

Planprogram för området

## Blåsås - Skogshöjd

Inkluderande fastigheterna Almered 3:4, Sätilla 3:6 och 4:2 i  
Sätilla Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2006-03-28 Reviderad 2007-02-01

Charlotta Tornvall, planarkitekt  
Stadsplanering, Marks kommun



## Planens syfte och huvuddrag

Planprogrammets syfte är att utreda förutsättningarna för att bebygga delar av Skogshöjdområdet. För att trafikförsörja området krävs en ny väganslutning till väg 1613. Huvudfrågor för arbetet har varit; hur långt Sätila ska växa åt utmed östra strandkanten av Lygnern, anslutning till kommunalt VA, närhet till djurhållning, samt att det i området finns motstridiga intressen så som exploateringsönskemål, friluftsliv, naturvård m.m. För att kunna säkerställa skogsmarkens värden har detta område tagits med i programmets avgränsning.

Det programförslag som skickades ut på samråd under sommaren 2006 föreslog ny bebyggelse både i Skogshöjd och nere kring Blåsås. Då framkom bl.a. synpunkter från ägaren till Haga gård som angav att hans verksamhet skulle hamna i konflikt med de delar av den planerade bebyggelsen som låg kring Blåsås. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-10-16 om återremiss av ärendet för en förnyad diskussion med denne om hans planer på att utvidga sin djurhållning. Dessa planer är långt framskridna och av sådan omfattning att kontoret tvingas revidera sin uppfattning och ändra programförslaget så att det är 500m skyddsavstånd mellan gården och föreslagen ny bebyggelse.

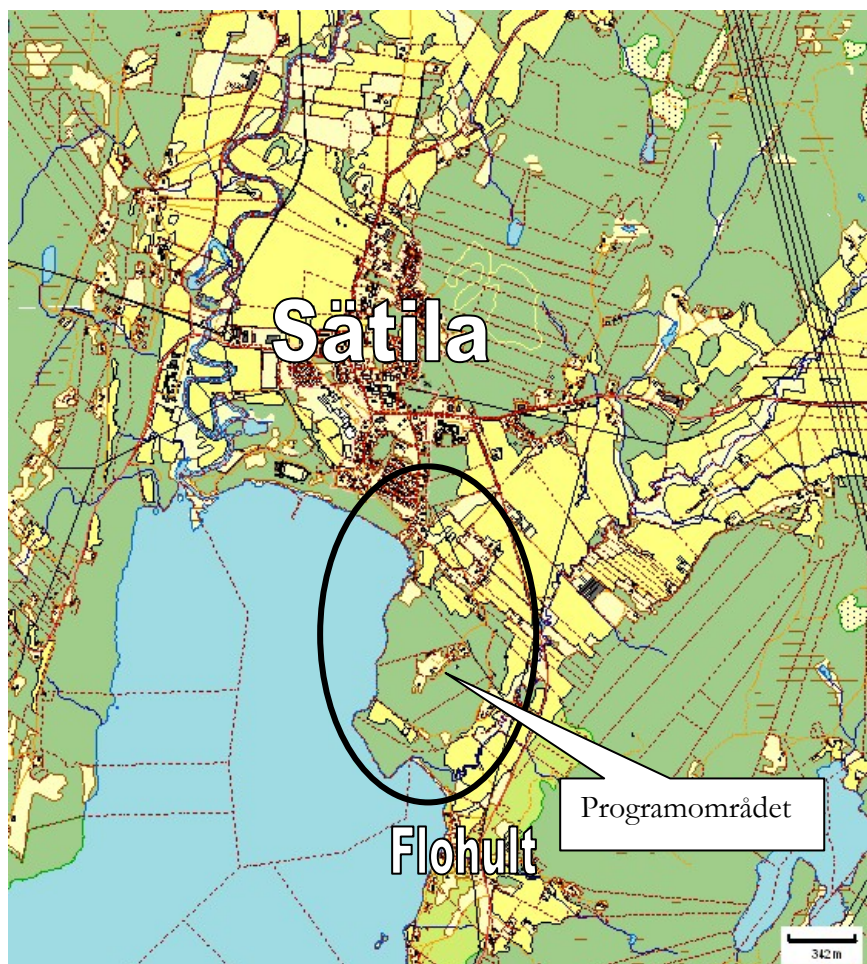
## Plandata

### *Läge och areal*

Området ligger utmed Lygnerns östra strand strax utanför Sätila och omfattar markerna i anslutning till Blåsås, Fridhem, Bäckäng, Erikslund, Skogshöjd, Kullnäs, Kulla och Grönadal. Området är ca 90 ha stort.

### *Markägoförhållanden*

Marken ägs av ett flertal privata fastighetsägare.



## Förutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

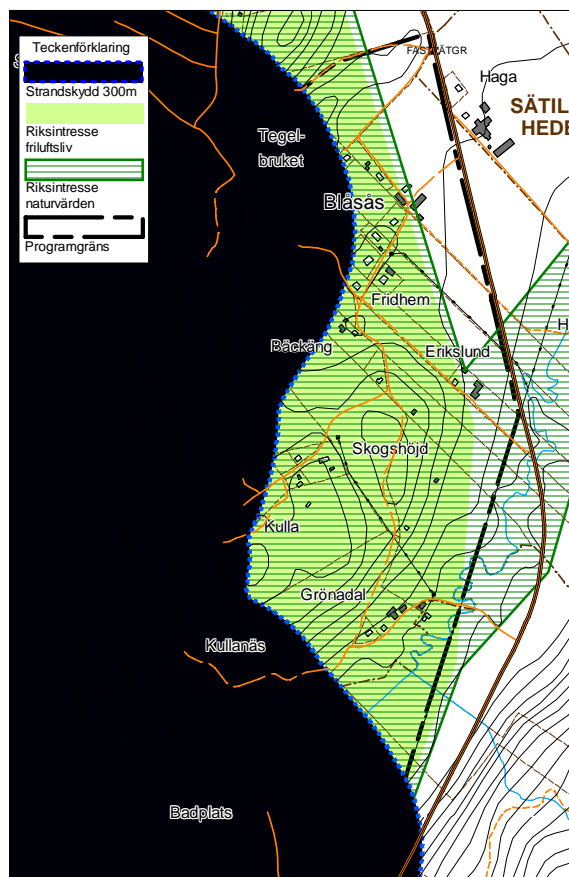
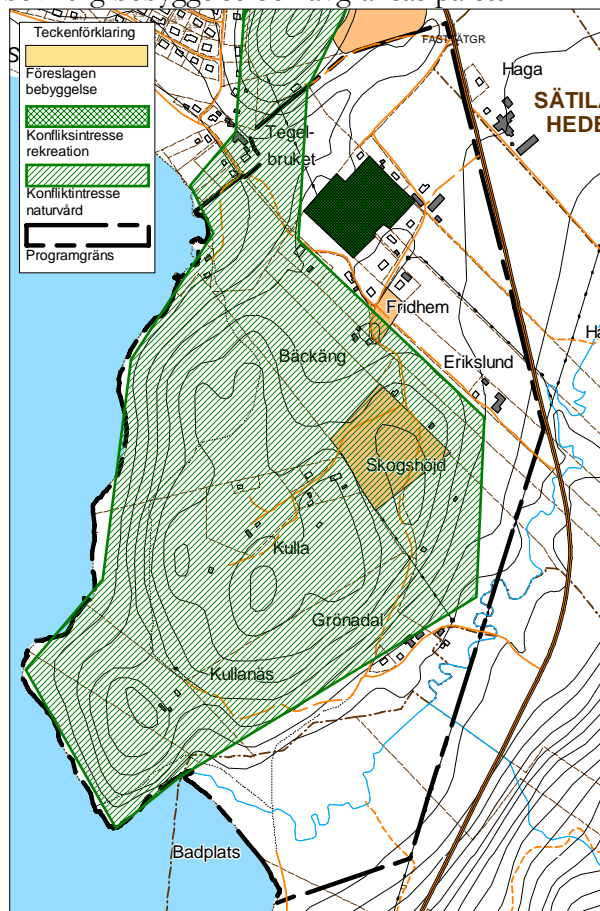
#### Riksintressen

Området berörs av riksintresse för friluftslivet och naturvården i skogsområdet. Delar av åkermarken och skogsområdet omfattas av strandskydd.

#### Översiktsplaner

I den gällande fördjupningen av översiktsplanen (Sättila 2003) är området utpekade som föreslaget bebyggelseområde. Samtidigt noteras också att det finns konkurrerande intressen här.

Blåsåsområdet utpekade som viktigt både för naturvården och friluftslivet och som exploateringsområde. Närheten till samhället gör att natur-, kulturmiljö- och friluftsvärdena har fått väga tyngre än att kunna erbjuda tomter i dessa lägen. I mindre områden där nya bebyggelseområden föreslås har bedömningen gjorts att utbyggnaden ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och avgränsas på ett



naturligt sätt av vegetation och topografi.

För Skogshöjd är området utpekade som viktigt för skogsbruket samtidigt som det påpekas i den fördjupade översiktsplanen att detta konkurrerar med friluftslivets intressen. Produktiv skogsmark ska fortsätta drivas på samma sätt som tidigare, i områden med stora rekreativvärden kan skogsbruket regleras med rekommendationer i en skogsvårdsplan.

#### Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt.

#### Strandskydd

Området omfattas av strandskydd för Lyngern som är 300 m.

#### Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2005-05-16 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att planlägga Blåsåsområdet. Samråd med Länsstyrelsen skulle ske om strandskydd. Omgivande fastigheters ägare skulle kontaktas för att utröna om intresse fanns för ytterligare

planläggning. Detaljplanen ska upprättas med normalt planförfarande och planavtal ska upprättas med exploatören.

Efter beslutet har fastighetsägarna till Sätila 3:6, 3:9 och 4:2 inkommit med önskemål att få planlägga sina marker för bostäder samt att en ny väg och anslutning till väg 1613 eventuellt kan dras över deras marker. Dessa önskemål togs med i programförslaget men bostadsdelarna har tvingats utgå ut förslaget eftersom de hamnar inom 500m till Haga gård (se nedan under Störningar).

### *Mark och vegetation*

Området består av två delar, en del är blandad äldre bebyggelse, gårdar och åkrar utmed en gammal väg. Den andra delen består av en skogsklädd höjd där vägen fortsätter upp i skogen. Det kan finnas en del biotopskyddade element så som stengärdesgårdar och diken inom området. Dessa ska om möjligt sparas eller så ska dispens från biotopskyddet sökas vid planläggning.

### **Geotekniska förhållanden**

De geotekniska förhållandena på platsen är inte kända. I samband med detaljplanläggning för bostäder skall en översiktlig geoteknisk utredning göras över exploateringsområdena.

### **Radon**

Programområdet ligger inom mark med normalradon. Behovet av eventuella radonskyddande konstruktioner bör utredas i samband med geotekniska undersökningar.

### *Bebyggelse*

Inom området finns ett tjugotal bebyggda tomter, varav två är gårdar. De flesta tomterna ligger i åkerlandskapet kring Blåsås. En del utspridd fritidsbebyggelse finns utmed vägen inne i skogsområdet.

En del av bebyggelsen är fritidshus medan andra är bebodda året runt. Bebyggelsen följer svenskt byggnadstradition och består till största del av hus i en våning med inredd vind, sadeltak, träfasader och traditionell färgsättning.

### *Landskapsbild*

Området ingår i det större landskapsrummet Buaslättan. Skogshöjd är ett markerat skogsparti som skjuter in i dalen. Fridhem och Blåsås ingår i slättlandskapet. Bebyggelsen underordnar sig landskapet.

### *Service & Kommunikationer*

Närmaste busshållplats finns vid Sätila ca 1 km bort, som fågeln flyger. Samhället är utbyggt service med affärer, sjukvård och skola. Bussförbindelser finns till Kinna och Göteborg.

## **Förslag**

### **Befintlig bebyggelse**

Karaktern på området med friliggande envåningshus och sadeltak bör bevaras. Bebyggelsen är glest utspridd utmed vägen och det finns möjlighet till förtätning mellan husen om detta kan ske med hänsyn till närliggande djurhållning.

Inne i skogsområdet planläggs den befintliga bebyggelsen med bestämmelser som överensstämmer med det nya området intill. En del förtätning kan vara lämplig bland husen.

## Ny bebyggelse

Ett nytt område med ca 25 nya friliggande hus föreslås inom skogsområdet.

Inne i skogen bör den nya bebyggelsen inte ha tomter mindre än 1200 kvm för att kunna få en friare placering på de bitvis kuperade tomterna. Husen bör lämpligast vara i en våning med inredd vind. Om de geotekniska förutsättningarna tillåter kan sutterränghus vara möjliga. I anslutning till den nya bebyggelsen i skogen bör det finnas ytor för närlek för små barn.

## Landskapsbild

Markuppfyllnader och bortsprängningar ska undvikas för att spara en del grönska samt få en mjukare övergång mellan tomter och den omgivande naturmarken.

## Natur

Strandskyddet kommer inte att påverkas av förslaget utan ligger kvar.

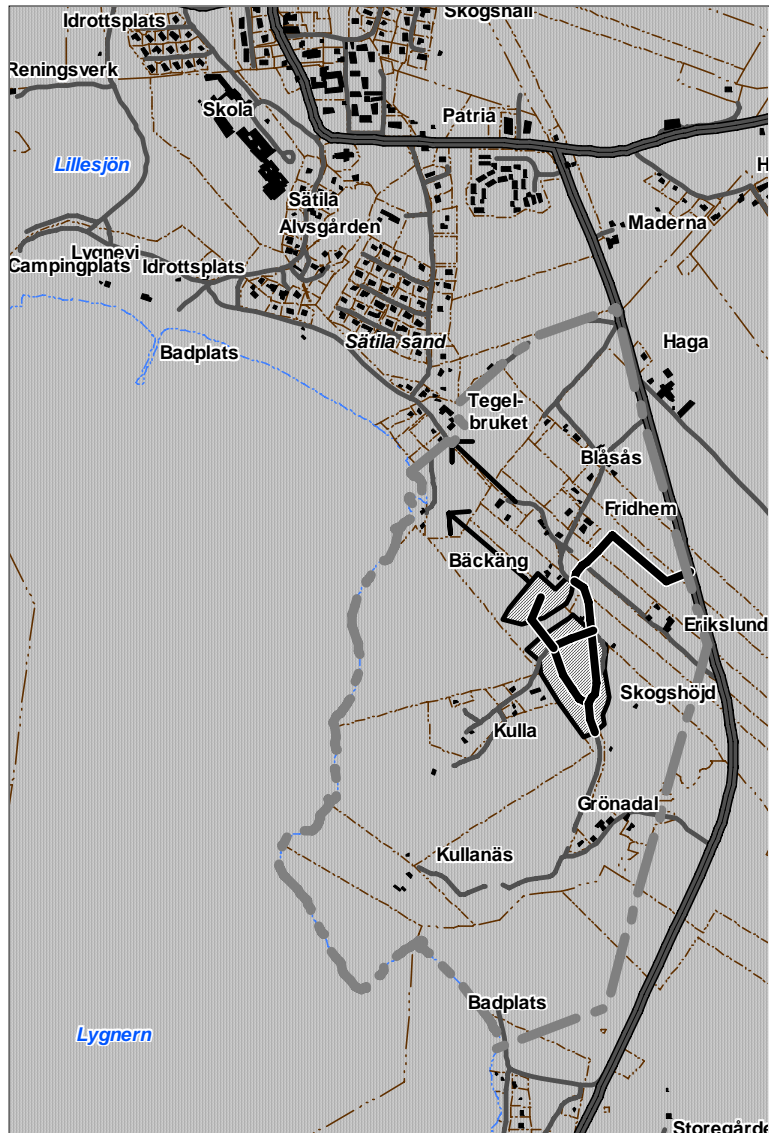
Skogen utanför bebyggelseområdet ska bevaras som natur med fortsatt skogsbruk.

Eftersom rekreativvärdena i området är stora bör skogsbruket bedrivas med förstärkt hänsyn genom särskilda rekommendationer. I södra delen av området ligger en badstrand med stort rekreativvärde. På stranden och den närmaste omgivningen bör rekreativvärdena väga tyngre än jordbrukets intressen.

## Trafik

Trafiken i området ökar med ca 125 rörelser per dag. En förutsättning för att ny bebyggelse i någon större utsträckning ska vara möjlig är en ny anslutning till länsvägen från området eftersom biltrafik genom gården på Sätilla 8:7 ska undvikas. Den nya anslutningen till länsväg 1613 är tänkt att gå över bl.a. Sätilla 4:4 och 4:2. Länsvägen är lågt trafikerad idag men bilarna på vägen håller ofta hög fart. Utfarten bör få så god sikt som möjligt. Preliminär placering av den nya väganslutningen har skett i samråd med Vägverket.

Biltrafiken genom gården på Sätilla 8:7 stängs av. Boende norr om gården på kommer då att fortsätta köra ut via den befintliga utfarten medan de som bor söder om gården använder den nya utfarten.



### ***Gående och cyklister***

Gående och cyklister kommer även fortsättningsvis att passera genom gården på Sätila 8:7.

Gång- och cykeltrafik från området föreslås gå på befintliga småvägar via Tegelbruket upp till Sätila och kommer senare att byggas ut. På sikt bör tillgängligheten till området och utmed sjön öka.

Från det nya området i skogen föreslås en ny gångväg ner till sjön. Detta ökar tillgängligheten till sjön och ökar attraktiviteten för området.

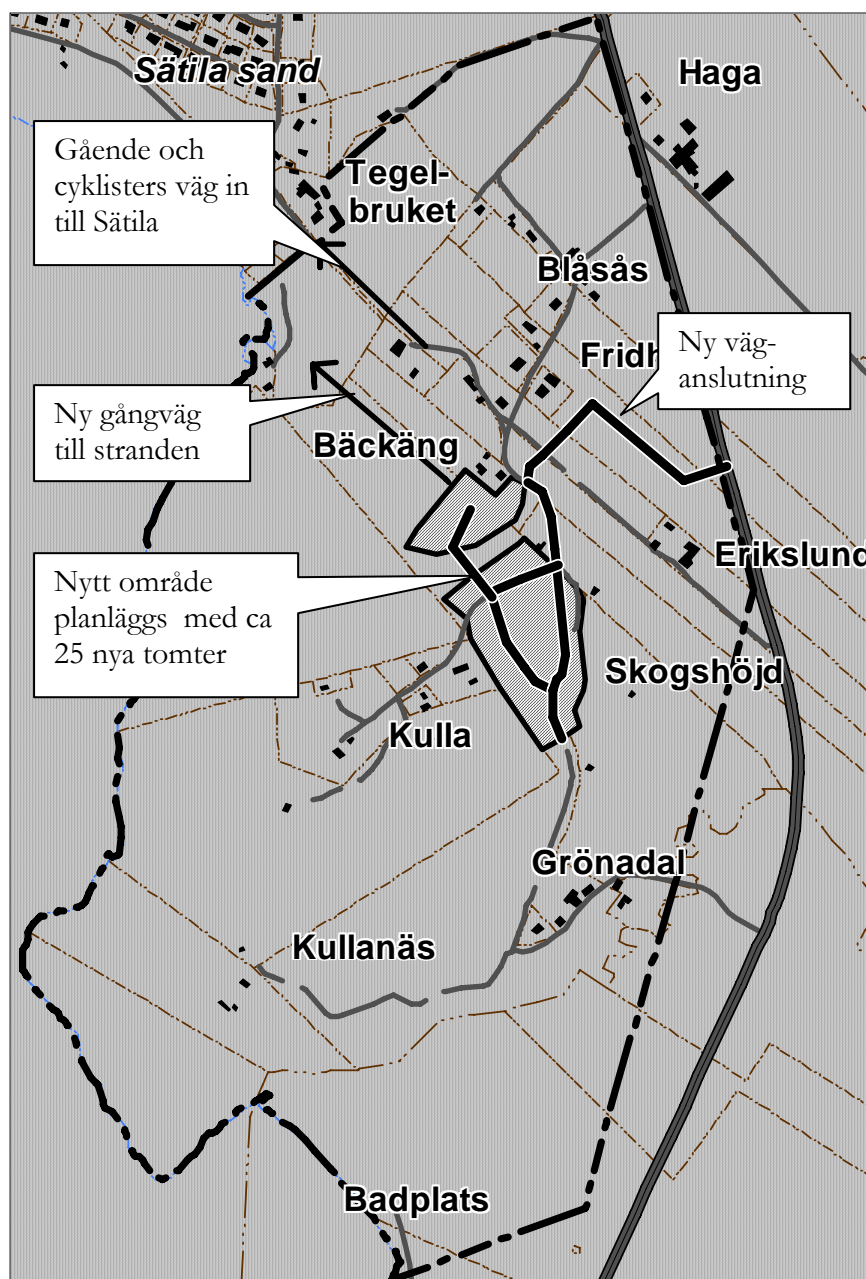
### **Teknisk försörjning**

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 ny VA-ledning kan byggas fram till Skogshöjdområdet som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Denna ledning kan senare fortsätta fram till Flohult, ett fritidshusområde utpekad för framtida kommunal VA-utbyggnad (Kommunstyrelsen 2005-04-25).

Stora investeringsbehov i området gör en VA-utredning nödvändig. I utredningen bör den befintliga bebyggelsens eventuella anslutning till VA-nätet ingå.

Dagvatten från området bör om möjligt tas omhand lokalt men dagvattenhanteringen bör utredas. Hänsyn bör tas till Lygnern som är recipient av dagvattnet.



## Fornlämningar

Det finns ett flertal registrerade fornlämningar inom området, bara två av fynden ligger i anslutning till bebyggelseområden. Arkeologisk utredning är eventuellt nödvändig.

## Störningar

Öster om området ligger Haga gård, ett jordbruk med mjölkkor och en del svin. I områdets norra del ligger en mindre gård med mjölkkor, höns och en häst.

Haga gård ligger nordöst om området, förhärskande vindriktningar är sydvästliga vilket medför att bebyggelsen inte bör störas av lukter m.m. från jordbruket. Den andra gården ligger i norr om den föreslagna bebyggelsen och inte heller i den nya bebyggelsens vindriktning. Trots detta kan jordbrukets möjligheter att utveckla sin djurhållning i framtiden komma att begränsas av bostadsbebyggelsen.

Under samrådet framkom att ägaren till Haga gård planerar för en utvidgning av djurhållningen till ca 150 mjölkkor och ca 140 ungdjur (ca 250 djurenheter). Han har också ansökt om förprovning av den planerade utbyggnaden enligt djurskyddsförordningen (SFS 1988:539) hos länsstyrelsen. Utvidgningen innebär att avståndet mellan ny bebyggelse och Haga gård bör vara 500m, i enlighet med Boverkets riktlinjer. Om gården hade fortsatt med dagens djurhållning hade ett avstånd på 300m varit acceptabelt och fler platser hade varit lämpliga för bostäder på fastigheterna Sätilla 3:4, 3:9 och 4:2.

Utvidgningen av djurhållningen på Haga gård får fler konsekvenser för Sätilla då även andra områden avsatta för ny bostadsbebyggelse i den gällande fördjupningen av översiktsplanen (Sätilla 2003) hamnar inom 500m från Haga gård. Detta innebär att det inte finns mer mark utpekad för ny bostadsbebyggelse i den gällande fördjupningen för Sätilla, utom där planering och utbyggnad redan pågår. Sätilla behöver en ny fördjupning av översiktsplanen för att finna nya lämpliga markområden för att kunna utvecklas i framtiden.

## Konsekvenser av planläggningen

### Miljö

Förslaget innebär att en del äldre bebyggelse ansluts till kommunalt VA vilket förbättrar vattenkvaliteten i området och minskar risken för föroreningar av Lygnern. Den ökade exploateringen innebär att avrinningen av dagvatten från området ökar. Dagvattnet ska regleras med fördröjning så att Lygnern inte påverkas negativt.

Trafiken i och kring området ökar men trafikmängden kommer trots det att vara låg. En ny väganslutning förbättrar trafiksituationen för den befintliga bebyggelsen med minskade störningar och säkrare trafikmiljö, särskilt kring gården på Sätilla 8:7.

Tillgängligheten till området för rekreation och stranden kommer att öka med föreslagna nya gångvägar.

Förslaget innebär ingen negativ påverkan på miljön, en miljökonsekvensbeskrivning enl. 6§ MB anses inte nödvändig. Länsstyrelsen har i sitt samrådssvar 2006-06-20 angett att de delar denna bedömning med kommunen.

### Hållbar utveckling

Förslaget möjliggör för boende nära skog och sjö. Bebyggelsen ligger inte i anslutning till Sätilla men skola och annan service kommer att ligga inom cykelavstånd. Området ligger i gränsen för tätortsutvecklingen sydöst om Sätilla. Den tillkommande bebyggelsen utgör den sista utposten åt söder innan skog och jordbruksmark tar över.

## Kostnader

Flohult är ett av fyra fritidshusområden där Kommunstyrelsen beslutat utreda en eventuell anslutning av området till kommunens VA-nät. Programförslaget innebär att en första deletapp av en sådan utbyggnad, Tegelbruket – Skogshöjd, byggs i samband med denna exploatering. Kommunens kostnader för denna etapp beräknas till 1,9 miljoner kr, förutsatt att ingen avloppspumpstation behövs till området.

Kostnaderna som redovisas förutsätter att exploatören själv bygger ut VA i området och ansluter till anvisad anslutningspunkt. Dessa, samt kostnader för marklösen är alltså inte medräknade. En ny VA-lag (fr.o.m. 1 jan 2007) anger att bara kommunen kan vara huvudman för allmänna VA-anläggningar. Detta kan innebära att kommunen kan få stå för kostnader av utbyggnaden av VA inom området vilket troligtvis ytterligare fördyrar projektet. Totalkostnaden för en överföringsledning från Tegelbruket till Flohult samt eventuella förtätningar beräknas till 6,15 miljoner kr.

Förutom ovanstående kostnader krävs också en dimensionsökning av vatten och spillvatten från tegelbruket och ner till vattenverket samt avloppsreningsverk. Dessa kostnader beräknas till 3100 000 kr.

För både nya och befintliga hushåll i området tillkommer anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet när anslutningen sker.

Nya vägar och allmänna ytor inom området samt anslutningen till länsvägen bör bekostas av den tillkommande bebyggelsen.

Exploaterarna/fastighetsägarna för de nya områdena ska bekosta framtida detaljplanarbete och övriga nödvändiga utredningar genom planavtal vid planläggning. För den befintliga bebyggelsen kan en planavgift i samband med bygglov tas ut.

Exploateringsavtal bör upprättas mellan exploaterarna/fastighetsägarna och kommunen vad gäller genomförandefrågor och kvalitet, standard och utförande av vägar, VA och allmänna platser.

## Tidplan

Programförslaget beräknas antas under vintern 2007 och efterföljas av detaljplanarbete.

## Slutsatser

- Exploateringsområdet bör anslutas till den planerade VA-ledningen till Flohult, vilket kan tidigarelägga en delvis utbyggnad av ledningen. En VA-utredning ska göras och lämpligaste sätt att ordna dagvattenhantering i området skall anges. Dagvattenhanteringen bör beakta den närliggande Lygnern.
- En geoteknisk utredning skall göras.
- En arkeologisk utredning kan komma bli nödvändig.
- Det kan finnas biotopskyddade element att ta hänsyn till. Eventuellt kan dispens från biotopskyddet behövas.
- Ett avstånd på 500m mellan bostäder och en utvidgad djurhållning innebär att Sätilas möjligheter att växa minskar eftersom även flera områden som är utpekade för ny bebyggelse hamnar inom 500m till gården. Sätila kommer att behöva få nya områden utpekade för bebyggelse i en ny fördjupning av översiktplanen.
- Exploateringsavtal bör upprättas mellan exploaterarna och kommunen.

Charlotta Tornvall, planarkitekt