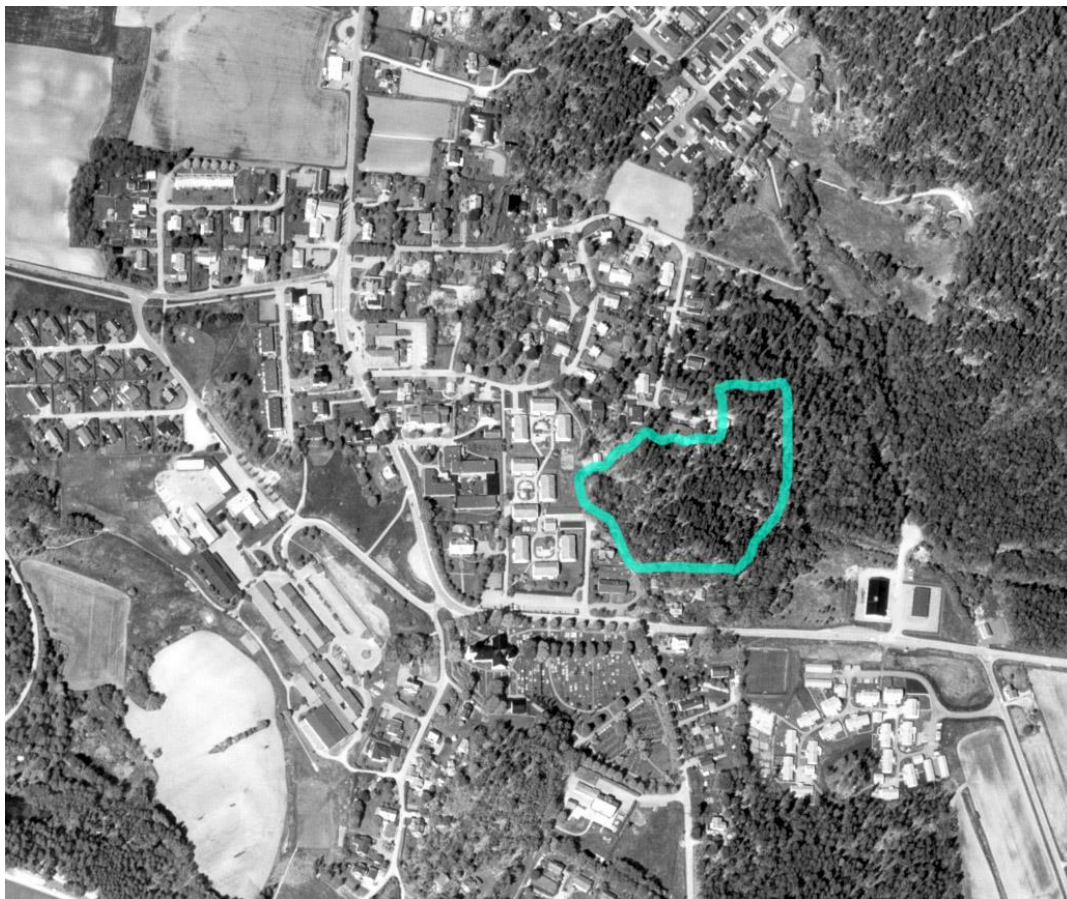


Planprogram för



Sätilla 5:3 m. fl.

Sätilla, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2005-07-18
Reviderad 2006-08-07

SBF Stadsplanering, Marks kommun



Planens syfte och huvuddrag

Planprogrammet skall visa förutsättningarna för att bebygga planområdet med villor och radhus.

Plandata

Läge



Markägoförhållanden

Sätila 5:3 ägs av en privat fastighetsägare. Skogshäll 2:13 och Sätila 5:15, som planområdet också berör, ägs av Marks kommun.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Programområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplaner

I den fördjupade översiktsplanen för Sätila är större delen av programområdet avsatt för föreslagna bostäder. Den norra delen är avsedd för skogsbruk.

Detaljplaner

Detaljplanen för Övre Skogshällsvägen från 1966 omfattar även parkmark öster och söder om Övre Skogshällsvägen. Delar av denna parkmark berörs av detta planprogram.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom tillfälligt vattenskyddsområde i väntan på en grundligare undersökning. Den mer grundliga undersökningen redovisar vilka områden som måste omfattas av särskilda bestämmelser för att skydda dricksvattnet. Man bör räkna med att området kommer att innefattas av vattenskyddsområdet även efter den grundligare undersökningen.

Att området ingår i ett vattenskyddsområde innebär vissa restriktioner, tex. vid hantering av petroleumprodukter och bekämpningsmedel och vid utvinning av värmeenergi från berg, mark och vatten.

Mark och vegetation

Programområdet är högt beläget och mellan träden kan man skymta sjön Lygnern. Planområdet sluttar mot söder och är delvis starkt kuperat. Området är bevuxet med blandskog utan undervegetation.

Geotekniska förhållanden

Det finns inga geotekniska undersökningar gjorda inom programområdet. I området kan dock registreras områden med berg i dagen varför inga stabilitetsproblem misstänks i området. I samband med vidare planläggning bör ändå en geoteknisk undersökning utföras för att klargöra bästa grundläggningssätt.

Radon

Programområdet gränsar till ett område med normalradonmark på gränsen till högradonmark. I området skall ny bostadsbebyggelse uppföras så att radonhalten i inomhusluften inte överstiger 200 Bq/m³. I samband med den geotekniska undersökningen bör även radonhalten mätas.

Fornlämningar och kultur

I Sätila finns många kända fornminnesfynd. Inget av dem finns registrerat inom det aktuella planområdet eller dess direkta närhet. Det närmaste fornfyndet har hittats på andra sidan Björlandavägen. Länsstyrelsen har efter besök på platsen och meddelat att beslut om särskild utredning enligt kulturminneslagen inte kommer att fattas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse på Övre Skogshällsvägen är byggd på 60- och 70-talet och utgörs främst av tegelvillor.

Inom planområdet ligger Sätilas högreservoar för vatten. Denna avses ligga kvar. Inom programområdet ligger även en telemast med tillfälligt bygglov till år 2009.

Service

På bekvämt gångavstånd finns Sätilas centrum med service som tandvård, vårdcentral, livsmedelsbutik och bank.

Sätilaskolan ligger en knapp kilometer från programområdet. Det finns utbyggd gång och cykelväg längs Hyssnavägen.

Kommunikationer

På gångavstånd finns busshållplats för busslinjen som går mellan Göteborg och Kinna.

Störningar

Inom programområdet finns en telemast med tillfälligt bygglov. Bygglovet går ut 2009. Förlängning av bygglovet kommer inte att beviljas.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse i området skall anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Dagvatten skall i möjligaste mån omhändertas lokalt. LOD-utredning skall göras för att visa om infiltration är av dagvatten är möjlig på tomtmark. Det skall också utredas var det dagvatten från gata och eventuellt även från tomterna (ifall inte LOD är möjligt) skall ledas och renas.

I Sätila finns inget utbyggt fjärrvärmenät.

Föreslagen förändring

Trafik

Tillfart via Övre Skogshällsvägen som prövades under samrådet har tagits bort med hänsyn till flera inkomna synpunkter. Området skall istället trafikmatas via Hyssnavägen, förlängning av Kyrkstallvägen och en ny lokalgata med vändplats upp på höjden. Den ändrade tillfarten via Kyrkstallvägen innebär att lutningen på lokalgatan blir ännu brantare 10 %, vilket utgör mindre god standard för motorfordon och låg standard för gående och cyklister.

Friytor, Natur

Till skillnad från samrådsförslaget bevaras naturmarken på höjden vid vattenreservoaren. En gångförbindelse skall finnas mellan lokalgatan och naturområdet. Det branta partiet ner mot 5:15 skall utgöra naturmark.

I tidigare detaljplan för Övre Skogshällsvägen anges att det skall finnas en lekplats i skogen söder om vattenreservoaren. Denna lekplats som ännu inte genomförts aktualiseras nu men flyttas öster om vattenreservoaren.

Utformning av bebyggelse

Bebyggelsen bör placeras så att utsikten mot sjön Lygnern utnyttjas på bästa sätt. Eftersom terrängen är kuperad passar stora delar av området att bebyggas med suterränghus. Byggnaderna bör placeras och utformas med hänsyn tagen till terrängförhållanden på den specifika platsen. Det är önskvärt att en del av ädellövträden sparas i bostadsområdet.

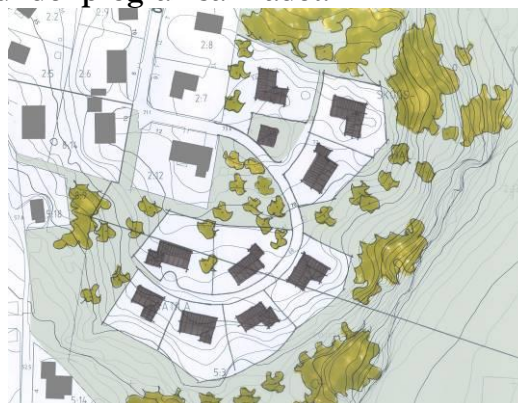
Planförslag



Tidigare föreslagen planutformning under programsamrådet.



Exempel 1 på hur området kan bebyggas



Exempel 2 på hur området kan bebyggas

Konsekvenser av planläggningen

Utbyggnad i området tar centralt belägen naturmark i anspråk. Även efter en utbyggnad i området anses dock närheten till naturmark fortfarande vara mycket god i Sätilla. I tidigare detaljplan för Övre Skogshällsvägen anges att det skall finnas en lekplats i det nu aktuella området. Denna idé förs vidare till det fortsatta arbetet med detaljplan.

Terrängen är starkt kuperad och den nya tillfartsvägen kommer att ha en brant lutning vilket försvårar tillgängligheten för gående och cyklister.

Slutsats

I det vidare planarbetet bör följande beaktas:

- Planen skall ange plats för lekplats.
- Bebyggelsen bör lokaliseras så att så många som möjligt får tillgång till den vackra utsikten över Lygnern.
- En geoteknisk undersökning bör utföras för att klargöra bästa grundläggningssätt. I samband med denna bör även radonhalten i området mätas.
- En LOD-utredning bör utföras för att klargöra om dagvattnet kan omhändertas lokalt.
- Med hänsyn till vattenskyddsområdet inför restriktioner bl a för bergvärme i planen.