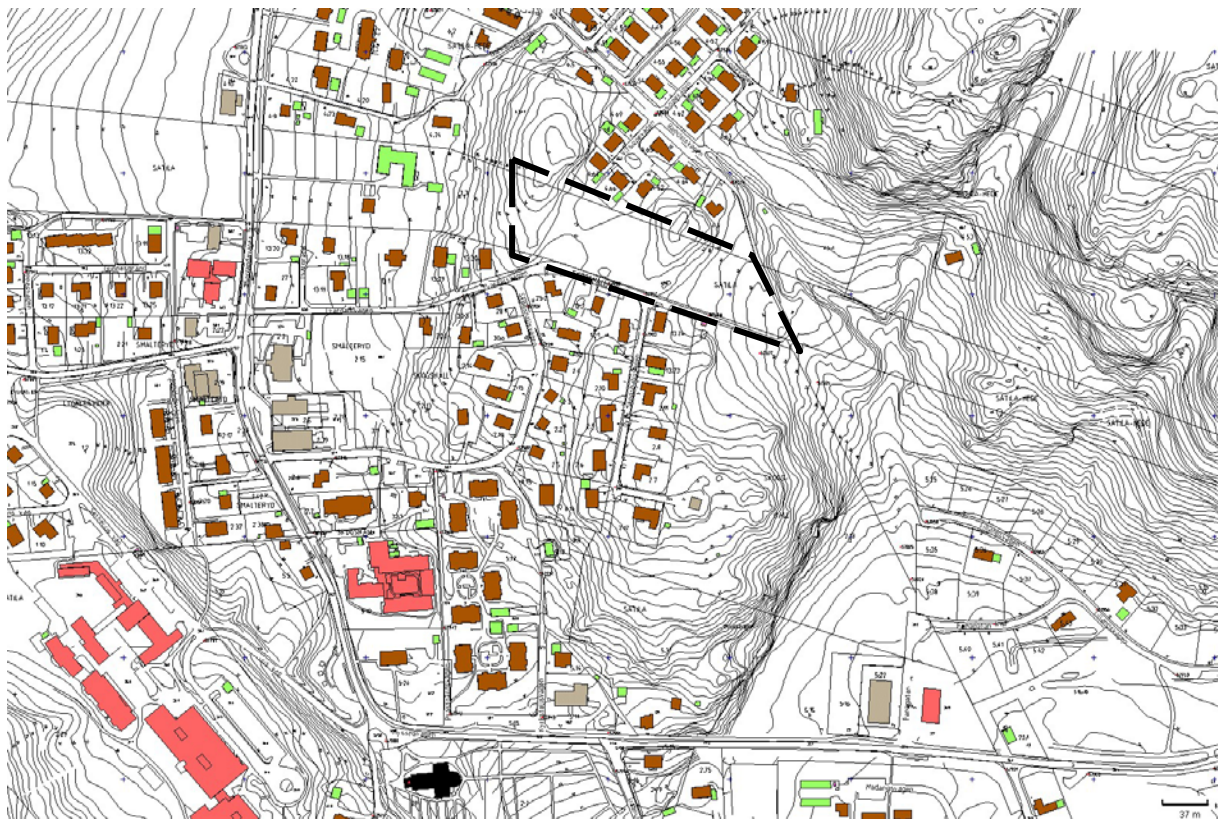


Detaljplan för

## DEL AV SÄTILA 3:3

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2006-10-20

SBF Stadsplanering, Marks kommun

LAGA KRAFT 2007-02-28

## ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser  
Illustrationskarta i skala 1:1000  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000  
Fastighetsförteckning upprättad 2006-06-17 av Lena Bodén

Detaljplan för

## DEL AV SÄTILA 3:3

Sätila, Marks kommun, Västra Götalands Län

## Planbeskrivning

SBF Stadsplanering  
Marks kommun  
Kinna den 20 okt 2006

Elena Eckhardt  
Planarkitekt

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att planlägga mark för bostäder i centrala delen av Sätila. Marken har tidigare inte varit detaljplanelagd då området varit avsatt som vägreservat. Då vägreservatet har utgått finns möjlighet att använda marken för andra ändamål. Detaljplanen har tillkommit då ägaren av fastigheten Sätila 3:3 begärt att del av fastigheten planläggs för bostadsändamål.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av centrala Sätila. Fastigheten Sätila 3:3 är en stor fastighet som sträcker sig ända från Storån fram till från Björlandavägen och österut förbi bostadsvägarna Tvärdalsvägen och Ramdalsvägen. Planområdet utgör en del av Sätila 3:3 som begränsas i väster och öster naturområden, i söder av Tvärdalsvägen och norr av fem bostadsfastigheter vid Ramdalsvägen och Vitsippevägen.

Planområdet omfattar ett ca 1,3 ha stort markområde.

### Markägoförhållanden

Planområdet är privatägt. Markägoförhållandena framgår av upprättad fastighetsförteckning.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplaner

I "Områdesplan för Sätila", antagen av kommunfullmäktige 1987-12-15, redovisas området som vägreservat. Reservatet var ägnad åt att leda biltrafiken förbi Sätila centrum och därmed avlasta Hyssnavägen och Björlandvägen.

I "Sätila Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun, (FÖP)", antagen av Kommunfullmäktige 2003-10-21, redovisas att området är lämpligt för utbyggnad av bostäder och service. Det tidigare föreslagna vägreservatet la en "död hand" över området strax norr om centrum. Ett ca 35 m brett område i planförslaget i västra del närmast Björlandavägen redovisas på markanvändningskartan som jordbruksmark klass A och B.

I FÖP:n för Sätila påtalas behov av att förtäta bostadsbebyggelsen och vidareutveckla bebyggelsen. Sätila samhälle är i stort behov av nya bostäder. Kommunen har begränsade möjligheter att erbjuda mark för nya bostäder. Även inom privatägd mark är utbyggnadsmöjligheterna för bostadsbebyggelse inom detaljplanelagtområde begränsade. Ortens regionala läge gör att Sätila är attraktivt som en växande bostadsort. Ökad markbereskap för bostäder ligger i linje med kommunens marknadsföringskampanj med syfte att locka nya invånare till kommunen.

### Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

### Detaljplaner

Planområdet saknar detaljplan. Planområdet gränsar i norr till detaljplan för Sätila Gunnesgården m fl(1978-01-30) och i söder till DP 56-10-06 och DP 66-03-14.

## Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2005-01-17 beslutat om upprättande av detaljplan.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur och miljö

Planområdet ingår delvis i naturvårds-objektet Storåns Dalgång, klass 2. De intresseaspekter som anges är bl.a området geologi, Storån med biflöden, lövskogar och öppen hävdad mark. Detaljplanen bedöms inte komma i konflikt med de angivna naturvärdena.

### Mark och vegetation

Närmast Björlandavägen finns jordbruksbyggnader kvar med tillhörande bostadshus, ladugård och tillhörande sidobyggnader. Öster om bondgården finns två naturområden bevuxna med blandskog. De båda kullarna kommer att bevaras som naturmark. Mellan kullarna finns ett ängsområde som bebyggs med bostadshus.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP, daterad 2006-02-03. Planområdets topografi och utförd geoteknisk undersökning visar att undersökningsområdet är stabilt. För byggrätterna gäller följande geotekniska förutsättningar: Jorden består huvudsakligen av växellagrad silt-, sand och grusjord med kraftiga lokala variationer. Jorden bedöms i huvudsak som fast. Enligt tidigare undersökningar kan även lera förekomma i begränsad omfattning men denna bedöms vara kraftigt överkonsoliderad och därmed ej sättningskänslig för laster från villor i upp till 2 plan. En fältundersökning har utförts och omfattade CPT- och total trycksondering, vingsondering mer vingborr typ Nilson, provtagning av prover med skruvprovtagare samt vattenobservationer i öppna provtagningshål.

Byggnader och anläggningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark. Detta under förutsättning att nettospänningsökningen i jorden begränsas till 80 kPa inklusive uppfyllnad under och intill byggnad.

Då jorden lagervis bedöms vara mycket eroderingskänslig och flytbenägen kan arbetstekniska problem uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Schakt för grundläggningsarbeten kräver grundvattensänkning. Vid schaktningsarbeten i sand- eller siltjord skall tillses att grundvattennivån ej ligger närmare schaktbotten än 0,5 m till dess att bottenplatta gjutits.

Vid höga grundvattennivåer och/eller rikligt med regn kan reducerad bärighet uppstå i de delar där ytliga, siltiga jordlager förekommer. Beroende på de lokala förhållandena kan därför krävas begränsad utskiftning av massor beroende på grundvattennivåer och väderlek vid byggnadsarbeten. Schaktnings- och packningsarbetet bör därför ske vid torr väderlek och med stor försiktighet, omsorg och kontroll av vatteninnehåll i fyllnadsmassor.

Generellt bedöms uppfyllnader på upp till 2 á 3 meter kunna utföras. Slanter skall läggas maximalt i lutning 1:2,5

## **Radon**

Enligt utförd radonundersökning 2006-05-22 klassificeras planområdet som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonskyddat utförande. Planen anger att radonhalten inomhus aldrig skall överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

## **Bebyggelseområden**

### **Bostäder**

I planområdet föreslås sju tomter för villabebyggelse med byggrätt 250 kvm/tomt i en respektive två våningar.

### **Förskola (B<sub>1</sub>)**

Inom planområdet finns ett område med bestämmelsen bostäder eller barnstuga. Platsen avses användas för tre bostadsfastigheter eller en fastighet för barnstuga.

### **Tillgänglighet**

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

## **Friytor**

### **Naturmiljö**

Fastigheten är bevuxen med två skogspartier. Dessa områden används idag som närströvsområde och planläggs som natur. Hälften av det västra skogsområdet bibehålls dock i privat ägo.

### **Lek och rekreation**

Naturområden finns cirka 250 meter ifrån planområdet med bl a elljusspår i skogsområdet i nordost. Lekplats och bollplan finns inom det befintliga planområdet i nordost.

## **Vägar och trafik**

### **Biltrafik**

De nya villatomterna nås från Tvärdalsvägen. När de tre bostadsfastigheterna längst upp i öster vid Tvärdalsvägen skall bebyggas måste vägen förlängas med sextiofem meter för att mata dessa.

Vägbredden på Tvärdalsvägen varierar från tre till fyra och en halv meter. I och med att exploateringen genomförs kommer vägen att breddas till fyra meter.

### **Kollektivtrafik**

Området anses ha god kollektivförsörjning eftersom busslinjen mellan Kinna och Göteborg passerar området och turtätheten är relativt hög på denna linje.

## **Gång- och cykelvägar**

Gång- och cykelbana finns längs Björlandavägen. Österut gränsar planen till en gång- och cykelväg (grusad) som sammanbinder befintliga villaområden. Genom naturområdet mellan Ramdalsvägen och Tvärdalsvägen finns en välanvänd gångstig som bevaras.

## **Parkering och angöring**

Parkering för nyexploateringen ska anordnas av respektive ägare inom egen tomtmark.

## **Störningar**

Några särskilda störningar i form av trafikbuller bedöms inte förekomma inom områdets föreslagna bostadstomter.

På fastigheterna Sätilla-Hede 1:12 och 14 norr om planområdet bedrivs svinuppfödning. Planområdet ligger inom rekommenderat skyddsavstånd, 500 meter, från befintlig svinfarm. FÖP föreslår att svinfarmen på sikt flyttas längre bort från Sätilla samhälle. Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum (VMC) yttrade sig i juli 2005 över skyddsavstånd mellan en planerad förskola och ovan nämnda svinstall. Förskolan föreslås ca 150 meter söder om svinstallet. VMC gör bedömningen att svinhållningen i dess nuvarande omfattning sannolikt inte orsakar någon olägenhet för människors hälsa. Samma bedömning gjordes av Länsstyrelsen i yttrande över förslag till detaljplan för Hede Södra 1992-12-15, i vilken förskolan ingår. Förhärskande vindriktning gör att vinden ligger från planområdet mot svinstallet under en stor del av året. Aktuellt planområde ligger också söder om svinstallet, på ett minsta avstånd om ca 260 meter. Förutsättningarna är därför likartade som i det ärende som VMC studerade.

Vidare har Länsstyrelsen meddelat att de delar VMC bedömning och kommer därför ej att pröva planen ur en hälsoaspekt. Omfattningen är så begränsad att länsstyrelsen inte befarar att närheten till svinstallet medför olägenheter för människors hälsa.

Befintlig bensinstation på motsatt sida av Björlandavägen har ett skyddsavstånd på 50 meter.

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet kan komma att ligga inom sekundärt skyddsområde för vattentäkt. Om området ingår i det permanenta skyddsområdet bedömer man det som mindre sannolikt att föroreningstransport skulle kunna ske från aktuell fastighet direkt mot vattentäkten. Om förutsättningar för transport till vattentäkten ändå föreligger bedöms uppehållstiden som mycket lång. Några speciella restriktioner förutom vad som ändå gäller enligt miljöbalken bedöms därför inte som nödvändiga.

### **Vatten och avlopp**

Föreslagen nybyggnation skall anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Över tomterna längst upp i öster där möjlighet ges för en eventuell barnstuga går en vattenledning som blir kvar i dess nuvarande läge. Kostnaden för att flytta ut den i Tvärdalsvägen bedömdes bli högre än nyttan. Marken går ändå att disponeras för bebyggelse med bostäder på ett rimligt sätt. I mellersta bostadsgruppen finns fyra föreslagna villatomter.

Mellan tomterna finns en vattenledning som har lagts in som u-område. Ledningsrätten behöver flyttas för att stämma överens med u-området.

### **Dagvatten**

Dagvattnet från bostäderna som matas via Tvärdalsvägen skall omhändertas via kommunens dagvattenledningar. Anslutningspunkter anges vid fastighetsgränsen.

### **Energiförsörjning**

Befintlig bebyggelse uppvärms individuellt. Tidsplaneringen för en utbyggnad av fjärrvärmens i Sätilla är ännu osäker men fram till dess avses individuell uppvärmning få ske.

Uppvärmning genom markvärme är inte tillåtet inom sekundärt skyddsområde för vattentäkt. Direktvärmade el skall ej tillåtas inom planområdet.

I planen avsätts ett E-område för befintlig tryckstegringsstation och eventuellt ny transformatorstation i anslutning till den nya vändplatsen.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden för detaljplanen är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

## **Konsekvenser av planläggningen**

### **Behovsbedömning miljöbedömning**

En Miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt Miljöbalkens 3:e och 4:e kap. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet.

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet eller oacceptabla störningar för närboende. Detaljplanen innebär en förtätning av bostadsbebyggelse i centrala Sätilla. Bebyggelsen runt omkring är av tätortskaraktär, med villagator, anlagda trädgårdar, osv. På mellersta delen av fastigheten finns ett trädbevuxet höjdparti som hänger samman med grönområdet på fastigheten Sätilla 4:3 strax norr om detaljplanen. Detta parti sparas och ingår i bostadsområdet som ett naturligt grönområde. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i områdena runt omkring fastigheten vilket gör att anslutning till kommunala VA-nätet är lätt att genomföra. Detta medför att ingen närbelastning av närsalter eller gödningsämnen kommer att ske.

De verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

## Miljömålen

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

### ”God bebyggd miljö”: ”+”

Villatomter i nära anslutning till natur och friluftsliv. Detaljplanen tar till vara tätortens grönstruktur genom att höjdkullarna bevaras som naturområden. Befintliga stigar över grönområdena bibehålls. ”+”

### ”Säker strålmiljö”: ”+”

Enligt utförd radonundersökning 2006-05-22 klassificeras planområdet som normalradonmark varför bostadshus skall utföras i radonskyddat utförande. Planen anger att radonhalten i inomhusluften inte får överstiga 200 Bq/kbm. ”+”

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

## Medverkande tjänstemän

Planförslaget är upprättat av planarkitekt Elena Eckhardt och plantekniker Lena Bodén. I frågor rörande utformning av bostadshusen har stadsarkitekt Peter Lindborg medverkat. Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Elena Eckhardt och konsulten Explo AB, genom Eva Engman. I övrigt har planen varit föremål för diskussion under de så kallade genomförandegrupperna då tjänstemän från SBF Stadsplanering, SBF Kommunalteknik, SBF VA/Renhållning, Lantmäteriet och Miljökontoret medverkat.