



Planprogram för Ginkagården

Mark Höga 3:1 m.fl. Fotskäl, Marks kommun, Västra Götalands
län

Upprättad 2006-05-22 Reviderad 2006-09-21

Planarkitekt Charlotta Tornvall
SBF Stadsplanering, Marks kommun

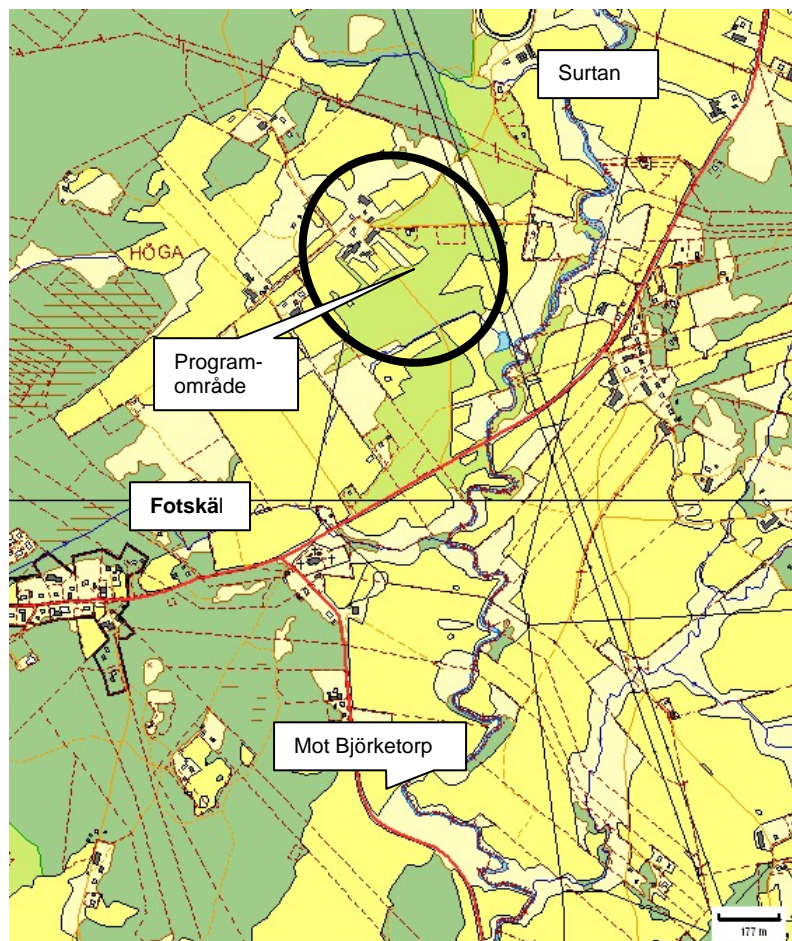


Planens syfte och huvuddrag

Planprogrammet skall visa förutsättningarna för att bebygga området med ca 16 friliggande bostadshus i anslutning till en ny ridanläggning. I planprogrammet redovisas även möjliga tillfarter till området.

Plandata

Området omfattar fastigheten Höga 3:1 och är ca 16 ha stort.



Läge

Fastigheten ligger strax öster om Fotskäl samhälle och är en del av Ginkagården som är ett aktivt jordbruk. I väster gränsar området till Östergården, i norr till Ranagården och Högalund. I öster gränsar området till en kraftledning och i söder till jordbruksmark. Ginkagården ligger på en höjd i ett böljande landskap. Marken sluttar ner mot Hjorttorpsvägen.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

Förutsättningar

Riksintressen

Området gränsar till Surtans dalgång vilken är av riksintresse för naturvården men ligger utanför avgränsningen.

Översiktsplaner

I kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige 1991-06-25, ingår området i "R8 - Prioriterad jordbruksmark i kommunens västra delar". Inom jordbruksområden skall marken huvudsakligen användas för jordbruk och bostäder i byar och byliknande husgrupper. Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper. Att utveckla ett ridhus där hästintresserade får möjlighet att bo i närheten av hästarna är ett alternativ för jordbrukets framtida utveckling och ryms väl in i området enligt rekommendationerna i översiktsplanen.

Området ligger strax utanför avgränsningen för Fördjupningen av Översiktsplanen (FÖP) för Fotskäl samhälle (antagen av kommunfullmäktige 1991-06-25). Området ligger inte i konflikt med föreslagen bebyggelse som redovisas där utan är snarare att betrakta som ett komplement till utveckling inne i samhället.

Detaljplaner

Området och dess närmaste omgivningarna omfattas inte av några detaljplaner.

Strandskydd

Surtan omfattas av strandskydd på 100m, området ligger strax utanför denna gräns.

Eftersom området består av en gammal kulturmiljö där jordbruk har bedrivits under lång tid så finns det flera element i jordbrukslandskapet som är biotopskyddade som exempelvis stenmurar, diken, odlingsrösen m.m. Dessa ska bevaras, om det inte möjligt ska dessa flyttas eller tas bort. Dispens ska sökas hos Länsstyrelsen.

Mark och vegetation

Området består dels av Ginkagården och delar av dess marker. Gården i sig ligger på en ås tillsammans med en del andra äldre gårdar i ett vackert, öppet jordbrukslandskap. Från åsen sluttar marken, som består av ängsmark ner till ett lövskogsområde och Hjorttorpsvägen.

Skogsområdet som berörs av exploateringen ingår i Länsstyrelsens inventering av lövskog (klen björkskog med stort aspinslag) och är av klass 3. Här finns också en nyckelbiotop i form av en hassellund. Hela programområdet ingår också i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskapet. Strax intill finns en del värdefulla hagmarker. Vid exploatering krävs anpassning till den värdefulla natur- och kulturmiljön.

I öster övergår landskapet till att bli en del av Surtans dalgång. Från den östra delen av området har man fin utsikt mot Surtan och från den västra delen av programområdet syns Fotskäl samhälle.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna har inte studerats närmare men kräver troligtvis inga särskilda åtgärder. Området består av gammal sjöbotten; lera och annan sediment kan förekomma. Området innehåller sannolikt inte förhöjda radonvärden. Närmaste uppmätta punkt angav att området kring Fotskäl bör betraktas som mark med normalradon. Geoteknisk utredning och kontroll av radonvärdena är nödvändig för att fastställa lämpligt grundläggningssätt.

Fornlämningar och kultur

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Däremot finns fornlämningar i anslutning till området. En arkeologisk förundersökning och särskild utredning ska göras.

Service

Skola, allmänna kommunikationer och annan service finns i Fotskäl. Förutom närtrafiken så går buss 442 från Tostared till Kinna via Fotskäl.

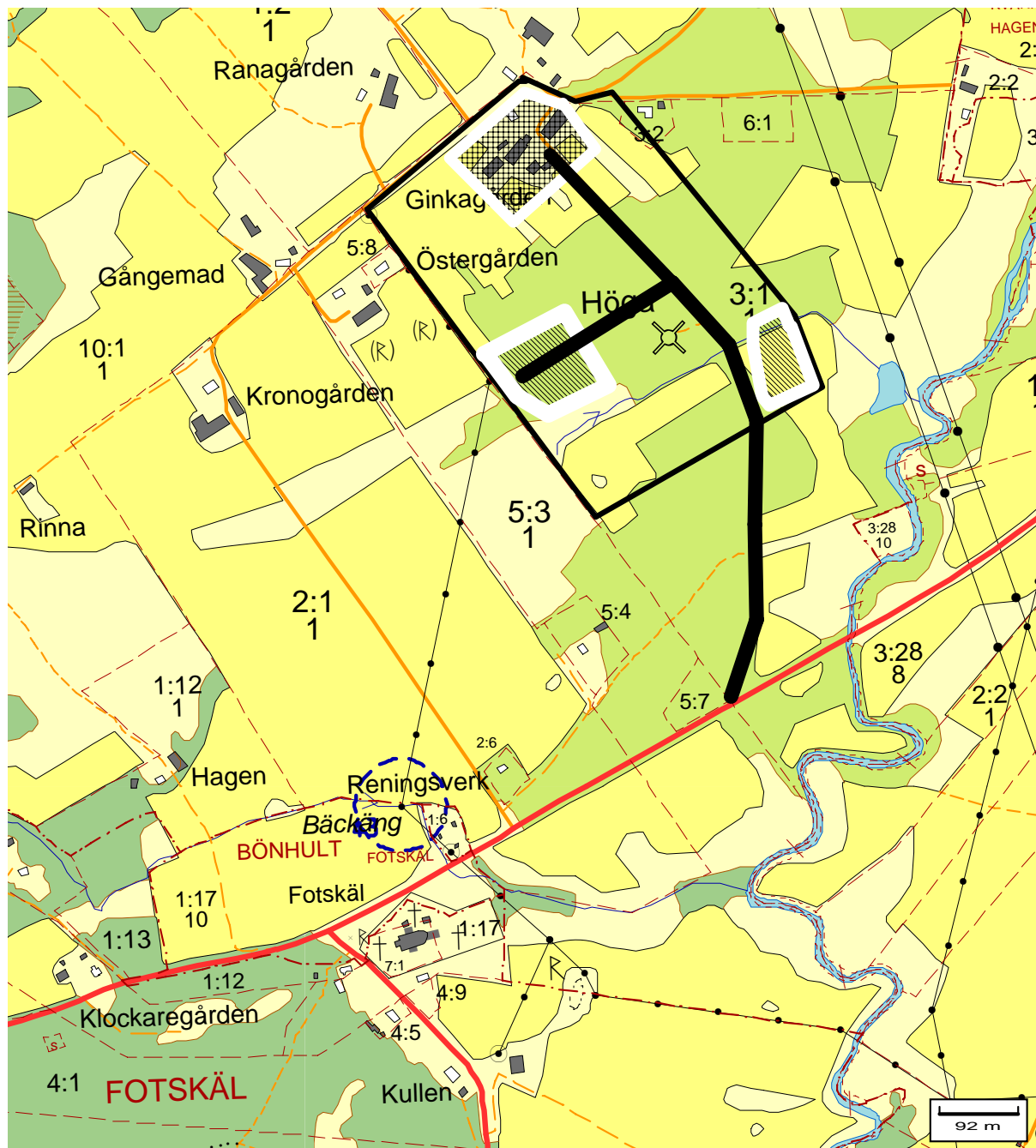
Teknisk försörjning

Ett reningsverk finns vid Hjorttorpsvägen söder om området. Avlopp från Fotskäl behandlas i Björketorp genom överpumpning. Området avses att i första hand anslutas till det kommunala VA-nätet. I andra hand kommer en VA-utredning att bli nödvändig för att utreda frågan om rening och eventuella skyddsföreskrifter för vatten vid en enskild anläggning.

Föreslagen förändring

Övergripande

Gården föreslås kompletteras med ett nytt ridhus och stall för hästar. I slutningen ner mot Hjorttorpsvägen föreslås två områden med totalt 16 bostäder. Båda områden får en vacker vy mot söder och ligger i kanten av lövskogsområdena.



Programförslag Ginkagården (ej i skala)

Utformning av bebyggelse

Bostäder

Området är en del av det böljande och vackra landskapet kring Surtans dalgång. De föreslagna områdena för bostäder ligger exponerat i landskapet. En anpassning av bebyggelsen till landskapet är viktigt. Därför ska den nya bebyggelsen anpassas till omgivningens lantliga karaktär, exempelvis vad gäller tomtstorlekar och byggrätter. Särskilda bestämmelser kring utformningen av bebyggelsen kommer att bli nödvändiga i detaljplaneskedet. Bebyggelse bör inte vara högre än en våning med inredd vind.

Ridanläggningen

Gårdens verksamhet kommer att utvidgas med hästhållning och ett nytt stall och ridhus föreslås. Kommande bostäder ska ingå i en gemensamhetsanläggning i delar av hästanläggningen.

Hälsa och säkerhet

Djurhållning

Den utökade hästverksamheten innebär att det också ska finnas lämpliga betesmarker för hästarna. Planering av gården och dess verksamheter ska utredas vidare vid detaljplaneläggning. Samråd ska ske med Miljökontoret vad gäller djurhållningen. Gården ligger i ett hästrik område där bland annat Dunevads travcamp med tillhörande travbana ligger. Hästar är vanligt förekommande på gårdarna i omgivningen. Programområdet ligger i anslutning andra gårdar. Miljökontoret har inga uppgifter om djurhållning på dessa gårdar som omfattas av ett minsta avstånd till bostäder. I framtiden kan dock bostäderna leda till att en utveckling av djurhållningen på dessa gårdar begränsas.

Skyddsavstånd till hästar

Det är viktigt att människor inte utsätts för risker i sitt boende, därför placeras bostäderna minst 200 m från hästhållningen. Området mellan bostäderna och hästhållningen kommer att regleras i en detaljplan för att säkerställa skyddsavstånden. Eventuella ridvägar inom området kan komma att planläggas. Samråd har under framtagandet av programhandlingarna skett med länsstyrelsen som accepterar ett avstånd på 200m i detta fall (se programsamrådsredogörelse).

Miljönämnden och Byggnadsnämnden har i en gemensam policy angivit att avståndet mellan nybyggnation av enstaka hus och enskild gård (1-10 hästar) ska vara minst 200m och att vid större hästhållning (mer än 10 hästar) så ska bostäder placeras 500m bort. Stadsplanering menar att det i detta fall finns flera anledningar till att ett kortare avstånd kan accepteras även med 10 hästar eller fler på gården.

- Fastigheterna föreslås ha del i hästanläggningen, antingen som del i gemensamhetsanläggning eller servitut, så inga fastighetsköpare kommer att vara omedveten om hästhållningen.
- Programområdet består av en ås med bebyggelsen placerad utom gårdens vindriktning. Detta minskar risken för vindburna allergener vid bostäderna.
- Lövskogspartier skiljer den föreslagna bebyggelsen från hästhållningen och bildar barriär. Denna effekt kan förstärkas genom ytterligare planteringar eller genomtänkt placering av bebyggelsen. Uteplatser kommer exempelvis att placeras på den södra sidan av husen med hästhållningen norr om.

Strålning

Strax öster om programområdet går en kraftledning med 400 kW styrka. Bebyggelsen ska ligga minst 100 m från denna ledning.

Mobiltelefoni

Det finns en mast för mobiltelefoni i området. Eftersom masten redan finns på plats kan avståndet till bostäderna vara betydligt kortare än vid nyetablering av mobilmaster. Bebyggelse i förslaget ligger minst 70m från masten som döljs av omkringliggande skog. Det avstånd som tillämpas vid uppförandet av nya mobilmaster syftar till att lugna närboende men har ingen förankring i något medicinskt underlag.

SSI anger i sin informationsbroschyr (Mobiler och master – information om radiofrekvent strålning 2005) att inom ett område 2-3 m framför en basstationsantenn så kan referensvärdet angivet av den internationella strålskydds kommission för ickejoniserande strålning (ICNIRP) överskridas. Vid vanliga mobilmastantenner kan ingen exponeras för dessa värden eftersom antennen sitter högt upp på masten.

”SSI:s sammanfattande bedömning är att för strålning från mobilbasstationer finns inte någon misstanke att strålningen från sådana sändare skulle kunna orsaka skadliga hälsoeffekter hos allmänheten. En person som pratar i mobiltelefon utsätts för betydligt starkare radiosignaler från den egna mobiltelefonen än från basstationen” (Statens strålskyddsinstitut Dnr 842/2272/03).

I detta fall när bostäder placeras vid en mobilmast så är de personer som flyttar in väl medvetna om mastens placering och funktion. Avståndet mellan bostäderna och masten handlar i detta fall snarare om landskapsbild och risken för nedfallande is från masten än om ett skyddsavstånd för strålning.

Grönområden

Lek

Det ska finnas möjlighet för små barn att leka inom de två områdena.

Natur

Mellan bostäderna och ridanläggningen ligger ett skogsparti med fin lövskog som kommer även att vara ett rekreationsområde för de boende. Området kommer att fungera som buffertzon mellan ridanläggningen och bostäderna. Naturen ska i möjligaste mån sparas från exploatering men ett visst intrång kan vara acceptabelt för att få en bättre anpassning av bebyggelsen till landskapsbild. Här finns också den skyddsvärda hassellunden.

Gator

Området matas från den befintliga avfartsvägen till Ginkagården från Hjorttorpsvägen. Två nya vägar inom området föreslås. Vägen är idag en smal grusväg av låg standard. Eventuell standardhöjning och breddning av vägen får utredas i detaljplaneskedet. Möjligtvis kan en breddning av vägen stå i konflikt med skyddade alléer och stenmurar utefter vägen. Standarden på gatorna blir låg och de kommer inte att omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Teknisk service

Det finns två lösningar av VA-försörjningen i området. Det första är att området ansluts till kommunens ledningar och det f.d. reningsverket vid Hjorttorpsvägen. Det andra alternativet är att ett lokalt minireningsverk installeras för bebyggelsen. Risken för negativ påverkan på Surtan och frågan om eventuell vattentäkt gör att en anslutning till det kommunala VA-nätet är att föredra. Dagvatten inom området ska tas omhand lokalt.

Konsekvenser av planläggningen

Programförslaget innebär att nybyggnad av småhus sker i Fotskäl som "hästboende" som ett sätt att utveckla jordbruket i framtiden. En ökning av antalet boende i området ökar underlaget för kommunal och kommersiell service i Fotskäl vilket är välgörande för samhället.

Planförslaget innebär ett område som ingår i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskapet och Länsstyrelsens inventering av lövskog blir bebyggt. Inga riksintressen eller strandskydd berörs av förslaget men en del biotopskyddade element kan komma att påverkas av exploateringen. Förslaget innebär ingen negativ påverkan på miljön, en miljökonsekvensbeskrivning enl. 6§ MB anses inte nödvändig.

Nya bostäder kommer att planeras i befintlig jordbruksmiljö med ökade krav på samhällsservice. Jordbruksarealen minskar och trafikökningen på vägen fram till gårdarna kommer att öka. Antalet människor som rör sig i området kommer att öka.

Tidplan

Programförslaget beräknas skickas ut på samråd under sommaren 2006 och kan godkännas tredje kvartalet 2006. Detaljplan med normalt förfarande följer sedan under 2007.

Kostnader

Exploatören ska vid detaljpaneläggning själv bekosta planarbetet och nödvändiga utredningar. Exploatören ska också bekosta utbyggnad av vägar inom området. Även utbyggnad av VA inom området fram till reningsverket, plus anslutnings- och brukningsavgifter ska bekostas av exploatören.

Slutsatser

- Detaljplanen ska utformas med sådant avstånd till hästhållningen så att bostäderna inte riskerar att drabbas av allergener.
- En geoteknisk utredning skall göras och radonhalten ska kontrolleras i detaljplaneskedet.
- En arkeologisk förundersökning och särskild utredning ska göras.
- En VA-utredning som även tar upp frågan om dagvatten ska göras.
- Eventuellt kan dispens från biotopskyddet krävas. Nyckelbiotoper inom området ska skyddas.
- Exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatören och kommunen.

Planarkitekt
Charlotta Tornvall