



Mark

DETALJPLAN FÖR DELAR AV UBBHULT 2:2 OCH HÅKANKILA 1:8

Ubbhult, Marks kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING SAMRÅD

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Dokument tillhör beslut D §510 Plan- och byggchef Elin Berg, 2026-04-30, PLAN.2024.747



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2024.747

Påbörjad: 2025-05-16

Laga kraft: XXXX-XX-XX

Beslutsprotokoll:

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 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
2.3	UTREDNINGAR	6
3	DETALJPLANENS SYFTE.....	7
3.1	SYFTE	7
4	PLANFÖRSLAGET	7
4.1	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN.....	7
4.2	ALLMÄN PLATS	8
4.3	KVARTERSMARK	9
4.4	BEFINTLIGT	9
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	10
5.1	MOTIV TILL REGLERING	10
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	14
6.1	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	14
6.2	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	15
6.3	MILJÖKVALITETSNORMER	15
6.4	MILJÖ.....	16
6.5	NATUR	21
6.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	24
6.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	26
6.8	KULTURMILJÖ.....	28
6.9	FYSISK MILJÖ	28
6.10	SOCIALA	29
6.11	TEKNIK.....	30
6.12	SERVICE.....	31
6.13	TRAFIK	31
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	34
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	34
7.2	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	35

7.3	TEKNISKA FRÅGOR	37
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	40

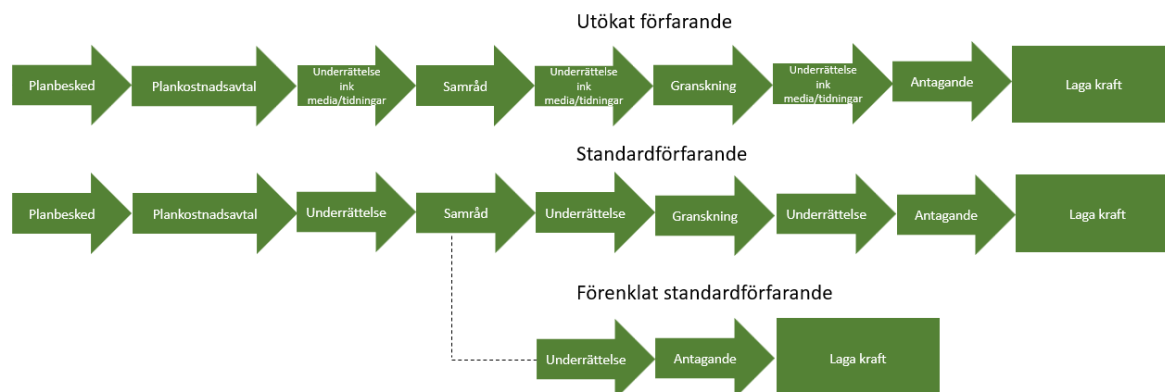
SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 30 nya bostäder i Ubbhult.

Planområdet ligger delvis inom utpekat LIS-område samt delvis utanför strandskydd vid Brearetjärnen och Stora Öresjön. Planförslaget möjliggör småskalig bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, radhus, parhus och kedjehus.

Huvudmannskapet är enskilt i detaljplanen. Förutom bostäder bidrar planförslaget till kommunens mål om landsbygdsutveckling och stärker underlaget för service, skola i Ubbhult. Detaljplanen bedöms förenligt med kommunens översiktsplan och medför inte en betydande miljöpåverkan. Planprocessen antas kunna genomföras med standardförfarande. Detta eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, omfattas inte av större allmänt intresse och bidrar inte till en betydande miljöpåverkan.

1 OM DETALJPLANEPROCESSEN



Figur 1. Illustration av planprocessen

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 bygglövsprövningen.

1.2 VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?

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

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

2 PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG

2.1 PLANHANDLINGAR

- Plankarta 2026-02-16
- Plan- och genomförandebeskrivning (den här handlingen) 2026-02-16
- Grundkarta uppdaterad 2025
- Fastighetsförteckning upprättad 2026-02-27, SWECO Sverige AB.

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

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

2.2.1 DETALJPLAN

I området finns inga angränsande detaljplaner. Cirka 500 meter i västlig riktning från detaljplaneområdet finns detaljplan för RYDE BACKE BY från 1997-11-27.

2.2.2 RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

I arbetet med framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning (antaget 2025 04-25) för Marks kommun tillhör Ubbhult kommundel Mark nordväst tillsammans med Sätila och Hyssna. Kommunen har i översiktsplanen satt ett tillväxtmål på i genomsnitt 0,55 procent per år fram till 2030 och därefter cirka en procent per år fram till 2034. För att uppnå målscenariot för bostadsbeståndet i Sätila, Hyssna och Ubbhult behöver utökningen ske med cirka 160 bostäder fram till 2034.

I riktlinjer för bostadsförsörjning har två mål tagits fram:

- Alla kommunelar ska ha en positiv befolkningsutveckling
- Vi har ”Mark-nära” bostäder och boendemiljöer

2.2.3 GRUNDKARTA

Grundkartan har uppdaterats av mätingenjör Fadi Aburashid under 2025.

2.2.4 ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan för Marks kommun, laga kraft 2017.
- LIS – Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, laga kraft 2017.
- Fördjupad översiktsplan (FÖP) nordväst, laga kraft 2025.

2.2.5 MILJÖBEDÖMNING

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagit fram 2025-11-10.

2.3 UTREDNINGAR

2.3.1 DAGVATTENUTREDNING

- VA- och dagvattenutredning, 2026-01-20, BaraBam AB.

2.3.2 NATURVÄRDESINVENTERING

- Naturvärdesinventering, 2025-09-02, Rådhuset Arkitekter AB.

2.3.3 GEOTEKNISK UTREDNING

- PM Geoteknisk utredning, 2025-05-09, WSP Sverige AB.
- Markteknisk undersökningsrapport inklusive bilagor, 2025-05-09, WSP Sverige AB.
- PM Bergteknisk utredning, 2025-05-09, WSP Sverige AB.

2.3.4 ARKEOLOGISK UTREDNING

- Arkeologisk utredning, daterad 2025-06-11, Göta Arkeologi AB på uppdrag av Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

2.3.5 TRAFIKUTREDNING

- Trafikutredning, 2025-02-14, Pontarius AB.

Utredningarna finns lagrade i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en långsiktig och hållbar förtätning genom nya bostäder inom utpekad LIS-område som berör del av Håkankila 1:8 och Ubbhult 2:2.

4 PLANFÖRSLAGET

4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

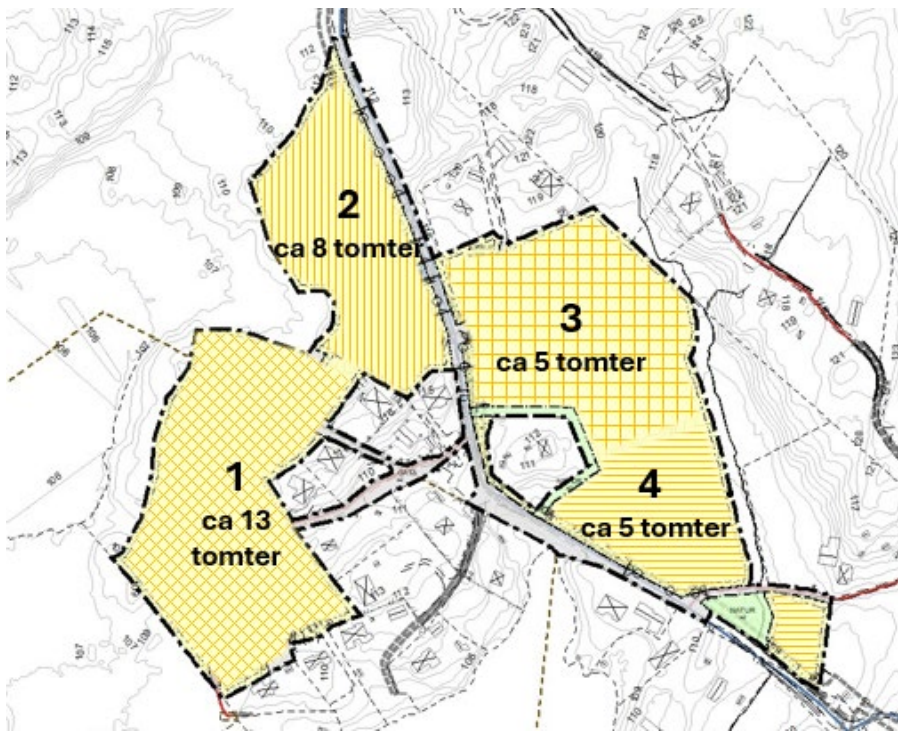
Planområdet omfattar 7,8 hektar (ha) oexploaterad mark och ligger vid Stora Öresjön med närhet till centrala Ubbhult. Ubbhult som ort delas av både Kungsbacka kommun och Marks kommun men saknar tillfredsställande service, handel och kollektivtrafik. En ökad bostadsbebyggelse skapar förutsättningar för fortsatt utveckling av orten.

Nordvästra Mark har generellt ett högt bebyggelsetryck i förhållande till andra orter av kommunen. Det innebär en ökad belastning på befintlig infrastruktur och påverkan på ortens befintliga och historiska karaktär.

Planområdet är en del av kommunens nordvästra del med fastigheterna Ubbhult 2:2 och Håkankila 1:8 som ägs av privata fastighetsägare.

Genom planområdet löper Jägmästarvägen, en samfärdig väg som sträcker sig från Ubbhult i norr (länsväg 1614) till Sättila i söder. För att säkerställa tillgänglighet och angöring, inklusive räddningsväg, planläggs gatumark i detaljplanen som allmän plats.

Den planerade bebyggelsen är tänkt att utformas som en successiv och flexibel utbyggnad och placering med olika typer av bostadsformer. Antalet bostäder som tillskapas i detaljplanen uppskattas till omkring 30. Bostäder ska uppföras som friliggande enbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus i högst två våningar.



Figur 2. Föreslagen fördelning av tomter (illustration från sökande)

Planområdet omfattas delvis av strandskydd för Stora Öresjön och Brearetjärnen som behöver hävas för att kunna genomföra detaljplanen. Av planområdets ca 7,8 hektar (ha) ligger ca 3,2 hektar (ha) inom utpekat LIS-område.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen för Marks kommun, antagen 2017, samt med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Mark Nordväst. Detaljplanen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag (2010:900) (PBL).

4.2 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för GATA och NATUR. Regleringen syftar att möjliggöra angöring och reservera mark för gata och natur men som inte är lämplig för bostadsbebyggelse.

4.2.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är enskilt för ALLMÄN PLATS, GATA och PARK i detaljplanen.

Särskilda skäl till att huvudmannaskapet är enskilt i detaljplanen är:

- Detaljplanen medger utbyggnad av ett mindre antal bostäder i en redan befintlig småskalig bebyggelsemiljö.
- I området saknas kommunala gator och naturmark.

- Att låta en huvudman som tidigare skött underhåll av bland annat vägar fortsätta att göra det trots att det under och i anslutning till vägar finns kommunala va-ledningar. Det finns heller inget annat hinder mot att området har kommunalt vatten och spillvatten medan vägarna sköts av en enskild huvudman.
- Det finns inga detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap i området.
- Området har en fortsatt "landsbygdskaraktär".

4.3 KVARTERSMARK

Kvartersmarken i detaljplanen reglerar Bostadsändamål (B) och för Teknisk anläggning (E).

Egenskapsbestämmelser införs avseende bostadstyp, exploateringsgrad, högsta tillåtna byggnadshöjd samt fastighetsstorlek. Bestämmelser införs även för hur mycket hårdjord yta som får tillskapas.

Inom kvartersmarken kan det tillkomma nya vägar för angöring till nya fastigheter. Utfartsförbud införs längs vissa sträckor av Jägmästarvägen där utfart bedömts olämplig.

Planbestämmelserna syftar till att säkerställa en lämplig, långsiktig och hållbar bebyggelsestruktur utifrån rådande förutsättningar och områdets karaktär.

4.4 BEFINTLIGT

Planområdet består till största delen av obebyggd naturmark, med en mindre andel befintlig bebyggelse i närområdet som inte är planlagt. För viss befintlig bebyggelse i området finns redan beviljad strandskyddsdispens. Vegetationen utgörs huvudsakligen av ungskog och sly. Berg i dagen förekommer i stora delar av området, framför allt i den nordvästra delen. Jägmästarvägen är den huvudsakliga tillfartsvägen till området.

Planområdets terräng är i allmänhet flack med endast mindre höjdskillnader. De största nivåskillnaderna förekommer vid Brearetjärnen i nordväst, där höjdskillnaden uppgår till cirka sju meter. I den sydöstra delen, vid Stora Öresjön, uppgår höjdskillnaden till cirka sex meter, med marknivåer som varierar mellan cirka +106 och +112 meter över havet. I både nordostlig och sydvästlig riktning ligger marknivån relativt jämnt kring cirka +110 meter över havet. Inom planområdet öster om Jägmästarvägen förekommer endast små höjdvariationer om cirka fem meter som högst.

Intill Stora Öresjön finns en kommunal badplats som nyttjas av allmänheten under vår- och sommarhalvåret. Brearetjärnen är däremot otillgänglig, då det i dagsläget saknas naturliga stigar eller gångvägar till området.

Infrastruktur i form av kommunalt vatten och spillvatten byggdes ut 2019. Inom området finns även el- och fiberledningar samt ett befintligt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. En busshållplats som används av skolbarn finns inom närområdet.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

5.1 MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
NATUR ₁	NATUR ₁	Bestämmelsens syfte är att bevara platser som naturmark samt att skapa barriär mot en befintlig fastighet angränsande mot Jägmästarvägen. - PBL (2010:900) 4 kap 7§.
GATA ₁	GATA ₁	Bestämmelsens syfte är att planlägga lämpliga vägdragningar och angöringar inom planområdet - PBL (2010:900) 4 kap 7§.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
B	Bostäder	Bestämmelsens syfte är att möjliggöra mark för ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Bestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte - PBL (2010:900) 4 kap 5§.

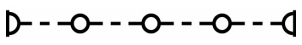
	Tekniska anläggningar	Bestämmelsens syfte är att säkerställa mark för befintlig teknisk anläggning. Bestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte - PBL (2010:900) 4 kap 5§.
---	-----------------------	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
a ₁	Huvudmannskapet är enskilt för allmän plats	Det bedöms finnas särskilda skäl för detta, se 4.2.1. Bestämmelsen syftar till enskilt huvudmannskap för allmän plats - PBL (2010:900) 4 kap 7§.
a ₂	Strandskyddet är upphävt	Bestämmelsens syfte är att upphäva strandskyddet inom allmän plats - PBL (2010:900) 4 kap 17§ och miljöbalken 7 kap.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
a ₃	Strandskyddet är upphävt	Bestämmelsens syfte är att upphäva strandskyddet inom kvartersmark - PBL (2010:900) 4 kap 17§ och miljöbalken 7 kap.
	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsens syfte är att reglera placering av byggnader i förhållande till befintlig gata och

		närliggande allmänna platser -PBL 4 kap 11§ 1.
d	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²	Bestämmelsens syfte är att reglera fastighetsstorleken inom området för att anpassa bebyggelsestrukturen - PBL (2010:900) 4 kap 18§.
h ₁ 8,0	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter.	Bestämmelsens syfte är att reglera högsta nockhöjd för byggnader för att anpassa bebyggelsestrukturen - PBL (2010:900) 4 kap 11§.
f _i	Endast friliggande enbostadshus, parhus, radhus eller kedjehus	Bestämmelsens syfte är att reglera boendeformen till villor, parhus, kedjehus och/eller radhus - PBL (2010:900) 4 kap 11§.
e ₁ 200,0	Största byggnadsarea är angivet värde i m ² per fastighet inom användningsområdet för friliggande villor.	Bestämmelsens syfte är att reglera största byggnadsarea för friliggande villor - PBL (2010:900) 4 kap 11§ 1.
e ₂ 150,0	Största byggnadsarea är angivet värde i m ² per fastighet inom användningsområdet för parhus, radhus eller kedjehus	Bestämmelsens syfte är att reglera största byggnadsarea för parhus, radhus eller kedjehus - PBL (2010:900) 4 kap 11§ 1.
	Utfartsförbud	Bestämmelsens syfte är att förhindra olämplig placering av nya in- och utfarter mot Jägmästarvägen - PBL (2010:900) 4 kap 17§ och miljöbalken 7 kap.
b ₁	Minst 60,0% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsens syfte är att begränsa möjlighöret av hårdgjorda ytor. PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1.

b ₂	Lägsta grundläggningsnivå är 111 meter över havet.	Bestämmelsens syfte är att undvika skador på fastigheter och egendom vid skyfall - PBL (2010:900) 4 kap 16§.
b ₃	Lägsta grundläggningsnivå är 110 meter över havet.	Bestämmelsens syfte är att undvika skador på fastigheter och egendom vid skyfall - PBL (2010:900) 4 kap 16§.
u ₁	Markreservat för allmänna underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Bestämmelsens syfte är att säkra åtkomst till allmänna ledningar som ligger i marken - PBL (2010:900) 4 kap 6§.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

6.1 KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1.1 BYGGLOV

Idag finns bostadsbebyggelse etablerad i omgivningen. Bygglov för ett tiotal friliggande enbostadshus beviljades under perioden 2019-2024 nära anslutning till planområdet då området tidigare varit planlöst.

6.1.2 PLANBESKED

Ansökan om planbesked inkom till bygg- och miljönämnden den 12 mars 2024.

I ansökan uttrycktes önskemål om att förtäta bostadsbebyggelse inom utpekad LIS-område med ett ungefärligt antal om 30 bostäder då kommunen tidigare har byggt ut kommunalt vatten och spillvatten i området under 2019.

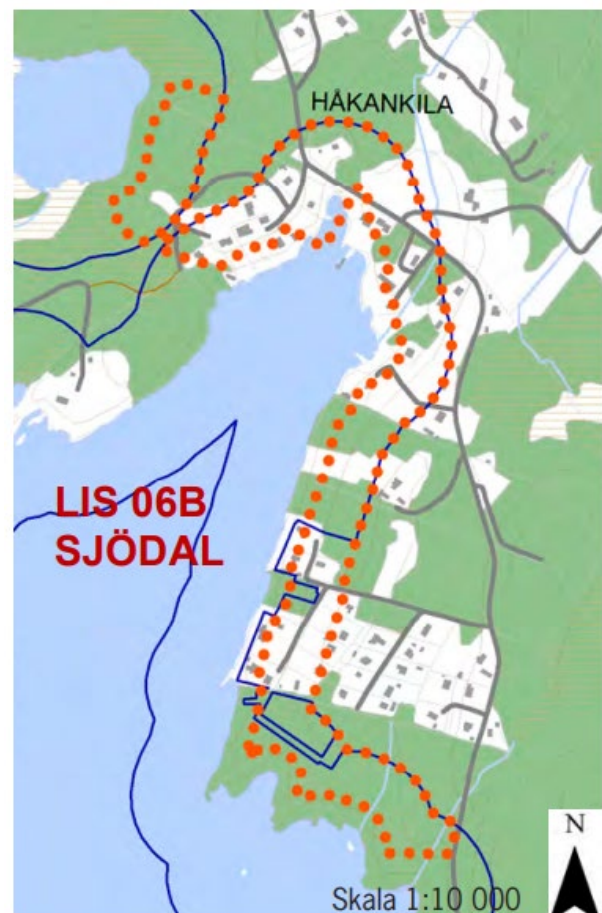
Positivt planbesked för detaljplan gavs 2024-06-27 §104/2024.

6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan från 2017 samt fördjupning av översiktsplanen för Mark Nordväst, antagen 2025. Sammantaget överensstämmer detaljplanen med övergripande mål och strategier för en hållbar utveckling av tätorten.

Området är utpekad som LIS 06B SJÖDAL ur det strategiska dokumentet om LIS-områden i gällande översiktsplan. I dokumentet framkommer det att en lämplig exploatering bedöms vara förenligt med ett intervall av 30-50 nya bostäder med en blandad bebyggelseform i anslutning till befintlig bebyggelse.

Utformningen bör göras småskalig för att smälta in i den befintliga bebyggelsen samt omgivande natur. Anslutning av kommunalt vatten och spillvatten bör



Figur 3. LIS-område LIS 06B SJÖDAL från den översiktliga planeringen.

ske innan utveckling av en sammanhållen bebyggelse. Anledningen till utpekningen av LIS-området är att kommunen ser potential till att stärka underlaget av skola, barn och kollektivtrafik för Ubbhult. Ubbhult som ort ligger strategiskt bra både till centralorten och Kungsbacka och Göteborg.

6.2 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.2.1 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Förutsättningar: Inom planområdet finns oexploaterade naturområden som tas i anspråk som byggrätter för bostadsbebyggelse. Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet idag, men angränsar till befintlig bebyggelse utanför detaljplanen.

Naturvärdesinventeringen visar olika element som är viktiga att beakta. Detta har hanterats genom planbestämmelser i plankartan.

Konsekvenser: Oexploaterade naturområden tas i anspråk för bostadsbebyggelse, samtidigt som de åtgärder som medges i detaljplanen inte bedöms stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

6.3.1 LUFT

Förutsättningar: Planområdet påverkas inte av några verksamhetsområden eller infrastrukturåtgärder som kan försämra luftkvaliteten.

6.3.2 VATTEN

Förutsättningar: Områdets recipient är Stora Öresjön. God ekologisk status 2033 och God kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter är kvalitetskraven. Stora Öresjön uppnår inte dessa krav idag då detta beror på nedströms liggande vattendrag som skapar en barriär som hindrar fiskarnas och bottenlevande djurs förflyttningar upp och ner i vattensystemet. Detta i sin tur påverkar organiskt material, näringsämnen och sediment.

Brearetjärnen har inga beslutade miljökvalitetsnormer (MKN).

Ett sätt för att klara uppfyllnadskraven för miljökvalitetsnormer (MKN) är att kommunalt vatten och spillvatten anslutes till planområdet samt att området endast möjliggör bostadsbebyggelse och att inga verksamheter tillkommer.

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer.

Konsekvenser: En exploatering enligt detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för den ekologiska och kemiska statusen för Stora Öresjön negativt, förutsatt att fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och spillvatten samt att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas.

6.3.3 BULLER

Förutsättningar: Planområdet ligger inte i anslutning till någon större väg som kan komma att generera stora mängder trafikbuller. Vid exploatering av planområdet bedöms enligt trafikutredningen inget behov av större åtgärder på Jägmästarvägen utifrån befintlig trafikmiljö.

Konsekvenser: Riktlinjer för ekvivalent bullernivå vid föreslagna bostäder kommer inte innebära att några bullervärden över 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids.

6.4 MILJÖ

6.4.1 MILJÖBEDÖMNING

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB och i 4 kap 33 B §, PBL. Detta med hänsyn till kommunens befintliga kunskap och tillgängliga miljöunderlag för området. I området finns exploatering av bostäder redan utanför detaljplan. Planområdet är även inom utpekade LIS-område.

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

Kommunen bedömer att detaljplanen inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan såsom avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB och i 4 kap 33 B §, PBL.

Bedömningen grundas på följande:

- Områdets utpekning som LIS-område i kommunens översiktliga planering.
- Inga riksintressen eller Natura 2000 områden berörs.
- Planen är på liten och på lokal nivå samt omfattas inte av kriterierna i Miljökonsekvensbeskrivningen, MKB-förordningens bilaga 4.

- Planen tillåter inte verksamheter som medför att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.
- Enligt naturvärdesinventeringen som tagits fram påverkas naturvärdena inte negativt med detaljplanens genomförande.

6.4.3 STRANDSKYDD

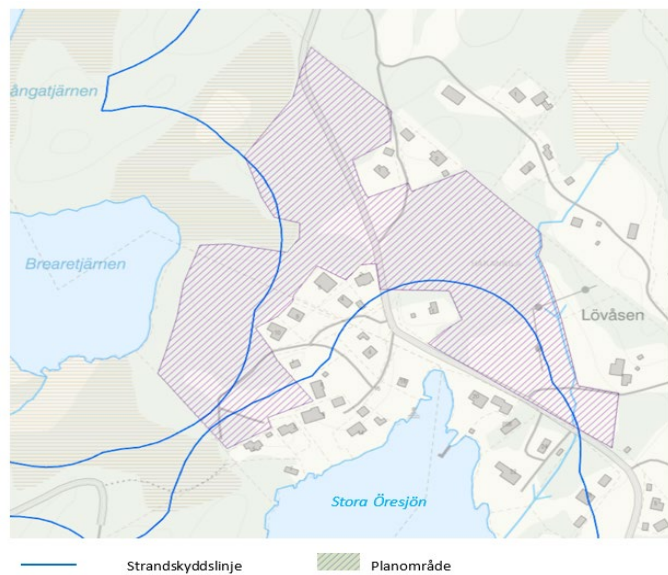
Förutsättningar: Stora Öresjön och Brearetjärnen omfattas idag av strandskydd inom 100 meter. För detaljplanens genomförande behöver strandskyddet upphävas inom det område som berör detaljplanen.

Konsekvenser: Av planområdets ca 7,8 hektar (ha), omfattas upphävandet av strandskyddet cirka 32 000 m² (3,2 ha). Med hänsyn till områdets utpekande som LIS-område, befintlig bebyggelsestruktur i området, planbestämmelser och utredda eventuella naturvärden bedöms upphävandet inte motverka strandskyddets långsiktiga syften. Den fria passagen säkerställs genom planbestämmelsen allmän plats – GATA från Jägmästarvägen och genom västra delen av planområdet mot Brearetjärnen. Samma sak säkerställs allmänhetens tillgång till Stora Öresjön av samma planbestämmelse.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken 7 kap. samt kommunens översiktsplan.

Särskilda skäl till upphävande av strandskyddet är följande:

1. Området är utpekad som LIS-område (LIS 06B SJÖDAL) i gällande översiktsplan och den exploatering som sker bedöms bidra till landsbygdsutveckling genom tillskott av bostäder, stärkande befolkningsunderlag och



Figur 4. Befintligt strandskyddsområde (blå linje) och planområde (Skrafferat).

- förbättrade förutsättningar för service, skola och kollektivtrafik i Ubbhult.
2. Området är redan delvis ianspråktaget genom befintlig bebyggelse, vägar och tekniska anläggningar samt ligger i direkt anslutning till sådan bebyggelse som tolkas som sammanhållen bebyggelse. Detta innebär att den aktuella marken i begränsad utsträckning fyller strandskyddets syften.
 3. Planens genomförande påverkar inte allmänhetens tillgång till strandområdet. En fri passage om cirka 30 meter mellan Brearetjärnen och planområdets gräns säkerställs genom allmän plats. Allmänhetens tillgång till Stora Öresjöns badplats och strandområden bibehålls och försämras inte av planförslaget.
 4. Planen tar hänsyn till naturvärdena i området. Skyddszoner, bevarande av värdefulla naturmiljöer och kompensationsåtgärder för groddjur säkerställer att naturmiljön vid Brearetjärnen långsiktigt kan upprätthållas.

Genomförandet av planen bedöms inte skada strandskyddets syften. Sammantaget bedömer kommunen att särskilda skäl föreligger enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

6.4.4 DAGVATTEN

Förutsättningar: Planområdet är idag lokaliserat utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att all bebyggelse inom planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Befintlig bebyggelse omfattas dock av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Spillvattnet hanteras genom ett LTA-system (Lätt-Tryck-Avloppssystem). Det finns kapacitet för en utökning av systemet. En överföringsledning kopplad till kommunens centralort finns för att kunna förse planområdet med kommunalt vatten och spillvatten.

Enligt dagvattenutredningen är det nödvändigt med fördröjningsmöjligheter och därför föreslås öppna dagvattensystem i form av vägdiken för att hantera dagvatten och skyfall. Det är ett effektivt sätt att kunna magasinera dagvattnet utan att behöva anlägga särskilda fördröjningsanläggningar.

Något gemensamt dagvattensystem för befintliga fastigheter finns inte. Varje fastighetsägare ansvarar för omhändertagandet av dagvatten inom sin egen fastighet så att infiltration, uppsamling och avledning genom dagvattendiken till vattendrag. Detta gäller även för vägdagvatten som samlas i befintliga diken.

Dagvattenutredningen visar att avrinningen av dagvatten sker väster om Jägmästarvägen med blick mot norr (område 1 och 2, se figur 2), och mot Brearetjärnen öster om Jägmästarvägen mot Stora Öresjön (område 3 och 4). Brearetjärnen mynnar allteftersom ut i Stora Öresjön som senare mynnar ut i Rolfsån. Eftersom dagvattenflödet inom planområdet omfattas av en vattendelare mellan Stora Öresjön och Brearetjärnen har olika flöden beräknats.

Eftersom planområdet uppströms utgörs av skog och myrmark med infall av mindre bäckar och enstaka vägdiken förväntas ingen snabb avrinning eller stora mängder smältvatten finnas i samband med vårflooder. Skogen och våtmarkerna i området har en god upptagningseffekt och bedöms därför inte behöva hantera stora vattenmängder från uppströms liggande områden.

Dimensionerande regn har ansatts med 10 års återkomsttid:

- *Regnintensitet (Återkomsttid 10 år / 10 min) innan exploatering* exkl. KF = 228 l/s/ha
- *Regnintensitet (Återkomsttid 10 år / 10 min) efter exploatering* inkl. KF (1,4) = 319 l/s/ha

Dagvattenutredningen har fokuserat på områdets helhet när det gäller totalt flöde av dagvatten före och efter exploatering, snarare än vad just den tillkommande bebyggelsen tillskapar.

Mot Brearetjärn	Innan exploatering			Efter exploatering		
	Typ av yta	Area (ha)	φ	Qdim (l/s)	Area (ha)	Qdim (l/s)
	Tak	0,0	0,9	0	0,9	265
	Grönyta	3,2	0,1	73	1,9	59
	Gata	0,2	0,8	39	0,6	156
	Totalt	3,4		112	3,4	481

Figur 5. Dagvattenflöden i riktning mot Brearetjärnen, före och efter exploatering (BaraBam 2025)

Mot Stora Öresjön	Innan exploatering			Efter exploatering	
Typ av yta	Area (ha)	φ	Qdim (l/s)	Area (ha)	Qdim (l/s)
Tak	0,0	0,9	0	0,4	126
Grönyta	3,3	0,1	76	2,7	85
Gata	0,5	0,8	89	0,7	179
Totalt	3,8		164	3,8	390

Figur 6. Dagvattenflöden i riktning mot Stora Öresjön före och efter exploatering (BaraBam 2025)

Dagvattenutredningen lyfter även SLU:s kartunderlag om markfuktighet. Inom detaljplaneområdet finns ingen klassning av mark som är torr, men heller inga blöta områden. Området är dock fuktigt på vissa platser. Därför föreslår utredningen en planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå.

Inga större parkeringsytor är planerade och föroreningar från trafiken kommer att vara begränsade. Därför föreslås inga reningsanläggningar för dagvatten och inte heller krav på oljeavskiljare.

Konsekvenser: Framtida bebyggelse inom planområdet ansluts till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, vilket är en förutsättning för att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN). Antalet befintliga trummor och dess placeringar bedöms vara tillräckligt för att hantera en tillräcklig avrinning av dagvatten som uppstår vid regn och skyfall.

6.4.5 SKYFALL

Utredningen har tagit höjd för risker kopplade till skyfall före och efter exploatering.

- *Regnintensitet (Återkomsttid 100 år / 10 min) innan exploatering* exkl. KF=488,8 l/s/ha.
- *Regnintensitet (Återkomsttid 100 år / 10 min) efter exploatering* inkl. KF (1,4)=684 l/s/ha

Planområdet består av flera delområden med avrinning åt olika håll där flera trummor utgör möjliga "flaskhalsar". Även fastigheter utanför planområdet ingår i trummornas respektive avrinningsområden.

Vid normal nederbörd efter exploatering bedöms trummorna ha tillräcklig kapacitet för framtida dimensionerande flöden men vid ett skyfall kan man inte räkna med att dagvattenmängderna kan ledas bort tillräckligt snabbt.

6.5 NATUR

Förutsättningar: Området karaktäriseras av ett kuperat skogs- och myrlandskap samt tomt- och igenväxningsmark på gammal jordbruksmark. Stora delar av områdets skog är idag påverkad av avverkning av träd eller röjning av sly.

En mindre bäck rinner utanför planområdets östra gräns. Utanför planområdet, i sydväst, finns också en bäck där avrinningen sker mot Brearetjärnen.

Naturvärdesinventeringen konstaterar att planområdet har naturvärden som utgörs dels av en häcknings- och födosöksmiljö för ett fåtal fågelarter, dels ett mindre antal värdeelement som ett antal grova träd samt småvatten med förekomst av groddjur. Det finns en del träd inom planområdet av trädslaget sälg, ask och ek.



Figur 7. Spår av tidigare avverkning (Rådhuset Arkitekter 2025).



Figur 8. Bäckens utanför planområdets östra gräns (Rådhuset Arkitekter 2025).

Träden i allmänhet är värdefulla för den biologiska mångfalden för insekter, svampar, mossor och fåglar. Kommande bebyggelse förväntas anpassas efter bevarandet av träd i den utsträckning det är möjligt.

Skogsmiljön i omgivningen är relativt orörd med Brearetjärnen, tallskogen på myrmark och närheten till Stora Öresjön som skapar gynnsamma förutsättningar genom tillgängligheten till vatten och viktiga brynmiljöer för spridning och uppehälle för olika organismer. Sex småvatten har identifierats varav ett småvatten hade en djuphåla vilket gör det lämpat som groddjurslokal med lägre risk för uttorkning, se figur 10.

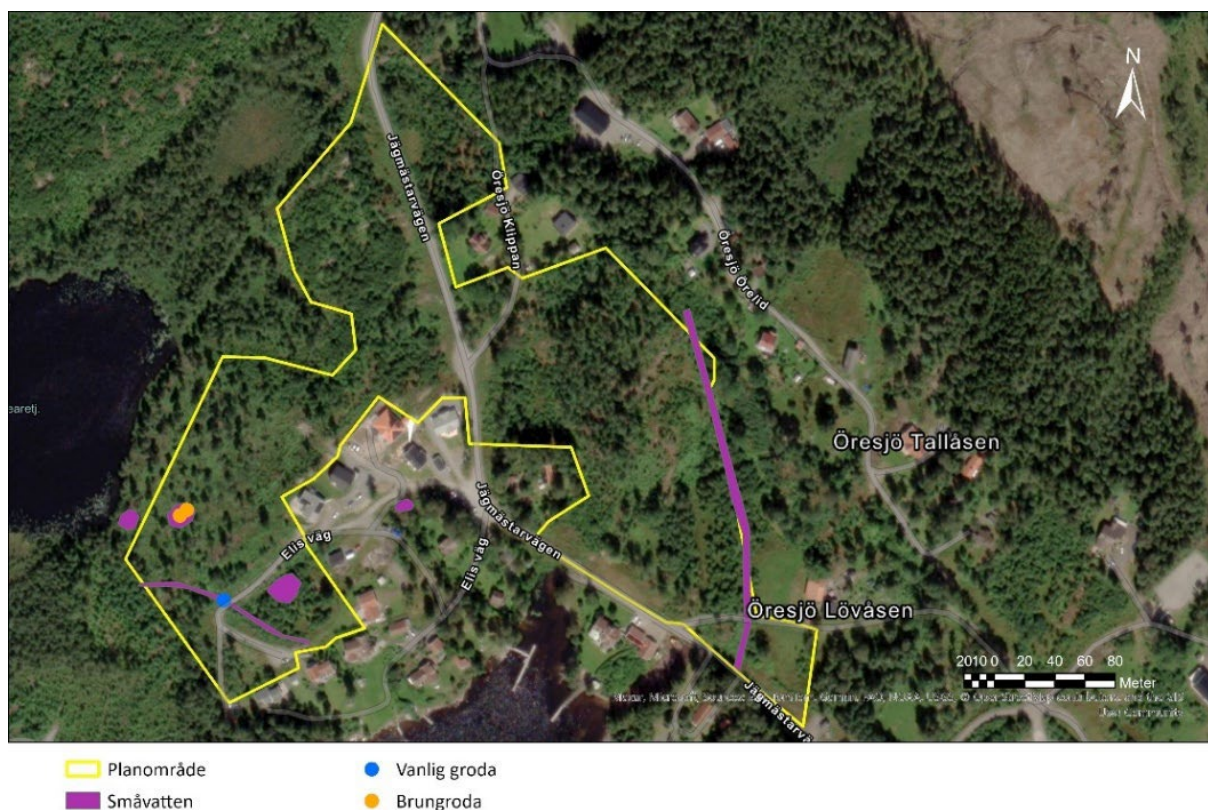
Inga större vattensalamandrar observerades vid inventeringen vilket indikerar att planområdet och dessa omgivningar inte utgör en god livsmiljö för arten.



Figur 9. Vy från den sydvästra delen av planområdet i riktning mot Brearetjärnen (Rådhuset Arkitekter 2025).

Naturvärdesinventeringen rekommenderar att värdeelement inom planområdet skyddas, men om detta inte kan göras inom planområdet föreslås detta anläggas utanför planområdet.

Vid exploatering rekommenderas som en skyddsåtgärd för groddjur att det anläggs minst ett nytt småvatten med djuphåla samt övervintringsröse och småbiotoper anpassade för groddjur. Detta kan tillskapas inom eller i anslutning till detaljplanområdet som en kompensationsåtgärd för det småvatten försvinner vid exploateringen. Det finns goda möjligheter att tillgodose arters behov för fortplantning, vila och övervintring i närheten till planområdet.



Figur 10. Kartan visar identifierade småvatten och de fynd av groddjur som gjordes vid inventeringen (Rådhuset Arkitekter 2025).

Konsekvenser: Ett nytt småvatten för groddjur kan anläggas inom eller utanför planområdet enligt naturvärdesinventeringen. Planläggning för detta anses inte nödvändigt.

Vad gäller gröna och blå stråk har dessa beaktats i planeringen. Det finns en stor del omgivande skogsmark kring Brearetjärnen och Stora Öresjön, vilket bedöms ge goda alternativa spridningsvägar för djur.

Den mark som tas i anspråk bedöms därför inte utgöra ett betydande hinder för djurs möjligheter att röra sig i landskapet.

6.5.1 GRÖNOMRÅDE

Konsekvenser: Med planförslaget finns det fortsatt tillgänglighet till omkringliggande grön-/skogsområden. Allmän plats i detaljplanen säkerställer allmänhetens tillträde till Brearetjärnen och Stora Öresjön.

6.5.2 LANDSKAPSBILD

Konsekvenser: Det kuperade öppna landskapet med vyer över Öresjön och Brearetjärnen bevaras till stor del i området. Befintlig bebyggelse anpassas efter terrängen. Vid exploatering förändras landskapsbilden då mark omvandlas från natur till byggrätter.



Figur 11. Vy från den nordvästra delen i riktning mot befintlig bebyggelse (Rådhuset Arkitekter 2025).

6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Förutsättningar: Planområdet bedöms inte påverkas eller ge upphov av omgivningsbuller.

6.6.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Förutsättningar: Inom planområdets östra del förekommer det lågpunkter med risk för översvämning vid ett 100 års regn. Det har identifierats åtta olika platser (A-H, se figur 12) i dagvattenutredningen som anses ha betydelse för detaljplanen gällande avrinningen och hanteringen av dagvattnet. Av dessa åtta platser, har utredningen kunnat identifiera sju platser som innehar trummor. Plats I i figur 12 visar en plats som hyser brungröda.

Som tidigare nämnt i kapitel 6.4.5 om *Skyfall* anses det finnas tillräckligt med trummor som hanterar de översvämningsrisker som identifierats vid händelse av 10-årsregn. Detaljerade beräkningar kan behöva utföras vid senare avstyckning och bygglovshantering så att befintliga trummor har tillräcklig kapacitet att hantera stora vattenmängder och därmed undvika dämning, särskilt som område 3 och 5 i figur

11. Vägdiken utgör idag det befintliga dagvattensystemet och det anses även som tillräcklig lösning redan för att hantera översvämningensriskerna. Detta grundar sig på att området i sig är stort och det finns stora utrymmen för att hantera dagvattnet med hänsyn till vart planområdet är lokaliserat.



Figur 12. Illustration av Avrinning av dagvatten och lokaliserade trummor inom planområdet. (Barabam 2026)

Konsekvenser: Det konstateras i VA- och dagvattenutredningen att översvämningsrisker är hanterbara med hänsyn till befintliga trummor och diken i området, se figur 13.

Planområdet bedöms inte påverkas negativt av ett 100-årsregn med föreslagna åtgärder. Det förekommer i övrigt inga kända dagvattenproblem.

6.6.3 RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

Förutsättningar: Enligt den geotekniska utredningen förekommer det generellt ingen risk för bergras eller blockutfall inom planområdet

eller för angränsade områden till planområdet. Lika så inte heller för omkringliggande mark som är i närheten av planområdet. Om bergsslänter bildas vid eventuellt bergschakt kopplat till detaljplanens genomförande ska behov av bergförstärkningsåtgärder avgöras av bergsakkunnig i bygglovsskedet. Detsamma gäller om nybyggnation utförs i nära anslutning till befintliga bergsslänter.

Konsekvenser: Risken för erosion, ras och skred bedöms som låg inom planområdet.

6.6.4 FÖRORENADE OMRÅDEN

Förutsättningar: Inga förorenade markområden finns inom planområdet.

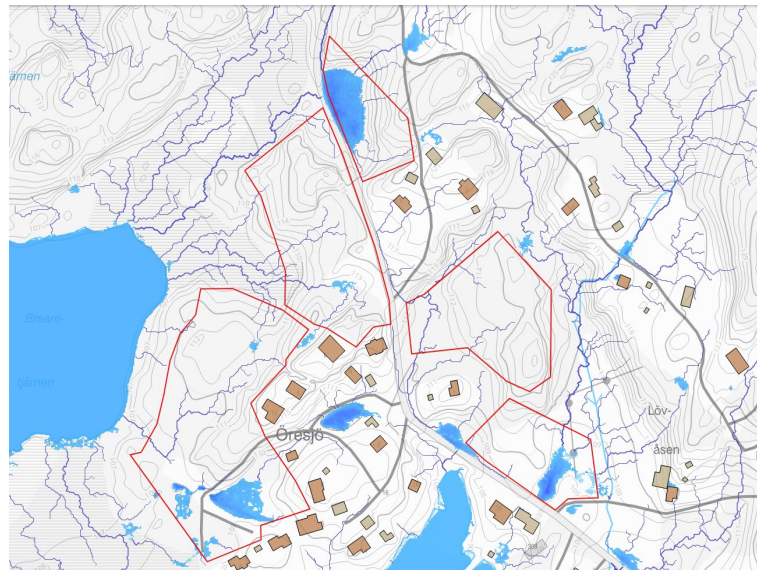
6.6.5 SLÄCKVATTEN

Förutsättningar: Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten bildas, vilket behöver beaktas i detaljplaneprocessen.

Konsekvenser: Området bör planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå recipient. Vilken lösning som blir aktuell avgörs i samband med byggnation.

6.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: En geoteknisk utredning för planområdet har tagits fram av WSP under 2025. Utredningen omfattade PM Bergteknik, PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport (MUR).



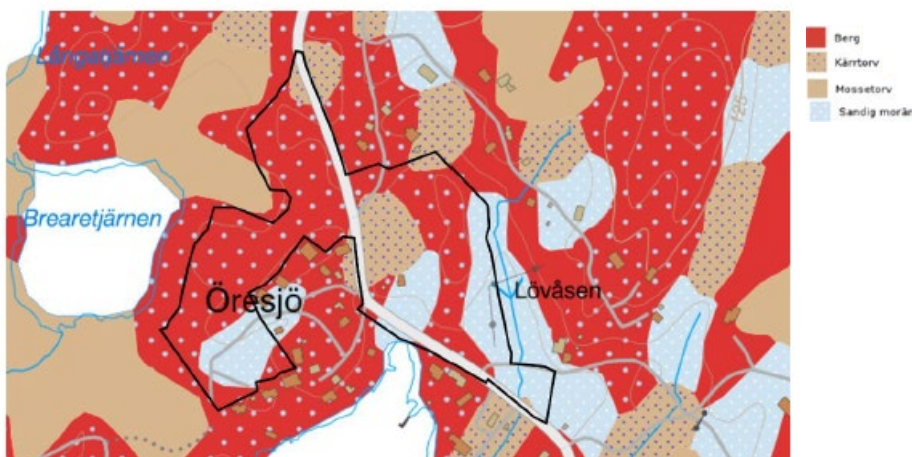
Figur 13. Illustration av översvämningsrisker vid 100 årsregn (WSP 2025).

Planområdet är till största del flackt där mindre höjdskillnader förekommer i västra delen och består av naturmark samt ett fåtal byggnader. I väster ansluter området till ett skogsområde som är obebyggt via mindre torvområden.

Marknivån varierar mellan en nivå på cirka +106 till +112 m.ö.h, där höjdparter utgörs av berg i dagen. Jordlagerföljden består av ett tunnare lager fast siltmorän, stundtals överlagrat torv med varierande tjocklek. En fri grundvattenyta finns på cirka 0,2 m djup.

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består området av urberg, kärrtorv och morän. Lokalt kan det förekomma lösare jordlager av torv, vilket är viktigt att beakta vid schaktning av marken och i bygglovsskedet.

Sammantaget bedöms stabilitetsförhållandena som tillfredsställande inom detaljplaneområdet och kommer inte ge upphov till några begränsningar för vidare detaljprojektering och exploatering.

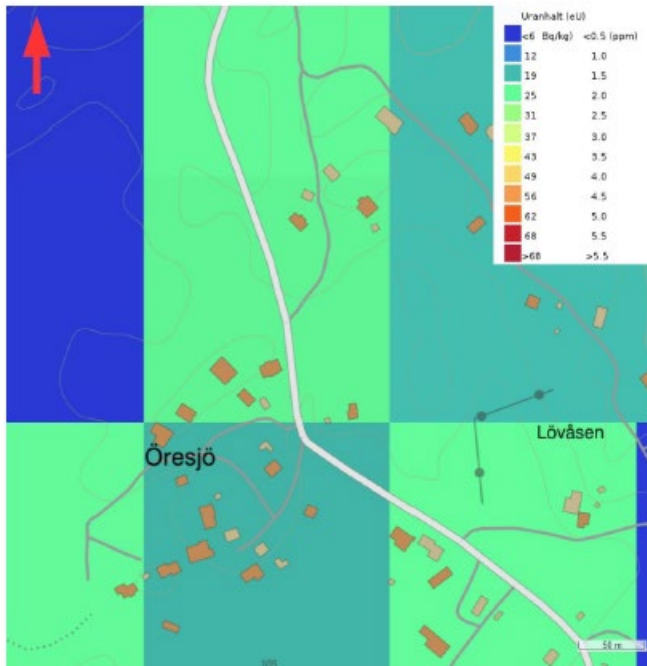


Figur 14. SGU:s jordartskarta.

Radon

Enligt SGUs jordartskarta klassas marken inom området som lågradonmark (< 25 Bq/kg). Nya byggnader kan uppföras enligt traditionellt utförande, men utredningen rekommenderar att byggnaderna ändå uppförs radonskyddat.

Vid detaljprojektering bör en radonundersökning inom bergschakt utföras för att säkerställa lämplig radonhalt i området.



Figur 15. Illustration över radonhalt i området. (WSP Sverige 2025)

Sättningar

Då det finns en varierande bredd av torv och siltmorän i området så varierar sättningsförhållandena kraftigt men generellt finns det ej risk för sättningar i områden där det förekommer fastmark i form av morän eller annan jord. Den geotekniska utredningen rekommenderar att all organisk jord skiftas ut för att undvika sättningar. Ett alternativ är förbelastning av marken med överlast. Vilken metod som är bäst lämpar sig efter hur djupt torvområdena är.

6.8 KULTURMILJÖ

6.8.1 FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar: Göta Arkeologi AB har genomfört en arkeologisk utredning inom det aktuella detaljplaneområdet under 2025. Inga kulturhistoriskt eller arkeologiskt värdefulla lämningar påträffades inom området. Upptäcks en fornlämning under byggnationens gång måste detta avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas.

6.9 FYSISK MILJÖ

Förutsättningar: Området är relativt lugnt och avskilt från större trafikmängder. Området omfattas av en stor del natur i det direkta närområdet, både vad gäller närhet till vatten och skogen. Vid Stora Öresjön finns en kommunal badplats med brygga. Närmaste samhälle är Ubbhult i norr och Sätilla i söder. Nära planområdet finns en busshållplats för skolbarn.

6.10 SOCIALA

Förutsättningar: Skolan och förskolan i Ubbhult är sociala mötesplatser, liksom bygdegården, idrottsplatsen och kapellet. I det direkta närområdet vid Stora Öresjön kan badplatsen ses som en samlingsplats. Detaljplanen i sig skapar medvetet inga samlingsplatser.

Konsekvenser: Genom en utökad bebyggelse i området finns potential till en blandning av boendeformer för olika livsskederna. Detta kan i sin tur bidra till inkludering och en långsiktigt hållbar boendemiljö trots att området blir mer tätbefolkat.

6.10.1 BARN

Konsekvenser: Ingen försämring av barns tillgång till lek, rekreation eller trygghet har identifierats som följd av planförslaget. Detaljplanen bedöms sammantaget bidra till en god miljö för barn genom närhet till natur, vatten, grönområden för lek, bad och andra aktiviteter utomhus. Detaljplanens genomförande medför ett ökat trafikflöde som behöver uppmärksammas i samband med hanteringen av barns säkerhet i trafikmiljön. Utifrån trafikutredningen finns dock inget behov av åtgärder kopplade till barns säkerhet i området som är nödvändigt för att säkerställa en trafiksäker miljö i detaljplanen.

Följande åtgärder kan göras för att öka trafiksäkerheten i området men som bedöms inte vara nödvändigt vid genomförandet:

- Belysning vid busshållplats.
- Nuvarande skyltad hastighet sänks och eventuella hastighetsdämpande åtgärder på Jägmästarvägen ses över.
- Gator kan utformas med låg hastighet och god sikt.
- Tillgång till lek, natur och rekreation säkerställs inom och i direkt anslutning till planområdet.

Lekområden och informella mötesplatser för barn möjliggörs inom kvartersmarken samt i angränsande grönområden.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms detaljplanen vara förenlig med ett långsiktigt hållbart barnperspektiv enligt plan- och bygglagen och FN:s barnkonvention. Planen bedöms inte medföra någon försämring av barns livsvillkor utan snarare skapa goda och trygga förutsättningar för barns utveckling och vardagliga liv.

6.10.2 JÄMLIKHET

Konsekvenser: Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i olika former, med närhet till natur och vatten vilket medför en positiv påverkan på människors livskvalitet och bidrar till att uppfylla kommunens mål om social hållbarhet. Tillgänglighetskraven vid genomförandet av bebyggelsen säkerställs i bygglovsprocessen.

6.11 TEKNIK

Förutsättningar: Det finns befintligt huvudledningsnät för vatten och spillvatten längs med Jägmästarvägen. Detta byggdes ut 2019 och sträcker sig från Sätilla upp till Hägnen. Ledningar för kommunalt vatten och spillvatten samt fiber finns i Jägmästarvägen. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet i Ubbhult.

Befintliga ledningar ska ligga kvar och regleras genom en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (U-område).

Ledningsrättens bredd har fastställts till sex meter inom planområdet i enlighet med servitutsavtalet.

Inom detaljplanen säkerställs även åtkomsten till två befintliga inspektionsbrunnar som tillhör en teknisk anläggning för huvudledningsnätet av kommunalt vatten och spillvatten. Åtkomsten till denna säkras som E-område i detaljplanen.

Kommande allmänna vatten- och spillvattenledningar inom planområdet behöver dimensioneras utifrån senare bestämda bebyggelseutformning och placering.

Anläggningar för avfallshantering ska följa Marks kommuns gällande föreskrifter och policy. Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter om avfallshantering.

Tillgängligheten för avfallshantering och avsedda utrymmen bedöms som god.

Vändplats för sopbil anläggs tillsammans med ny gata. Gatan uppfyller kommunens

rekommendationer för vändradie. Det är viktigt att tillgängligheten för hantering och utrymme för avfall planeras på ett sådant sätt att till exempel en sopbil inte behöver backa.

Närmaste återvinningsstation är belägen i Kråkered.

6.12 SERVICE

Förutsättningar: Planområdet saknar offentlig service inom närområdet. Offentlig service finns i Kråkered ca två km från planområdet i nordöstlig riktning.

Tillgängligheten till Kråkered är relativt bra med tanke på asfalterad gata längs med Jägmästarvägen och utmed länsväg 1614. Det finns även skolbuss för barn att kunna ta sig till och från området till skolan eller förskolan i Kråkered.

Två förskolor, en grundskola för årskurs F-3 samt ett kapell finns i centrala Ubbhult. Vid Gunnagård finns en gårdsbutik, medan närbutik och drivmedel finns vid Källarbacken i Hällingsjö. Vårdcentral och övrig omsorg, service som bank och bibliotek med mera finns i Sätilla. Närmaste matbutik finns i Sätilla. Planområdet saknar direkt närhet till samhällsservice.

6.13 TRAFIK

Förutsättningar: Planområdet saknar kollektivtrafik men har i övrigt en god trafikstruktur. Jägmästarvägen som sträcker sig igenom området är huvudgata i området där huvudmannaskapet är enskilt. Gatan antas användas av både bilister, gående och cyklister, även om majoriteten är bilister. Gällande hastighetsbegränsning är 70 km/h på Jägmästarvägen och uppdaterade trafikmätningar saknas. För att kunna göra en bedömning av dagens trafikflöden har antaganden gjorts utifrån Trafikverkets trafikstringsverktyg. Även en uppskattning av tillkommande flöden har gjorts.

- Bostäder (antal boenden automatiskt genererat utifrån bostadstyp)
- Befintligt antal bostäder är ca 60, samtliga villor.
- Planerade bostäder och antal boenden enligt Tabell 1.
- Kollektivtrafik: I dagsläget skolbuss 1–2 turer/dag, ingen planerad utbyggnad av kollektivtrafik.
- GC-trafik: I dagsläget finns ingen separerad GC-väg i området och ingen planerad utbyggnad.

Sammantaget ger beräkningarna en framtida ÅDT på totalt ca 400 fordon/dygn, exklusive nyttotrafik inom Jägmästarvägen.

Bostadstyp	Befintligt			Tillkommande		
	Antal (st)	Boenden (st)	ÅDT (f/d)	Antal (st)	Boenden (st)	ÅDT (f/d)
Lägenhet	0	0		5	9	
Radhus/parhus	0	0	284	5	12	133
Villa	60	149		20	50	

Figur 15. Tabell över trafikökning

För länsväg 1614 som är en statlig väg är ÅDT mellan 1001-2000 för samtliga fordon med senaste mätning från 2015. Anslutningen till området från Jägmästarvägen har god sikt och antas inte påverka belastningen utifrån trafiksäkerheten negativt.

Vid Källarbacken i Hällingsjö cirka sju kilometer nordost från planområdet finns en pendelparkering. Därifrån går det bussar mot Göteborg, Sätilla och Kinna med hög turtäthet. För buss mot Kungsbacka finns hållplatser vid Ubbhults kapell och vid Gunnagård på länsväg 1614, cirka två kilometer från planområdet.

6.13.1 PARKERING

Parkering för bostäder sker inom kvartersmarken.

6.13.2 MOTORTRAFIK

Trafikutredningen visar att planförslaget inte orsakar någon större trafikökningen på Jägmästarvägen, men att vissa åtgärder krävs för att säkerställa trafiksäkerheten. Vägen är idag enskild väg och hastighetsbegränsningen är satt till 70 km/h. Det finns ett fåtal mötesplatser längs med vägen och avsaknad av gång- och cykelbana.

Konsekvenser: Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande påverkan på trafiksäkerheten. Trafikutredningen rekommenderar att eventuella åtgärder på Jägmästarvägen för befintlig utformning och planerad exploatering ses över. Detta i form av hastighetsbegränsning, skyltning och farthinder som kan vara viktigt som en del av trafiksäkerhetsrelaterade åtgärder.

Trafikutredningen föreslår gator med en bredd om minst 5,5 meter, inkluderat vägbana och dike, med möjlighet för stora fordon, som sopbilar, att vända utan att behöva backa. Eventuella vändytor bör utformas med nio meters radie samt ytor för svep.

Genomförandet av detaljplanen medför ett bilberoende för kommande boende i området. I området saknas tillgång till fungerande kollektivtrafik och gång- och

cykelbana, förutom en lokal skolbuss. Förutsättningar för kollektivtrafik som motverkar bilberoendet som underlättar vardagslivet finns inte idag.

6.13.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Konsekvenser: Detaljplanen medför inga förändringar för gång- och cykeltrafik. Längs med Jägmästarvägen som är idag är asfalterad är underlaget bra för gång- och cykel. Dock finns avsaknad av separat gång- och cykelbana i området.

Inom kvartersmarken skapas anslutningsvägar till Jägmästarvägen men utformningen görs senare utanför detaljplaneprocessen. På grund av den låga trafikmängden på Jägmästarvägen anses det inte nödvändigt med en separat gång- och cykelbana för de oskyddade trafikanterna.

Idag sker cykel- och gångtrafiken utmed Jägmästarvägen och upp mot den statliga landsvägen, länsväg 1614.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen redogör för de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Av redogörelsen ska det framgå vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Planläggningen sker på de privatägda skogsfastigheterna Håkankila 1:8 och Ubbhult 2:2. Några markförvärv eller markbyten är inte nödvändigt för att kunna genomföra detaljplanen.

I kommunens översiktsplan, LIS 06B SJÖDAL, är ett LIS-område utpekade, områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Syftet är att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen på landsbygden. Det utpekade området uppges vara lämpligt för exploatering av 30-50 nya bostäder med en blandad bebyggelseform i anslutning till befintlig bebyggelse.

Inom ett LIS-område kan särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas vid dispens och upphävande av strandskyddet. För att kunna bibehålla och utveckla landsbygden är byggnationen av nya bostäder för att ge ett underlag till många boenden i området en förutsättning för att offentlig och kommersiell service skall kunna utvecklas och behållas så som skola och kollektivtrafik. I planen kommer ett LIS -område att upphävas för att ge plats till nya bostäder. Strandskyddet i resterande delar kommer att vidmakthållas.

Mer om LIS-området går att läsa under rubriken *6.1.3 Översiktsplan*.

Strandskyddet gäller fortsättningsvis utanför planområdet.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Den allmänna platsen för vägar och grönområden har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att dessa vägar och grönområden ska skötas av de fastighetsägare i området som har nytta av att nyttja områdena, se nedan under 7.2.2, *Rättigheter*.

Detaljplanen medför inga krav för markinlösen för den allmänna platsen för att detaljplanen ska kunna genomföras.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSGRÄNSER

Lantmäteriet har under januari 2026 kontrollerat samtliga befintliga fastighetsgränser som berörs av det nya planområdet.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen avser att tillskapa nya bostadsfastigheter. För att bostadsfastigheterna ska skapas krävs avstyckning från Håkankila 1:8 och Ubbhult 2:2.

Fastighetsbildningen utförs av Lantmäteriet genom ansökan och framställt yrkande vilket betyder framfört önskemål om åtgärd.

Det är exploatörerna som ansvarar för att ansökan och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar som krävs för att verkställa detaljplanen

Ägarna till Håkankila 1:8 har tydligt framfört att de inte vill planlägga bäcken och markområdet mellan bäcken, Håkankila 1:11 och Håkankila 1:4. Detta med anledning att fastighetsägarna vill kunna disponera marken fritt efter behov varför området lämnas utanför detaljplanen. Markområdet som lämnas utanför kan därför fortsatt nyttjas av markägaren utifrån lämpligt ändamål.

Inom planområdet får bostadsfastigheterna vara minst 900 kvm och bebyggas med fristående enbostadshus, parhus, radhus eller kedjehus.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns flertal befintliga rättigheter som berörs, se tabell nedan.

	Rättighet	Belastar	Förmån	Syfte
1	15-SAT-927	Håkankila 1:8	Håkankila 1:15	Väg
2	15-SAT-1042	Håkankila 1:8	Håkankila 1:17	Väg

3	1463-1017.F	Ubbhult 2:2	Ubbhult 2:5, Ubbhult 2:7	Väg
4	1463-1415	Håkankila 1:8	Håkankila 1:4	Väg
5	1463-2018-59	Håkankila 1:8	Marks kommun	VA-ledningar
6	07/12106	Håkankila 1:8	Vattenfall	Elledning
7	1463-2021/2	Ubbhult 2:2	Vattenfall	Jordkabel Inväntar svar från vattenfall
8	98/13338	Håkankila 1:8	Vattenfall	Jordkabel Inväntar svar från vattenfall
9	07/12106	Håkankila 1:8	Vattenfall	Luftledning Inväntar svar från Vattenfall
10	Oinskriven	Håkankila 1:8 Ubbhult 2:2	Ubbhult Fiber	Fiber

1. Servitut för väg. Del av vägsträckan ingår i detaljplanen, fortsatt som väg. Detaljplanen föreslår gemensamhetsanläggning för den vägsträcka som planläggs.
2. Servitut för väg. Del av vägsträckan ingår i detaljplanen, fortsatt som väg. Detaljplanen föreslår gemensamhetsanläggning för den vägsträcka som planläggs.
3. Servitut för väg. Del av vägsträckan ingår i detaljplanen, fortsatt som väg. Detaljplanen föreslår gemensamhetsanläggning för den vägsträcka som planläggs.
4. Servitut för väg. Del av vägsträckan ingår i detaljplanen, fortsatt som väg. Detaljplanen föreslår gemensamhetsanläggning för den vägsträcka som planläggs.
5. Inom planområdet finns ledningsrätt för kommunens VA-ledningar. Området redovisas i plankartan med prick-mark och markreservat för underjordiska ledningar, så kallat u-område. Inom detta markområde får inga byggnader eller planteringar uppföras.
6. Vattenfall har elledningar inom Håkankila 1:8. Ledningarna är enligt upprättat avtalsservitut dels under jord, i eller intill vägmark, dels luftledningar i nuvarande skogsmark som avses bli kvartersmark för bostäder. För att säkerställa elledningarnas rättighetsområde har markreservat för underjordisk ledning alternativt vägmark angivits i plankartan. Frågan har ställts till Vattenfall hur de ser på byggnation av bostadshus kring luftledningen. Något markreservat i plankartan har därför inte tillskapats.

7–10 Ledningsägarna till rättigheterna 7- 10 har ännu inte besvarat frågan hur de vill säkerställa sina ledningar i planområdet.

Jägmästarvägen som skär genom planområdet belastas av gemensamhetsanläggningen Lygnersvider ga:1. De fastigheter som skapas till följd av den nya detaljplanen kommer i samband med fastighetsbildningen att anslutas till gemensamhetsanläggningen. I samband med inträde i den befintliga gemensamhetsanläggningen kan de inträdande fastigheterna komma att betala en ersättning till anläggningssamfälligheten. Det är Lantmäteriet som beslutar i den frågan.

För att verkställa detaljplanen behöver följande rättigheter tillskapas.

Gemensamhetsanläggning, GA, för väg, allmän plats.

Gemensamhetsanläggning, GA, för samtliga vägar inom planområdet. De fastigheter som bedöms vara i behov av att nyttja vägen kommer att anslutas till den eller de gemensamhetsanläggningar som bildas. Det är lantmäteriet som bildar gemensamhetsanläggningar och beslutar vilka fastigheter som ska ingå. Lantmäteriets beslut innefattar även fördelning av kostnader som anläggningen medför för de deltagande fastigheterna.

Åtgärden provas först när Lantmäteriet fått en ansökan om förrättning.

Rättighet för kommunala VA-ledningar.

De blivande bostadsfastigheterna ska anslutas till det kommunala VA-nätet vilket medför att servitut eller ledningsrätt för de nya ledningarna som behöver dras fram inom kvartsmarken och allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap kommer upprättas.

Servitut för väg utanför planområdet.

Fastighetsägarna är medvetna om att planläggningen av Ubbhult 2:2 norra del, medför att servitut för väg inom Håkankila 1:8 måste upprättas mellan fastighetsägarna. Detta för att ägarna av Ubbhult 2:2 ska kunna nå den återstående delen av fastigheten med motorfordon eller liknande.

Övriga eventuella rättigheter som kan komma att uppstå i samband med verkställande av detaljplanen är rättigheter för el och elektronisk kommunikation (fiber).

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av de kommunala VA-ledningarna samt framdragning av övriga ledningar behöver samköras mellan ledningsägare och exploatör. Plankartan innehåller inga u-områden för nya ledningarna enligt exploatörens önskemål. Istället

har exploatörerna genom upprättat exploateringsavtal, medgett att den tekniska infrastrukturen får lov att läggas i de blivande vägarna inom kvartersmarken.

Exploatören ansvarar för projekteringen av vägar och annan infrastruktur inom planområdet.

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Inom planområdet finns ett markreservat för teknisk anläggning, markerat med "E". Den tekniska anläggningen är befintlig och rättighet är sedan tidigare upprättad för anläggningen.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsen är enskild vilket betyder att exploatören ansvarar för utbyggnad av dessa områden. Det är dock viktigt att samverka med de ledningsägare som ska anlägga sina tekniska anläggningar i området så att utbyggnaden sker på så rationellt och kostnadseffektivt sätt som möjligt.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

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

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är ansluten till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsnätet finns utbyggt i till befintliga bostadshus som angränsar till planområdet. Ny bebyggelse avses anslutas till det kommunala vatten- och spillvatten-nätet. Detaljplaneområdet planeras att tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Det är fastighetsägarnas ansvar att ansluta fastigheterna till det kommunala vatten- och spillvattennätet och att vidta åtgärder för fördröjning av dagvattnet inom den egna bostadsfastigheten. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredning.

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

Anläggningsavgift (avgiften det kostar att få koppla in sig på det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet) för vatten, spill- och dagvatten enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa ska betalas av exploatören. Tidpunkten för avgiftsskyldighet inträder när förbindelsepunkt meddelas av kommunen.

Kommunen förbinder sig 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 10 år från det att detaljplanen antas.

7.3.4 EL

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

7.3.5 ELEKTRONISK KOMMUNIKATION, FIBER

Intill planområdet är den elektroniska kommunikationen utbyggd och innehas av Ubbhult Fiber. Den nya byggnationen bedöms kunna anslutas till fibernätet.

7.3.6 RENHÅLLNING

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

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala vatten- och spillvattennätet, efter att verksamhetsområdet har utökats, bekostar och ansvarar för att ledningar byggs fram till fastighetsgräns. Huvudman är den som låter bygga och därmed äger VA-anläggningen.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är ansluten till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsnätet finns utbyggt i till befintliga bostadshus som angränsar till planområdet. Ny bebyggelse avses anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Verksamhetsområdet avses att utökas till att avse anslutning av fastighet inom detaljplanen.

Det är fastighetsägarnas ansvar att ansluta fastigheterna till det kommunala vatten- och spillvattennätet och att vidta åtgärder för fördröjning av dagvattnet inom den egna bostadsfastigheten. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredning.

Fastighetsägaren ska betala anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Anläggningsavgiften avser kostnaden för att ansluta fastigheterna till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet. Avgiftsskyldigheten uppstår när kommunen meddelar förbindelsepunkt.

7.4.2 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR EXPLOATÖREN

Utgifter

Plankostnader

Förrätningskostnader

Inrättade av gemensamhetsanläggning väg och grönområde

Anslutning av nybildande fastigheter till befintlig gemensamhetsanläggning för väg

Anslutning till VA-nätet

Intäkter

Försäljning av bostadsfastigheter

7.4.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Utgifter

Utbyggnad VA-nätet

Intäkter

Planavgift

Intäkt VA-nätet

7.4.4 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR LYGNERSVIDER GA:1

Utgifter

Ökad belastning på vägen

Intäkter

Anslutningsavgifter från anslutande fastigheter

Fler betalande medlemsfastigheter

7.4.5 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÄGARNA AV DE NYA BOSTADSFÄSTIGHETERNA

Utgifter

Inköp av fastighet

Markberedning

Uppförande av bostadshus och övriga byggnader

Anslutning VA

Anslutning el

Eventuell anslutning fiberföreningen

7.4.6 PLANAVGIFT

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt upprättat plankostnadsavtal. I övrigt finns inga planavgifter.

7.4.7 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Samtliga vägar och grönområden inom planområdet ska skötas av de som anses ha nytta och behov av anläggningarna varför gemensamhetsanläggning avses inrättas för dessa. Frågan om att inrätta gemensamhetsanläggning prövas av Lantmäteriet efter att ansökan inkommit till myndigheter. Lämpligast görs det i samband med avstyckning av de blivande bostadsfastigheterna.

Exploatören ansvar och bekostar utbyggnad av anläggningarna samt lantmäterikostnaden som uppstår i samband med inrättade av gemensamhetsanläggningarna.

7.4.8 DRIFT ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsen sköts av delägarna i respektive gemensamhetsanläggning. Delägarna ansvarar för alla kostnaden som uppstår till följd av drift, underhåll och nybyggnation av sådant som utgör allmän platsmark inom planområdet.

7.4.9 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger i dagsläget intill kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kommunen avser att succesivt utöka verksamhetsområde, i takt med exploatören och kommunens överenskommelse om utbyggnadstakt. När ett område

ingår i kommunens verksamhetsområde ansvarar kommunen för driften av dessa funktioner. Fastighetsägaren ansvarar dock för ledningarna från anvisad förbindelsepunkt.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen och exploatören ska teckna exploateringsavtal. Avtalet ska vara påskrivet av exploatören innan detaljplanen antas.

Av avtalet framgår det att exploatören ansvarar för all utbyggnad inom planområdet. Kommunen ska i tidigt skede vid projektering av de nya vägarna, få ta del av processen och dess handlingar. Detta med anledning av att exploatören medgett kommunen att lägga de kommunala VA-ledningar i de nya vägområdena inom planområdet.

7.5.2 GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst 5 år och högst 15 år. Vald genomförandetid ska ge skälig tid för utbyggnad av planområdet. Genomförandetiden är 10 år från att detaljplanen vinner laga kraft. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

7.5.3 TIDPLAN

Detaljplanen ska på samråd andra kvartalet 2026 och avses gå på granskning tredje kvartalet 2026. Antagande beräknas ske första kvartalet 2027.

När detaljplanen fått laga kraft kan exploatören påbörja verkställande av detaljplanen, till exempel avstyckning av bostadsfastigheter och inrättande av gemensamhetsanläggningar.