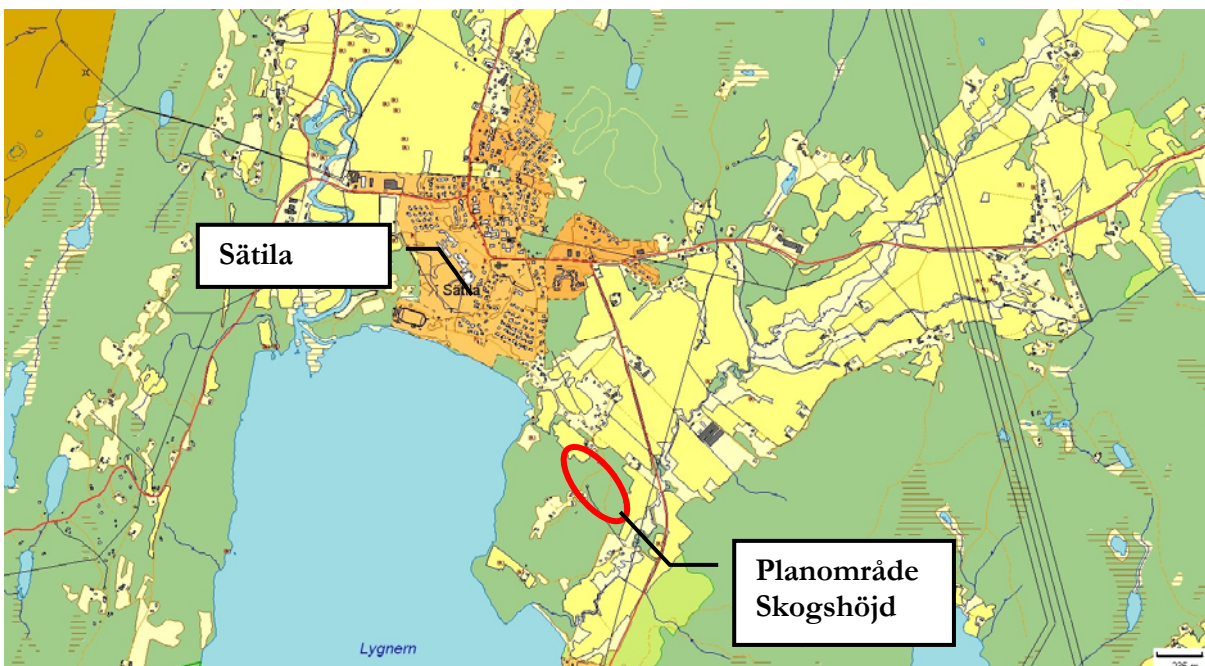


Detaljplan för

SKOGSHÖJD, SÄTILA 2:90 M FL,

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2008-05-12, reviderad 2009-01-19, 2009-06-08, 2011-05-02, 2011-08-29 och 2011-10-03

Planarkitekt Åsa Svensson
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2012-01-13

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Utställningsutlåtande 2

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2010

Fastighetsförteckning, daterad 2011-04-08

VA- och gatuutredning, WSP Samhällsbyggnad, daterad 2008-05-12

Komplement till VA- och gatuutredningen: ”PM Siktutredning- Blåsås”, WSP Samhällsbyggnad, daterad 2008-12-17

Projektering av gator och VA, ALP Markteknik, daterad 2010-09-10

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bebygga delar av Skogshöjdområdet i Sätila med upp till 28 småhus. I vissa delar är suterränghus aktuellt. I planen ingår även en ny väganslutning vilken sammanbinder området med Torråsvägen (väg 1613). En ny gångväg anläggs utanför planområdet och sammanbinder bostäderna med Sätila.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger vid Lygnerns östra strand i utkanten av Sätila. Området utgörs av skog och angränsar till öppen mark ner mot sjön i norr. Idag nås området via vägen genom Blåsås. Planområdet är ca 4 ha stort.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas huvudsakligen av Sätila 2:90. Den nya vägdragningen berör även fastigheterna Sätila 2:19, 3:9, 3:6, 4:2 och 4:4. Nya vändplaner för lokalgatorna berör även fastighet Sätila 9:10. Samtliga fastigheter är i enskild ägo.



Karta med fastighetsbeteckningar.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för friluftsliv och naturvård (bl.a. vattenmiljöer och lövskogar). Lövbrobäcken öster om planområdet är ett naturvårdsprojekt i kommunens naturvårdsplan. I slutningarna ned mot Lygnern finns intressanta lövskogsmiljöer.

Översiktsplaner

I den gällande fördjupningen av översiktsplanen (Sätila 2003) är området utpekad som föreslaget bebyggelseområde. Samtidigt noteras också att det finns konkurrerande intressen här. Skogshöjdsområdet utpekades som viktigt både för naturvården och friluftslivet och som exploateringsområde.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt.

Strandskydd

Områdets nordvästra hörn omfattas av strandskydd för Lygnern som är 300 m. Samråd har skett med Länsstyrelsen om strandskydd. Dispens från strandskyddet för damm har beviljats av Plan och byggnadsnämnden. Dispensen måste dock förnyas innan utbyggnad blir aktuell.

Program för planområdet

Program för planområdet är upprättat 2006-03-28, reviderat 2007-02-09.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2005-05-16 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att planlägga Blåsåsområdet. Detaljplanen har varit på samråd 2008 och utställning 2009. Kommunfullmäktige beslutade 2009-09-22 att anta detaljplanen.

Detaljplanen överklagades i flertalet punkter, såsom beslutet om enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, vägens dragning över fastighet Sätilla 2:17 och vägenslutningen till länsväg 1613. Regeringen beslutade 2011-03-10 att upphäva Kommunfullmäktiges antagandebeslut då de anser att det inte finns några särskilda skäl till att kommunen inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. Regeringen har inte prövat övriga invändningar. Detaljplanen föreslås nu få kommunalt huvudmannaskap för allmän plats (gator och naturmark). Detaljplanen har varit på förnyad utställning sommaren 2011.

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Riksintressen

Den nya bebyggelsen hamnar inom riksintresse för friluftslivet och naturvården. Riksintresset för naturvården består av värden i vattenmiljöer samt lövskogar, dessa berörs inte av detaljplanen. Riksintresset för friluftslivet påverkas delvis då del av befintlig skogsmark övergår till bebyggelse. De befintliga vägarna inom området finns kvar, dessutom skapas två gångvägar mellan några av de nya tomterna och därmed finns stora rörelsemöjligheter kvar. Förslaget innebär även att en ny gångväg anläggs som ansluter till Sätilla, vilket förbättrar friluftslivets rörlighet.

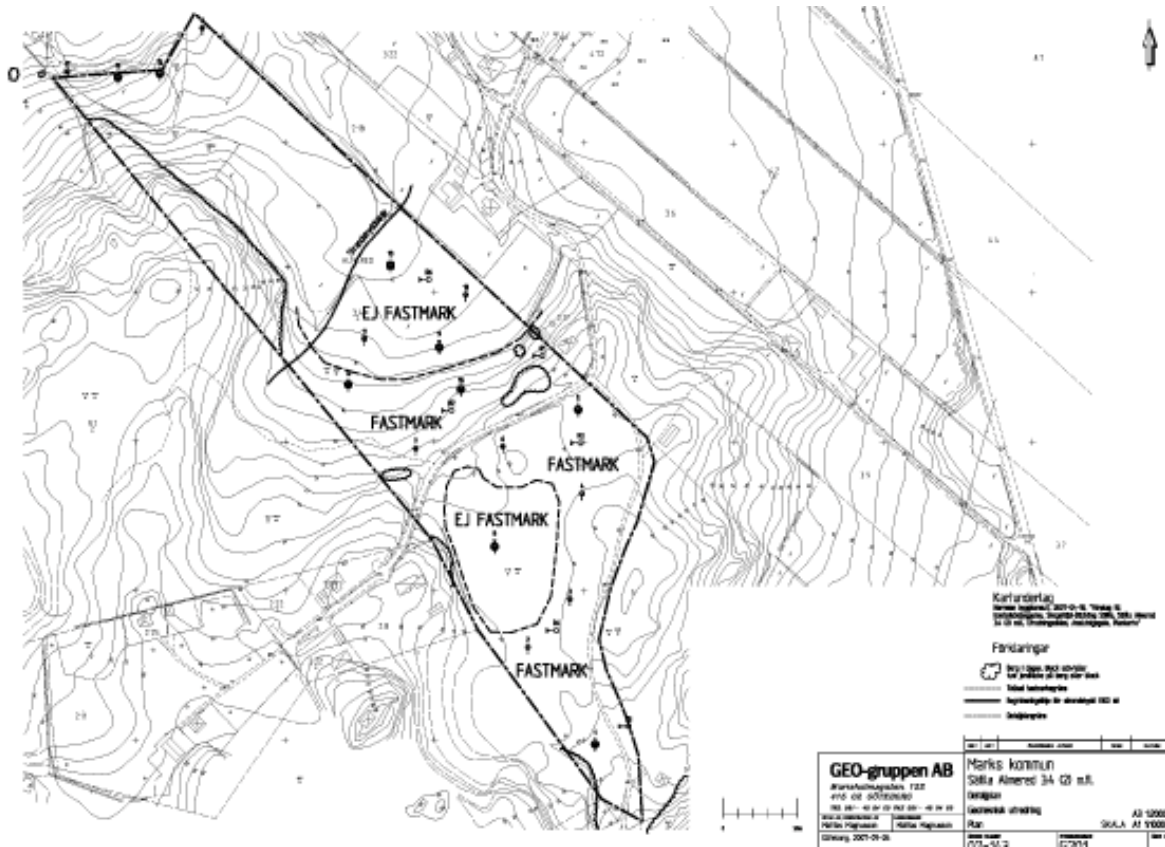
Mark och vegetation

Blåsåsvägen delar upp planområdet i två delar. Direkt norr om vägen domineras naturen av tallskog. Marken sluttar mot norr och nordost och planar gradvis ut i ängsmark. Ängsmarken sträcker sig sedan ända ner till Lygnern. Strax utanför planområdets västra gräns samt centralt i området (norr om vägen) finns stengårdsgårdar. Då stengårdsgården i området inte ligger inom jordbruksmark omfattas den inte av biotopskydd. Stenmuren inom planområdet bedöms ändå vara värd att bevara och skyddas med planbestämmelse.

Söder om Blåsåsvägen är marken relativt flack och utgörs av tall- och slyvegetation. Marken i området är delvis fuktig, framförallt i västra delen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av GEO-gruppen AB, 2007-09-26. Området har i denna utredning delats upp i tre huvudområden; området norr om strandskyddslinjen, fastmarksområdet och områden som ej utgörs av fastmark (se illustration nedan).



Utdrag ur geoteknisk utredning (GEO-gruppen AB)

Grundvatten

Fria vattenytor registrerades i provtagningshålen på mellan 0,4-1,5 meters djup. I grundvattenrören registrerades grundvattenytan i nivå med markytan. Vid undersökningstillfället var marken delvis blöt, i den sydvästra delen var marken mycket blöt.

Stabilitet

Den geotekniska utredningen visar att totalstabiliteten är tillfredsställande under rådande förhållanden och vid planerad byggnation. Inom stora delar av området är marken relativt plan och inom de områden där sluttningar förekommer är jordmäktigheten ringa och utgörs av friktionsjord.

Sättningar

Den geotekniska utredningen visar att förekommande mullhaltig jord är mycket sättningkänslig. Förekommande friktionsjord är ej sättningkänslig vid måttliga belastningar. Kohesionsjordens sättningsegenskaper har ej bestämts men den bedöms tåla viss belastning innan sättningar bildas. Vid ogynnsam belastning och varierande lermäktigheter kan dock ojämna sättningar uppstå.

Schaktning

Förekommande jord är erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Det innebär att det vid schaktning finns risk för ytuppmjukning och utflytning vid t.ex. regn. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för sidoerosion och bottenuppluckring.

Grundläggning

Inom området med fastmark bedömer GEO-gruppen att planerade byggnader kan grundläggas direkt i befintliga jordlager. För att fastställa grundläggningssätt inom områden med ”ej fastmark” krävs ytterligare undersökningar.

Då fastmarksgränsen inte är tillräckligt fastställd måste markstabilitetsförhållandena ändå uppmärksammas i hela området och kompletterande geotekniska undersökningar fordras för att fastställa lämpligt grundläggningssätt. Detta regleras med planbestämmelse. Detta sker i samband med bygglovsprövning.

Radon

Radonhalten i markluften har, i samband med geoteknisk utredning, uppmätts till som mest 16 kBq/m³. Det innebär att området klassas som normalradonmark och alla byggnader skall uppföras radonskyddade om inte annat kan påvisas.

Fornlämningar

Det finns ett flertal registrerade fornlämningar i närområdet, bara två av fynden ligger i anslutning till planområdet. En arkeologisk utredning har genomförts. Inga fynd påträffades inom planområdet.

Bebyggelseområden

Området ingår i det större landskapsrummet kring Buaslätten. Skogshöjd är ett markerat skogsparti som skjuter in i dalen. Bebyggelsen underordnar sig landskapet.

I närhet till planområdet finns ett tjugotal bebyggda tomter, varav två är gårdar. En del av bebyggelsen är fritidshus medan andra är bebodda året runt. De flesta tomterna ligger i åkerlandskapet kring Blåsås. En del utspridd fritidsbebyggelse finns utmed vägen inne i skogsområdet.

Bebyggelsen följer svensk byggnadstradition och består till största del av hus i en våning med inredd vind, sadeltak, träfasader och traditionell färgsättning. Ny bebyggelse bör ansluta till karaktären på befintlig bebyggelse i området med friliggande hus och sadeltak.

Bostäder

Planen möjliggör för upp till 28 friliggande villor inom de skogigare delarna av fastigheten Sätilla 2:90. De nya bostäderna planeras med stora tomter på minst 1100 kvm för att bevara den glesa karaktären. På de mer kuperade tomterna är minsta tomtstorlek 1300 kvm för att möjliggöra en friare placering av husen. Husens nockhöjd varierar mellan 5 och 8 meter beroende på våningsantal. Markuppfyllnader och sprängningar ska undvikas för att bevara de naturliga höjdskillnaderna mellan tomterna och mot omgivande naturmark. Markens medelnivå intill husen bör inte ändras mer än +/- 0,5 m om inte särskilda skäl föreligger.

Söder om Blåsåsvägen, som delar av området, föreslås en högsta bruttoarea på 300 kvm kombinerat med en högsta byggnadsarea på 250 kvm. Här möjliggörs för 2-våningshus med en högsta nockhöjd på 8 m.

Norr om Blåsåsvägen föreslås en högsta bruttoarea på 250 kvm. I slänten direkt norr om Blåsåsvägen möjliggörs för suterränghus med en högsta nockhöjd på 6,5 m meter. Ytterligare norrut i riktning mot sjön föreslås enplanshus för att bevara utsikten mot sjön för bakomliggande bostäder. Högsta nockhöjd på dessa hus är 5 meter.

Den föreslagna tomtindelningen har anpassats så att befintliga stenmurar kan bevaras. I de fall detta inte är möjligt bör murarna i första hand flyttas och i andra hand tas bort. Dispens från biotopskyddet krävs dock inte då murarna ligger inom skogsmark och inte inom jordbruksmark.

Offentlig service

Närmaste busshållplats finns vid Sätilla kyrka samt vid Fängatan ca 1 km bort. Bussförbindelser finns till Kinna och Göteborg. Samhället har utbyggd service med affärer, sjukvård och skola.

Tillgänglighet

De planerade bostäderna och den yttre miljön ska utformas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att bo och vistas i området underlättas.

Friytor

Naturmiljö

Utanför planområdet finns skogsområden med höga rekreativvärden. För att förenkla tillgängligheten till skogen anordnas på två platser gångstigar mellan villatomterna.

En mindre del i planområdets norra del planläggs som naturmark. Här föreslås en mindre dagvattendamm som gestaltas för att smälta in i naturmiljön så bra som möjligt (se VA- och gatuutredning, daterad 2008-05-12). Här föreslås även en gångväg som ansluter Blåsåsvägen med

dammen. Gångvägen utgör en början på den gångväg som skall ansluta området till Sätila samhälle.

Lek och rekreation

I mitten av området föreslås en mindre lekplats. Även den naturliga närmiljön, med öppen ängsmark och skog, lämpar sig väl för lek och rekreation.

Vägar och trafik

Biltrafik

Trafiken i området bedöms öka med ca 135 rörelser per dag. Dagens väg passerar bl.a. genom gården på Sätila 8:7 vilket inte är önskvärt i ett framtida scenario med en ökad trafikmängd. En ny väganslutning som kopplar samman planområdet med länsväg 1613 ingår därför i planförslaget, se ”huvudgata” i plankartan. Länsvägen är lågt trafikerad men bilarna på vägen håller ofta hög fart. Utfarten har placerats för att få så god sikt som möjligt och lokaliseringen är godkänd av Vägverket. Siktsträckan från utfarten är mer än 170 meter vilket är gränsen för ”god sikt” enligt Vägverkets anvisningar(VGU) för vägar med hastighetsbegränsningen 70 km/h.

Den nya anslutningen till länsväg 1613, huvudgatan, föreslås gå över Sätila 2:19, 3:9, 3:6, 4:2, 4:4 och 9:10. Den befintliga vägen, Blåsåsvägen, föreslås stängas av mellan fastighet 4:4 och 4:2 (exakt var avstängningen skall ske regleras i lantmäteriförordningen). Anslutningen till huvudgatan för de befintliga boende i Blåsås går över fastighet Sätila 3:9.

Vägområdet på huvudgatan är 12 m och körbanan föreslås vara 5 m med ett dike på vardera sida, för omhändertagande av dagvatten. Vägområdet smalnar av till 6 m genom planområdet med körbanan om 5 meters bredd. Dagvatten från gatan tas här omhand via brunnar i gatan och dräneringsledning under gatan. Huvudgatan avslutas med en vändplan på fastighet Sätila 9:10.

Inom planområdet föreslås flera mindre lokalgator. Vägområdena är 5,5 m breda och en körbana på 4,5 meter föreslås. Dagvatten från gata tas omhand via brunnar i gatan och dräneringsledning under gatan. Två vändplaner föreslås.

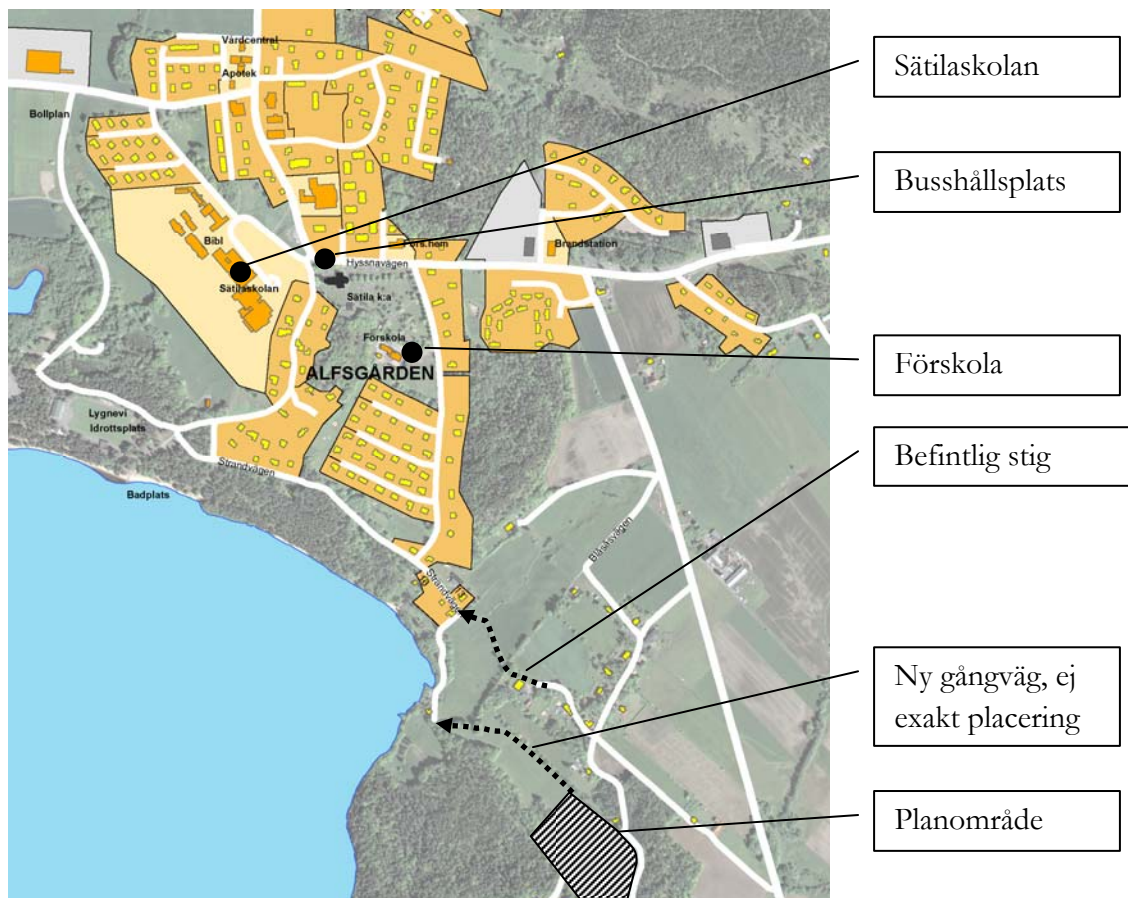
Parkering och angöring

Parkering sker inom den egna fastigheten. Planen tillåter garage som ska placeras minst 6 meter från vägen för att möjliggöra plats för biluppställning framför garaget.

Gång- och cykelvägar

En ny gångväg skall anläggas för att ansluta området till Sätila. Dess exakta placering är inte bestämd och gångvägen ligger utanför planområdet. Gångvägens placering kommer att studeras närmare vid detaljprojektering av VA-ledningen som ska dras till området. Gångvägen ökar tillgängligheten till Sätila och utgör ett trafiksäkert stråk. Väl inne i Sätila kan gående och cyklister färdas på mindre bostadsgator med låga trafiknivåer och låg hastighet.

Avståndet till Sätila centrum och skola är ca 1,5 km och till busshållplatsen vid Sätila kyrka är det ca 1 km.



Karta med gångvägar till Sätila samt viktiga målpunkter.

Störningar

Nordöst om området ligger Haga gård, ett jordbruk med mjölkkor och en del svin. Med avseende på den utvidgning som tidigare har planerats av gården (ca 150 mjölkkor och ca 140 ungdjur, totalt ca 250 djurenheter) bör ett avstånd mellan gården och ny bebyggelse på minst 500 m hållas. De föreslagna villorna inom planområdet klarar detta avstånd. Förhärskande vindriktningar är sydvästliga vilket medför att bebyggelsen inte bör störas av lukter m.m. från jordbruket.

I områdets norra del ligger även en mindre gård med mjölkkor, höns och en häst. Gården ligger ungefär 350 meter från den nya bebyggelsen och inte i bebyggelsens vindriktning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar går idag fram till Tegelbruket nordväst om området. För att kunna ansluta området till kommunalt VA-nät behöver ledningsnätets dimensioner för vatten och spillvatten ökas från Tegelbruket ner till vatten- och avloppsreningsverket.

En VA- och gatuutredning har genomförts i samband med detaljplanen, daterad 2008-05-12. Vägdragningen har reviderats och ett PM tillförts, daterad 2008-12-17. Därefter har en projektering för gata och VA inom området skett, daterad 2010-09-10.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA och Marks kommun avser ta in området i verksamhetsområde för spillvatten, vatten samt dagvatten. Anslutning till kommunalt VA görs i områdets norra del. Dimensionering av ledningsnätet görs med hänsyn till att närliggande, befintliga fastigheter kan komma att anslutas. Dimensioneringen förutsätter dock att dessa fastigheter inte har större förbrukning än normal hushållsförbrukning.

Det kan vara lämpligt att pröva intresse för urinseparering inom området samt att diskutera möjliggörande av detta vid utbyggnad av VA-nätet. Urinen från området kan vid intresse användas lokalt i jordbruket.

Dagvatten

Dagvattnet tillsammans med ytvatten från gatan leds med självfall i tät ledning, förlagd i gatan, till en fördröjningsdamm som placeras i områdets norra del utmed en mindre gångväg. Dammen bör ges en naturlig utformning med flacka stränder och en meandrande form (se VA- och gatuutredning, daterad 2008-05-12). Gångvägen, på sträckan mellan vändplatsen och dagvattendammen, utformas så att körbarhet med bil uppnås. Dammen syftar till att uppnå en flödesutjämnande och renande effekt, och på så sätt skydda recipienten Lygnern från föroreningar.

Ett öppet dike föreslås längs områdets sydvästra kant, för att undvika att ytvatten från ovanliggande naturmark rinner över angränsande fastigheter.

Ledningar

U-områden inom kvartersmark säkerställer markläggning för underjordiska ledningar såsom elledningar och VA-ledningar.

Energiförsörjning

Området ligger så långt från fjärrvärmenätet att en anslutning inte är möjlig. Enskilda uppvärmningssystem för området kommer att behövas. Kommunen prioriterar hållbara uppvärmningssystem, och direktverkande el i bostadshus är olämplig.

Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts nödvändig för 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 inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget 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.

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

Nationella miljömål

Vid en avstämning mot de nationella miljömålen samt regionens mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

Miljömål nr 15: God bebyggd miljö

”+” Planförslaget innebär en komplettering av bostäder i en god boendemiljö. Inga natur- eller kulturvärden påverkas negativt.

”0” Hållbara uppvärmningssystem prioriteras.

Miljömål nr 6: Säker strålmiljö

”0” Marken inom planområdet klassas som normalradonmark vilket innebär att alla byggnader skall uppföras radonskyddade.

Miljömål nr 8: Levande sjöar och vattendrag

”0” Det planerade bostadsområdet ansluts till det kommunala VA-nätet och har lokalt omhändertagande av dagvatten. Planförslaget påverkar inte sjöar och vattendrag negativt.

Miljömål nr 1: Begränsad klimatpåverkan

”-” Planförslaget innebär en ökning av biltransporterna i kommunen.

”+” Det finns goda kollektivtrafikförhållanden med busshållplats dryga kilometern bort.

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark kommer att vara fördröjd med 12 månader efter det att

detaljplanen vunnit laga kraft, detta för att VA och gator måste vara utbyggda innan bostäderna byggs.

Huvudmannaskap

Marks kommun föreslås vara huvudman för allmän plats (gator och naturmark).