



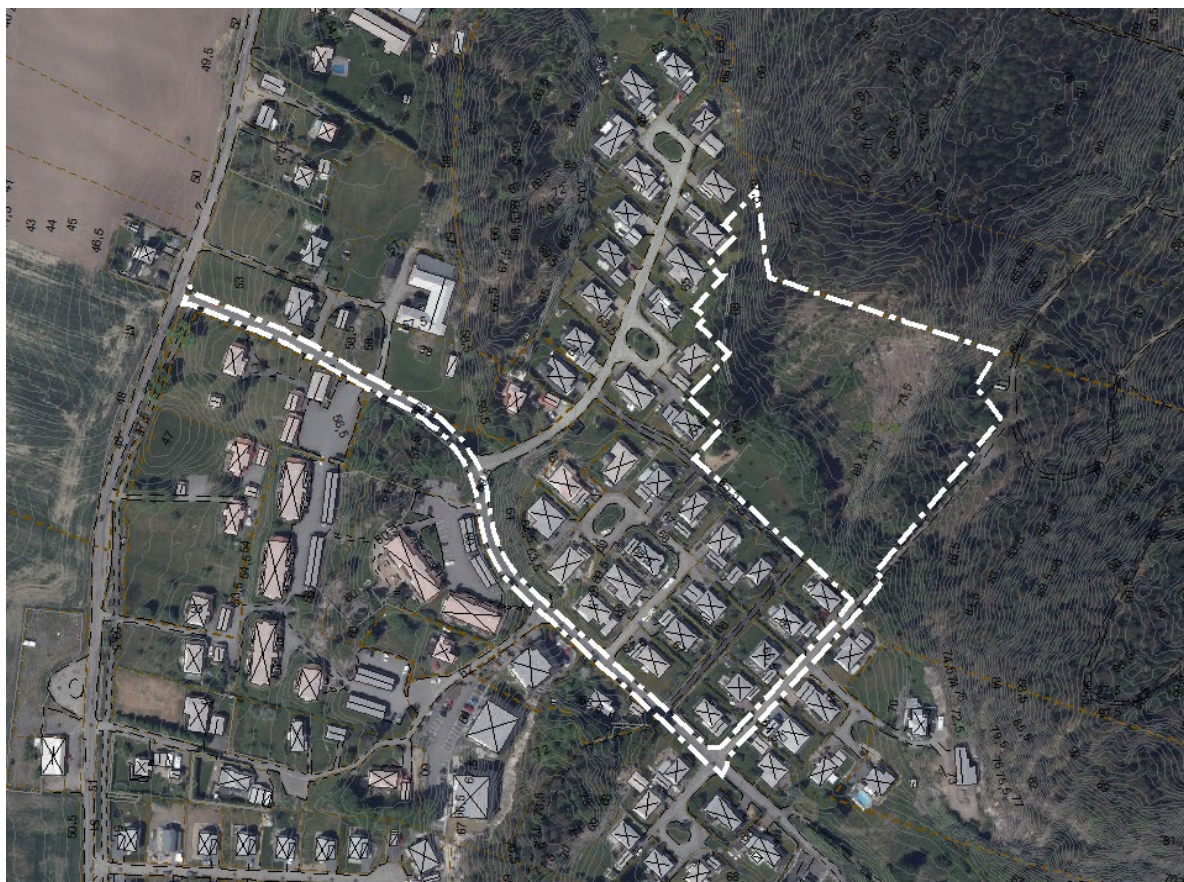
Mark

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHET SÄTILA 4:3

Sätila, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING Granskning

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Tillhör nämndsbeslut 2026-06-11 BMN §92 PLAN.2023.1255

Ankom: 2026-05-20 Ärende: PLAN.2023.1255 Handling: 2198202

ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2023.1255
Påbörjad: 2024-09-15 reviderad 2026-06-11
Laga kraft: XXXX-XX-XX
Beslutsprotokoll: HÄNVISNING

GENOMFÖRANDETID

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

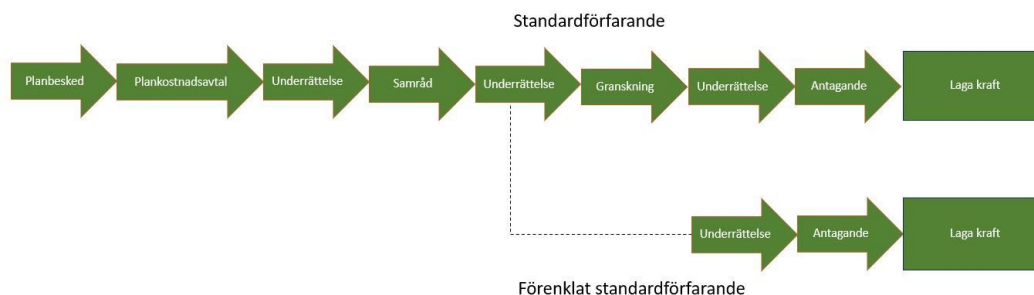
INNEHÅLL

1	OM DETALJPLANEPROCESSEN.....	4
1.1	VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	4
1.2	VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?.....	4
2	PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG.....	5
2.1	PLANHANDLINGAR	5
2.2	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	5
	DETALJPLAN	5
	PLANPROGRAM	5
	ÖVERSIKTSPLAN	5
2.3	UTREDNINGAR	5
	DAGVATTENUTREDNING.....	5
	VA-UTREDNING.....	5
	GEOTEKNISK UTREDNING	5
	TRAFIKUTREDNING	6
	ARKEOLOGISK UTREDNING	6
3	DETALJPLANENS SYFTE	7
3.1	SYFTE	7
	PLANFÖRSLAGET.....	7
3.2	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN.....	7
3.3	ALLMÄN PLATS	8
	HUVUDMANNASKAP	8
3.4	KVARTERSMARK	8
3.5	BEFINTLIGT	9
	BARNKONSEKVENSANALYS	9
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	9
4.1	MOTIV TILL REGLERING.....	9
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	13
5.1	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR	13
	DETALJPLAN	13
	BYGGLOV.....	14
	PLANBESKED	14

ÖVERSIKTSPLAN	14
5.2 RIKSINTRESSEN	15
NATURVÅRD	15
FRILUFTSLIV	16
KULTURMILJÖVÅRD.....	17
5.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	17
SKOGSBRUK	17
OEXPLOATERADE OMRÅDEN	18
5.4 MILJÖKVALITETSNORMER	18
LUFT	18
VATTEN.....	18
BULLER	19
5.5 MILJÖ.....	20
MILJÖBEDÖMNING	20
STRANDSKYDD	20
DAGVATTEN	21
5.6 NATUR	25
GRÖNOMRÅDE	26
LANDSKAPSBILD.....	26
5.7 HÄLSA OCH SÄKERHET	26
BRANDRISK	26
OMGIVNINGSBULLER.....	27
SKYFALL	27
RISK FÖR EROSION	30
RISK FÖR SKRED	31
RISK FÖR RAS	31
FÖRORENAD MARK.....	32
5.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	32
5.9 KULTURMILJÖ	34
FORNLÄMNINGAR	34
BYGGNADSMINNEN	34
5.10 SOCIALA	35
BARN	35
5.11 TEKNIK	36
TRANSFORMATOR STATION	37
5.12 TRAFIK	37
TRAFIKSÄKERHET	41
KOLLEKTIVTRAFIK.....	42
GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	43
6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	44

6.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	44
6.2	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	44
	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	44
	TILLKOMMANDE NYA RÄTTIGHETER	44
	BEFINTLIGA RÄTTIGHETER	45
	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	46
	DAGVATTENLÖSNINGAR	46
	GATA	46
	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	46
6.3	EKONOMISKA FRÅGOR	47
	PLANEKONOMISK BEDÖMNING	47
	PLANA VGIFT	48
	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	48
	DRIFT ALLMÄN PLATS	48
	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	48
6.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR	49
	GENOMFÖRANDE	49
	MARKANVISNINGAVTAL	49
	EXPLOATERINGSAVTAL	49
	TIDPLAN	50
6.5	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	50

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

Planbeskrivning 2026-06-11, Marks kommun

Plankarta 2026-06-11, Marks kommun

Grundkarta uppdaterad 2026, Marks kommun

Fastighetsförteckning 2026-06-11, Sweco Sverige AB

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Detaljplan för Sättila Gunnesgården m.fl. 1976-04-06

PLANPROGRAM

Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun, Sättila, antagen av kommunfullmäktige 2003-10-21

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Marks kommun, 2017

Fördjupning av översiktsplan för Mark Nordväst, 2025

2.3 UTREDNINGAR

DAGVATTENUTREDNING

Dagvattenutredning 2024-06-17, Sigma Civil. Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

VA-UTREDNING

VS-utredning 2024-07-05, Sigma Civil. Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

GEOTEKNISK UTREDNING

Geoteknisk utredning 2024-05-10, SWECSA AB. Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

Geoteknisk utredning 2026-04-23, WSP Sverige AB. Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

Geologisk beskrivning av Viskans och Häggåns dalgångar 2019, SGU. Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

TRAFIKUTREDNING

Trafikutredning 2024-10-08, Pontarius AB. Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

ARKEOLOGISK UTREDNING

Arkeologisk utredning 2024-10-25, Länsstyrelsen Västra Götaland. Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utveckla Sätilas tätort genom att omvandla delar av befintlig allmän plats till kvartersmark för bostäder i form av friliggande en- och tvåbostadshus, radhus eller kedjehus.

En ny lokalgata med kommunalt huvudmannaskap förlänger Mosippevägen för att möjliggöra angöring och framkomlighet för räddningsfordon. Delar av Ramdalsvägen planläggs för att vid behov genomföra säkerhetshöjande åtgärder av befintlig lokalgata. Övrig allmän plats planläggs och regleras med skyddsbestämmelser för att säkerställa geoteknik, dagvattenhantering och skyfall.



Figur 1 – Illustrationsplan över området med planering för 10–14 bostäder, Arkitektkontor Malmström Edström.

PLANFÖRSLAGET

3.2 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Detaljplanen omfattar totalt 22 300 m² mark, varav 8 500 m² planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Cirka 10-14 bostäder planeras i planområdet. Resterande 13 800 m² planläggs som allmän platsmark i form av park och lokalgata.

Detaljplanen är en del av de utpekade utbyggnadsområdena för blandad bostadsbebyggelse enligt fördjupad översiktsplan för Mark Nordväst. Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplanen är även förenlig med kommunens övergripande strategier om kollektivtrafiknära lägen med god tillgång till service. Den föreslagna ändringen av markanvändning bedöms vara lämplig med hänsyn till omgivande bebyggelse och befintlig infrastruktur.

Detaljplanen föreslås genomföras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen kapitel 5, 6–8§§.

3.3 ALLMÄN PLATS

Allmän plats för park planläggs för viktiga områden för avledning och fördröjning av dagvatten. Genom kvartersmarken planläggs allmän plats för park för att bevara befintliga dike som hanterar dagvatten från och till planområdet. Öster om planområdet planläggs allmän plats natur för att reglera befintliga avrinningsstråk. Söder om kvartersmarken planläggs allmän plats för park där planeras också att anläggas en torrkvattendam som ska fördröjer dagvatten innan det leds vidare till befintligt ledningsnät. Skyddsbestämmelse för skyfall finns också planlagt för att säkerställa hantering av skyfall.

Allmän plats, natur regleras med skyddsåtgärder för att motverka risk för blocknedfall och ras. Denna bestämmelse finns också med på allmän plats, gata för att motverka risk för blocknedfall och ras.

Övriga allmänna platser utgörs av lokalgata för att möjliggöra angöring och genomföra säkerhetshöjande åtgärder.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom natur, park och lokalgata. Kommunen ansvarar för att iordningställa och förvalta dessa platser, inklusive diken, dagkvattendammar och lokalgator.

3.4 KVARTERSMARK

Kvartersmark för bostäder planläggs med bestämmelser om byggnadstyp till att endast tillåta friliggande en- och tvåbostadshus, radhus och kedjehus.

Högsta tillåtna byggnadsarea regleras till 30 % av fastighetsarean. Byggnadshöjden begränsas till en högsta nockhöjd på 9 meter och en högsta totalhöjd på 10 meter. Minst 50 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig.

En preliminär uppskattning visar att cirka 10-14 bostäder kan inrymmas inom planområdet. Området tillåter även komplementfunktioner såsom sophantering och parkering.

3.5 BEFINTLIGT

Planområdet ligger i utkanten av Sätilas samlade bebyggelse. Området gränsar i söder till befintlig bebyggelsestruktur. Området gränsar i norr till barrskog med flera naturliga stigar och diken.

Exploateringsområdet består till stor del av avverkat skogsområde i sydvästlig sluttning. Söder om exploateringsområdet finns ett avgränsande dike som löper i sydöstlig riktning och delar det avverkade skogsområdet från en befintlig lekplats med tillhörande fotbollsplan. Intill lekplatsen och fotbollsplanen löper en gång- och cykelväg som ansluter till befintliga lokalgator. Intill lokalgator och cykelvägar finns befintlig infrastruktur i form av ledningar.

Dessa planeras att bevaras och byggas ut för att dra nytta av den befintliga infrastrukturen.

BARNKONSEKVENSANALYS

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för barn. Befintlig lekplats planeras byggas ut vid Blåsippevägen, inom planområdet. Lekplatsen föreslås anläggas inom allmän plats separerad från trafikmiljöer. Utmed den allmänna platsen finns en utbyggd infrastruktur av trafikseparerade gång- och cykelvägar som ansluter till lekplatsen.

Detaljplanen uppfyller kommungemensamma mål om bästa barnkommun och nämndens mål om attraktiva livsmiljöer med 300 m från kvalitativa grönområden och 500 m från lekplats.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
GATA	Gata	Syftet med bestämmelsen är att trafikförsörjningen i området ska vara välfungerande.

PARK	Park	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir parkmark och att kommunen är huvudman för parkmarken.
NATUR	Natur	Syftet med bestämmelsen är att bekräfta de delar av planområdet som ska bevaras som naturmark.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

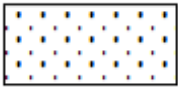
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
B	Bostäder	Bestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte.
E	Teknisk anläggning	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för befintlig transformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
dam _{m1}	Damm med fördröjningskapacitet om 120 m ³ .	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa åtgärder och dimensionering för dagvattenhantering och minska risken för översvämningar.

Dike ₁	Dagvatten ska avledas med dike till fördröjningsmagasin	Syftet med bestämmelsen är att fördröja, rena och avleda dagvatten.
Skydd ₁	Avskärmande vall och översvämningsyta vid skyfall	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att situationen i det nedströms liggande området inte försämras vid ett skyfall.
Skydd ₂	Bergslänt ska rensas från lösa block inför markarbeten. Vid behov ska ytterligare åtgärder vidtas så att risk för blocknedfall inte föreligger	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa skyddsåtgärder som motverkar risk för olyckor.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen syftar till att skapa en förgårdsmark fri från byggnader mot gata.
h_1	Högsta nockhöjd är 9,0 meter.	Syftet är att säkerställa utformningen av byggnadsverket.
h_2	Högsta totalhöjd är 10,0 meter	Syftet är att säkerställa utformningen av byggnadsverket.
f_1	Flerbostadshus får inte finnas	Syftet med bestämmelsen är att reglera boendeformen till villor, parhus och/eller radhus.

b ₁	Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det fortsatt kommer att finnas genomsläppliga ytor inom planområdet utifrån dagvattenutredningen rekommendationer.
e ₁	e1 - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Syftet med bestämmelsen är att säkra lämpliga volymer med hänsyn till områdets karaktär.

I den västra delen gäller detaljplan för Hede Södra från 1995. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av bostäder samt säkra viktiga kulturvärden i anslutning till Hede radby utmed Björlandavägen. I den södra delen gäller detaljplan för Sätilla-Hede 6:2 m.fl. och del av Sätilla 3:3, båda med syfte att planlägga för bostadsändamål.

BYGGLOV

Bygglov har givits till nybyggnation av flerbostadshus i korsningen mellan Backsippevägen och Ramdalsvägen. Ytterligare ett antal bygglov har beviljats för tillbyggnader, ändringar och installation av eldstad inom befintliga friliggande enbostadshus. Ett större område väster om planområdet som nyligen planlagts har beviljats med bygglov för nybyggnation av enbostadshus och komplementbyggnad.

PLANBESKED

En ansökan om planbesked inkom till Bygg- och miljönämnden den 30 maj 2023. Bygg- och miljönämnden beslutade om positivt planbesked för del av Sätilla 4:3 den 19 oktober 2023.

ÖVERSIKTSPLAN

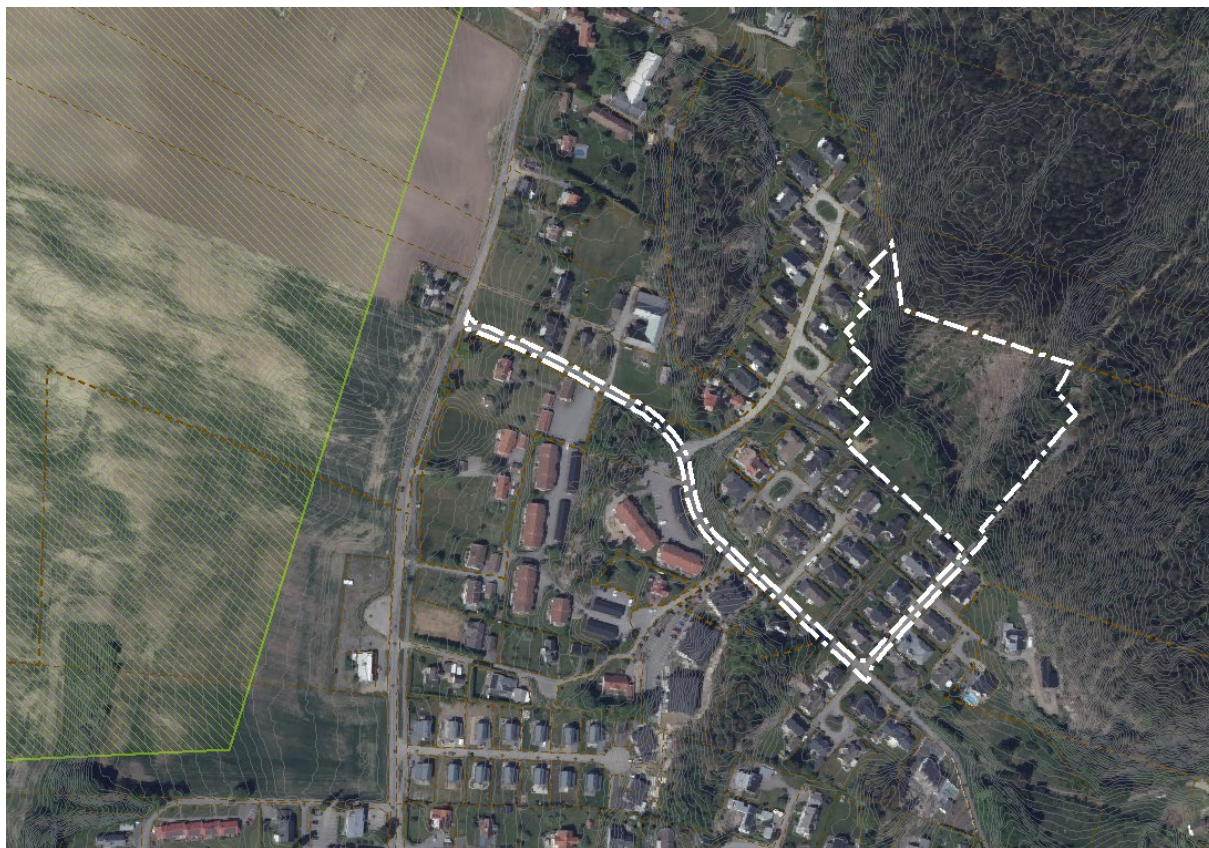
Detaljplanen är förenlig med översiktsplan för Marks kommun, särskilt strategier om fokusområdena attraktiva livsmiljöer och allsidig infrastruktur. Detaljplanen är även förenlig med översiktsplanens intention om att bevara och utveckla befintliga strukturer.

Planområdet är i gällande markanvändningskarta för översiktsplan utpekad som utredningsområde för blandad bebyggelse. Huvudinriktningen i ianspråktagande för områden för blandad bebyggelse är:

- Förtätning genom anslutning till befintlig bebyggelse
- Utveckling i anslutning till befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik
- Förtätningen kompletterar ortens utbud och bidrar till att stärka service

Planområdet är i fördjupad översiktsplan för Mark Nordväst utpekad till områden lämplig för blandad bebyggelse. Detaljplanen bedöms förenlig med kommunens övergripande strategier i såväl översiktsplan som fördjupad översiktsplan.

5.2 RIKSINTRESSEN



Figur 3 - Riksintresse Naturvård

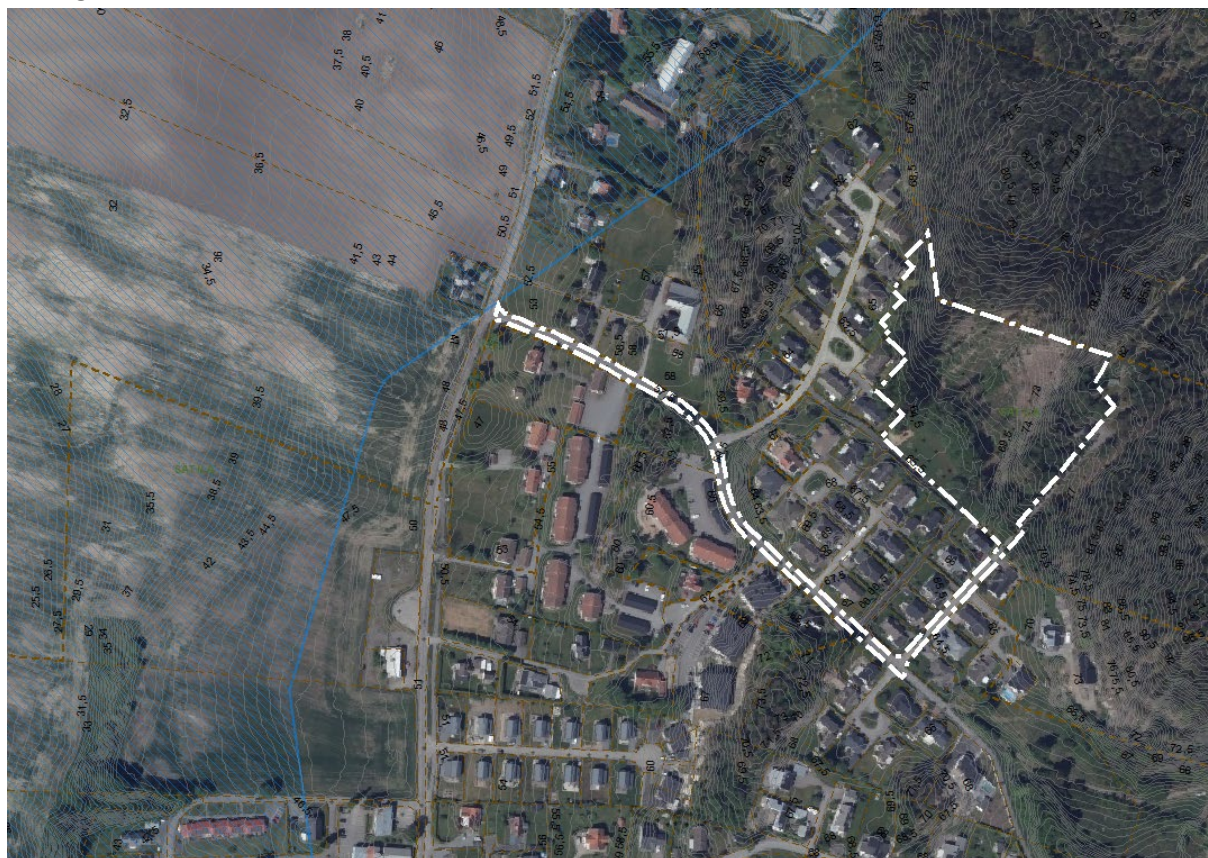
NATURVÅRD

Förutsättningar: Planområdet ligger utanför riksintresse för naturvård.

Enligt Naturvårdsverkets värdebeskrivning om Lygnern och Storån framförs dalgångar och biflöden som särskilt viktiga. Storåns dalgång är ett exempel på en meandrande å med varierande erosions- och sedimentationsformer. Längs Lygnern och i Storåns dalgång finns omfattande ädellövskogar på leriga sediment. Dessa lövskogsområden är botaniskt rika och omfattar trädbevuxna hagmarker med solitära ekar, vilket bidrar till en mångformig lundflora och kryptogamflora, miljö för särskilda arter. För att undvika skada på riksintresse ska lövskogar och andra naturvärden bevaras och skötas. Hävden av kulturlandskapet bör hållas uppe.

Konsekvenser: Planområdet ligger utanför riksintresse för naturvård och bedöms inte påverka riksintresset. Inga värden kopplade till värdebeskrivningen bedöms finnas inom planområdet med undantag av enstaka lövträd utmed befintlig dike.

FRILUFTSLIV

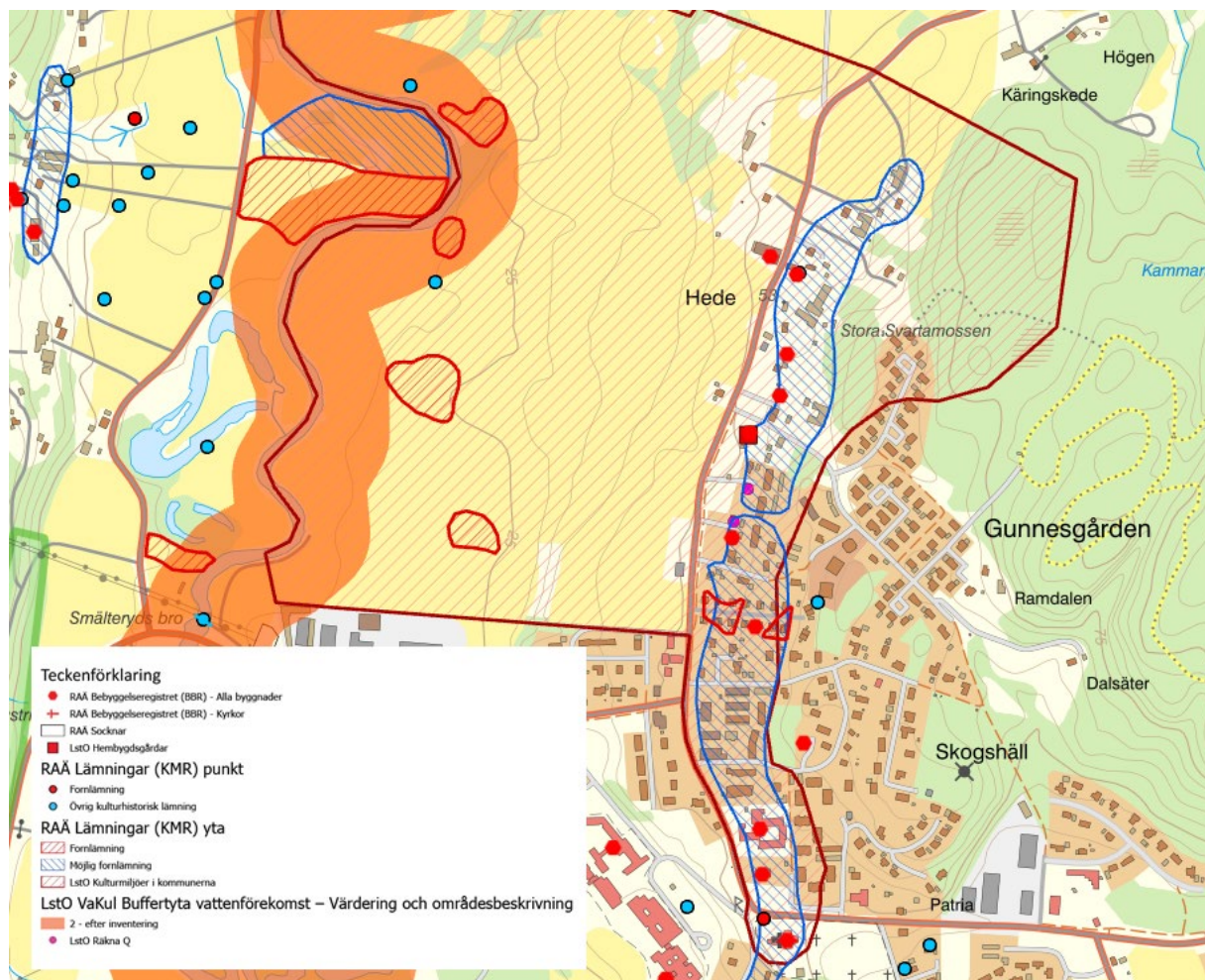


Figur 4 - Riksintresse Friluftsliv

Förutsättningar: Planområdet ligger utanför riksintresse för friluftsliv.

Enligt Naturvårdsverkets värdebeskrivning utgörs området av natursköna miljöer och erbjuder rikligt med aktiviteter. Lygnern har fina bad- och fiskemöjligheter, och de omgivande skogarna och kulturmarkerna inbjuder till vandring på spår och leder. I norr finns Ramhultafallet, ett 64 meter högt vattenfall där gränsen mellan Sverige och Danmark låg på 1200-talet.

Konsekvenser: Planområdet ligger utanför riksintresse för friluftsliv. Planområdet kommer heller inte generera bullerstörande eller barriärskapande verksamheter som kan begränsa utvecklingen av friluftsliv. Exploateringen bedöms inte vara av sådan omfattning så att den får en negativ påverkan riksintresset. Befintliga stigar mellan kvartersmarken planläggs som allmän plats park för att stimulera tillgänglighet till områden som är viktiga för friluftsliv.



Figur 5 - Arkeologisk registerunderlag från Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen

KULTURMILJÖVÅRD

Förutsättningar: Planområdet ligger utanför områden som kan tolkas som riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Den 15 oktober 2024 beslutade Länsstyrelsen att en arkeologisk utredning ska genomföras för del av fastigheten Sätla 4:3 i Marks kommun, eftersom planområdet överstiger 1 ha.

Konsekvenser: I samband med detaljplanarbetet genomfördes en arkeologisk utredning av Göta Arkeologi (dnr 431-38764-2024), se kap. 5.10. Länsstyrelsen bedömde den 25 oktober 2024 att ingen ytterligare undersökning krävs och att marken kan användas för avsett ändamål, se utförlig redovisning kap 6.11.

5.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN SKOGSBRUK

Förutsättningar: Planområdet har tidigare varit produktionsskog som har avverkats. Inga skogliga biotopskyddsområden är utpekade inom planområdet.

Konsekvenser: Produktionsskogen har avverkats för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Marken bedöms lämpligare för bostadsändamål.

OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Förutsättningar: Planområdet är enligt den fördjupade översiktsplanen för Sätla från 2003 delvis utpekad som skogsbruksområde. En avverkning av skogsmarken utfördes under 2023.

Konsekvenser: Med anledning av skogsavverkningen bedöms området som delvis exploaterad. En planläggning av bostäder bedöms lämpligare än skogsbruk och föranleder inte någon betydande negativ påverkan eller konsekvenser för oexploaterade områden.

5.4 MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Förutsättningar: Planområdet är beläget på en höjd utanför områden med höga luftutsläpp, vilket ger goda förutsättningar för ventilation och frisk luft.

Konsekvenser: En ökad trafikstring av personbilar har en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och luftkvalitet, men inga gränsvärden bedöms överskridas inom planområdet. Planförslaget innebär en utveckling av befintlig infrastruktur vilket minskar risken för en utspridd exploatering som kan generera högre trafikstring och emissioner.

VATTEN

Förutsättningar: Området har två recipienter. Den ena recipienten är Storån vilket är en ytvattenförekomst enligt VISS (WA38898132). Storån är en meander som mynnar i sjön Lygnern. Vattenförekomsten är klassad till god ekologisk status. Vattenförekomsten är påverkad av försurning, vilket motverkas genom kalkning. Den andra recipienten är Lygnern vilket även den bedöms uppnå god ekologisk status och likt Storån ej uppnår god kemisk status med avseende på PBDE och Hg.

Halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrider i alla yt- och kustvatten i Sverige. De höga halterna av Hg kommer från atmosfärisk deposition från långväga globala utsläpp. Det har sedan ackumulerats i humuslagret på marken varifrån det sker kontinuerligt läckage till ytvatten. Problemet med PBDE beror också på långväga luftburna transporter av föroreningar. Bedömningen är att problemet med dessa ämnen har en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att lösa det. Därför har det beslutats om att dessa ämnen omfattas av ett undantag. De nuvarande halterna (2015) får dock inte öka.

Tabell 1. Status och MKN för Lygnern.

Ekologisk status		
Kvalitetskrav	Status 2023	Utslagsgivande kvalitetsfaktorer
God ekologisk status	God ekologisk status	
Kemisk ytvattenstatus		
Kvalitetskrav	Status 2023	Utslagsgivande kvalitetsfaktorer
God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	Hg, PBDE

Tabell 2. Status och MKN för Storån (WA38898132)

Ekologisk status		
Kvalitetskrav	Status 2023	Utslagsgivande kvalitetsfaktorer
God ekologisk status	God ekologisk status	
Kemisk ytvattenstatus		
Kvalitetskrav	Status 2023	Utslagsgivande kvalitetsfaktorer
God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	Hg, PBDE

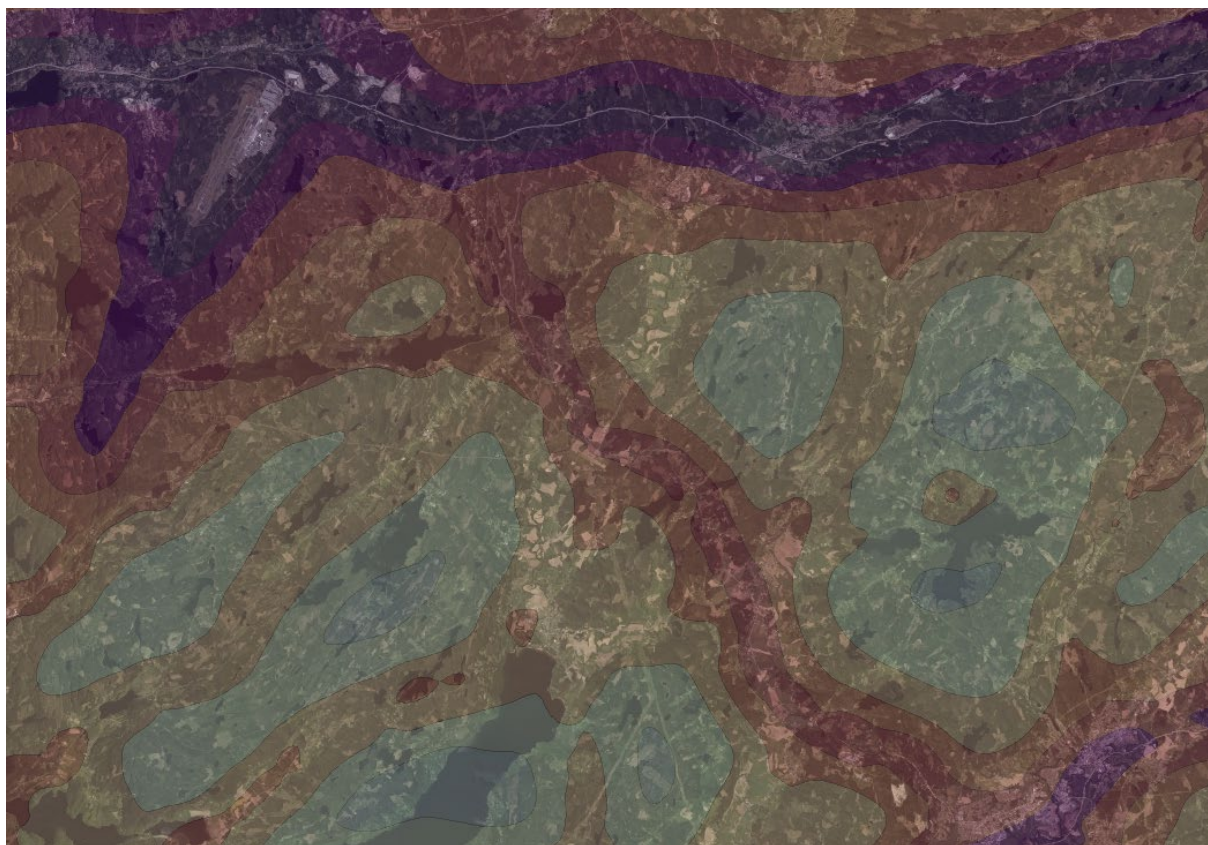
Figur 6 - Klassificering av ekologisk och kemisk status, Vattenmyndigheterna

Konsekvenser: Utifrån den dagvattenutredning som har tagits fram bedöms detaljplanen för Sätla 4:3 inte bidra med ett försvårande för recipienterna att uppnå miljökvalitetsnorm (MKN).

BULLER

Förutsättningar: Inga insdustrier eller flygplatser finns i närhet av planområdet som kan generera industri- eller flygbuller. Planområdet ligger inte i anslutning till någon väg eller spårtrafik som kan komma att generera stora mängder trafikbuller.

Konsekvenser: Detaljplanen och föreslagna bostäder kommer inte innebära att några bullervärden över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad överskrids. Förutsättningarna är goda för att tillskapa uteplatser med 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 7 – Ljudmiljö, Naturvårdsverket

5.5 MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan.

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

En strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig eftersom:

- Området är inte en del av utpekade områden med risk för betydande miljöpåverkan enligt Fördjupad översiktsplan för Sättila.
- 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 miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

STRANDSKYDD

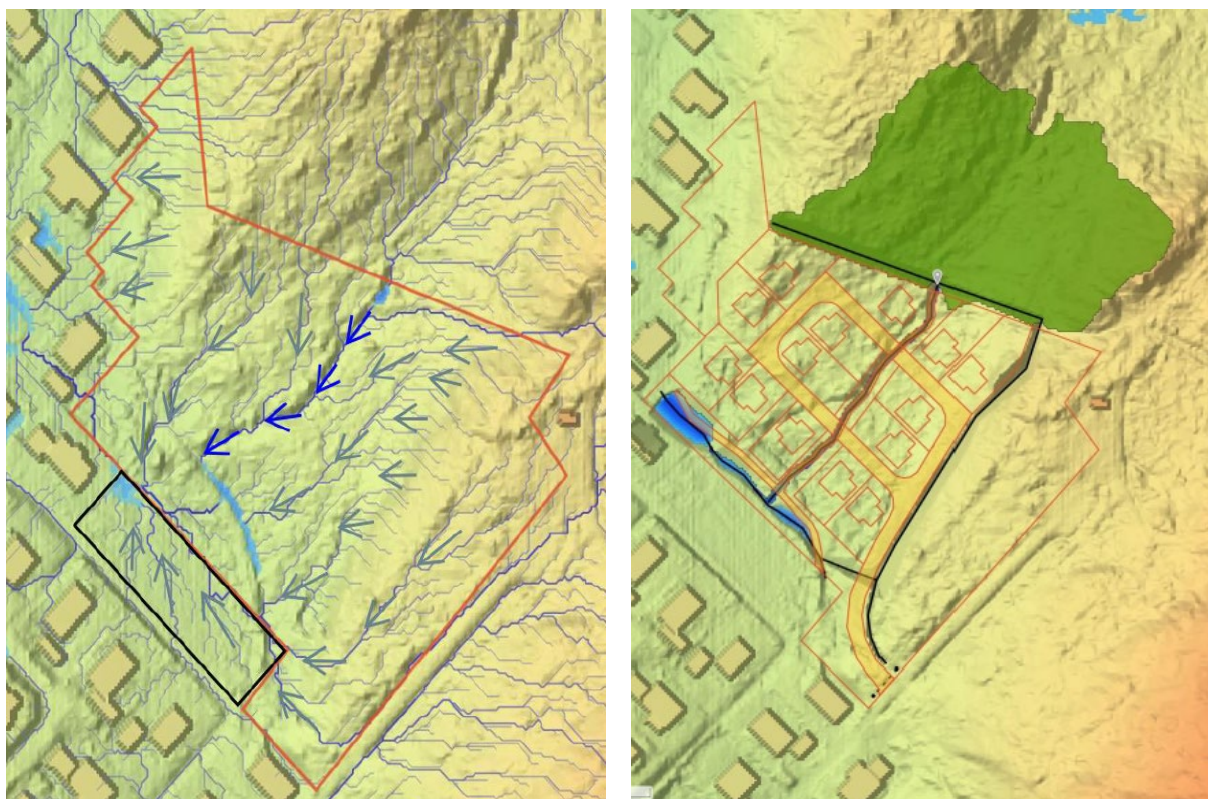
Förutsättningar: Detaljplanen utanför områden som omfattas av strandskydd.

Konsekvenser: Detaljplanen påverkar inte strandskyddsområden.

DAGVATTEN

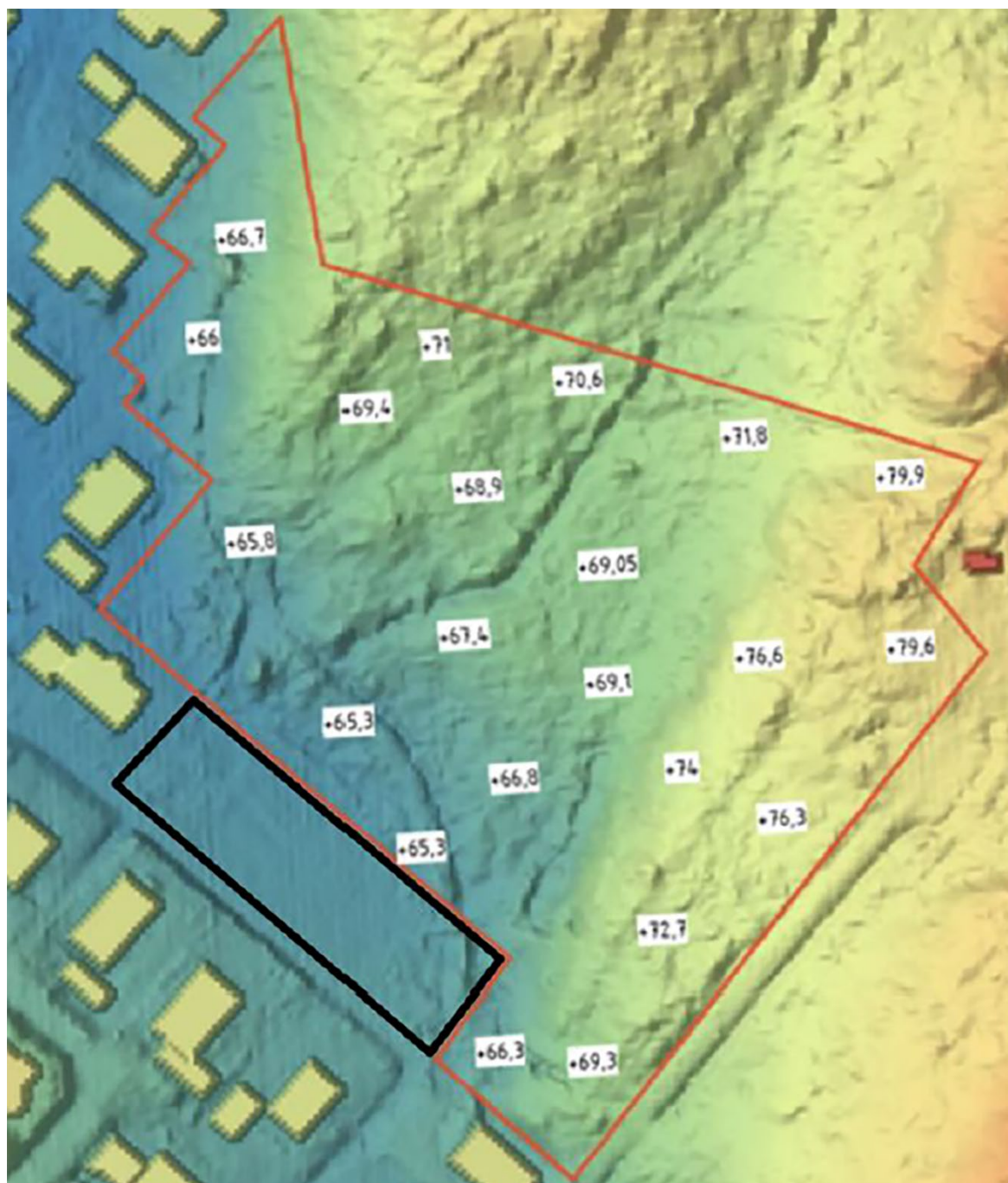
Förutsättningar: En dagvattenutredning har tagits fram inför planens samråd. Utredningen utgår från att området exploateras med 14 villafastigheter. En lokalgata anläggs som i den västra delen följer en befintlig höjdrygg. Den bäck som rinner genom området i nuläget behålls men får en ny justerad dragning och ansluter till dagvattenstråk i områdets södra del. Vid upprättandet av dagvattenutredningen finns inget förslag på ny höjdsättning av mark inom område men till följd av områdets kuperade karaktär kommer en del schakt och fyll troligtvis utföras. Inom området föreslås avledning av dagvatten ske ytlig.

Området har två höjdryggar och generell sluttning mot sydväst. I dalen mellan höjdryggarna rinner en liten bäck som har ett ca 4,2 ha stort avrinningsområde. I områdets sydvästliga delar finns viss problematik med stående vatten.



Figur 8 - Bild till höger - Avrinning och lågpunkter inom området. Blå pilar markerar den bäck som rinner genom området. Bild till vänster - Ett avrinningsområde, markerat i grönt, som påverkar planområdet.

Avrinningsområdet norr om planområdet utgörs av naturmark med en yta på 0,8 hektar och påverkar planområdet både i nuläget och efter exploatering genom dagvattenavrinning. Vattnet leds via den befintliga bäcken som passerar genom planområdet. Höjdförhållanden inom planområdet varierar mellan +80 och +65 se figur 8.



Figur 9 - Planområdet med rött streck och fotbollsplan och lekpark med svart streck.

I utredningen har en bedömning gjorts kring hur den planerade exploateringen skulle påverka det dimensionerande flödet, förorenings- och skyfallssituationen för planområdet. Dimensioneringsförutsättningarna i utredningen har baserats på ett regn med 20 års återkomsttid och rinntid 10 minuter. Flöden efter exploatering beräknas med klimatfaktor 1,25 enligt Svenskt Vatten P110 avsnitt 1.8.3 "Bedömning av ökad nederbörd fram till år 2100".

FLÖDESBERÄKNINGAR FÖR BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Före exploatering betraktas planområdet som parkmark. Tabell 3 redovisar ett totalt dagvattenflöde på 77 l/s innan exploatering från utredningsområdet.

Tabell 3. Dagvattenflöde från utredningsområdet före exploatering utan klimatfaktor.

Markanvändning	φ	Area [ha]	Area _{red.} [ha]	Q _{dim.} 20-årsregn [l/s]	Q _{dim.} 100-årsregn [l/s]
Parkmark	0,1	1,70	0,17	49	166
Fotbollsplan & lekplats	0,1	0,19	0,02	5	19
Avrinningsområde Naturmark	0,1	0,8	0,08	23	78
Totalt	0,1	2,7	0,27	77	263

Figur 10 - Dagvattenflöde från utredningsområdet före exploatering utan klimatfaktor

Fotbollsplanen är belägen längst söderut inom utredningsområdet. Genom samtal med boende och platsbesök på området har det konstaterats att det står regelbundet med vatten i det nordöstra hörnet av fotbollsplanen. Marks kommun önskar att de föreslagna dagvattenåtgärderna inom planområdet ska bidra till att detta problem åtgärdas, så att hörnet av fotbollsplanen inte längre står under vatten.

Konsekvenser: Uppgifter från SGU indikerar att planområdet har högt grundvatten samt jordarter med dålig infiltrationsförmåga varpå dagvattenlösningar som infiltrationsanläggningar inte bedöms vara effektiva.

Dagvattenhanteringen kommer utgöras av olika dikestyper och en torrdamm. Diken behöver skötas för att upprätthålla avrinning och kapacitet. För att uppnå tillräcklig rening behöver också föreslagna diken underbyggas av krossmaterial (0,35 m) vilket också nyttjas som fördröjning. Om möjligt är en flackare slänt att föredra framför en brantare p.g.a. ökad infiltrationsyta samt åtkomst för skötsel.

Beroende på hur slutgiltig höjdsättning av området görs så ska lokalgata inom området avvattnas med till exempel dikesanvisning. Längst områdesgränsen i norr samt längs med östra tomtgränsen bör ett avskiljande dike grävas för att undvika att inkommande dagvatten från norr och öster rinner in mot planerad bebyggelse.

Den föreslagna dagvattenåtgärden inom planområdet utformas för att även leda bort dagvatten och förhindra att vattensamlingar uppstår vid hörnet av fotbollsplanen.

FLÖDESBERÄKNINGAR EFTER EXPLOATERING

Efter exploateringen kommer andelen hårdgjord yta att öka i området. Detta innebär att mer mark täcks av ytor som asfalt och stenbeläggning. Samtidigt förväntas nederbördsmängderna öka till följd av framtida klimatförändringar, vilket även påverkar flödet i högre grad, se Tabell 4.

Tabell 4. Flödesberäkningar efter exploatering samt med en framtida klimatfaktor.

Markanvändning	φ	Area [ha]	Area _{red.} [ha]	Kf	Q _{dim.} 20- årsregn [l/s]	Q _{dim.} 100- årsregn [l/s]
Parkmark	0,1	0,86	0,09	1,25	31	105
Småhusbebyggelse	0,3	0,67	0,20	1,25	72	205
Väg	0,8	0,17	0,14	1,25	48	103
Fotbollsplan & lekplats	0,1	0,19	0,02	1,25	7	23
Avrinningsområde Naturmark	0,1	0,8	0,08	1,25	29	98
Totalt	0,19	2,7	0,52	1,25	187	534

Figur 11 - Dagvattenflöde från utredningsområdet efter exploatering med klimatfaktor

Efter exploatering kommer andelen hårdgjord yta samt dagvattenmängderna öka till följd av framtida klimatförändringar. För att dagvattenflödet från området i framtiden ska motsvara flödet idag, innan exploatering, samt för att inte belasta dagvattenledningsnätet ytterligare så finns ett behov av fördröjning. Begränsande flöde från fastigheten sätts till 39 l/s på grund av kapaciteten på dagvattensystemet nedströms planområdet. Inkommande flöde till fördröjningsmagasinet sätts till det framtida 20-årsflödet (187 l/s) vilket enligt beräkningar ger ett erforderligt fördröjningsbehov om 87 m³. Torrdammen föreslås även anläggas med dränering pga den dåliga infiltrationsförmågan i området och dagvattenbrunn med kupolsil som ansluts till befintligt dagvattennät för att undvika att vatten bräddar till närliggande fastigheter.



Figur 12 - Föreslagna dagvattenåtgärder, Sigma Civil

I plankartan finns bestämmelser som reglerar hur dagvattenflödet i området ska avledas. Planbestämmelserna reglerar så att dagvattnet leds mot torrddammen i västra planområdet. Bredd på diket är satt till 3 meter i norra planområdet och 4,5 meter för befintlig bäck som får ny dragning, totalt 4,5 meter. I plankartan finns ytterligare 1,5 meter bredd för ökad tillgänglighet vid drift.

5.6 NATUR

Förutsättningar: Inga särskilt utpekade naturområden finns inom eller i nära angränsning av planområdet. Området har enligt naturvårdsverket klassats som barrskog med inslag av lövträd utanför våtmark. Barrskogen och jorrdjupet med undantag invid diken tyder på en reativ mager och näringsfattig jord. Nordöst om planområdet finns ett skogsområde som till vissa delar är inom våtmark.

GRÖNOMRÅDE

Konsekvenser: Detaljplanen påverkar inte utpekade grönområden. Områden som kan hysa naturvärden som diken och avrinningsstråk planläggs som allmän plats park. Även befintliga lövträd planläggs till stor del som allmän plats park och beaktas i samband med exploateringen.

LANDSKAPSBILD

Förutsättningar: Landskapet kring Sätla kännetecknas av en kuperad topografi som sluttar ned mot Storåns vattendrag. Området domineras av öppna odlingsmarker som gradvis övergår i tät löv- och barrskog i takt med att man når höjdparter och höjdryggar.

Konsekvenser: Inga större ingrepp görs som påverkar landskapsbilden.

5.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

BRANDRISK

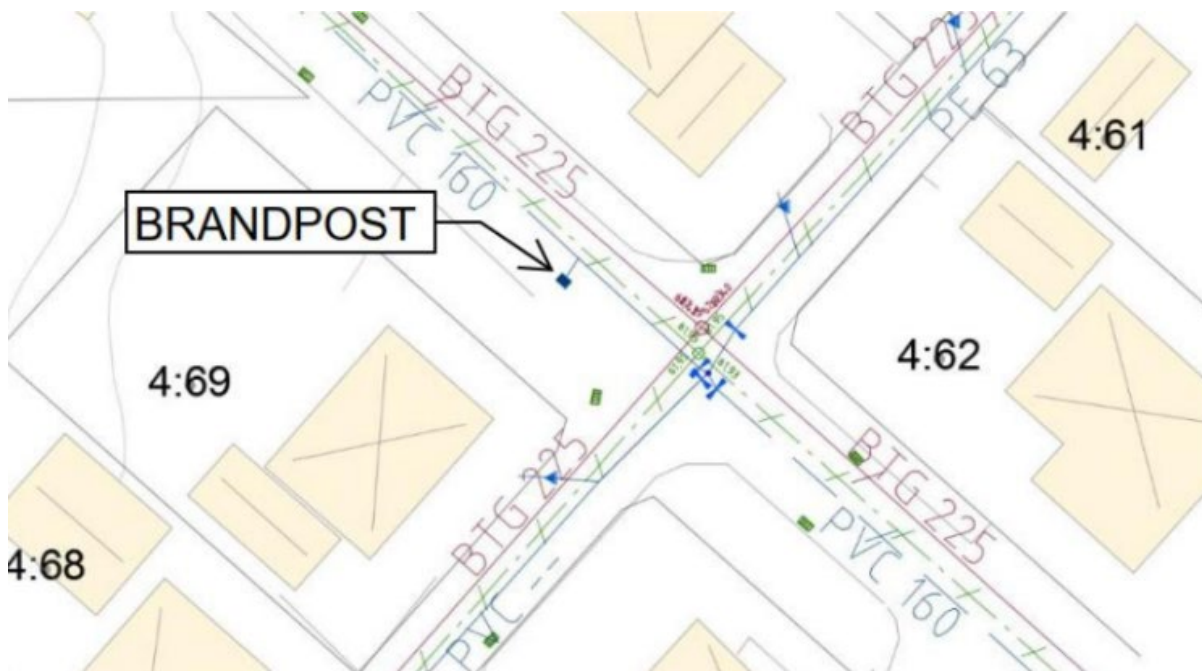
Förutsättningar: En räddningsstation finns inom 1000 m, vid korsningen av Torråsvägen och Hyssnavägen. Utryckningsvägen till planområdet utgörs av Björlandavägen och Mosippevägen som bedöms som tillgängliga utan hinder som kan fördröja räddningstjänsten utryckning.

Förutsättningar för att uppnå krav om fri höjd, vägbredd och högsta längd lutning 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 kvartersmarkens södra delar och förutsättningar för att hantera släckvatten anses god.

Inom Sätla finns ett antal brandposter. Närmast befintliga brandpost finns vid korsningen mellan Ramdalsvägen och Mosippevägen.

Konsekvenser: Förslagsvis bör infrastrukturen för brandposter byggas ut inom Skogshöjd. I samband med utbyggnad bör nya brandposter tillkomma utmed den nya lokalgatan 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 exploaterings omfattning bedöms alstringen av släckvatten och kontaminerat vatten vara begränsad och kunna hanteras genom avrinning och vallning inom föreslagen dike.



Figur 13 - Brandpost Korsningen Ramdalsvägen Mosippevägen

OMGIVNINGSBULLER

Förutsättningar: Planområdet ligger avskilt från bullerkällor i Sätila tätort, såsom exempelvis industribuller. Inga verksamheter i närheten orsakar buller som kan leda till olägenhet vid planområdet.

Konsekvenser: En exploatering medför att bostäder tillskapas i områden där buller inte förekommer. Med anledning av avstånd till befintliga verksamhetsområden anses förutsättningarna goda för att uppfylla riktvärden för buller. Exploateringens omfattning och ändamål bedöms heller inte påverka alstringen av buller för omgivningen.

SKYFALL

Förutsättningar: Extrema regn innebär risk för att lågpunkter och instängda områden översvämmas. Vid extrema regn (t.ex. 100- och 200-årsregn) kommer dagvattenledningarnas kapacitet att överskridas och dagvatten kommer då brädda ut över markytan. Skyfallsvattnet behöver då kunna avrinna på markytan utan att orsaka exempelvis skador på byggnader, egendom eller fara för tredje person. Framkomlighet för exempelvis räddningstjänsten behöver också säkerställas. Kommunens ansvar är, enligt P110, att vid detaljplanläggning säkerställa att marköversvämning vid skyfall inte orsakar skador på byggnader, infrastruktur och samhällsfunktioner vid minst ett 100-årsregn med inkluderad klimatfaktor. För att undvika skador på ny bebyggelse inom planområdet bör planområdet höjdsättas på sådant vis att skador inte uppstår vid skyfall (Svenskt Vatten, 2016). I enlighet med

P110 och Marks kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvattenanläggningar utformas så att byggnader, infrastruktur och samhällsfunktioner kan hantera extrem nederbörd med dagens- och framtida klimat utan allvarliga skador på anläggningar och människors hälsa. Ny bebyggelse ska anpassas efter klimatanpassat 100- årsregn. Skyfallsanalyser har utförts i Scalgo Live för att undersöka rinnstråk och utbredning av marköversvämning i samband med skyfall. Scalgo Live är ett verktyg för lågpunktskartering där man kan ta hänsyn till hur rinnvägar förändras och hur lågpunkter fylls upp vid olika regnmängder. Verktöget fungerar för en översiktlig screening av översvämningsrisker och som input till val av metod för skyfallsmodellering. Användning av Scalgo Live medför flera osäkerheter och begränsningar. En av de största osäkerheterna med Scalgo Live är att det är ett verktyg för statisk översvämningsanalys, det vill säga att analyserna inte tar hänsyn till tidsaspekten som en dynamisk (tidsberoende) modell gör. Därmed kan exempelvis flödeshastigheter, dämningarnivåer, tidsberoende infiltration och varaktigheter inte studeras i Scalgo Live. Det är viktigt att ha i åtanke att i Scalgo Live symboliseras rinnvägar med linjer medan de i verkligheten kan vara flera meter breda. Vattnet kan även ta andra vägar på grund av att flödet har ett visst djup vilket inte fångas i Scalgo Live. Höjddata för det aktuella området baseras på Lantmäteriets markhöjdm modell med en upplösning på 1×1 meter, vilken inhämtades via Scalgo den 9 februari 2026. Underlaget kompletteras med kommunens inmätningar, för det södra delen av planområdet, fotbollsplanen och lekparken, samt längs Blåsippevägen och den befintliga gång- och cykelvägen som leder från Blåsippevägen in mot lekparken. Applicerad regnvolym i analysen är 106 mm vilket motsvarar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet inklusive en klimatfaktor om 1,25. Ingen hänsyn har tagits till infiltration i mark eller avledning via ledningsnät i området.

SKYFALL VID BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

I figur nedan simuleras konsekvenserna av 106 mm regn under befintliga förhållanden med programvaran Scalgo live, se Figur 18. Simuleringen visar att ett lågpunktsområde på gränsen till planområdet och lekparken har problem med stående vatten, vilket även bekräftats av Marks kommun. Över fotbollsplanen sker ytavrinningen i syd–nordlig riktning mot den intilliggande lekparken. På Blåsippevägen bildas en större vattensamling med ett uppskattat vattendjup som överskrider 20 cm. Vid stående vattensamlingar av 20 cm eller mer uppstår framkomlighetsproblematik för personbilar och räddningstjänst (Göteborgs Stad, 2019). I det sydvästra hörnet av planområdet finns dessutom en flödesväg över angränsande fastighetstomt som leder dagvatten vidare mot vattensamlingen på Blåsippevägen. Hela flödesvägen genom Sätla fram till recipienten Storån vid

befintliga förhållanden redovisas i Bilaga 1 i den kompletterande skyfallsutredningen.



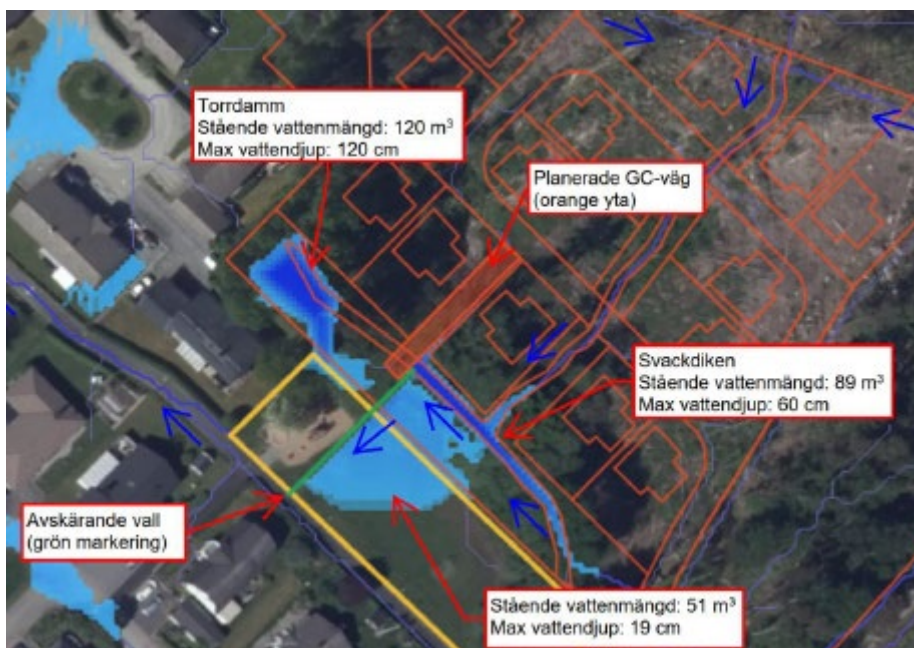
Figur 14. Skyfall vid befintliga förhållanden. Planområde och planerad exploatering i orange, fotbollsplan och lekpark med gult streck. Flödespilar i blått.

SKYFALL EFTER EXPLOATERING

Konsekvenser: I figurena nedan redovisas konsekvenserna av ett skyfall motsvarande 106 mm nederbörd efter att området exploaterats och efter att föreslagna dagvattenåtgärder bestående av ett svackdike, en torrdamm och en avskärande vall har införts. Eftersom planområdet ännu inte är höjdsatt har kvartersmarken i Scalgo Live simulerats med en nivå som ligger högre än den planerade gatan inom området. En planerad GC-väg mellan den nya bebyggelsen och den befintliga lekparken kommer att fungera som en naturlig avdelare vid skyfallshantering. Det föreslagna svackdiket, som är dimensionerat för ett 20-års regn, löper längs den södra delen av planområdet fram till den planerade GC-vägen. Vid kraftigare skyfall kommer svackdiket att brädda mot fotbollsplanen nedströms. För att leda skyfallsvatten vidare från fotbollsplanen mot befintlig GC-väg och vidare mot Blåsippevägen föreslås en avskärande vall mellan fotbollsplanen och lekparken. Åtgärden avlastar dessutom den planerade torrdammen, som placeras i planområdets sydvästra hörn. För att torrdammen ska kunna hantera ytavrinning från både lekparken och den planerade bebyggelsen uppströms, samt förhindra att skyfallet påverkar nedströms liggande fastigheter (vilket sker vid befintliga förhållanden) behöver anläggningen rymma minst 120 m³, enligt simuleringen. På grund av de förändrade flödesstråken uppstår en temporär vattensamling i närheten av korsningen Blåsippevägen–Ramdalsvägen. Mer information framgår av Bilaga 2 i den kompletterande skyfallsutredningen. Den sammanhängande flödesvägen genom Sätilla, från planområdet fram till recipienten Storån efter exploatering, redovisas även i den kompletterande skyfallsutredningen.



Figur 15 - Skyfall efter exploatering med förslag på skyfallshantering.



Figur 16 - Skyfall efter exploatering med förslag på skyfallshantering inom utredningsområde. Planområde och planerad exploatering i orange, fotbollsplan och lekpark med gult streck. Flödespilar i blått.

RISK FÖR EROSION

Förutsättningar: Enligt SGU Geologiska beskrivning av Viskan och Häggån dalgångar nådde den högsta nivån för havets utbredning efter isavsmältningen en nivå om 80 m över havsnivån. Med anledning av Lygnerns koppling till nordsjön kan samma nivå

förmodas för områden kring Lygnern. Området ligger under högsta havsnivån men långt över befintlig havsnivå.

Enligt SGU utgör Storån och Lygnern ett område med hög strand eroderbarhet på grund av dess avrinning av regnvatten i kombination med aktiva vågrörelser och strömmar. Ingen större eroderbarhet förekommer inom eller i angränsning till planområdet.

Konsekvenser: Ett naturligt dike finns inom området som fortsatt kommer användas för att hantera dagvatten. Diket har formats genom naturlig eroderingsprocess och kommer inte påverkas av detaljplan. Bedömningen är att exploateringen inte medför negativa konsekvenser avseende risk för erosion.

RISK FÖR SKRED

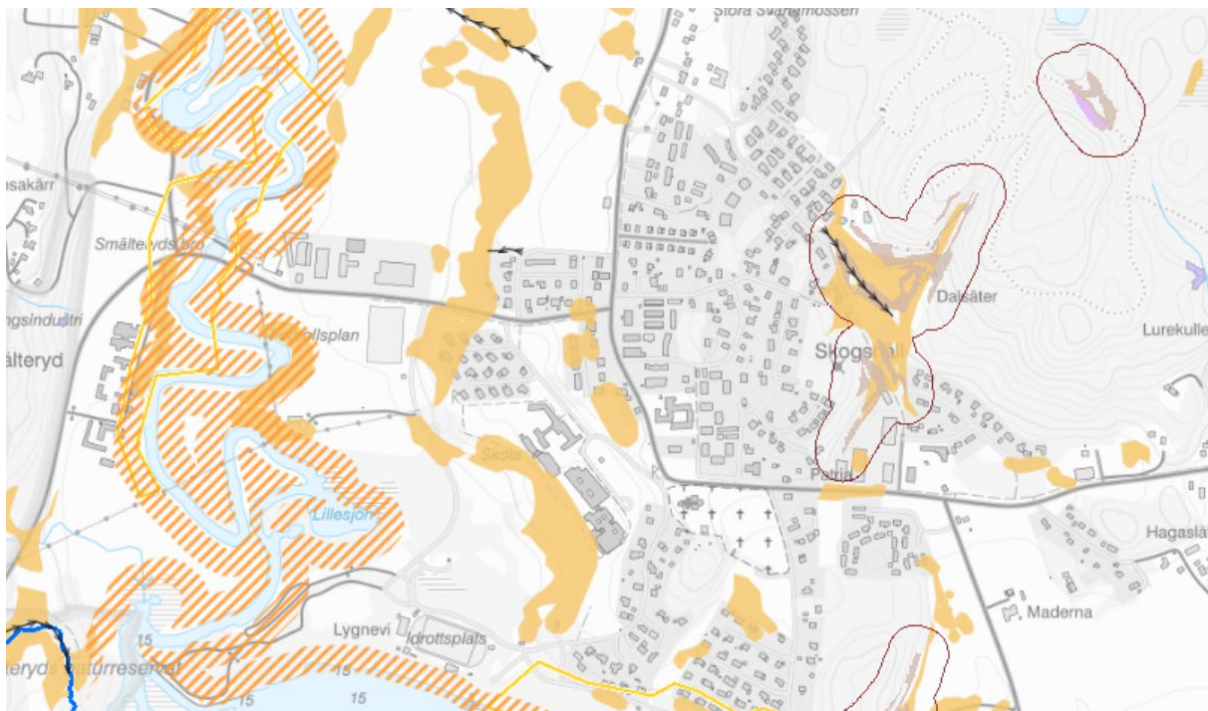
Förutsättningar: Planområdet ligger utanför områden som av SGU utpekats som områden med förutsättningar för skred i finkornigt jordart. Däremot är större delen av Sätla utpekad som områden med förutsättning för kvicklera. En ravin är registrerad 60m sydöst om planområdet. Inga inträffade skred är registrerade men området är del av områden med förutsättning för skred i finkornig jordart.

Konsekvenser: Störst risk för skred finns utmed lågpartier och områden med kraftiga lutningsförhållanden. Även om kraftiga lutningsförhållanden förekommer bedöms risken för skred förhållandevis låg, se vidare kap. 6.9.

RISK FÖR RAS

Förutsättningar: Planområdet ligger utanför områden som av SGU utpekats som områden med förutsättningar för ras. Ett område strax sydost om planområdet utpekats som område som kan påverkas av ras på grund av kraftiga lutningsförhållanden.

Konsekvenser: Detaljplanen innebär inte särskilt negativa konsekvenser avseende risk för ras. Området påverkas eller påverkar inte riskområden för ras. Inga risker kopplade till ras har heller framkommit i samband med geoteknisk utredning, även om risk för blocknedfall finns vid schaktarbeten, se vidare kap. 6.9.



Figur 17 - Ras och skredkarta, SGU

FÖRORENAD MARK

Förutsättningar: Inga potentiellt förorenade markområden finns inom planområdet. Inga verksamheter finns i närheten av exploateringsområdet som kan komma att påverka bedömningen om markförorenade områden.

5.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: Planområdet är beläget i en slänt som lutar söderut mot samhället. Områdets östra del ligger några meter högre än de centrala och västra delarna, med marknivåer från +65,0 till +77,0 enligt undersökta punkter.

En geoteknisk utredning utfördes av SWECSA under våren 2024 och har därefter kompletterats av WSP under 2026 genom en fördjupad geoteknisk och bergteknisk bedömning baserad på platsbesök och kartering. Den kompletterande utredningen har haft särskilt fokus på släntförhållanden, stabilitet samt risk för ras, skred och blocknedfall.

Den geotekniska undersökningen visar att marken i området består av ett översta lager av mulljord ovanpå lera, som i sin tur ligger på sand ovan berg. Under leran ligger ett lager av sand, som kan vara siltig och grusig, innan man når berget. Bergytan varierar mellan 0,0 och 1,3 meter under markytan i de västra och östra delarna, medan den i de centrala delarna ligger mellan 1,5 och 7,0 meter djup. Marken har en lutning på ca 1:10 och bedöms vara stabil med sina lager av lera och sand ovanpå berg. Trots de goda stabilitetsförhållandena kan lutningen medföra

lokala stabilitetsutmaningar vid felaktiga utjämningar, schaktarbeten och grundläggningsåtgärder.

Den kompletterande utredningen visar att slänterna inom planområdet har bedömts särskilt med avseende på stabilitet och blocknedfall. I delar av området, främst i planområdets östra del, förekommer berg i dagen samt berg med mycket tunt jordtäckte. Här finns även en tydlig bergslänt där block kan förekomma. Dessa block vilar på sprickplan i berget och kan påverkas av naturliga processer såsom vatten, is och vegetation, vilket innebär att risk för blocknedfall kan föreligga över tid eller i samband med markarbeten.

Stabilitetsbedömningen visar att risken för ras, skred och erosion är låg tack vare den grunda bergnivån, god bergkvalitet och relativt flacka slänter. Den kompletterande utredningen bekräftar att inga övergripande stabilitetsproblem föreligger som hindrar detaljplanens genomförande, vare sig för befintliga eller planerade förhållanden.

För att säkerställa skyddsåtgärder kopplade till risken för blocknedfall och ras har skyddsbestämmelser införts inom allmän plats natur och gata i planområdets östra del. För att undvika risker inom kvartersmark har prickmark om cirka 5 meter närmast slänt införts och Gata närmast släntområdet har breddats 1 meter för att säkerställa att bebyggelse inte placeras i direkt anslutning till släntområden.

Sammantaget bedöms detaljplanen kunna genomföras utan att orsaka negativ omgivningspåverkan på omkringliggande byggnader och infrastruktur. Förväntade klimatförändringar bedöms inte medföra några geotekniska risker som påverkar planområdets lämplighet.

GRUNDLÄGGNING

Förutsättningar: Grundläggningsförutsättningarna i området bedöms vara mycket goda, med möjlighet att använda platta på mark för samtliga byggnader. Inga sättningsproblem förväntas, men konstruktören bör uppmärksamma djupare lerlager i den centrala delen, vilka är hårda med hög skjuvhållfasthet.

SCHAKTNING

Förutsättningar: Schaktslänter för byggnader kan utformas med en lutning på 1:1,5, medan slänter för ledningar kan ha en lutning på 1:1. Vid schaktningsarbeten i anslutning till bergslänter ska särskild hänsyn tas till risken för blocknedfall.

Slänter kan behöva rensas från lösa block innan schaktning påbörjas, och beroende på schaktens omfattning kan ytterligare bergtekniska åtgärder bli aktuella i projekteringsskedet.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: I samband med den geotekniska utredningen installerades två grundvattenrör utmed diket i de centrala delarna av exploateringsområdet. Grundvattennivån i grundvattenrör hade inte stabiliserats under fältarbetet.

5.9 KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar: Storåns Dalgång och dess relativt bördiga jord har historiskt sett skapat goda förutsättningar för bosättning i området. Vid mynningen till Lygnern finns flera stenåldersboplatser identifierade.

Planområdet ligger utanför områden för fornlämningar. Närmaste fornlämning ligger ca 650 m utanför exploateringsområdet. En arkeologisk utredning utfördes av Göta Arkeologi AB under oktober 2024.

Utredningen identifierade en övrig boplatzlämning bestående av tre härdar, en kokgrop och två gropar inom planområdet. I en av groparna påträffades en keramikkräva från yngre stenåldern. Efter samråd med Länsstyrelsen beslutades att fornlämningen skulle undersökas och avlägsnas inom ramen för den arkeologiska utredningen.

Fornlämningen kan enligt utredningen betraktas som undersökt, och dokumenterat. Inga ytterligare åtgärder är nödvändiga och marken kan tas i anspråk för avsett ändamål.

BYGGNADSMINNEN

Förutsättningar: Sätla tätort och Hede by är lokaliserade längs åsbildning vid Lygnerns nordöstra strand. Bebyggelsen är strategiskt placerad mellan utmarker och inägor och följer vägens nord-sydliga riktning längs gränsen mellan odlingsmark och skogsmark. I Riksantikvarieämbetets fornminnesregister anges Sätla och Hede radby som två enskilda bytomter. Byarna har en lång historia som sträcker sig ända bak till förhistorisk tid.

Miljön öster om Björlandavägen har enligt den översiktliga kulturhistoriska bebyggelseinventeringen från 1978, Älvsborgs Länsmuseum, ett stort miljömässigt och landskapsmässigt kulturhistoriskt värde. Hede radby består inte av några byggnadsminnen men gårdbebyggelsen och byggnadernas placering speglar tidigare by struktur och skyddas delvis genom befintlig detaljplan från 1995.

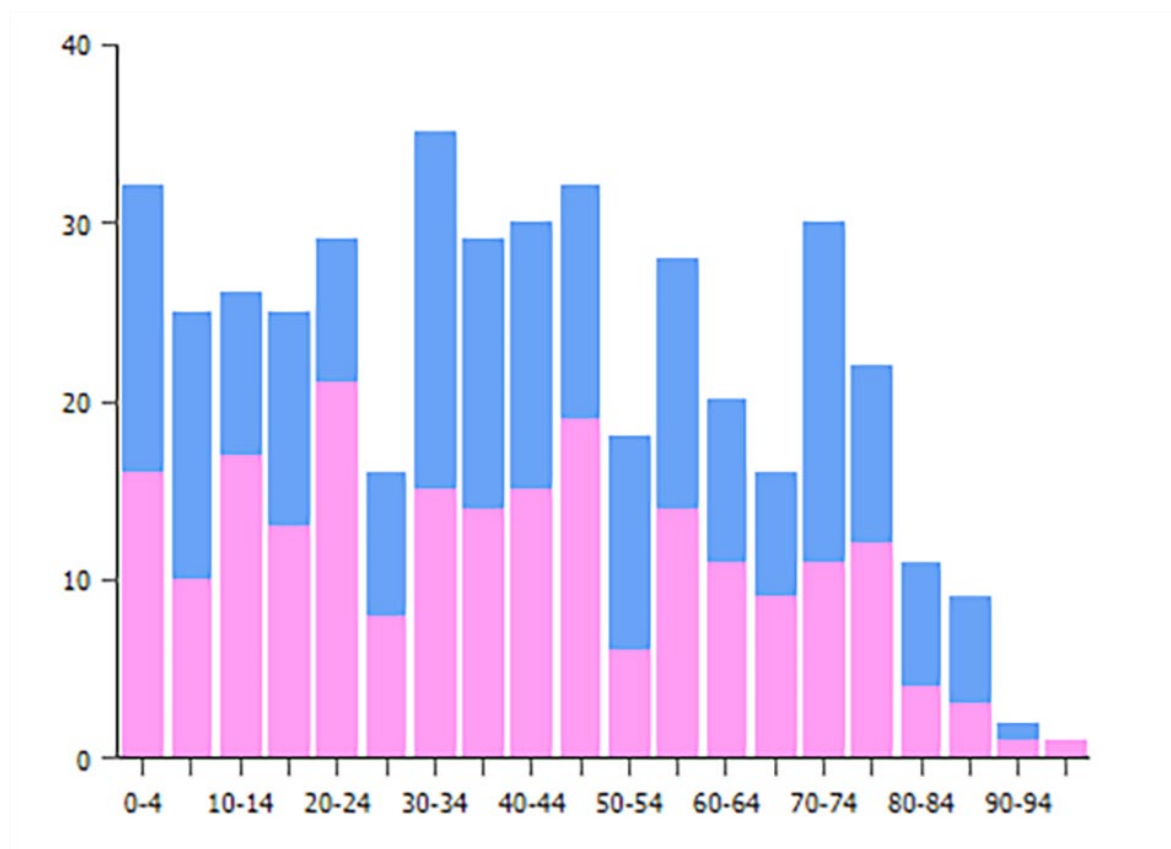
Planområdet ligger utanför kommunens utpekade kulturmiljöområden och bedöms inte påverka kulturmiljön. Även om viss bebyggelse tillkommer bakom befintliga

kulturmiljöer anses dessa få en begränsad påverkan med anledning av befintlig bebyggelse.

5.10 SOCIALA

Förutsättningar: Norra delen av Sätla har en relativ jämn fördelning av personer i olika åldrar med undantag av personer mellan 24 och 30 år. Även yngre pensionärer är underrepresenterade i personer som bor inom området.

En tydlig skillnad i befolkningsunderlaget är att pojkar och yngre män är överrepresenterade i åldersspannet 0 till 24 år. Det omvända gäller dock i en mindre omfattning för äldre personer efter 50 år.



Figur 18 - Personunderlag, Geosecma

Konsekvenser: Detaljplanen innebär ingen större påverkan på de sociala förutsättningar. Föreslagen detaljplan är utformad för att tillgodose behoven av befolkningsutveckling, särskilt barnfamiljer med anledning av investeringar i exempelvis lekplats.

BARN

Konsekvenser: Detaljplanen innebär att bostäder tillskapas i lämpliga områden med närhet till rekreation och lek. Inga förorenade områden eller områden som kan ha en

negativ påverkan på barn bedöms finnas inom eller i närhet av planområdet. Gång- och cykelvägar ansluts till befintliga så att barn kan röra sig på ett trafiksäkert sätt.

Detaljplanen uppfyller kommungemensamma mål om bästa barnkommun och nämndens mål om attraktiva livsmiljöer med 300 m från kvalitativa grönområden och 500 m från lekplats.

5.11 TEKNIK

Förutsättningar: Den samlade bebyggelse inom Sätila har ett utbyggt ledningsnät för vatten och avlopp. Ledningsnät finns väster och söder om planerad bebyggelse. Kvartersmarken för bostäder ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

En vatten- och spill utredning har utförts av Sigma AB den 5 juli, 2024. Utredningen konstaterar att spilledningsnätet har en varierande lutning, med ett genomsnitt på ca 28%. Kapaciteten uppskattas enligt utförd utredning till 80–170 liter per sekund. Utifrån befintliga förutsättningar och utredningens teoretiska beräkningarna är bedömningen att nätet har tillräcklig kapacitet för ytterligare exploatering enligt föreslagen detaljplan.

Utredningen konstaterar att vattenledningsnätet är trycksatt, vilket gör att höjdvariationer i terrängen har en mindre inverkan. Vid provtryckning vid korsningen mellan Ramdalsvägen och Vitsippevägen, där mätpunkten låg på ca +64 m över havet, uppmättes ett tryck på ca 44 mvp, vilket motsvarar en trycknivå på ca 108 mvp. För de föreslagna anslutningspunkterna antas ett liknande tryck. Med en marknivå på ca +66 m över havet beräknas trycket till ungefär 42 mvp, och därför rekommenderas att det högsta tappstället inom planområdet placeras vid ca +80 m över havet för att säkerställa att det finns minst 25 mvp över det högsta tappstället. Utifrån uppmätta och beräknade trycknivåerna finns ledig kapacitet i vattenledningsnätet för föreslagen detaljplan.

Utredningen föreslår två alternativa ledningsdragningar för spillvatten. Det första alternativet innebär att spillvattenledningen och vattenledningen dras utmed lokalgatan inom kvartersmarken med anslutning till en brunn på gångvägen mellan Gulsippevägen och Mosippevägen. Nackdelen är att varje suterrängfastighet söder om gatan kan behöva utrustas med en pump på grund av ledningens höjdläge. Det andra alternativet går ut på att ledningen dras söder om de nämnda suterrängfastigheterna, vilket gör att fastigheterna inte behöver installera separata pumpar. I detta fall sker anslutningen till det befintliga nätet vid Blåsippevägen.

Utifrån de två förslagen föredrar Marks kommun det första alternativet.



Figur 19 – ledningsdragningar för spillvatten

Planområdet ligger inom Sätla Fibers befintliga upptagningsområde. Stamledning finns längs Ramdalsvägen och kapaciteten bedöms vara tillräcklig för att ansluta de planerade 13 bostäderna inom fastigheten Mark Sätla 4:3. Genom att byta ut en befintlig kundfiber till stamfiber kan anslutning ske utan att ny stamledning behöver anläggas i Mosippevägen. Vid utbyggnad av infrastrukturen för el önskar Sätla Fiber samordna kanaliseringen för fiber med den entreprenör som ansvarar för elutbyggnaden. För att möjliggöra anslutning behöver Sätla Fiber även placera ett antal fiberoptiska skåp inom planområdet. Dessa bör i första hand lokaliseras i direkt anslutning till elskåp.

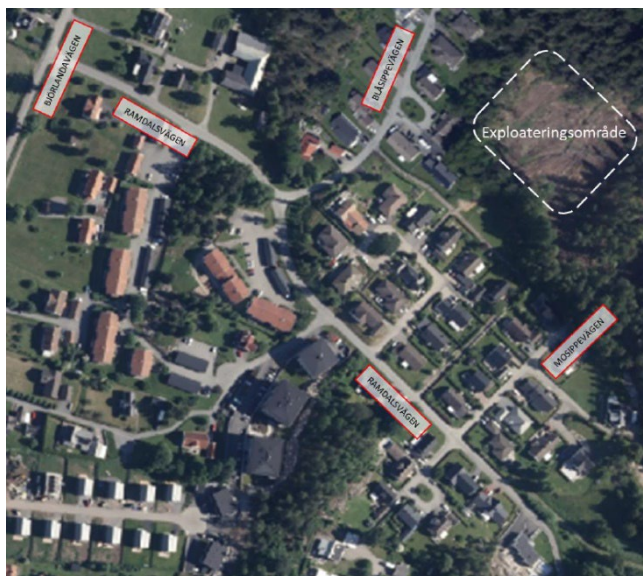
Om fiberledning eller fiberoptiskt skåp längs Ramdalsvägen eller Mosippevägen behöver flyttas ska kostnader för material, arbete och ny ledningsrätt för berörda sträckor fördelas i enlighet med markavtal mellan Sätla Fiber och Marks kommun (diarienummer KS2016-467-255, januari 2018).

TRANSFORMATOR STATION

En teknisk anläggning är inlagt i detaljplanen och en planerad transformatorstation planeras för att säkerställa tillräcklig kapacitet för nya bebyggelse samt förstärka elnätet i området. Transformatorstationen har måtten i E-område 9x10 meter och placeras mot allmän platsmark, intill huvudgatan vid infarten till det nya området.

5.12 TRAFIK

Förutsättningar: Den enda infartsvägen till planområdet är från Björlandavägen via Ramdalsvägen och Mosippevägen.



Figur 20 - Exploateringsområdet och omringliggande lokalgator.



Figur 21 - Trafikstruktur fordonstrafik

Björlandavägen, som sedan byter namn till Hyssnavägen, är huvudgatan i Sättilas trafiknät och är reglerad som huvudled. Björlandavägen/Hyssnavägen är hastighetsbegränsad till 50 km/h från respektive riktning in i samhället och byter till 40 km/h genom centrala Sättila.

Ramdalsvägen är hastighetsbegränsad till 40 km/h från Björlandavägen fram till korsningen av Blåsippevägen där hastigheten begränsas till 30 km/h och sedan till 40 km/h där tidigare förskoleområde passerats. Mosippevägen är hastighetsbegränsad till 40 km/h.

Trafikverkets senaste mätning på Björlandavägen är från 2015 och visade då ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på 1708 fordon/dygn. Andelen tunga fordon då 7 % och medelhastigheten har 55 km/h (skyltad hastighet 50 km/h). Mätpunkten är placerat strax söder om korsningen med Ramdalsvägen. På övriga gator som angör planområdet (Ramdalsvägen, Mosippevägen) finns inga trafikmätningar gjorda av Marks kommun.

Eftersom den senaste mätningen på Björlandavägen är från 2015 behöver trafikmängden räknas upp till år 2024 (nuläge) samt 2045 (Trafikverkets prognosår). För att göra detta har Trafikverkets trafik-utvecklingstal använts. För Marks kommun är förväntad kvot 1,39 för tung trafik och 1,26 för personbilar mellan 2019 och 2045, vilket motsvarar en ökning per år på 1,0 % för personbilar och 1,4 % för tung trafik. Trafikuppräkningsstal grundas på beräknad ökning i trafik med hänsyn till ekonomisk tillväxt och en växande befolkning.

I Tabellen visas trafikmängderna för Björlandavägen uppräknat till 2024 respektive 2045. Trafikmängden antas i denna utredning vara lika stor norr och söder om korsningen Ramdalsvägen.

år	ÅDT Björlandavägen
2015	1708
2024	1875
2045	2330

Figur 22 - Uppräknade trafikmängder på Björlandavägen.

Eftersom det inte finns några trafikmängder på övriga gator, har dessa antagits utifrån beräknad trafikstring till bostäderna och verksamheterna som ansluter Ramdalsvägen. Detta har gjorts enligt Trafikverkets alstringsverktyg. Total ÅDT för Ramdalsvägen vid anslutningen till Björlandavägen beräknas då till 557 fordon/dygn. Räknar man upp den trafiken till 2045 blir det istället 691 fordon/dygn.



Figur 23 - Kartbild som visar uppskattad ÅDT på gatorna intill planområdet.

Konsekvenser: Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg innebär det en ökad ÅDT på 69 fordon/dygn på Mosippevägen och Ramdalsvägen. Räknas detta upp till 2045 blir ÅDT 86 fordon/dygn. För att bedöma exploaterings påverkan på Björlandavägen har en kapacitetsanalys gjorts, vilken baseras på beräknade trafikmängder enligt kapitel 3.1 och 3.2.

Kapacitetsberäkningar har utförts i kalkylverktyget Capcal som beräknar kapacitet utifrån Trafikverkets metodbeskrivning för kapacitetsberäkningar, TRVMB3. Verktyget beräknar fram en belastningsgrad utifrån korsningsutformning, trafikmängd och andel svängande trafik. Belastningsgrad är ett mått på korsningens belastning i förhållande till kapacitet och beräknas normalt under dygnets maxtimme. Enligt VGU bör belastningsgraden under maxtimmen inte överstiga 0,6 för en korsning med väjningsplikt.

Kapacitetsanalysen görs i maxtimme, då det saknas data på detta antas den generellt antagits till 12 % av ÅDT för samtliga gator. Detta är ett vedertaget antagande och är en överskattning om man jämför med uppmätt maxtimme på de gator där data finns.

Det saknas även information om svängandelar i den aktuella korsningen, det har därför gjorts ett antagande om att lika många svänger norrut på Björlandavägen som söderut. Detta med bakgrund av att man norrut når väg 156 som leder vidare till riksväg 40 mot Göteborg och Borås, svänger man söderut når man istället Sätla centrum och väg 1613 och 1613 mot Skene och riksväg 41. Det har även antagits att det är lika mycket trafik i båda riktningarna på samtliga gator.

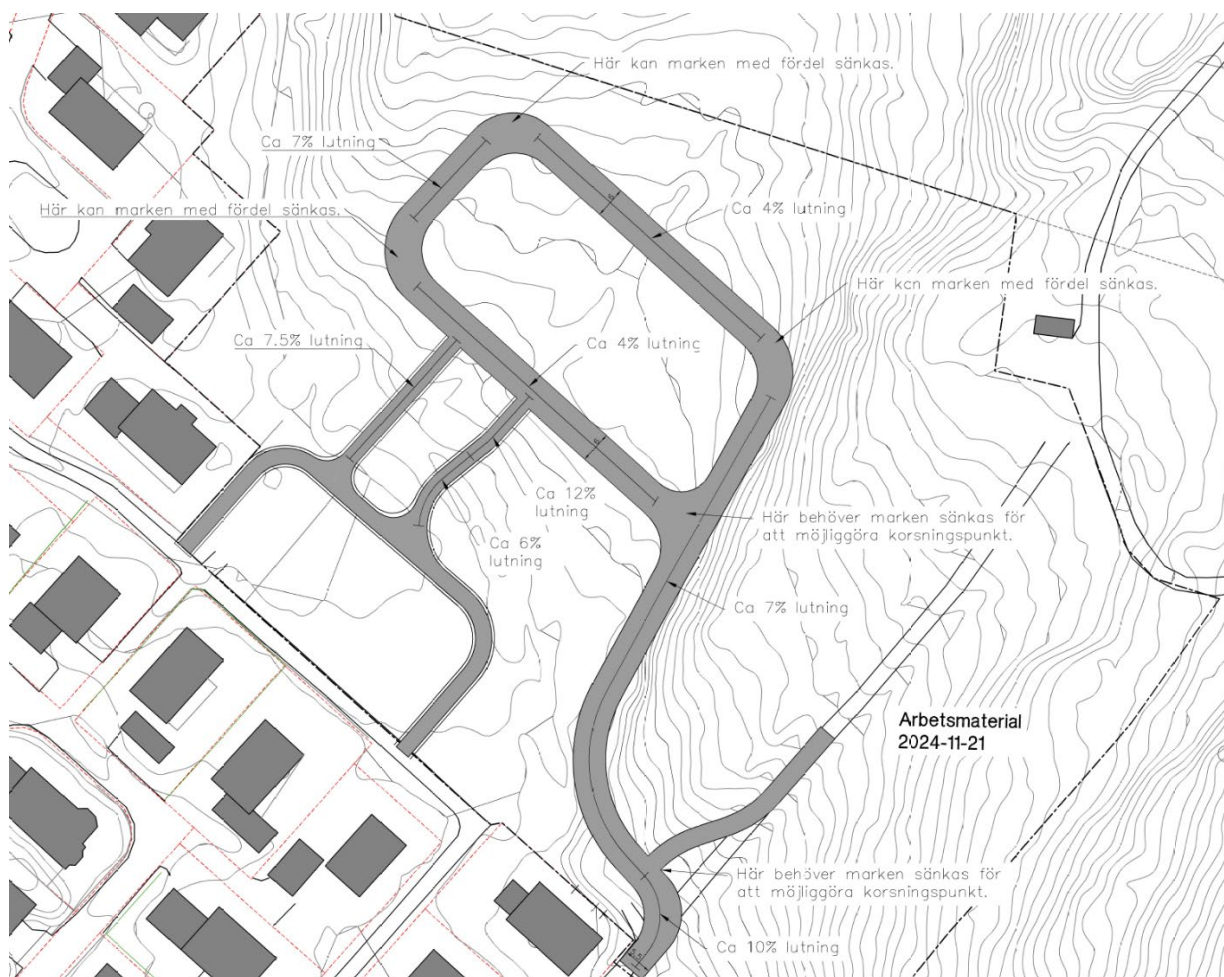
Kapacitetsberäkningar visar att det inte finns några kapacitetsproblem på korsningen Björlandavägen/ Ramdalsvägen, varken i nuläget eller för prognosåret 2045. Den tilltänkta exploateringen ger en minimal påverkan på korsningspunkten när man jämför resultatet 2045 utan och med den tilltänkta exploateringen. Med anledning av det anses inga åtgärder behöva göras i korsningen jämfört med nuläget.

För korsningen Mosippevägen/Ramdalsvägen har ingen kapacitetberäkning gjorts eftersom det är så pass låga trafikflöden på platsen.

Den nya lokalgatan ansluter befintliga Mosippevägen och är utformad som en 7,0 meter bred återvändsgata med rundkörning. Detta för att inrymma 5,5 körbana och det finns utrymme för 0,25 m stödremsa på respektive sida. Här har också lämnats plats till ett dike på en meters bredd ifall det skulle behövas.

För att underlätta projekteringen av gatan har en förprojektering och profilstudie gjorts i samband med trafikutredningen. Av förprojekteringen framgår att alla sträckor klarar av en 8% lutning med undantag av angöringen mot Mosippevägen som har 10% lutning. För att gatan inte ska överstiga 8 % har infarten till planområdet breddats i plankartan så att marknivåerna kan justeras genom exempelvis påfyllnad eller bortschaktning för att uppnå rätt lutning. Med denna flexibilitet bedöms lutningsrekommendationerna kunna uppfyllas.

Den nya lokalgatan inom planområdet har placerats med hänsyn till befintlig höjdrygg. I övrigt är gatan utformad för att uppnå svängradier enligt karta från trafikutredning.



Figur 24 - Förprojektering av gata, Pontarius AB

TRAFIKSÄKERHET

Längs många sträckor i Sätila är cyklister och fotgängare hänvisade till blandtrafik vilket resulterar i en svårorienterad och osammanhängande trafikstruktur för de oskyddade trafikanterna.

På Ramdalsvägen i norrgående riktning strax efter Backsippevägen är Korsningen hastighetsreglerad till 30 km/h men det finns ingenting i utformningen av gatan som visar på det. Det är mycket sannolikt att hastigheten på förbipasserande fordonstrafik överstiger 30 km/h. Strax norr om korsningspunkten finns en skarp sväng och söder om korsningspunkten ligger en höjdkurva i kombination med en kurva i plan vilket försämrar sikten för bilister, cyklister och fotgängare i både söder- och norrgående riktning.

På Ramdalsvägen mellan Backsippevägen och Mosippevägen är det en brant höjd med dålig sikt från respektive sidor. Strax efter höjden i södergående riktning ansluter en kombinerad gång- och cykelbana på Ramdalsvägen (korsningspunkt 2, i Figur 20). Fastigheterna på vardera sida av gång- och cykelbanans anslutning på Ramdalsvägen har mycket växtlighet i form av buskar och träd som skymmer sikten

för samtliga trafikslag i båda riktningarna. Detta i kombination med höjdkurvan gör anslutningen till en kritisk korsningspunkt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.



Figur 25 – Gång och cykelvägar nära planområdet

Konsekvenser: Förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder i området

För att koppla ihop det befintliga gång- och cykelvägnätet med det nya planområdet är det viktigt att den nya lokalgatan kopplas samman med närliggande gång- och cykelbana för att undvika att de oskyddade trafikanterna hänvisas till blandtrafik.

I samband med att detaljplanen byggs ut föreslår trafikutredningen att hastighetsdämpande åtgärder bör göras på Ramdalsvägen. Detta speciellt på de två utpekade platserna ovan, där tidigare Ramdalens förskola låg, bör chikaner, refuger och/eller gupp placeras. Vid anslutningspunkten mellan gång- och cykelbanan och Ramdalsvägen bör en chikan byggas för att uppmärksamma fordonstrafik på anslutningen. Placering och val av åtgärd har inte studerats i detalj i detta skede och behöver utredas vidare.

Fastighetsägarna i anslutning till cykelbanan bör med fördel hålla efter växtligheten runt korsningspunkten för att förbättra sikten för samtliga trafikslag.

KOLLEKTIVTRAFIK

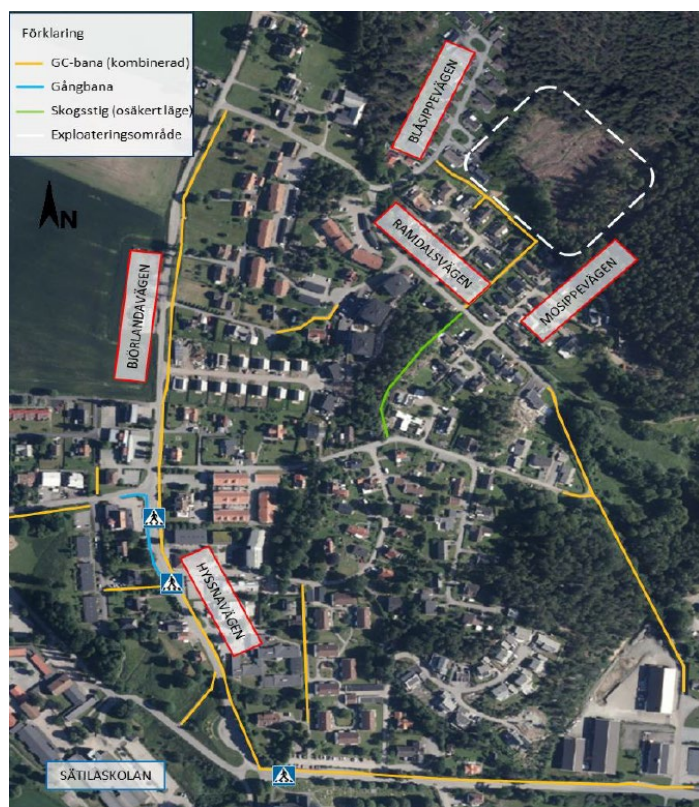
Detaljplanen innebär en bebyggelseutveckling utanför tätorten. Målet i översiktsplanen om ett hållplatsnära läge för kollektivtrafik uppfylls därmed inte.

Däremot finns goda förutsättningar för hållbara transporter genom gång- och cykelförbindelser till kollektivtrafikens hållplatser i Sätila.

Huvudlinjen i Sätila erbjuder ett relativt gott utbud av kollektivtrafik med avgångar var 30:e minut i högtrafik, varje timme under dagtid samt ungefär varannan timme under övriga tider. Linjen möjliggör direktresor både till kommunens huvudort och till Landvetter, där det finns anslutningar till ett flertal andra linjer. Västtrafik har beslutat om trafikförändringar för linjerna 430 och 431 från december 2025, vilket kommunen tidigare informerats om. Avståndet till närmaste busshållplats, Sätila tappen, uppgår till cirka 500 meter, vilket bedöms vara ett godtagbart gångavstånd. Hållplatsläge A har en ficka och ansluter till gångvägen, medan hållplatsläge B saknar yta för busstrafik. Det finns därför potential att utveckla hållplatsen för att öka både attraktivitet och säkerhet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Cyklister och fotgängare når planområdet dels via kombinerade gång- och cykelbanor och en skogsstig, dels via blandtrafik på villagator. Området nås väster och söder ifrån via en kombinerad gång- och cykelbana som knyter ihop Ramdalsvägen och Blåsippevägen.



Figur 26 – Gång och cykelvägar nära planområdet

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

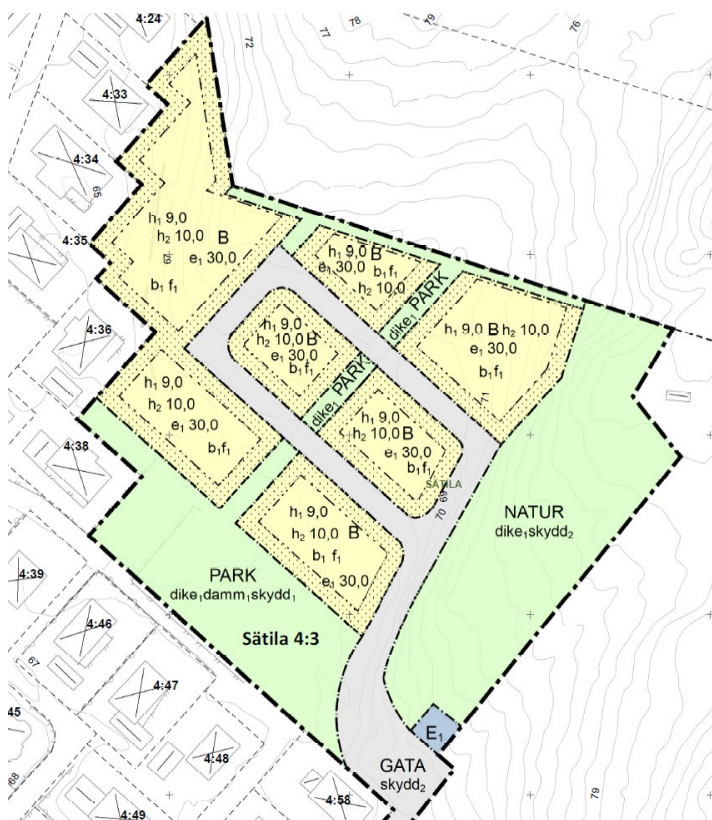
För att kunna genomföra detaljplanen behöver exploatören förvärva de markområden som enligt detaljplanen får lov att bebyggas med bostäder.

Övrig mark inom planområdet, allmänplats så som gata och park, vilken kommunen är huvudmanför, ägs sedan tidigare av huvudmannen.

6.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

För att de tilltänkta bostadsfastigheterna ska kunna utgöra en egen registerenhet, krävs det att markområdet skiljs från kommunens fastighet Sätla 4:3. Sådan åtgärd prövas av Lantmäteriet efter framställt yrkande av behörig sökande. I det här fallet är det exploatören som ansvarar för att Lantmäteriet styckar av området enligt deras framställda yrkande. Det kan göras efter att exploatören har förvärvat de markområden som är avsedda för bostadsändamål och markerade med gul färg i plankartan.



Figur 27 – Plankarta, Markområdet med gul färg överläts till exploatören

TILLKOMMANDE NYA RÄTTIGHETER

Det krävs inga nya rättigheter, så som till exempel servitut, för att genomföra detaljplanen.

Eftersom exploatören har visat intresse av att uppföra parhus kan det av praktiska skäl vara som så att servitut eller gemensamhetsanläggning skapas för till exempel gemensam väg eller tak för de fastigheter som delar huskropp. Frågan om sådana rättigheter löses i samband med att exploatören ansöker om avstyckning av de blivande bostadsfastigheterna.

BEFINTLIGA RÄTTIGHETER

Nedan rättigheter är inskrivna hos Lantmäteriet på fastigheten Sätla 4:3.

Akt nummer	Typ av rättighet	Ändamål	Last/förmån	Berörs	Kommentar
1463-2020/80.1	Ledningsrätt	Fiber	Last	Ja	Ingen konflikt
1463-1391.1	Officialservitut	Väg	Last	Nej	
1463-256.1	Officialservitut	Väg	Last	Nej	
15-SÄT-1359.1	Officialservitut	Avloppsledning	Last	Nej	
15-SÄT-1370.2	Officialservitut	Väg	Last	Nej	
15-SÄT-1423.1	Ledningsrätt	Vatten och avlopp	Last	Nej	
1463IM-09/9272.1	Avtalsservitut		Last	Nej	
1463IM-13/2061.1	Avtalsservitut		Last	Nej	
1463IM-13/2064.1	Avtalsservitut		Last	Nej	
D201800420307:1.1	Avtalsservitut		Last	Nej	
D202000129480:1.1	Avtalsservitut		Last	Nej	
D202100017767:1.1	Avtalsservitut		Last	Nej	
D202100414456:1.1	Avtalsservitut		Last	Nej	
D202300112859:1.1	Avtalsservitut		Last	Nej	
15-SÄT-1370.1	Officialservitut	Vattenledning	Last	Nej	
15-IM4-79/7638.1	Avtalsservitut		Förmån		
15-IM4-81/5937.1	Avtalsservitut		Last		

6.3 TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar kopplade till vatten och avloppssystem inom planområdet ska anläggas, skötas och underhållas av kommunen. Det gäller även parkområdena eftersom de utgör allmän platsmark.

I området finns en befintlig fiberförening Sätla fiber.

Ellevio förser området med elektricitet. I plankartan finns ett blått område med beteckningen "E1". Området är reserverat för transformatorstation vilken avses bland annat förse de nya bostäderna med el från Ellevio.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad av den allmänna platsen i detaljplanen. Den allmänna platsen består av parkmark, grönytor och gator.

DAGVATTENLÖSNINGAR

En del av parkmarken i planområdets sydvästra del består i dag av en bäck, en fotbollsplan och en lekplats. Alla dessa funktioner kommer fortsatt att finnas på platsen. Dagvattenutredningarna har dock fastslagit att åtgärder krävs för att hantera dagvattnet från planområdet. Boende i området har också påpekat att det idag är problematik med dagvattenhanteringen i området som resulterar i översvämmade tomter. Ansatsen i detaljplanen och de lösningar på dagvattenproblematiken som föreslås är att hantera både befintliga dagvattenproblem och kommande flöden till följd av hårdgjorda ytor och ändrad markanvändning inom planområdet.

Lösningarna som föreslås består i en torrdamm som ska kunna fördröja vatten vid höga flöden och hindra vattnet från att svämma över på intilliggande beskrivs bostadsfastigheter. Torrdammen ska placeras ovanför den befintliga lekplatsen. För att kunna hantera skyfall föreslås även en ändring av utformningen på den befintliga fotbollsplanen som ska kunna användas som ett svämningsområde vid skyfall. De lösningar som föreslås beskrivs närmare i dagvattenutredningen och kommer att detaljprojekteras efter detaljplanens antagande.

Alla dagvattenlösningar inom planområdet föreslås vara öppna diken eller dammar, detta har fördelar i form av en renande effekt och tilltalande miljöer för både människor och djurliv. Kulvertering behöver dock ske vid de platser som gatan korsar dagvattendiken.

Eftersom en befintlig bäck påverkas och till viss del får ny stäckning kommer anmälan om vattenverksamhet behövas göras.

GATA

Utförd trafikutredning påvisar att kapaciteten på gatorna inom planområdet är tillräcklig för att också kunna klara av den tillkommande trafiken genererad av den nya kvartersmarken. Utredningen slår däremot fast att det behövs hastighetsdämpande åtgärder i form av chikaner eller vägbulor på främst ramdalsvägen. För att kunna åstadkomma detta är det viktigt att kommunen har rådighet över marken som använd som gata, därför har gatan tagits med inom planområdet och lagts ut med kommunalt huvudmannaskap, kommunen är redan fastighetsägare av marken.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger i direkt anslutning till det kommunala verksamhetsområdet för dag-, spill-, och färskvatten. Verksamhetsområdet avses utökas till att omfatta även planområdet så att varje nybildad bostadsfastighet ansluts till det kommunala VA-systemet. Utökningen av verksamhetsområdet ska ske innan detaljplanen antas.

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.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planens kostnader för genomförande av allmänplats, det vill säga utbyggnad av gata, hantering av dagvatten och utbyggnad av grönområden, kommer att fördelas mellan kommunen och exploatören. Detta beror på att behovet av vissa dagvatten- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder var befintliga redan innan den tillkommande byggnationen som detaljplanen medger. Eftersom nyttan av åtgärderna gynnar allmänheten i området är det lämpligt att kommunen står för en del av kostnaden för åtgärderna.

Anläggningarna ska byggas ut enligt kommunens rådande standard vid tidpunkten för utförandet.

Ekonomiska konsekvenser för Exploatören

Utgifter

Plankostnader

Köp av exploateringsfastigheten

Förrättningskostnader

Utbyggnad av allmän plats

Anslutning till VA-nätet

Intäkter

Försäljning av bostäder

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Utbyggnad av VA-nätet

I iordningsställande av allmän platsmark

Intäkter

Planavgift

Försäljning av exploateringsfastigheten

Intäkter VA-nätet

PLANAVGIFT

Planavgift ska inte tas ut, kostnaden för detaljplanen finansieras av exploatören enligt överenskommelse i plankostnadsavtal.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

I det fall gemensamhetsanläggningar bildas för kvartersmarken ska förrättningskostnader och ersättningar betalas av kommande fastighetsägare.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Driften för den allmänna platsen inom planområde ska skötas av kommunen.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Driften för vatten och avlopp inom planområdet ska skötas av kommunen genom VA-kollektivet. VA-kollektivet finansieras genom avgifter från deltagande fastigheter.

6.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

I detta stycke presenteras hur genomförandet av detaljplanen är organiserat. Det kan exempelvis handla om frågor kring ansvar för genomförandet, avtal och tidsramar.

GENOMFÖRANDE

Kommunen kommer att utföra utbyggnad av infrastrukturen så som va-ledningar och gator. Därefter kan exploatören bygga ut kvartersmarken, när byggnationen av kvartersmark är utförd kommer kommunen att lägga topplagret på gatorna inom planområdet.

MARKANVISNINGAVTAL

Kvartersområdet inom detaljplanen är markanvisad och ett markanvisningsavtal är tecknat. Avtalet innefattar bland annat vilket området som Exploatören under angiven tid har ensamrätt att förhandla om köp i samband med att detaljplanen fått laga kraft. Avtalstiden är två år med möjlighet till förlängning. Parterna har i stora drag kommit överens om kostnadsfördelning av utbyggnad av allmänplatsmark, tidsplan och att priset för markområdet som Exploatören ska köpa kommer att bestämmas vid tidpunkt för överlåtelse enligt värderat marknadsvärde.

När detaljplanen fått lagakraft avser avtalsparterna att teckna ett marköverlåtelseavtal.

EXPLOATERINGSAVTAL

I samband med att detaljplanen antas ska Exploatören och Kommunen teckna exploateringsavtal. Avtalets syfte är att tydliggöra genomförandet av detaljplanen och hur ansvaret mellan parterna fördelas.

Några av de punkter som avtalet hanterar är

- Tydliggöra tidsplanen för utbyggnad av de nya gatorna
- Fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän platsmark
- Framdragning av VA och tidpunkt för debitering av anslutningspunkt

TIDPLAN

Detaljplanen avses att antas under fjärde kvartalet 2026.

Så snart detaljplanen fått laga kraft kan kvartersmarken för bostadsändamål överlåtas till Exploatören.

Innan Exploatören kan påbörja markarbeten inom kvartersmarken ska de nya vägarna byggas ut inom området. Vanligtvis tar det arbetet ca 1,5 år.

Detaljerad tidsplan kan förhandlas i till exempel exploateringsavtalet mellan Exploatören och Kommunen.

6.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Vid arbeten med att ändra det befintliga dikets sträckning behöver troligtvis anmälan om vattenverksamhet göras hos Länsstyrelsen, den prövningen sker enligt Miljöbalken.