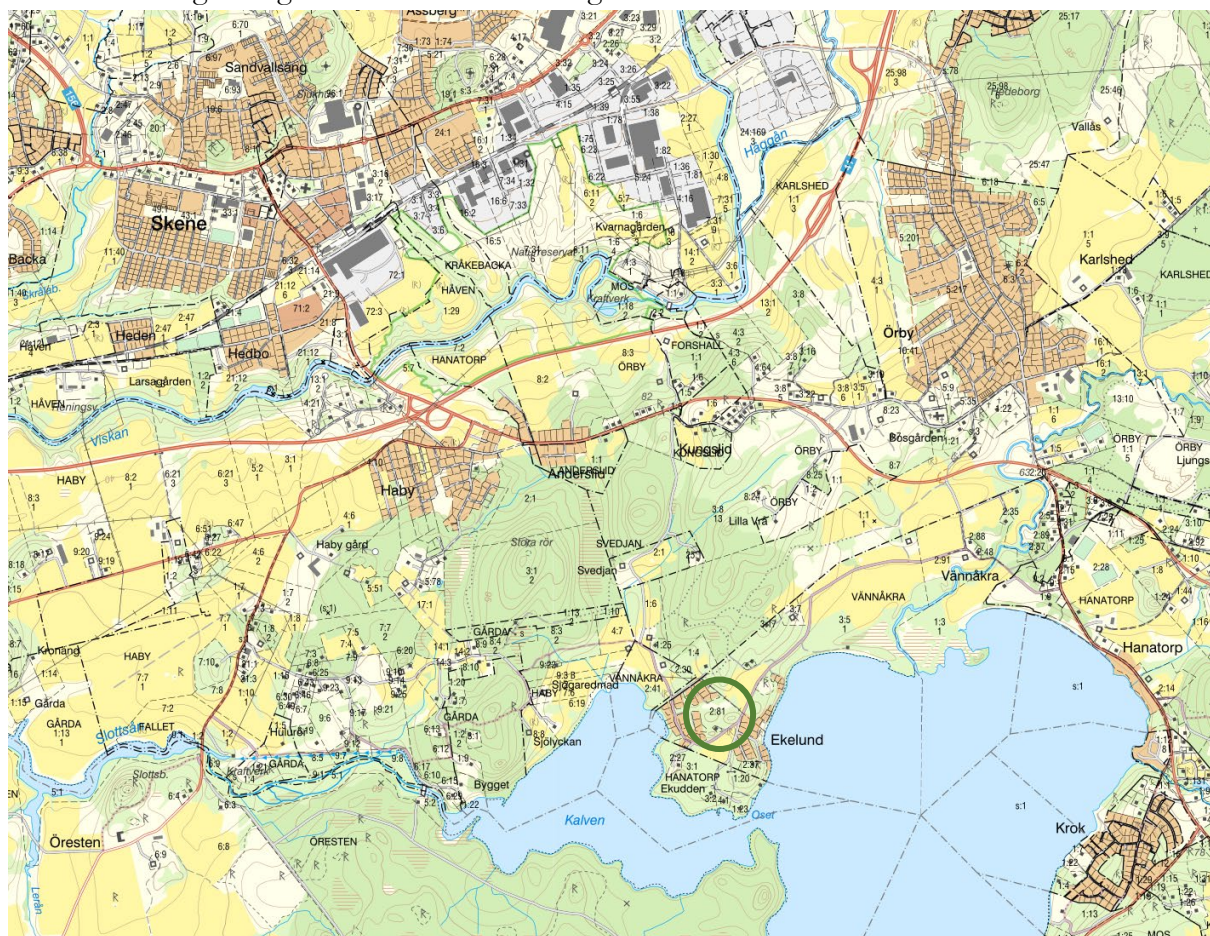


Detaljplan för:

VÄNNÅKRA 2:81, DEL AV

Marks kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning



Upprättad datum 2024-09-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Tillhörande handlingar	3
Planhandlingar:.....	3
Övriga handlingar:	3
Detaljplaneprocessen	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Planbestämmelser	8
Förutsättningar och förslag	12
Bebyggelseområden	12
Vägar och trafik.....	19
Risker och Störningar.....	24
Teknisk försörjning	28
Genomförandefrågor.....	32
Inledning	32
Administrativa frågor	32
Tekniska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	38
Konsekvensbeskrivningar.....	39
Medverkande tjänstemän:	42

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000. 2024-09-05

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning. (Detta dokument) 2024-09-05

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000 och fastighetsredovisning är från augusti 2024.

Fastighetsförteckning upprättad 2021-03-01, rev. 2024-09-05, Sweco.

Naturvärdesinventering upprättad i november 2020 av Pro Natura.

Naturvärdesinventering komplettering vår och försommar 2022.

Arkeologisk utredning genomförd 2022-09—2022-10, Rio Göteborg.

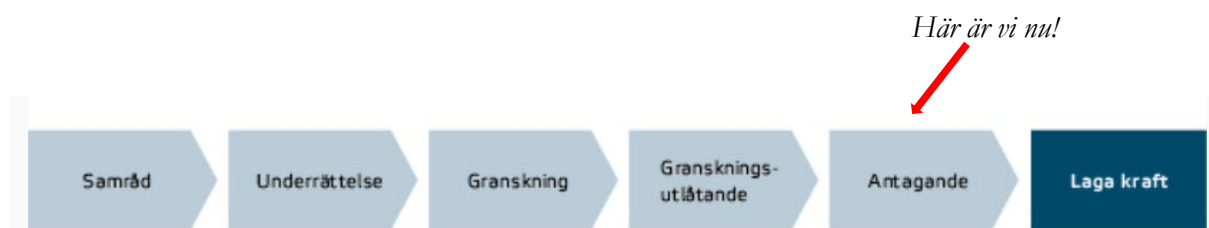
Dagvattenutredning Vännåkra 2:81, 2022-12-19, justerad 2024-01-26, Sweco.

Geoteknik/bergteknik, PM och MUR 2022-12-22, reviderad 2024-08-16, AFRY

Detaljplanprocessen

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Den ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden och normalt sett finns det möjlighet för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och därmed gäller följande process för arbetet.



Handlingarna finns tillgängliga på Marks kommuns hemsida:

www.mark.se/bygga-och-bo/samhallsplanering/

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Bygg- och miljökontoret, adress: Mor Kerstins väg 13, 511 80 Kinna.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av antalet tomter i anslutning till befintligt fritidsområde på halvudden mellan Östra Öresjön och Kalven. Planen ska ge utrymme för nya bostadshus anpassade till den bebyggelse som redan finns i området vad gäller höjd och storlek. Planen ska utformas för att medge åretruntboende.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i Örby, ca 4 km söder om Kinna i den norra änden av Östra Öresjön.

Planområdet omfattar totalt ca 24 400 m², varav 11 670 m² utgör kvartersmark för bostäder.

Resterande yta utgörs av allmän platsmark i form av natur (ca 9 700 m²) och gata (ca 2700 m²) samt två mindre områden med kvartersmark för tekniska anläggningar.

Området är attraktivt med närhet till såväl sjön som till kommunens större tätorter. Området nås via Kalvviksvägen med anslutning ut mot väg 156 mellan Kinna/Skene och Svenljunga.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Vännåkra 2:81. Fastigheten är i privat ägo. Marken utgör även del av en gemensamhetsanläggning bildad 2001; Vännåkra ga:3 (Ekelunds samfällighet), bestående av grönområden/naturmark. Gemensamhetsanläggningens yta kommer att minskas vilket görs genom en omprövning hos Lantmäteriet.

Översiktskarta



Figur 1: Ortofoto med planområdet markerat med blå streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Hela Öresjön med omgivningar (Öresjöarna med Hyltenäs kulle samt sjön Tolken) är av riksintresse för friluftslivet innebärande att hela planområdet ligger inom riksintresseområdet.

Planförslaget ligger på ovansidan av Kalvviksvägen och berör inte området närmast sjön. Förslaget bedöms i mindre utsträckning påverka riksintresset negativt.

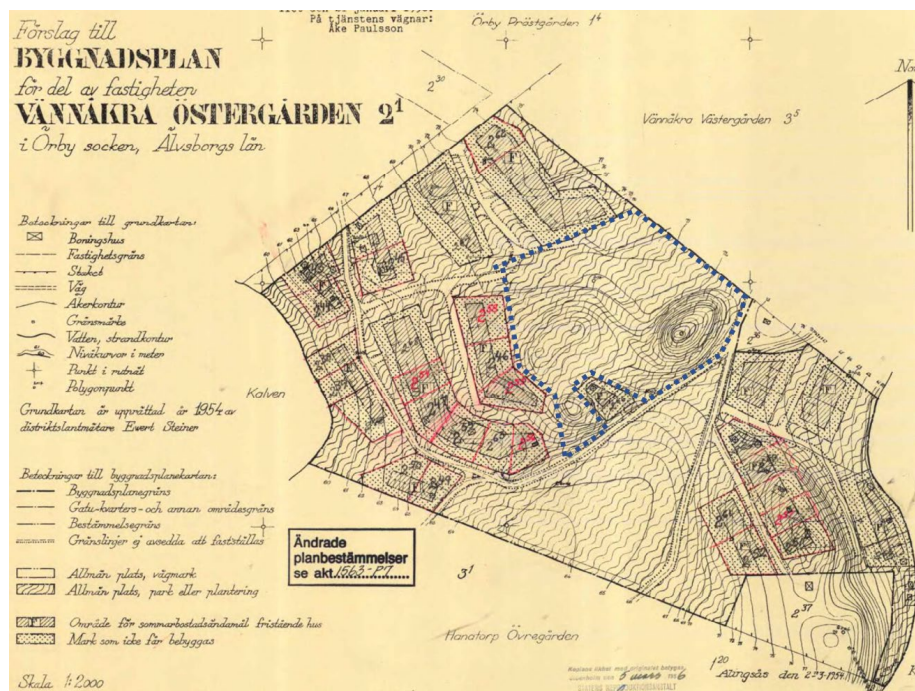
Översiktsplaner

För området gäller Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kinna, Skene och Örby från 2010. Översiktsplanen anger planområdet som utredningsområde.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag i sin helhet av en byggnadsplan antagen 1956; "15-STY-1292, Vännåkra Östergården 2:1". Området med byggnadsplan består av ett antal mindre fastigheter med fritidshus med kringliggande parkmark. Byggrätten är i planen fastlagd till 60 kvm. För en mindre del av byggnadsplanen gjordes en ändring 1999, där byggrätten utökades till 100 kvm. Denna del berör inte planförslaget. I byggnadsplanen är nu aktuellt område utlagt som park. Om nu aktuell detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare byggnadsplan; "15-STY-1292, Vännåkra Östergården 2:1", att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 2: Utdrag ur gällande plan. Planområdet markerat med blå streckad linje.

Miljömål

Kommunen har antagit lokala miljömål för Marks kommun. Av planförslaget bedöms följande miljömål kunna beröras:

- Ingen övergödning
Utdrag ur kommunala mål: *I de vattenområden där god ekologisk status inte uppnås eller riskerar att inte uppnås ställs krav på hög skyddsnivå för avlopp (Åtgärdsplan för Västerhavet). Kommunen har en god beredskap för nyanslutningar och oförutsedda händelser och en godtagbar förnyelsetakt vad gäller kommunens vatten- och avloppsförsörjning.*
- Levande sjöar och vattendrag
Utdrag ur kommunala mål: *Planering och prövning görs på ett sätt som gör att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten inte överträds (Åtgärdsplan för Västerhavet).*
- Ett rikt växt- och djurliv
Utdrag ur kommunala mål: *Naturvärden ska utgöra en av de grundläggande planeringsförutsättningarna vid all fysisk planering, så att naturmiljöer och biologisk mångfald så långt som möjligt skyddas. Utgångspunkten ska vara att naturvärden är en tillgång som ska tas tillvara som ett positivt inslag i vår närmiljö (Naturvårdsprogram).*
- God bebyggd miljö
Utdrag ur kommunala mål: *Kommunen ska anpassa ny bebyggelse efter kulturbistoriska och estetiska värden samt planera för bostadsnära grönområden. Kommunen ska undvika lokalisering av bostäder och samhällsviktig verksamhet i områden med risk för översvämning, erosion, ras eller skred. Bullerutsatta bostäder ska åtgärdas så att livsmiljön avsevärt förbättras och riktvärden för trafikbuller klaras.*

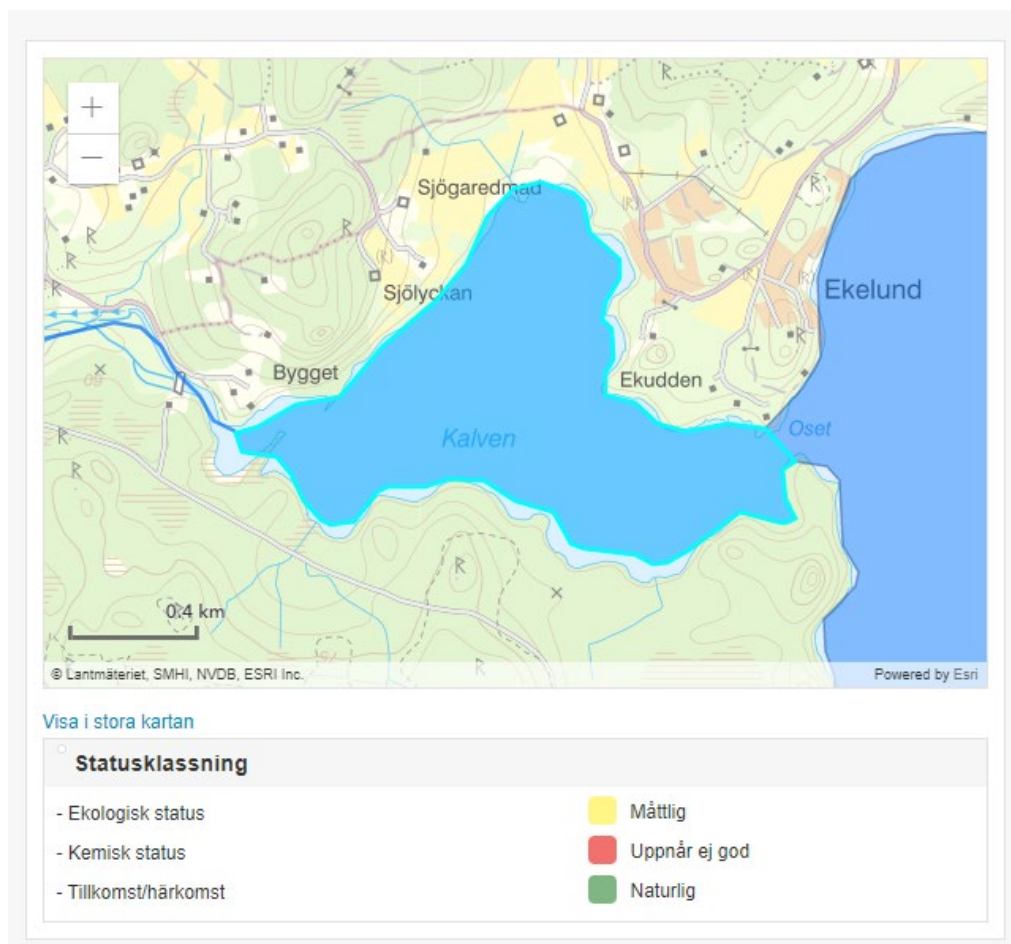
Miljö kvalitetsnormer vatten

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet Viskan, med delavrinningsområdet ”utloppet av Kalven”. Se karta nedan.

Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusklassningen för Kalven; ”Måttlig”. Det är kvalitetsfaktorn fisk som är utslagsgivande för bedömningen eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet. Vattenförekomsten är även påverkad av förorening vilket motverkas av kalkning. Bottenfauna och pH-mätningar visar att kalkningen fungerar.

Den kemiska statusen har klassats som; ”Uppnår ej god”, med avseende på halten kvicksilver och PBDE (Bromerade difenyletrar). Gränsvärdena för PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten.

Förslag till ny miljö kvalitetsnorm finns innebärande att vattenförekomsten ska ha uppnått god ekologisk status år 2033.



Figur 3: Utdrag ur VISS – Vatteninformationssystem Sverige

Övriga kommunala beslut

Positivt planbesked gavs av PBN 2019-10-05.

Planbestämmelser

Användningsbestämmelser för allmän plats med enskilt huvudmannaskap

NATUR ₁	Naturområde. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.
GATA ₁	Gata. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa angöring till kommande bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B	Bostäder. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.
E ₁	Avfallshantering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa samlat utrymme för hantering av avfall för de tillkommande bostäderna. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.
E ₂	Fördröjningsmagasin. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för dagvattenhantering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Mark

träd ₁	Befintliga större lövträd ska i huvudsak bevaras. Syftet med bestämmelsen är att, i möjligaste mån, bevara befintliga större lövträd som är värdefulla för området. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 10 § PBL.
+0,0	Markens höjd över nollplanet ska vara +0,0 meter (+/- 0,2 m). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa höjden och lutningen på gatumarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 10 § PBL.

Utformning

födröjning₁

Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 57 kubikmeter ska finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för dagvattenhantering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.

dike₁

Mark avsedd för dike och vägslänt. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för dike och vägslänt i anslutning till tillkommande gata. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § punkt 2 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁

Största bruttoarea är 150 m² per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas, genom att tillåta största sammanlagda bruttoarea. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Fastighet

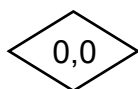
d₁

Minsta fastighetsstorlek är 600 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att inte bilda för små fastigheter i området. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 18 § punkt 1 PBL.

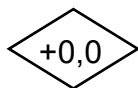
Utformning

f₁

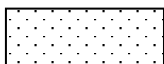
Endast friliggande enbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att endast möjliggöra bostäder i form av friliggande enbostadshus. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av byggnad till angiven högsta byggnadshöjd. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation till angiven högsta byggnadshöjd över angivet nollplan, för att anpassa byggnaderna till befintliga markhöjder. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att styra var byggnad inte får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Placering

p1

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, om inget annat anges.

Syftet med bestämmelsen är att styra avstånd till byggnader mellan olika fastigheter. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utförande

b1

Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 36 kubikmeter ska finnas.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för dagvattenhantering. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b2

Lägsta nivå för färdigt golv är +72.0 meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avrinningen från marken runt nya byggnader. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b3

Källare får inte finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa självfall till avloppsservis samt att undvika sprängning. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Mark

n1

Befintlig marknivå får inte ändras.

Syftet med bestämmelsen är att inga åtgärder genomförs som påverkar angränsande fastighet. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Markreservat för gemensambetsanläggning

g1

Markreservat för gemensambetsanläggning. Syftet är att säkerställa utrymme för omhändertagande av dagvatten i form av ett avskärande dike. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 18 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tid inom vilken det är rimligt att planen kan genomföras. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 21 § PBL.

Huvudmannaskap

- a₁** Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.
Motivet/syftet med enskilt huvudmannaskap är att det inte finns någon allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap i anslutning till planområdet. Den plan som nu ändras har också det upplägget. Motivet är även att säkerställa markägandet och förvaltandet av natur- och gatumark. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 7 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Kvartersmark
Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 6 § PBL.
- u₂** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Allmän platsmark.
Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar inom allmän platsmark. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 6 § PBL.

Villkor för startbesked

- a₂** Startbesked får inte ges för bostäder förrän dagvattenanläggningar har kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa dagvattenhanteringen inom området. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 14 § PBL.

Förutsättningar och förslag

Bebyggelseområden

Landskapsbild

Vännåkra är idag ett äldre fritidsområde på halvudden mellan Östra Öresjön och Kalven. Tomterna ligger i kluster med gröna stråk emellan. Tomterna är relativt små och befintlig bebyggelse består också av mindre byggnader av fritidshuskaraktär. Från Kalvviksvägen som löper söder om/runt området uppfattas området ha stora inslag av naturmark, vilken inbjuder till promenader genom området.



Exempel på bebyggelse/natur i området som gränsar till planområdet.

På flygbilden från 1970-talet nedan ser man att området redan fått den karaktär/bebyggelsestruktur som finns i området idag.



Figur 4: Ortofoto utvisande planområdet på 1970-talet.

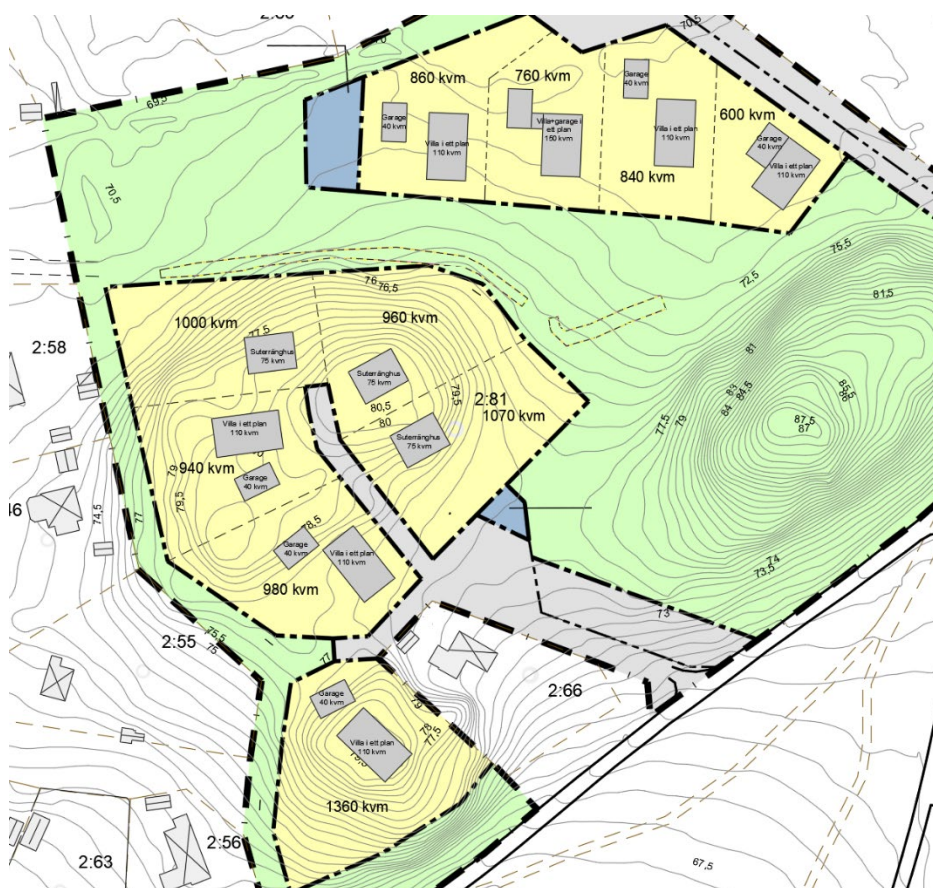
Förslag till byggnation

Planens intention är att möjliggöra för bebyggelse i 1–1,5 våning. Nya byggnader placeras och anpassas efter tomten och landskapets topografiska förhållanden. På tomter med större höjdskillnader kan suterränghus vara ett fördrag för att passa in i terrängen.

Byggrätten regleras genom bestämmelse om en största bruttoarea per fastighet på 150 m². Bestämmelsen syftar till att hålla nere storleken på nya byggnader och att därmed bibehålla områdets karaktär. Ambitionen är att medge permanentbostäder men med en begränsad byggnadsyta. Förslagen till bestämmelser om byggnadshöjd, gatunivåer och byggrätt har anpassats till detta.

Byggrätten är uttryckt som **bruttoarea** (sammanlagda arean av en byggnads alla våningsplan inkl. ytterväggar), innebärande att om man ex.vis bygger ett garage om 40 kvm på tomten kan huvudbyggnad maximalt omfatta 110 kvm av tomtytan och vara i ett plan. Om man väljer att bygga med en suterrängvåning (d v s byggnad i två plan) kan en huvudbyggnad maximalt vara 75 kvm av tomtytan och man har då inte någon byggrätt kvar för ett garage.

Nedan redovisas exempel på hur en byggnation kan se ut inom några av tomterna, om byggrätten enligt plankartan utnyttjas maximalt. På skissen redovisas även möjliga tomtstorlekar.



Kulturmiljö

I nära anslutning till planområdet finns flera registrerade fornlämningar, L2019:6016 och L2019:6004 (boplatser), L1963:4820 (gravfält), L1963:5403 (stensättning), samt L2019:6020 (boplatsområde) och L2019:7111 (ensamliggande härd). De båda sistnämnda lämningarna är sedan tidigare undersökta och borttagna.

Inför granskningsskedet har en arkeologisk utredning av planområdet genomförts av Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ. Undersökningen omfattade totalt 21 schakt med grävmaskin. I ett schakt påträffades ett kärnfragment av flinta, men utöver det påträffades inga förhistoriska fynd eller anläggningar. Två hägnader (stenmurar) har dokumenterats och registrerats som övriga kulturhistoriska lämningar i Fornregistret. Rio Göteborg anser inte att några ytterligare arkeologiska insatser inom området krävs.

Kvartersgränserna inom området har justerats så att de två stenmurarna som registrerats som övrig kulturhistorisk lämning nu ligger helt inom naturmark.

Topografi/ naturmiljö

Höjdförhållandena inom planområdet varierar ganska kraftigt. I den norra delen av området (norra kvarteret) ligger marknivån på mellan +70 till +71 m.ö.h. (meter över havet). Inom kvarteret i mitten och för tomten längst i söder varierar höjden mellan +72 och +80 m.ö.h. De högsta nivåerna återfinns dock inom naturmarken i den nordöstra delen av planområdet. Här ligger den högsta nivån på +88 m.ö.h.

Området används dagligen för rekreation av såväl boende i området som angränsande delar av kommunen. Genom planområdet löper ett rekreativt grönstråk från Kalvviksvägen upp mot kullen i områdets nordöstra del. Utmed Kalvviksvägen går även vandringsleden Kurirleden, en 50 km lång vandringsled som börjar vid Örestens fästning utanför Örby, och slutar vid Kinnahus i Östra Frölunda.

Området ingår i vädetrakt för särskilt skyddsvärda lövträd (Länsstyrelsen Västra Götaland) och omfattas även av lövskogsinventering; ekskog (Länsstyrelsen Västra Götaland). En vädetrakt är ett större område som har en särskilt hög täthet av värdekärnor (och/eller värde-element) för djur- och växtliv.

Inför planprocessen har, bland annat med utgångspunkt från ovanstående, en naturvärdesinventering genomförts med avseende på biologisk mångfald (Pro Natura, oktober 2020). En komplettering av rapporten gjordes med fältinventeringar under vår och försommar 2022, då misstankar fanns att området kunde hysa groddjur och fridlysta orkidéer. En sammanfattning återfinns nedan och rapporterna i sin helhet följer planhandlingarna som bilagor.

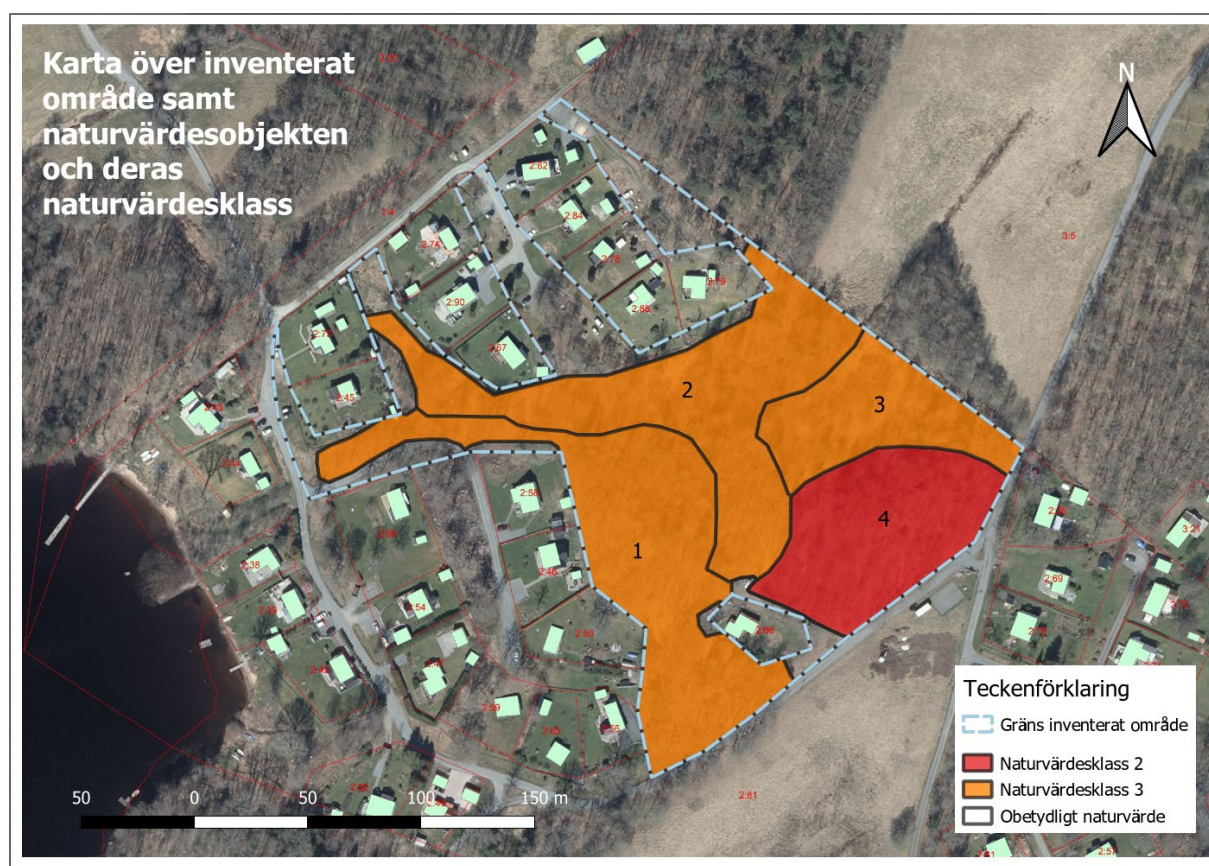
Sammanfattning av naturvärdesinventering 2020:

Totalt har fyra naturvärdesobjekt avgränsats; och av dessa bedömdes ett objekt ha högt naturvärde (naturvärdesklass 2) och tre objekt bedömdes ha ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3), se kartbild nedan. Värdet för biologisk mångfald är främst knuten till gammal ekskog med en rik och intressant epifytflora i delområde 1 och 4 och den fuktiga miljön med öppna diken i delområde 2 och 3.

Död ved i form av lågor och torrakor förekommer spritt inom hela inventeringsområdet men de är unga och med klena dimensioner och därmed är de biologiska värdena begränsade.

De naturvärdesklasser som används i inventeringen är:

- Naturvärdesklass 1 – högsta naturvärde
- Naturvärdesklass 2 – högt naturvärde
- Naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde
- Naturvärdesklass 4 – visst naturvärde



Figur 6: Kartbild från naturinventeringen utvisande identifierade naturvärdesobjekt och deras naturvärdesklass.

Sammanfattning av naturvärdesinventering 2022:

Förekomsten av vanlig groda är mycket liten och endast en romsamling kunde noteras. Denna samling låg i ett litet grävt dike som våren 2022 hade mycket lite vatten och det fanns stor risk för uttorkning. Förekomsten kan därför inte betraktas som stabil eller långsiktigt säkerställd. För att få en långsiktigt uthållig population bör man därför utföra naturvärdesåtgärder (som att gräva en damm eller fördjupa diket). Det är dock osäkert om dessa åtgärder kommer att få en önskvärd effekt.

Förekomsten av grönvit nattviol består av en enda individ och inte heller denna förekomst kan betraktas som stabil eller långsiktigt säkerställd. Vi ser i nuläget inte några effektiva naturvårdsåtgärder som kan avhjälpa detta.

Några skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd påträffades inte under inventeringen. Däremot noteras sju träd som bedömdes som "värdeelement" (kategori 3) enligt NVI-standarden och ett mindre område som har en grupp av träd med dessa kvalifikationer. "Värdeelement" (kategori 3) omfattar träd med stor betydelse för biologisk mångfald, t ex döda träd, hålträd och högstubbar. På kartan nedan återfinns de aktuella träden och området.



Figur 7: Ortofoto utvisande planområdet på 1970-talet.

Planförslaget

För att minska påverkan på områdets karaktär kopplat till befintliga höjdskillnader och minimera sprängning, schakt och fyllning, har planbestämmelsen avseende byggnadshöjd inom det mittersta större kvarteret och det södra kvarteret uttryckts som ”högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan”. (När bestämmelsen uttrycks som meter ”över angivet nollplan” innebär det att höjden beräknas till verklig nivå över havet och inte som höjd över befintlig marknivå.) En höjdbestämmelse för anslutande gata har även införts. Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd, uttryckt som ”meter över angivet nollplan”, syftar till att motverka att tomterna fylls upp för att kunna lägga ett bostadshus på en högre nivå för att t ex. skapa bättre utsikt. Bestämmelsen kring höjd på gata syftar till att motverka att tomten schaktas ur/sänks (mer sprängning), detta uppnås eftersom entréväningen på nytt bostadshus behöver ligga i ungefärlig nivå med infarten från gatan.

I norr har byggnadshöjden istället uttryckts som ”högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter”. I detta fall tillåts en byggnadshöjd på 4,5 meter som mäts utifrån aktuell marknivå. För detta kvarter finns inte samma behov av att reglera en högsta höjd på marknivå, då området ligger betydligt lägre. Istället är det angeläget att tomtytan fylls upp något för att säkerställa att nya bostadshus placeras på tillräcklig höjd för att kunna anlägga avlopp med självfall.

För infartsgatan till detta område finns därför också en bestämmelse om föreskriven höjd och dessutom finns en bestämmelse som reglerar lägsta nivå på färdigt golv inom det norra kvarteret.

I planförslaget har naturmark lagts ut innebärande att den största delen av område 4 med naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), enligt figur 5 ovan, utgör naturmark.

Bedömningsgrund biotopvärde: Områdets äldre ekskog med mossbelupen skrovelbark.

Bedömningsgrund artvärde: Områdets många naturvårdsarter och en rödlistad art.

Även delar av övriga områden utgör i planförslaget naturmark/grönstråk genom området.

Bestämmelsen **träd₁** föreslås inom naturmarken innebärande att befintliga större lövträd i huvudsak ska sparas.

De träd nr 1-7 som enligt figur 6 utgörs av ”värdeelement” ligger inom kvartersmark (nr 1 inom naturmark, men strax utanför föreslagen gata). Dessa kan därför komma att tas bort. Den grupp med träd som ligger inom område 8, berörs inte av exploateringen, då detta område ligger inom naturmark.



Foto: utvisande en av stenmurarna inom planområdet.

Gränsen för kvartersmarken har justerats så att de stenmurar som pekats ut i den arkeologiska utredningen nu ligger inom naturmark. Dessa berörs därmed inte av planens genomförande.

Utmed den nordvästra och nordöstra plangränsen går öppna diken. Ny kvartersmark för bostäder förslås som närmast 8 meter från den nordvästra plangränsen och befintliga tomter. Inom den naturmark som därmed blir mellan befintliga tomter/plangräns och nytt föreslaget bostadskvarter, finns utrymme att behålla diket.

I det norra hörnet av planområdet behöver diket dras om/kulverteras under vändplanen för att möjliggöra ett genomförande av förslaget. En sådan åtgärd kan kräva tillstånd för markavvattning/ samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken.



Foto: Öppet dike inom naturmarken i den norra delen av planområdet.

Strandskydd

Östra Öresjön/Kalven omfattas generellt av ett utökat strandskydd på 300 meter. Då området är planlagt före 1975 och inget strandskydd råder inom det aktuella området, innebär planförslaget att strandskydd om 100 meter inträder runt Östra Öresjön/Kalven.

Enligt Länsstyrelsens tolkning av §10a, i lagen om införande av miljöbalken, inträder det lagstadgade generella strandskyddet om 100 m i dessa fall- även om det i övrigt råder 300 m strandskydd. Utifrån denna tolkning berörs inte planområdet av strandskydd. Området ligger på ett avstånd från strandlinjen på minst 170 meter och är avskuret från strandzonen av Kalvviksvägen.

Offentlig-/kommersiell service

Inom eller i närheten av planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Området ligger ca 6 km från Kinna som har gott om butiker och stort utbud av service som förskolor, skolor, bibliotek etc. I Örby ca 3 km från planområdet finns skola och viss service.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Området ligger med närhet till Östra Öresjön med goda möjligheter för friluftsliv som t ex. vandring, bad, kanoting, fiske och närhet till aktiviteter som golf och ridning och nyttjas flitigt av såväl boende i området som av andra besökare. Inom och i närheten av planområdet finns även fina områden för lek eller rekreation. Planförslaget säkerställer ett grönstråk genom området och upp mot de högre delarna i öster.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet nås via Kalvviksvägen, som är en mindre samfällad väg (Vännåkra ga:1). Vägen har två utfarter mot väg 156. Utmed de mest smala och kurviga delarna av vägen finns tätt med mötesplatser, avser sträckan från planområdet och väster ut. Utmed resterande del av vägen, från planområdet och norr ut, återfinns mötesplatserna mindre frekvent då vägen här har bättre sikt. Vägen har i sin helhet begränsad framkomlighet och enligt uppgift sämre bärighet.

Planförslaget medger ca 10 nya tomter, vilka kan förväntas generera en ökning av trafiken på Kalvviksvägen med ca 50 nya fordon per årsmedeldygn (ÅMD). Någon trafikmätning över nuvarande trafikflöde på vägen finns inte. Förslaget innebär nya mindre gator inom området, med en ny utfart mot Kalvviksvägen längst upp i nordöst.

De nya vägarna inom planområdet ansluter till Vännåkra ga:1, en väg som förvaltas av Vännåkra samfällighetsförening och går hela vägen mellan de båda utfarterna mot väg 156. En sträcka på knappt 4 km. I samfällighetsföreningen ingår idag drygt 80 fastigheter. Nya bostadsfastigheter som förväntas tillskapas enligt detaljplanen avses anslutas till Vännåkra ga:1.



Foto över Kalviksvägen. Till vänster del av vägsträckan från planområdet och ut mot den västra anslutningen till väg 156 och till höger del av vägsträckan från planområdet och ut mot den östra anslutningen till väg 156.

De befintliga mindre vägarna som går från kalviksvägen och upp mot planområdet (Skönelidsvägen och Kalvstigen) ingår inte i någon vägsamfällighet. Vägarna ligger på privat mark och underhåll i form av exempelvis plogning vintertid sköts av Kalviksvägens VSF.



Figur 8: Karta med aktuella befintliga vägar. Planområdet markerat med svart streckad linje.

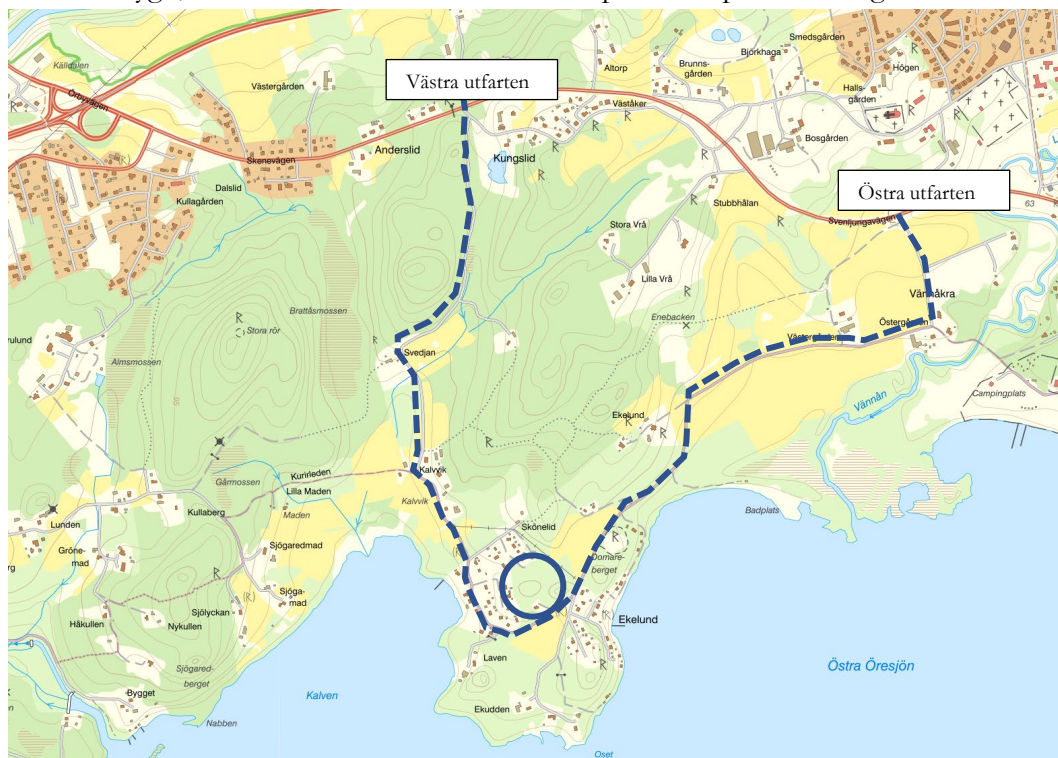
Trafiksiffror utmed väg 156, från Trafikverkets mätningar år 2021:

Sträckan förbi den västra utfarten från Kalvviksvägen: 3950 fordon/årsmedeldygn

Sträckan förbi den östra utfarten från Kalvviksvägen: 3224 fordon/årsmedeldygn

Utfarterna från Kalvviksvägen till väg 156 (Svenljungavägen) har lite olika karaktär. Förslaget bedöms inte innebära en sådan ökning av trafiken i korsningen/-arna med väg 156 att några åtgärder krävs i dessa.

Den ökade trafik som planförslaget medför på Kalvviksvägen, i storleksordningen 50 fordon per årsmedeldygn, bedöms endast innebära en liten påverkan på denna vägsträcka.



Figur 9: Karta utvisande planområdets läge i förhållande till Kalvviksvägens sträckning och dess två utfarter mot väg 156.

Västra infarten till Vännåkra från väg 156



Foto Google Earth: **Västra** infarten till Vännåkra till vänster i bild. Sikten väster ut (rakt fram i bild) med ett backkrön ganska nära.



Foto Google Earth: Fotot är taget från **västra** infarten till Vännåkra och österut på väg 156.

Östra infarten till Vännåkra från väg 156



Foto Google Earth: Fotot är taget från **östra** infarten till Vännåkra och österut på väg 156.



Foto Google Earth: Fotot är taget från **östra** infarten till Vännåkra och västerut på väg 156.

Parkering

All parkering som orsakas av ny föreslagen byggnation skall anordnas inom tomtmark.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för busstrafik ligger utmed väg 156 ca 1.6 km från planområdet.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet planeras inte några gång- och cykelvägar. Gång och cykeltrafik i området hänvisas till befintliga mindre vägar. I anslutning till den östra utfarten mot väg 156 finns en tunnel möjlig att använda för gång- och cykeltrafik (i vart fall sommartid). Via denna kan man ta sig vidare upp mot Örby.

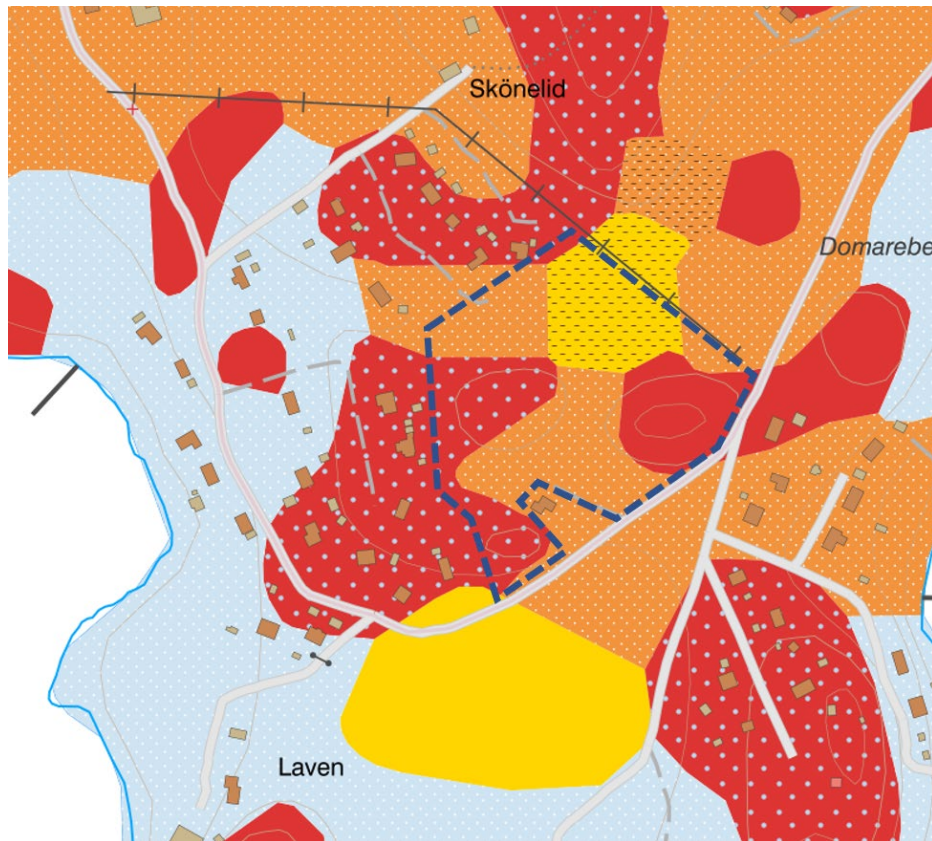


Foto Google Earth: Östra anslutningen till väg 156 med gång- och cykeltunnel upp mot Örby.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

Enligt uppgifter från SGU:s kartvisare består marken inom planområdet av berg alternativt morän på berg på de högre delarna (rött/rött med ljusblå prickar). Längst i norr på lägre nivåer återfinns torv/lera(gult) medan resten av marken består av sand (orange på kartan).



Figur 10: Utdrag ur SGU:s kartvisare. Planområdet markerat med blå streckad linje.

Inför granskningsskedet har en geoteknisk utredning genomförts för att bland annat säkerställa att aktuellt område är lämpligt att bebygga. Utredningen har även kompletterats med ytterligare bergtekniska undersökningar inför planens antagande.

Utredningen som har genomförts av AFRY, 2022-12-22, reviderad 2024-08-16 redovisas sammanfattningsvis nedan;

Geotekniska förutsättningar

Detaljplaneområdets jordprofil utgörs generellt av ett tunt lager mulljord, underlagat av friktionsjord. Enligt utförda undersökningar varierar djup till fast botten mellan ca 0 och 4 m. I de nordvästra delarna av området, där störst jorddjup påträffats, överlagras friktionsjorden av siltig lera.

Till följd av höga grundvattennivåer i anslutning till lågpartier med lera kan viss utskiftning av massor samt en upphöjning av markytan komma att bli nödvändig. Leran inom området bedöms generellt vara överkonsoliderad, och därmed klara viss belastning innan sättningar utvecklas. Grundläggning bedöms därför kunna utföras med metoder för plattgrundläggning, exempelvis kantförstyvad platta på mark.

Som ett alternativ till plattgrundläggning kan byggnader grundläggas med exempelvis spetsburna pålar eller plintar, vilket reducerar risk för sättningsdifferenser vid varierande jorddjup eller i övergångar mellan jord och berg. Vid detaljprojektering ska kompletterande undersökningar och utredningar av de lokala grundläggningsförhållandena utföras för val av lämplig grundläggningsmetod.

Totalstabiliteten för befintliga förhållanden bedöms för planområdet vara tillfredsställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd. Totalstabiliteten för området bedöms vara fortsatt tillfredsställande med planförslaget.

Bergtekniska förutsättningar

Bergmassan i området utgörs generellt av en blockig till storblockig, ställvis skivig, granitisk gnejs. Tre huvudsprickgrupper, utöver slumpvisa sprickplan, har identifierats. Naturliga slänter bedöms i huvudsak stabila. För utvalda slänter rekommenderas bergrensning av enstaka block samt vegetationsrensning för att undvika framtida utfall.

Inom området med ytligt berg eller berg i dagen bedöms hus och vägar kunna grundläggas antingen direkt på avtäckt rensad bergyta, på avsprängd rensad bergyta eller på packad sprängbotten/sprängstensfyllning. Synligt berg bedöms vara av bergtyp 1.

I delar av området, där markytan utgörs av släntberg, bedöms plansprängning av berg kunna bli nödvändig beroende på val av grundläggningsmetod. Avtäckt bergöveryta och framschaktat berg ska besiktigas av bergsakkunnig för att avgöra behov av eventuell för-förstärkning och/eller permanentförstärkning.

Omgivningspåverkan

Avsänkning av befintlig grundvattennivå får inte ske utan att omgivningspåverkan har utretts. Vid markarbeten så som sprängning, schaktning och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen. I riskanalysen ska behovet av synförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas.

Stabilitetsutredning

En detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning genomfördes av AFRY i samband med den geotekniska utredningen. Deras slutsatser redovisas nedan.

Stabilitet i jord befintliga förhållanden

Totalstabiliteten för jordslänter inom planområdet bedöms, för befintliga förhållanden, vara tillfredsställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Stabilitet i jord planerade förhållanden

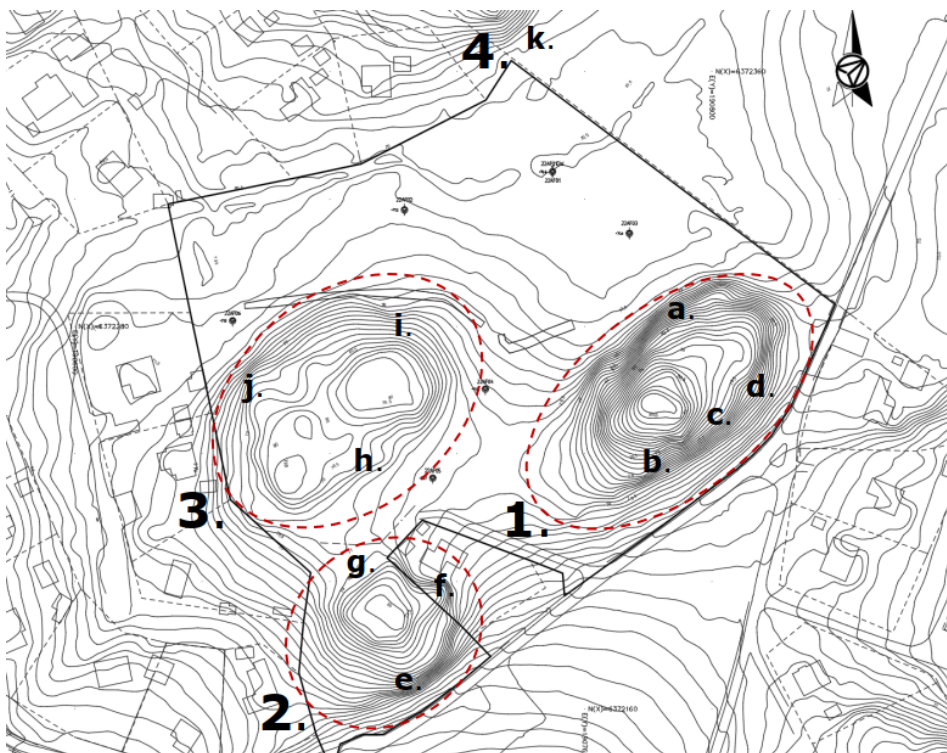
Markytan inom planområdet är generellt flack. Vid byggnation kommer marknivåerna anpassas till planerad bebyggelse. Lågpunkter inom området kan komma att justeras upp. Uppfyllnad av lågpunkter bedöms vara positivt för stabiliteten. Planförslaget bedöms inte medföra att totalstabiliteten för jordslänter blir otillfredsställande inom planområdet.

Stabilitet i berg befintliga förhållanden

Befintliga naturliga bergsslänter inom planområdet bedöms i huvudsak stabila. För utvalda slänter rekommenderas dock bergrensning av enstaka block samt vegetationsrensning i anslutning till lösa block för att undvika framtida utfall. Det södra höjdpartiet angränsar till intilliggande fastighet genom en, delvis naturlig, bergsslänt. Bergslänten har ej kunnat undersökas på nära håll i detta skede. Syn av slänten bör utföras vid fortsatt projektering för att säkerställa lokal stabilitet i samband med eventuellt berguttag.

Stabilitet i berg planerade förhållanden

Naturliga slänter bedöms vara storstabila för befintliga förhållanden. För några slänter rekommenderas bergrensning av enstaka block, selektiv bergbult samt vegetationsrensning för att säkra lokal stabilitet(ytstabilitet) och undvika blockutfall. Inom området med ytligt berg och/eller berg i dagen bedöms hus och vägar kunna grundläggas antingen direkt på avtäckt rensad bergyta, på avsprängd rensad bergyta eller på packad sprängbotten/sprängstensfyllning.



Figur 11: Översikt av undersökta höjdpartier numrerade från 1 till 4. Höjdparti nr 4 ligger precis utanför detaljplaneområdet och har undersökts översiktligt med avseende på blockstabilitet intill planområdet.

Planförslaget

Planförslaget kommer innebära åtgärder som schakt, fyll och sprängning. Det är angeläget att man inför dessa åtgärder iakttar och följer vad som framkommit i den geotekniska utredningen. Utredningens förslag på åtgärder i form av bergrensning, syn av bergyta inför grundläggningsarbeten (efter avtäckning och efter ev. berguttag) eller förankring av block ska följas. Information angående detta har införts på plankartan.

Radon

I samband med den geotekniska utredningen har mätningar av radonhalt genomförts. Vid mätningarna, baserade på radonhalt i jordluft och mätning av totalstrålning från berggrund, har värden motsvarande normalriskområde uppmäts. Det innebär att ny bebyggelse ska uppföras med ett radonskyddat byggnadssätt. Information angående detta finns på plankartan.

Buller

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

Området ligger inte i ett läge med risk för bullerstörningar. Den trafikökning som föreslagna nya tomter medför, innebär heller inte att bullernivåerna ökar i någon nämnvärd omfattning för berörda intilliggande fastigheter.

Teknisk försörjning

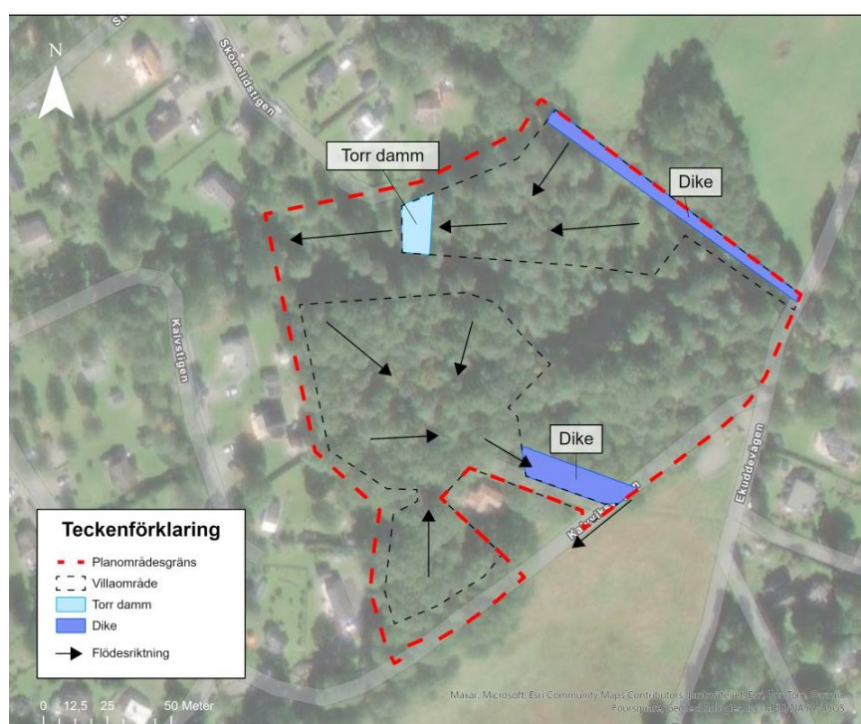
Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Kapacitet finns i befintligt nät för en utökning av tomter enligt planförslaget. Varje fastighet ska ha en egen förbindelsepunkt. Planbestämmelser avseende lägsta färdigt golv-nivå har införts för det norra kvarteret för att säkerställa självfall ner till servisanslutning för avlopp.

Dagvatten

Inför granskningsskedet har en dagvattenutredning genomförts, Sweco 2022-12-19, Rapporten justerades inför granskning 2024-01-26.

Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats med utgångspunkt att framtida flöde från planområdet vid ett 10-årsregn inte ska öka jämfört med flödena från området vid ett 10-årsregn med befintlig markanvändning. Den beräknade totala erforderliga fördröjningsvolymen som krävs inom planrådets norra del uppgår till 36 m³ och 57 m³ för områdets södra del. För att fördröja denna volym rekommenderas att anlägga dels en torr damm i planrådets norra del, dels ett större dike (svackdike eller makadamdike) i planrådets södra del. Ytbehovet för den torra dammen beräknas bli 220 m² och för diket ca 390 m².



Figur 12: Föreslagen placering av dagvattenanläggningar enligt genomförd dagvattenutredning, Sweco.

Utredningen visar på att en hållbar dagvattenhantering går att uppfylla under förutsättning att föreslagna anläggningar byggs. I figuren ovan presenteras föreslagen placering av en torr damm i norra delen och ett dike i södra delen av området. Diket i den norra delen kommer att avleda dagvattnet från vägen och ledas vidare till den torra dammen via en trumma. Om bebyggelsegrupperna flyttas bör utredningen ses över. Det är viktigt att se till att anläggningarna ligger nedströms bebyggelsen.

Utredningen har följande rekommendationer till fortsatt arbete:

- Fastställa höjder och storlek på tomter och byggnader i detaljplanen för att mer noggrant utreda hur dagvattnet rinner från tomterna mot recipienten och därmed fastställa en mer exakt lokalisering och en dimensionering av föreslagna dagvattenanläggningar.
- Utreda kapaciteten i det dike som går längs med planområdets norra gräns för att säkerställa att nedströms områden inte påverkas negativt av exploateringen. Detta rekommenderas göras i form av en enklare endimensionell modellering, alternativt en handberäkning av dikeskapaciteten vilket innefattar inmätning av kulvertar och rör som är placerade längs med stråket ned till recipienten.
- Säkra avledningen från föreslaget dike i den södra delen av planområdet till befintligt dike utanför planområdet i söder. Detta innebär att man behöver säkerställa att kulverten under uppfartsvägen är tillräckligt stor för att inte skapa uppdämning på vägen.
- Utföra geotekniska/geohydrologiska undersökningar på de platser där dagvattenanläggningar föreslås.

Plankartan säkerställer utrymme för dagvattenhantering. I norr finns en planbestämmelse som anger att man inom området ska kunna fördröja 36 m³ och utmed vägen i sydöst ett område inom vilket 57 m³ ska kunna fördröjas. Området utmed vägen lämnar utrymme för både alternativet svackdike och alternativet makadamdike.

För att säkerställa avrinningen från området i norr har en bestämmelse om lägsta tillåtna färdigt golv införts för dessa tomter.

Utmed den södra gränsen på norra kvarteret har ett område för gemensamhetsanläggning lagts ut, g₁. Detta syftar till att skapa utrymme för ett avskärande dike/makadammagasin som kan ta hand om vattnet som kommer från området i söder/sydöst.

Det åligger exploitören att utreda/säkerställa avrinningen från planområdet ned till recipienten inför en kommande exploatering.

Miljö kvalitetsnormer

Det finns två begrepp som verksamhetsutövaren måste ta hänsyn till när det kommer till status och MKN hos recipienten, nämligen att det inte får ske;

- En försämring av vattenmiljön på ett otillåtet sätt
- Ett äventyrande av möjligheten att uppnå MKN

Planområdets recipient är sjön Kalven som är en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormerna för vatten (MKN). Föroreningsberäkningar har utförts med programmet StormTac Web (Sweco 2024-01-26) vilka visar på en ökning av samtliga undersökta ämnen efter exploatering (utan rening) men där endast fosfor, koppar och zink överstiger riktvärdet satt av Miljöförvaltningen i Göteborgs stad. Föreslagen dagvattenhantering (med rening) innebär dock att alla undersökta ämnen utom fosfor ligger under riktvärdena. Mängderna ligger fortfarande över nuvarande situation, men bedömningen är att man med föreslagen dagvattenhantering inte påverkar recipientens status eller möjlighet att uppnå MKN. Påverkan på MKN bedöms vara liten. Det bör även understrykas att efter den föreslagna primära reningen av dagvatten förväntas en ytterligare reningsgrad uppnås. Denna ytterligare rening bedöms ske naturligt när vattnet flödar genom gräsdiken som leder ner till recipienten samt via infiltration i marken. Bedömningen baseras på att infiltrationskapaciteten i de aktuella områdena är relativt god.

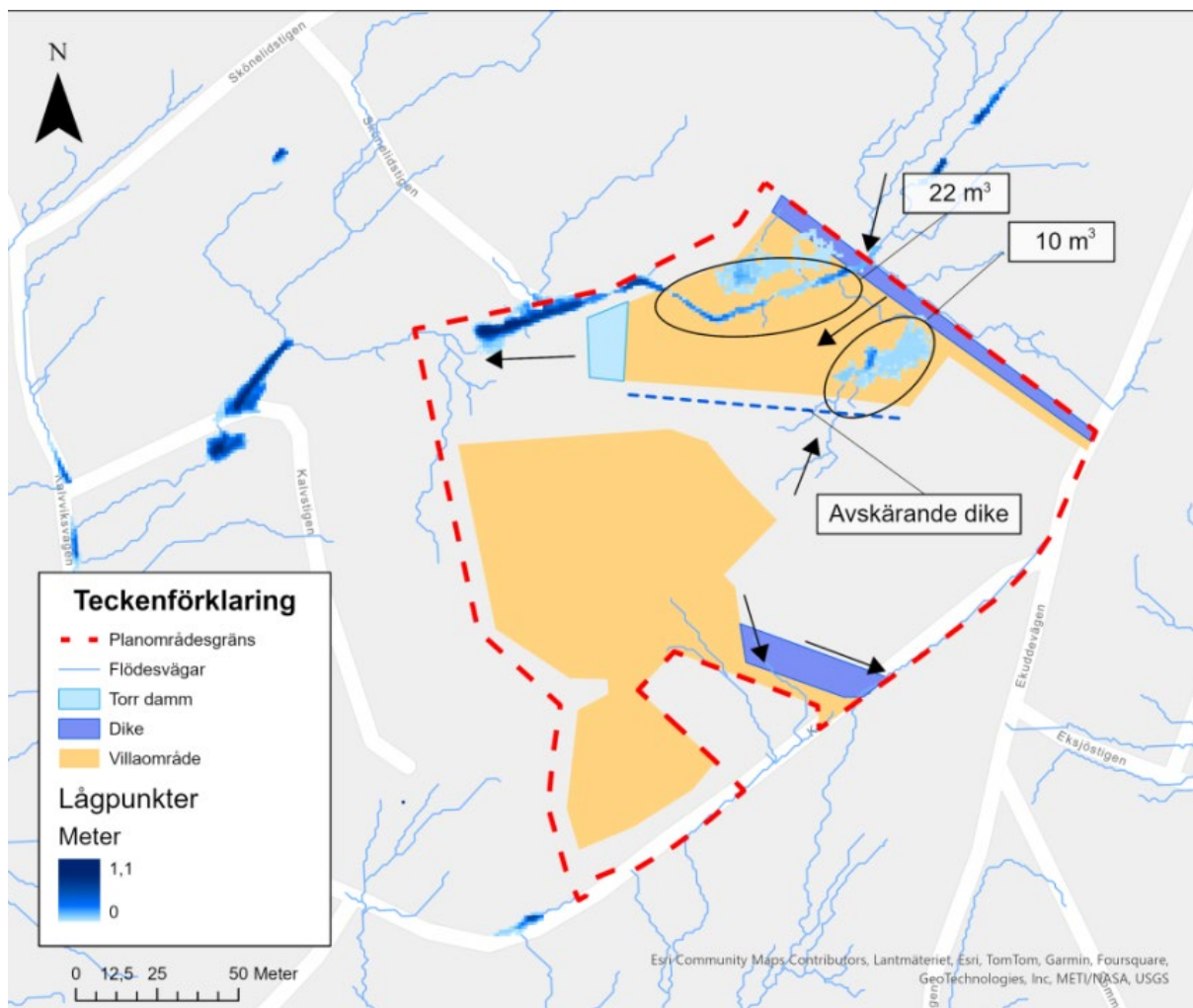
Skyfall

En skyfallsanalys har gjorts i samband med dagvattenutredningen (Sweco 2024-01-26). Analysen är gjord med hjälp av det webbaserade programmet Scalgo Live som används för att undersöka ytvattens beteende i terrängen. Det är viktigt att komma ihåg att programmet visar en förenklad bild av verkligheten där till exempel infiltration inte tas i beaktande.

Analysen visar på att det inte bedöms föreligga risk för översvämning inom området eller nedströms, förutsatt att marken höjdsätts så att avledningen sker bort från byggnader samt om de volymer som finns i områdets nordöstra del, och som försvinner i samband med nybyggnationen, ersätts.

Utredningen föreslår att avskärande diken anläggs direkt norr och söder om det norra bostadskvarteret. Detta för att undvika att instängda områden skapas på dessa tomter och för att skydda bebyggelsen från tillrinnande ytvatten som kommer från bergssluttningarna inom planområdet samt från åkern norr om planområdet. I samband med att planen genomförs är det viktigt att se till att det dike som ligger i områdets norra del, och som leder vatten från uppströmsområden, läggs om på ett sätt så att vatten inte riskerar att bli stående i närheten av byggnader.

Utredningen visar på att en hållbar skyfallshantering går att uppfylla under förutsättning att föreslagna anläggningar byggs.



Figur 13: Avskärande diken för att skydda bebyggelse inom planområdet från vatten vid skyfall, Sweco.

Släckvatten

Avståndet från uppställningsplats för räddningsfordon till angreppsväg, exempelvis entré till byggnad, bör inte överstiga 50 meter. Kapaciteten i ledningsnätet är inte tillräckligt stor för att det ska planeras brandposter inom området. Vid behov av släckvatten förutsätts därför tankbil eller möjlighet att ta vatten från närliggande sjö. Framkomligheten för räddningsfordon kräver att den maximala tillåtna lutningen på gator är 1:12. Nya vägar ska anläggas så att räddningsfordon kan nå fastigheterna med avseende på bärighet och lutning.

Renhållning

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

Energiförsörjning

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen till planområdet och Skanova AB för markförlagda teleanläggningar. Om ledningar/kablar behöver flyttas med anledning av ett genomförande av planen är det exploatören som står för dessa kostnader. Samråd ska i sådana fall ske med leverantören av el, tele och fiber.

Post

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor, radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådinsamling vid infarten till området.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut på platsen.

Genomförandefrågor

Inledning

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 då det är plankartan och planbestämmelserna som är de bindande forskrifterna. Avsikten med genomförandedelen är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

Administrativa frågor

Planen prövas med ett standardförfarande. Samråd genomfördes under andra kvartalet 2021, granskning under andra kvartalet 2024 och antagande av detaljplanen bör kunna ske under tredje kvartalet 2024.

Tidplanen förutsätter att det inte inkommer några synpunkter som föranleder större förändringar i planhandlingarna.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid om fem år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Gatorna inom planförslaget är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att vägarna ska vara tillgängliga för allmänheten och att vägarna förvaltas av dem som nyttjar vägen.

Grönområdet inom detaljplanen är sedan tidigare planlagt som allmän plats, enskilt huvudmannaskap i byggnadsplanen "För del av fastigheten Vännåkra Östergården 2:1 i Örby socken, Älvsborgs län," akt 15-STY-1292.

Grönområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Vännåkra ga:3 som förvaltas av Ekelunds samfällighetsförening. Förslagsvis fortsätter grönområdet att ingå i gemensamhetsanläggningen Vännåkra ga:3, om än med ett mindre område. Förändringen av grönområdets utbredning hanteras av Lantmäteriet efter ansökan och framställda yrkanden.

Vägarna och grönområdet inom detaljplanen är belägna inom Vännåkra 2:81.

Kommunen är ansvarig för dricksvatten- och spillvattenledningarna inom området.

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

Avtal och överenskommelser

Exploatören och kommunen kommer att upprätta exploateringsavtal gällande framdragande av vatten- och spillvattenledningar. Detta med anledning av att de kommunala dricksvatten- och spillvattenledningarna ska förläggas inom enskild väg och för att ha en samsyn kring arbetets gång upprättas ett avtal mellan parterna. Avtalet ska vara undertecknat av berörda parter innan detaljplanen antas.

De tillkommande dricksvatten- och spillvattenledningarna, som ska förläggas inom området, förläggs med stöd av avtalsservitut mellan kommunen, markägare och delägarna i Vännåkra ga:3. Avtalsservituten ska undertecknas av berörda parter innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Berört planområde är beläget utom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten vilket innebär att fastighetsägarna själva ansvarar för vatten och spillvatten.

Kommunens avsikt är att utöka verksamhetsområdet så att kommunens nät går fram till fastighetsgräns och de blivande fastigheterna inom planområdet ansluts till det kommunala dricksvatten- och avloppsnätet.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med den dagvattenutredning som är framtagen i samband med detaljplanen vilket innebär att fördröjningsmagasin ska finnas i området. För att startbesked för byggnation av bostäder ska få lov att ges, ska fördröjningsmagasinen vara utbyggda enligt bestämmelserna *fördröjning1 och b1*.

När planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde ska varje enskild fastighetsägare ansöka om anslutning till det kommunala nätet.

Kommunen fakturerar när meddelande om förbindelsepunkt görs även om huset inte står på plats. Lägenhetsavgiften, vilket är en del av anslutningsavgiften, betalas när bostadshuset är uppfört.

Det tar ca 18 månader att få en förbindelsepunkt i fastighetsgräns från det att anmälan inkommit till kommunen.

Geoteknik

Inför all byggnation inom området ska hänsyn tas till vad som framkommer i den geotekniska utredning som genomförts under planprocessen.

I utredningen kartläggs även de bergtekniska förutsättningarna. Naturliga slänter bedöms vara storstabila för befintliga förhållanden. För några slänter rekommenderas begränsning av enstaka block, selektiv bergbult samt vegetationsrensning för att säkra lokal stabilitet och undvika blockutfall. Inom området, där markytan utgörs av släntberg, bedöms plansprängning av berg kunna bli nödvändig beroende på val av grundläggningsmetod.

Avtäckt bergöveryta och framschaktat berg ska besiktigas av bergsakkunnig för att avgöra behov av eventuell förförstärkning och/eller permanentförstärkning.

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 exploitörernas övriga utbyggnad av området. Vattenfall har anläggningar inom området. Utsättning ska begäras i samband med arbete i närheten av dessa. Flera av Vattenfalls

kablar kommer att korsa/gå parallellt med ny gata inom planområdet. Dessa kablar ska förläggas i skyddsror.

Vattenfall har även en nätstation som ligger strax norr om planområdet. Grundkartan har uppdaterats med bl a inmätning av stationen som ligger drygt 4 m från område med gata/dike.

Elektronisk kommunikation, fiber

Intill planområdet är den elektroniska kommunikationen utbyggd och innehas av Marks energi. Den nya byggnationen bedöms kunna anslutas till fibernätet. Anslutning till fibernätet får lösas av exploatören i samförstånd med ägaren av fibernätet. Det är önskvärt att utbyggnaden sker i samråd med övrig utbyggnad inom planområdet.

Renhållning

Kommunen ansvarar för insamling av avfallet från området genom upphandlad entreprenör. Exploatörerna ansvarar dock för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med gällande lagstiftning och Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering vid tiden för bygglovsansökan. I det norra bostadskvarteret kan respektive bostadsfastighet placera sina avfallskärl inom den egna fastigheten medan det södra kvarteret ska anordna en gemensam lösning inom område E_1 . Det är med anledning av att sopbilen inte kan vända på ett säkert sätt inom det södra kvarteret och att gångavståndet mellan vändplanen och bostadsfastigheterna är längre än vad kommunens policy medger.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Sökande av detaljplanen är en privatperson som äger den belastade fastigheten, Vännåkra 2:81.

Delägarna av Vännåkra ga:3, inom del av Vännåkra 2:81, påverkas av den nya detaljplanen eftersom gemensamhetsanläggningens utrymme behöver minskas för att kunna skapa de planerade fastigheterna.

Fastighetsbildning

För att kunna tillskapa de nya tilltänkta bostadsfastigheterna krävs det en lantmäteriförrättning vilken hanteras först efter att ansökan inkommit till Lantmäteriet. Det är exploatörens eller de nya ägarna till respektive bostadsfastighets ansvar att ansöka om sådan åtgärd.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop, till exempel vägar, avlopp eller lekplatser. Anläggningens ändamål ska vara av stadigvarande betydelse och utgörs av ett väsentligt behov för de deltagande fastigheterna. Det är Lantmäteriet som prövar frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning enligt inkommen ansökan.

Inom det område de tilltänkta bostadsfastigheterna avses att tillskapas finns idag gemensamhetsanläggning för grönområde, Vännåkra ga:3. Grönområdets yta kommer att minskas vilket görs genom en omprövning hos Lantmäteriet. Frågan prövas i samband med, eller innan, de nya bostadsfastigheterna bildas. En sådan ansökan kan göras av till exempel exploatören eller av någon delägare i gemensamhetsanläggningen.

I samband med att grönområdet minskas i storlek och markområden därmed återgår till fastighetsägaren, är denne skyldig att ersätta delägarna i anläggningen för den ekonomiska förlust som kan uppstå för delägarna samt den eventuella vinst som fastighetsägaren tillskapas genom byggrätterna som uppstår när markområden återgår till dennes förfogande. Ersättningsfrågan hanteras av Lantmäteriet i samband med omprövningen av Vännåkra ga:3 och prövas enligt 40 a § anläggningslagen, AL, (1973:1149).

De vägar som avses att anläggas inom planområdet för att nå fram till de nya bostadsfastigheterna är enskilda och föreslås hanteras genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

De nya vägarna ansluter till Vännåkra ga:1, väg, som förvaltas av Vännåkra samfällighetsförening. Bostadsfastigheter som förväntas tillskapas enligt detaljplanen avses att anslutas till Vännåkra ga:1. Det görs av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildningen, antingen genom anslutningen enligt 42 a § AL, genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningen, 43 § AL, eller genom omprövning av gemensamhetsanläggningen, 35 § AL. Det är sökande som uppger, yrkar, hur de avser att ansluta fastigheterna men det är lantmäteriet som avgör vilken bestämmelse i anläggningslagen som ska tillämpas.

När nya fastigheter ansluter till en redan befintlig gemensamhetsanläggning kan de anslutande fastigheterna behöva betala ersättning till samfällighetsföreningen. Den frågan prövas enligt 37-40 §§ AL av lantmäteriet i samband med anslutningen.

Även dagvattenhanteringen för de nybildande fastigheterna föreslås att lösas gemensamt genom gemensamhetsanläggning.

Det E-utrymme som är reserverat för avfallshantering kan utgöra en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som är i behov av sådant utrymme utanför den egna bostadsfastigheten.

U-område

U-områden skapas för att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar. Inom u-områdena får inga byggnader placeras, växter planteras eller staket uppföras. Området ska hållas fritt för ledningarna och dess rättighetsinnehavare.

Inom planområdet upplåts u-områden, ”U₁” och ”U₂”, dels för befintliga ledningar, dels för nya ledningar som kommer att behövas för att försörja de nya bostäderna.

E-område

Markreservatet ”E₁” är reserverat för att säkerställa gemensamt utrymme för avfallshantering. Området bör lämpligen utgöra en gemensamhetsanläggning för de bostadsfastigheter som anses ha behov av anläggningen.

Rättigheter

Inom planområdet finns det ledningsrätt för kommunalt VA och elektronisk kommunikation (fiber). De båda rättigheterna är inom samma område. För att skydda dessa rättigheter har u-områden förlagts där ledningarna är belägna.

Vännåkra 2:66 är belägen utanför planområdet men innehar officialservitut inom den nya detaljplanen. Officialservitutet avser rätt till utfartsväg som är bildat år 1961, akt 15-ÖRY-1483.

Fastigheten belastas av inskrivna avtalsservitut. Avtalen är beställda från riksarkivet och hanteras så snart kommunen tagit del av dem.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Delägarkretsen i Vännåkra ga:1, väg, kommer att utökas då nya bostadsfastigheter förväntas att anslutas till ga:n.

Området för Vännåkra ga:3, grönområdet, kommer att minskas för att kunna skapa de nya bostadsfastigheterna. De nya bostadsfastigheterna inom planområdet kan komma att anslutas till Vännåkra ga:3.

Nya gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för att hantera vägar och dagvatten inom planområdet. Deläggande fastigheter i respektive gemensamhetsanläggning är de fastigheter som anses ha behov och nytta av respektive anläggning.

Officialservitutet avseende rätt till utfartsväg till förmån för Vännåkra 2:66 är beläget inom den tilltänka infartsvägen i den södra delen av planområdet. Eftersom detaljplanen föreslår att tillgången till väg löses genom gemensamhetsanläggning är det av stor sannolikhet att Vännåkra 2:66 kommer att ingå i ga:n och därmed tas servitutet bort. I de fall ägaren av Vännåkra 2:66 anlagt delar eller hela den befintliga vägen som idag är upplåten med officialservitut, kan rättighetshavaren ha rätt till ersättning för väganläggningen och borttagandet av officialservitut.

Ekonomiska konsekvenser för ägaren av Vännåkra 2:81, exploatör

Intäkter

- Intäkt till följd av försäljning av bostadsfastigheter

Utgifter

- Plankostnader
- Förrättning för fastighetsbildning
- Förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning väg, dagvatten och renhållning
- Förrättning för omprövning av Vännåkra ga:3
- Utbyggnad av väg
- VA-anslutning
- Anslutning av de nya bostadsfastigheterna till Vännåkra ga:1
- Eventuell ersättning till delägarna i Vännåkra ga:3 för minskat yta för grönområde.
- Eventuell ersättning till ägaren av Vännåkra 2:66 för väganläggning och borttagande av servitut
- Kostnader i samband med flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

Ekonomiska konsekvenser för ägaren av Vännåkra 2:66

Intäkt

- Eventuell ersättning för väganläggning och borttagande av officialservitut

Ekonomiska konsekvenser för delägarna i Vännåkra ga:1, väg

Intäkter

- Eventuell ersättning för anslutning av nya bostadsfastigheter

Ekonomiska konsekvenser för delägarna i Vännåkra ga:3, grönområde

Intäkter

- Eventuell ersättning för anslutning av nya bostadsfastigheter
- Eventuell ersättning för minskad yta för grönområdet

Konsekvensbeskrivningar

(1 kap 1 § PBL "Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.")

Natur och topografi

Ett genomförande av planförslaget innebär att det större kvarteret i mitten samt tomten längst i söder, som båda består av höjdparter med relativt stora höjdskillnader, kommer att förändras. Vegetation kommer behöva tas ner i de delar där marken ska beredas för byggnation och där nya dricksvatten- och spillvattenledningar dras fram. Det kommer även bli aktuellt att förändra höjdnivån inom delar av tomterna, innebärande schakt/sprängning för att plana ut och möjliggöra uppförande av byggnader.

I det norra kvarteret som ligger lågt krävs å andra sidan uppfyllnader för att tomterna ska anpassas för anslutning mot ny gata i norr, möjliggöra självfall för avloppet samt naturlig avrinning av dagvatten.

Åtgärderna innebär en förändring av såväl natur som topografi inom området.

För att minska påverkan på områdets karaktär kopplat till befintliga höjdskillnader och minimera sprängning, schakt och fyllning, har planbestämmelsen avseende byggnadshöjd inom det mittersta större kvarteret och den södra tomten uttryckts som ”högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan”. En höjdbestämmelse för anslutande gata har även införts. Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd syftar till att motverka att tomterna fylls upp för att kunna lägga ett bostadshus på en högre nivå. (När bestämmelsen uttrycks som meter ”över angivet nollplan” innebär det att höjden beräknas till verklig nivå över havet och inte som höjd över befintlig marknivå.) Bestämmelsen kring höjd på gata syftar till att motverka att tomten schaktas ur/sänks, detta då infarten från gatan behöver ligga i ungefärlig nivå med tomtytan.

Friluftsliv och rekreation

Förslaget innebär att naturmarken minskas inom området. Den större kullen i planområdets östra del bevaras dock och blir även fortsatt tillgänglig från såväl gatan i söder som från bostadsområdena i väster/sydväst. Ett grönstråk med möjlighet till gångstig från sjön och upp genom området har varit en viktig del i utformningen av planförslaget.

Den ökning av trafiken på Kalvviksvägen som planförslaget innebär, har bedömts som mindre med ca 50 fordon per årsmedeldygn. Ökningen bedöms i mindre omfattning påverka framkomligheten i området, men ger ändå en viss negativ påverkan för gående, cyklister och ryttare i området.

Miljömålen

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

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Ingen övergödning:

- Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. ”+”
- Dagvatten från området ska hanteras/infiltreras lokalt. ”0”

Levande sjöar och vattendrag och Ett rikt växt- och djurliv:

- De mest värdefulla områdena med hänsyn till biologisk mångfald/naturvärden inom området tas till vara och säkerställs som naturmark. ”0”
- Dagvatten från området ska hanteras/ infiltreras lokalt. ”0”

God bebyggd miljö:

- Nya bostadstomter skapas med god tillgång till natur och friluftsliv och utan risk för störande buller. ”+”
- Anslutning till väl utbyggd infrastruktur och service. ”-”

Behovsbedömning Miljöbedömning

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

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

Användningen (bostäder) som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljöpåverkan och berör i första hand luftkvalitet, status i yt-/ recipientvatten samt buller.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta miljökvalitetsnormer är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är målsättningsnormer som ska eftersträvas.

Den ökning av fordonstrafik som ett genomfört planförslag kan medföra bedöms inte vara i den storleksordningen att det negativt påverkar möjligheten att miljökvalitetsnormerna kan klaras.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå aktuella miljökvalitetsnormer. Goda möjligheter finns inom området att, vid behov, anordna fördröjning av dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger på ett avstånd från skola, förskola och sportanläggningar på minst 3–5 km, vilket innebär att barnen behöver bli skjutsade. ”-”.

Inom och i anslutning till planområdet finns mycket goda möjligheter för lek och utevistelse. ”+”

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt	Annacarin Holm, bsv arkitekter & ingenjörer ab
Planarkitekt	Andrea Sandin, Marks kommun
Exploateringsingenjör	Therese Thingvall, Marks kommun