcken bedöms vara liten.
Flohult 2:2 Vi markägare till Mark Flohult 2:18 och Mark Flohult 2:2 opponerar oss till planläggningen och ev. byggnation på fastigheten Sätila 2:13. Området är gammal kulturbygd och förtjänar inte att bli tätbebyggt, och vad gäller avvattning från området till Lövbrobäcken är det inte försvarbart då bäcken är alltför känslig för att ta emot så mycket vatten från hårdgjorda ytor, som dessutom kan vara förorenade. Vi yrkar på avslag av hela projektet.	**Kommentar:** I samband med exploatering har kommunen bedömt föreslagen ingrepp och dess konsekvens på landskap och kulturmiljö. Principerna för utveckling följer tidigare rekommendationer om bebyggelseutveckling i Sätila. Dessutom är området efter avverkning redan exponerad mot befintlig bebyggelse och en förtätning innebär endast en marginell påverkan på uppfattningen av kulturlandskapet se planbeskrivning s.15 avsnitt friluftsliv. I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen kompletterades för att minska ingrepp i landskapet och föreslå åtgärder kopplade till lokalt omhändertagande av dagvatten. Med hänsyn till detaljplanens utformning och dagvattenutredningens slutsatser bedömer kommunen att dagvattnet kan omhändertas lokalt och att risken för påverkan på Lövbrobäcken bedöms vara liten.

Efter samråd har följande ändringar gjorts i förslaget:

- Planområdet har minskats i öster. Delar av tidigare planlagd naturmark som utgör jordbruksmark och inte bedöms vara nödvändiga för detaljplanens genomförande har utgått. Naturmark som behövs för dagvattenhantering kvarstår som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.
- Plankartan har reviderats med anledning av genomförda geotekniska och bergtekniska utredningar. Kvartersmarkens avgränsning har justerats och planbestämmelser avseende bland annat släntlutning och förändring av marknivåer har införts.
- Plankartan har kompletterats med kvartersmark för teknisk anläggning (E) för att möjliggöra och säkerställa erforderlig teknisk infrastruktur inom planområdet.

Utöver detta har endast redaktionella förändringar skett i förslaget.

Bygg- och miljöförvaltningen, Marks kommun

[Afshin Ghafoori]

[Planarkitekt]