

Planprogram för

## ALMERED 4:8 OCH 1:17

Sätilla, Marks kommun, Västra Götalands Län



## Planprogram

SBF Stadsplanering  
Marks kommun  
Kinna den 12 januari 2005

Josefine Carlsson  
Planarkitekt

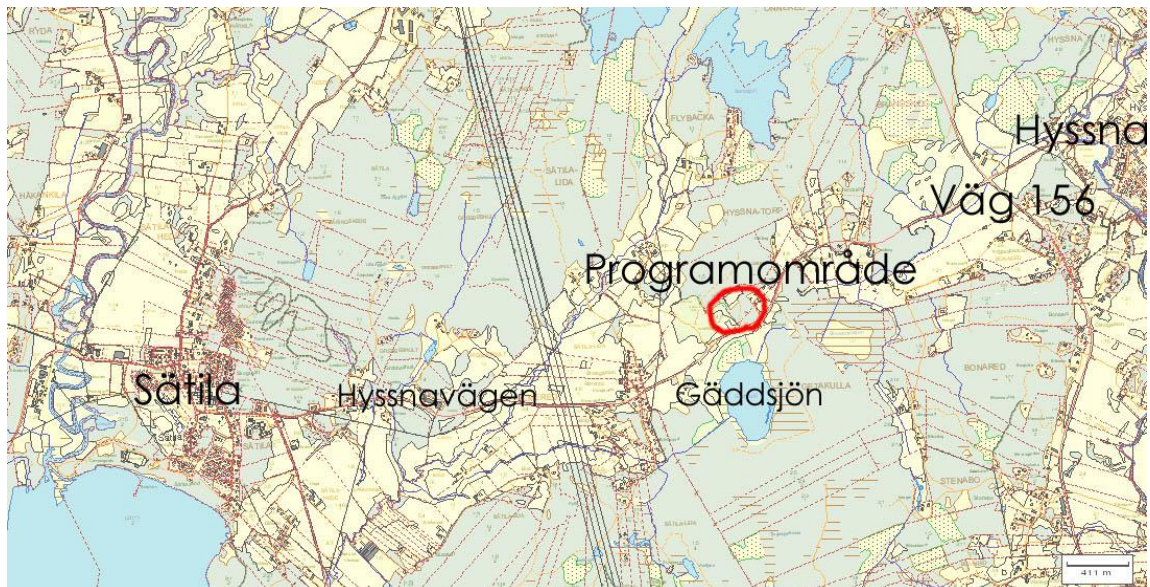
# Planeringens syfte och huvuddrag

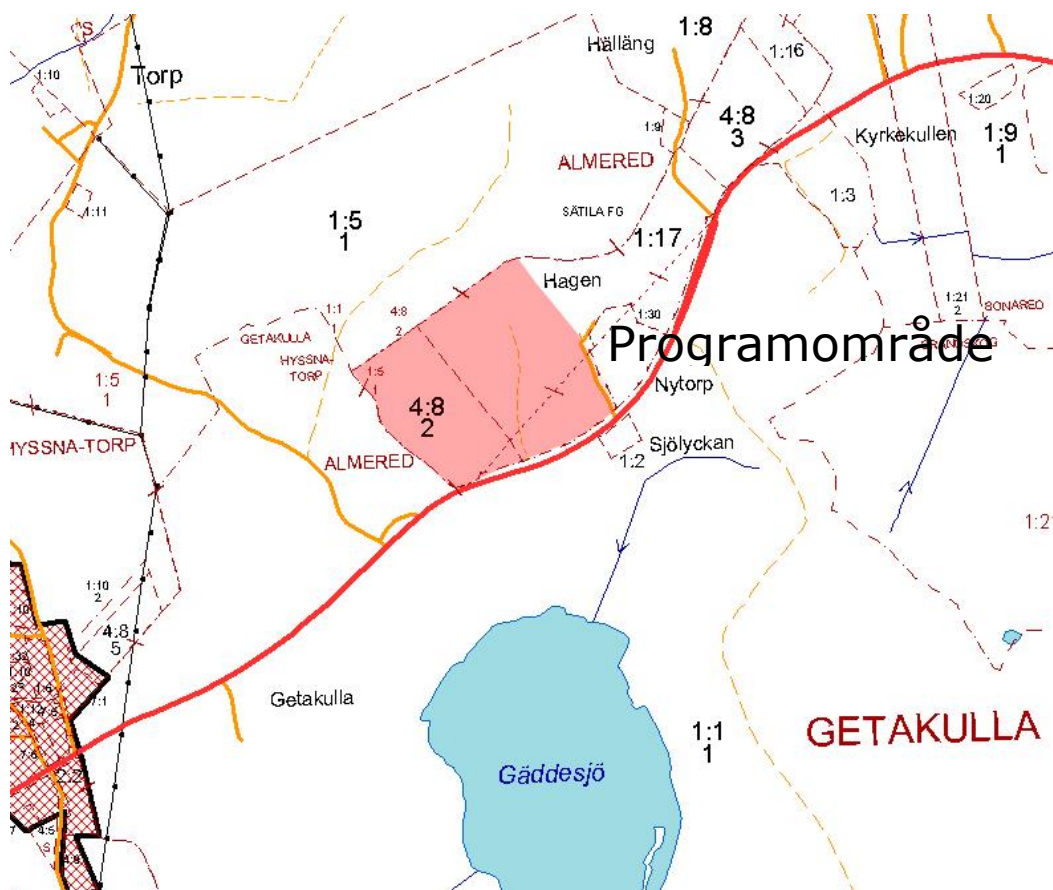
Fastighetsägarna har ansökt om att få bygga bostäder på Almered 4:8 och Almered 1:17. I översiktplanen är en grusförekomst markerad vid programområdet. Om den i översiktplanen avsedda markanvändningen för grustäktsverksamhet inte är aktuell skulle byggnation kunna medges. Planprogrammet utreder vilken markanvändning som är mest lämplig i området, grustäkt eller bostadsbebyggelse.

## Plandata

### Läge och areal

Området ligger längs Hyssnavägen mellan Sätila och Hyssna. Närheten till vägen gör att tillgängligheten till service och kommunikationer blir god. Avståndet till Sätila centrum är ca 4 km och till Hyssna ca 3 km. Från området kan man lätt ta sig vidare mot Kinna och Göteborg.





## Markägoförhållanden

Marken inom programområdet består av fastigheterna Almered 4:8 och 1:17. Båda fastigheterna är i privat ägo. En eventuell exploatering utförs av fastighetsägarna.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplaner

I grusförsörjningsplan och ÖP 90 för Mark skrivs att det intill planområdet finns en mindre grustillgång där särskilt skydd inte bedöms nödvändigt. På karta till fördjupad ÖP NV preciseras grusförsörjningsintresset något mer. Som underlag till denna finns en reviderad grusförsörjningsplan.

### Detaljplaner

I området finns ingen detaljplan sedan tidigare. Inte heller i angränsande områden finns någon detaljplan.

## Grusförsörjningsplan

Enligt kommunens Grusförsörjningsplan (1991-06-25 och del av rapportserien Miljö i Mark) bedöms förekomsten av grus i det aktuella området innehålla mindre mängder grus, men inget av materialet bedöms vara exploaterbart material.

## Förutsättningar

### Exploateringsintressen

#### **Grustäkt**

I den fördjupade översiktsplanen för Nordvästra Mark berörs området av ett intresse för grustäktsverksamhet. För vissa ändamål är naturgrus nödvändigt men för att skydda de ändliga grustillgångarna bör bergsmaterial användas i större utsträckning än idag. För tillfället är uttagen av grustäkter ganska liten, men förhållandena ändras ständigt och uttagen kan öka.

I närheten av en grustäkt är det olämpligt att nybebyggelse tillkommer inom 500 meter från täkten, eftersom särskilt bostäder kan störas av buller och damm. Det är rimligt att anta att detta avstånd också bör gälla mellan befintliga bostäder och ny grustäkt.

I den fördjupade översiktsplanen nämns att bebyggelse som kan hindra grustäkten inte får tillkomma vare sig inom området eller i dess direkta närhet.

Enligt grusinventeringsplanen (1979) och grusförsörjningsplanen (reviderad 1991) är de centrala delarna av den aktuella grusförekomsten redan exploaterad och återstående material är inte exploaterbart. Således är grustäktsintresset inte längre aktuellt. Den fördjupade översiktsplanen för Nordvästra mark (Vunnen laga kraft 1998) som anger grustäktsintresse är alltså inte aktuell på denna punkt.

#### **Bostadsbebyggelse**

Fastighetsägarna till de aktuella fastigheterna har framfört önskemål om att detaljplanlägga området för att möjliggöra bostadsbebyggelse på delar av området. Bebyggelsen skulle utgöra ca 8-10 villatomter

Med utgångspunkt från beviljade bygglov för nybyggda villor kan konstateras att intresset är stort i den nordvästra delen av kommunen närmast Göteborg och gärna på lite mer lantligt belägna platser. Närhet till kommunikationer, särskilt mot Göteborg, är också populärt.

#### **Landskapsbild**

Omgivningarna karaktäriseras av den öppna landskapsbilden som omger Hyssnavägen. Området är beläget i en svag sydvästsluttning och är delvis öppen, delvis bevuxen med blandskog.

Från delar av området kan man, när träden inte lövas, se ner till Gäddesjön. Kringområdet är bevuxet med blandskog. Gränser i det öppna landskapet markeras av stenmurar där det växer buskar och träd.

## Bebyggelse

I anslutning till den markerade grusförekomsten finns idag bostadshus. En knapp kilometer längre västerut ligger samlad bebyggelse i anslutning till Hyssnavägen.

## Natur och miljö

### Mark och vegetation

Området gränsar till ett naturområde med ekskog som är intressant ur naturvårdssynpunkt. Varken bostadsbebyggelse eller täktverksamhet skulle påverka naturvårdsobjektet.

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna är inte kända i området och bör utredas i vidare detaljplanarbete.

### Radon

Undersökningsområdet klassificeras som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonskyddat utförande i enlighet med Bygghälsöversynsrådets skrift ”*Markeradon*” om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade i området eller dess direkta närhet.

## Vägar och trafik

### Biltrafik

Området ligger bredvid Hyssnavägen mellan Sätilla och väg 156. Trafikmatning till området kommer inte att vara något problem.

### Kollektivtrafik

På Hyssnavägen bredvid området går buss 300 och buss 310 som går mellan Kinna/Gislaved och Göteborg.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är inte anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Vattenförsörjning och avloppshantering ska anordnas enskilt, gärna i gemensam form.

### Dagvatten

Dagvattnet ska tas omhand enskilt.

### Energiförsörjning

Energiförsörjning sker enskilt eller i gemensam form. I området finns ingen fjärrvärme.

# Avvägning

I de grusinventeringar som gjorts har konstaterats att de grusmassor som finns i tåkten inte är exploaterbara. I den fördjupade översiktplanen har inte beaktats det faktum att tåkten inte är exploaterbar. Den fördjupade översiktplanens rekommenderade markanvändning för området har därför bedömts vara inkorrekt.

Bostadsbebyggelse anses som lämplig markanvändning eftersom området ligger i ett attraktivt område med närhet till befintliga kommunikationer.