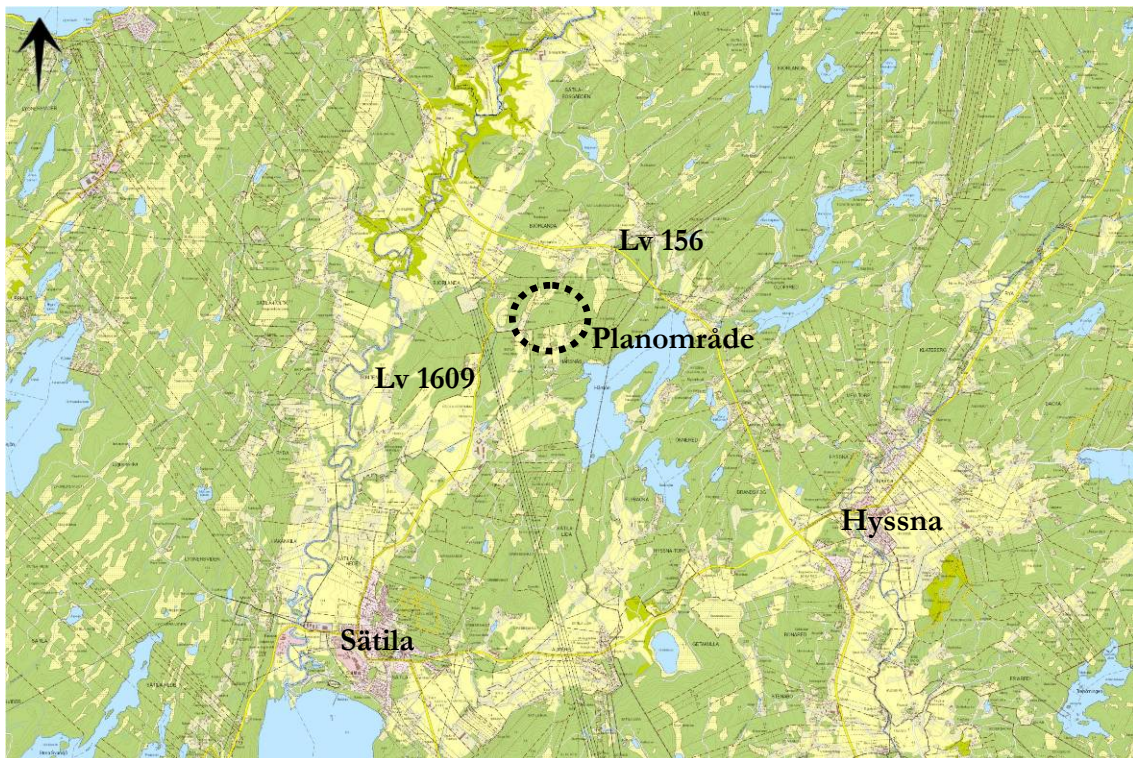


Detaljplan för

ELLEDALA, DEL AV BJÖRLANDA 1:3

Sätilla, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2006-04-21, reviderad 2011-03-07 och 2012-06-01
Planarkitekt Åsa Svensson
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2012-07-18

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

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

Övriga planhandlingar:

- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2009
- Jordartsbedömning, utförd 2005-04-19, av Lennart Lantz, WSP Terrasond i Göteborg
- Fastighetsförteckning upprättad 2012-04-20 av Lena Bodén
- PM Kompletterande VA-utredning för nytt exploateringsområde, Björlanda 1:3 daterad 2007-12-19, reviderad 2009-08-26 och 2011-09-21 samt karta reviderad 2011-09-12 av WSP
- Provrappport dricksvatten för allmän förbrukning, daterad 2008-02-25 av Analys- och konsultlaboratoriet
- Siktschakt Elledala, daterad 2010 av Markteknik AB

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra uppbyggnad av 16 st enbostadshus alternativt flerbostadshus i Elledala utanför Sätila.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger ca 500 meter österut från länsväg (Lv) 1609 som går mellan Sätila och Björlandakrysset vid Lv 156. Till Björlandakrysset är det ca 2km. Planområdet som ligger i sluttning mot sydväst gränsar mot jordbruksfastigheten Elledala gård.

Avståndet till Sätila centrum är ca fem km. Till Skene centrum är det ca två mil och till Göteborg är det knappt fyra mil.

Planområdet omfattar ett ca 3 hektar stort område.

Markägoförhållanden

Planförslaget omfattar del av fastigheten Björlanda 1:3. Markägoförhållandena för angränsande mark framgår av till planförslaget bifogad fastighetsförteckning.

Utfartsvägen, Björkhultsvägen, ligger på fastigheten Björlanda 1:9. För utfartsvägen finns en vägsamfällighet enligt den gamla väglagen. Ny utfart och schakt för att uppnå goda siktförhållanden berör även fastighet Björlanda 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

I planområdet och dess närhet finns inga riksintressen.

Översiktsplaner

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Nordvästra delen av Marks kommun gäller inga särskilda restriktioner för området. I översiktsplanen är skogsbrukets intressen prioriterade, enstaka byggnader i anslutning till befintlig bebyggelse får tillkomma. Tillkommande bebyggelse ska lokaliseras så att hinder för skogsbruket undviks och gemensamma VA-lösningar ska eftersträvas. Direkt söder om planområdet är marken avsedd för prioriterat jordbruk.

Detaljplaner

Planområdet har inte varit detaljplanelagt sedan tidigare. Det finns inga detaljplanelagda områden i närheten.

Övriga kommunala beslut

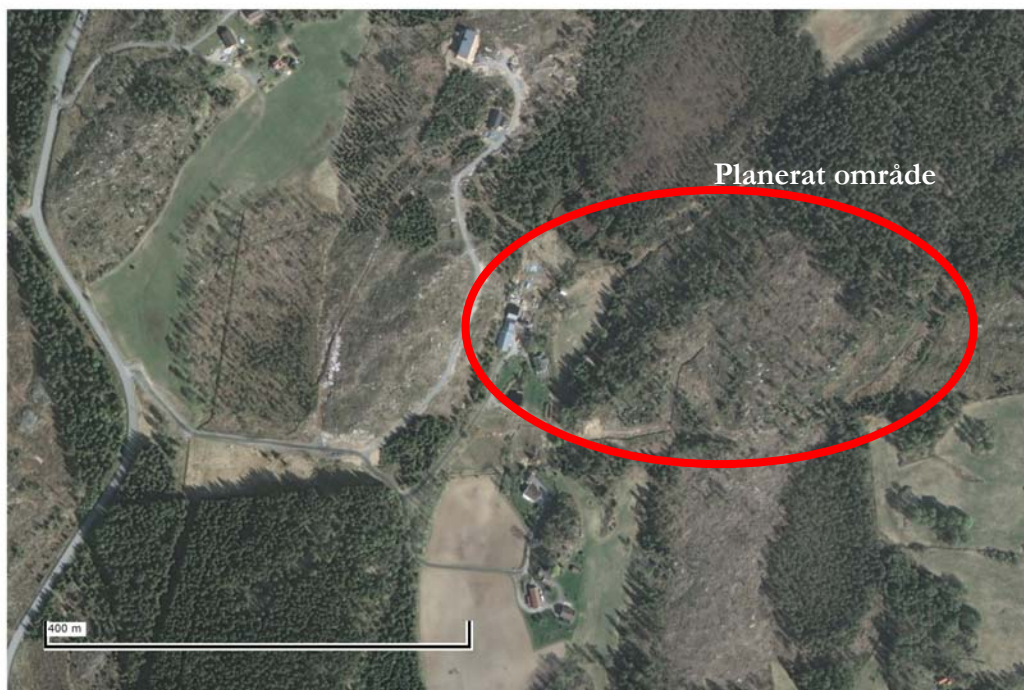
Beslut om upprättande av detaljplan togs av Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 januari 2004. Beslutet löd: *Kommunstyrelsen godkänner att en detaljplan för ca 12 villatomter upprättas för del av Björlanda 1:3, under förutsättning att exploatören bekostar planarbetet.*

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en sydvästsluttning med bra solförhållanden. Området begränsas i norr, öster och söder av ett skogsområde bestående av i huvudsak gran och tall. I omgivningarna kring planområdet finns även mossmarker och öppna ängsmarker.



Enligt förslaget bör naturområdet närmast tomterna (betecknas som "NATUR" i plankartan) vara ett vårdat lövträdsbestånd som gräns mot den produktiva skogsmarken. Inom området finns en befintlig stenmur, stenmuren ligger på skogsmark och har inget biotopskydd. Stenmuren hamnar inom kvartersmark och kommer troligtvis att tas bort.

Naturvärden

Gärån som rinner ca 800 meter söder om området är ett värdefullt vattendrag. Gärån utgör ett biflöde till Lygnern och Storån och i vattendraget finns flodpärlmusslan. Flodpärlmusslan är känslig för grumligt vatten, övergödning och föroreningar. Spillvatten och dagvatten tas omhand

inom planområdet och filtreras makadamdiken (och vid behov spridningsbädd) innan det går ut i befintligt dike intill planområdet. Diket leder sedan vattnet mot Gårån. Kommunen bedömer att Gårån inte kommer att påverkas negativt av förslaget.

Inom planområdet finns ett befintligt dike. Diken som går genom jordbruksmark omfattas av biotopskydd. Om åtgärder blir aktuella kring diket krävs dispens från biotopskyddet, från Länsstyrelsen. Går diket inte genom jordbruksmark gäller inte biotopskyddet, däremot kan förändringar av diket göra att det ändå krävs någon form av anmälan eller tillstånd till vattenverksamhet.

Geotekniska förhållanden

En jordartsbedömning har utförts av konsultföretaget WSP Terrasond, Göteborg (daterad 2005-04-19). 2 st provtagningar har bedömts okulärt med resultat enligt följande:

Prov 1: Starkt hummifierad, grusig sandig silt/klass 3D.

Prov 2: Siltig grusig sand/klass 1B.

Provtagningspunkterna är markerade på primärkartan daterad 2004-12-28 (reviderad 2005-04-25). För bebyggelse är förutsättningarna tillfredställande beträffande markstabiliteten.

Radon

Enligt den översiktliga inventeringen av markradon i Marks kommun (ur serien Miljö i Mark 1990:1) klassificeras området som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonsäkert utförande om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden. Radonhalten i inomhusluften får inte överstiga 200 Bq/m², vilket regleras med planbestämmelse.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar registrerade i området eller i dess direkta närhet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget skapar möjlighet till nya naturnära boenden. Planområdet rymmer 16 nya tomter för enbostadshus då minsta tomtstorlek regleras till 1200 kvm med planbestämmelse. Planen hindrar inte att fastigheter bildas för flerbostadshus, radhus, parhus eller kedjehus istället för enbostadshus.

Bebyggelsen får uppföras i två plan på de högre delarna av planområdet. På de lägre delarna som även är mer kuperade får bebyggelsen uppföras i 1 våning samt en suterrängvåning. Vind får inte inredas i tvåvåningshusen eller om huset har suterrängvåning.

Maximal bruttoarea är 300 kvm. Bostadshus skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns för att säkerställa lämpligt avstånd vid olyckor såsom brand.

Byggnad för transformatorstation och pumpstation ligger i entrén till området och bör utformas med särskild hänsyn till detta. Total byggnadshöjd regleras till 3,5 meter, takvinkeln till minst 21 grader och byggnaderna måste uppföras med trä eller putsfasad.

Rekreation

Rekreationsområden är väl tillgängliga med naturmarker gränsande till villatomterna. Naturmark sparas centralt i området där yta för en gemensam lekplats eller mötesplats finns om de boende själva önskar anlägga en sådan.

Service

Närmaste vårdcentral, Apotek, äldreboende och tandvårdsklinik finns i Sätila. Där finns även bank, livsmedelsbutik och järnhandel.

Närmaste förskola och grundskola finns i Sätila. Barn inom planområdet har rätt till skolskjuts. Gymnasieelever hänvisas till Marks Gymnasieskola i Skene.

Vägar och trafik

Biltrafik

Utfarten från det planerade området sker via befintlig väg ut på lv 1609, där Trafikverket är väghållare. För att uppnå godkända siktförhållanden har utfarten flyttats ca 50 meter norrut. Detta gör att det finns goda siktförhållanden (170 meter) norrut på lv 1609. Siktschaktsutredning (2010) visar att schaktning intill väg 1609 ger sikt på 130 meter (låg standard) söderut.

En ny väg, med fem meters bredd skall byggas inom området. Gatan utformas som en säckgata och kommer endast att försörja bostadsområdet med bostadstrafik. Vägen inom området kommer också att fungera som skogsväg och ansluter därför till skogsmarkerna öster om planområdet. Planbestämmelse reglerar att bygglov inte får ges förrän lokalvägen är utbyggd.

Parkering och angöring

Parkeringar ordnas av respektive ägare inom egen tomtmark.

Att bo i området utan att ha bil

För miljöns skull bör bebyggelse ske på sådana platser som inte ökar bilberoendet i samhället. Det aktuella planområdet ligger mycket lantligt till. Närmaste kollektivtrafikförbindelse går på Lv 1609, knappt 1 kilometer från planområdet. Vägen trafikeras av de bussar som går mellan Kinna och Göteborg via Sätila, bussarna går med sådan turtäthet att det fungerar att pendla med dem. Busshållplatser finns vid Smedstorp och Blötasik. Tillkommande bebyggelse i planområdet kan eventuellt aktualisera en ny busshållplats vid infarten till området. Det är Trafikverkets väg och därmed de som äger frågan.

Det finns även möjlighet att parkera bilen i Sätila centrum och ansluta till kollektivtrafiken i närheten av dagis och skola. Barn i området har även rätt till skolskjuts.

Vatten

Till området ordnas med lokal vattentäkt i form av borrhälsbrunn med kapacitet att betjäna fastigheterna med vatten året runt (ungefärligt område markerat öster om planområdet). Vattenledningssystemet beräknas betjäna 65 personer. Den maximala vattenförbrukningen beräknas till 0.2 l/s. Enligt vattenprov (2008-02-25) är vattnet tjänligt, fluoridhalten är 1,4 mg/l vilket är strax under gränsvärdet för otjänligt dricksvatten och åtgärder i form av filter kan bli aktuella.

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten skall alla vattentäkter av en viss storlek ha ett godtagbart skydd senast 2015. Upprättande av vattenskyddsområde kan bli aktuellt. Detta kan medföra restriktioner på bebyggelsen, såsom hantering av bekämpningsmedel, biltvätt och vid utvinning av värmeenergi från berg, mark och vatten. Genom samråd med Länsstyrelsen bedöms inte några ytterligare utredningar krävas innan antagande av detaljplanen.

Spillvatten

Området föreslås anslutas till ett gemensamt minireningsverk (E2 på plankartan). Spillvatten från fastigheterna leds i självfallsledning ner till minireningsverket som renar genom sedimentering, biologisk rening och kemisk fällning. Det reade spillvattnet leds sedan vidare till en spridningsbädd för infiltration (E3 på plankartan). Vattnet filtreras genom sand och jordlager där biologiska, fysikaliska och kemiska processer renar vattnet ytterligare. Riskerna för att boende nedströms eller flodpärlmusslan i Gärån påverkas negativt minimeras. Det är ca 65 meter från reningsverket till närmsta befintliga brunn. Befintligt dike fungerar som barriär mellan närmsta vattentäkt och reningsverket. Reningsverket skall förses med filteranordning för att förhindra problem med lukt.

Spillvattenavrinningen uppskattas vara 0.2 l/s. Flödet från reningsverket till bäcken sker inte direkt utan indirekt via infiltration i marken (infiltrationsbädden) vilket ger en flödesutjämnande effekt.

Eftersom området ligger inom Lygnerns tillrinningsområde kommer eventuellt krav på fosforbädd att ställas vid tillstånd för avloppsanläggning.

Dagvatten

Exploatering av området kommer att leda till mer hårdgjorda ytor och en ökad avrinningshastighet för dagvatten. För att bromsa avrinningen föreslås *dagvatten från vägar, hårdgjorda ytor och busdränering* avledas i makadamdiken längs vägbanan. Då större delen av marken har god genomsläpplighet förväntas vattnet filtreras vidare ner i jordlagren. Dikena föreslås dimensioneras så att de även fungerar som fördröjningsmagasin med kapacitet att fördröja hela områdets dagvattenavrinning, även vid kraftiga regn. Det är viktigt att inte Härsnäs 1:16 påverkas negativt av dagvatten från området.

Området ligger på en höjd och grundvattenytan ligger sannolikt djupt under markytan. Detta skapar bra förutsättningar för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) för *dagvatten från hustak och tomtmark*. Regleras med bestämmelse i plankartan.

Trafikbelastningen förväntas bli relativt låg och områdets karaktär medför att föroreningsbelastningen är låg, vilket medför att den kommande exploateringen inte utgör något hot mot recipienten Gårån.

El

Fortum Distribution försörjer området med el. Plats för ny transformatorstation säkerställs i detaljplanen. Befintlig luftledning skyddas med planbestämmelse.

Energiförsörjning

Husen skall uppvärmas individuellt. Området ligger mycket lantligt och bör ha en ekologisk prägel. Därför skall förnyelsebara energikällor användas i första hand, till exempel solkraft, vind, biobränsle eller utnyttjandet av virke. Det är tveksamt att bergvärme är lämpligt i området då vattentäkten kan behöva skydd genom vattenskyddsområde.

Konsekvenser

Behovsbedömning av Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras för den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljömål

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

Begränsad klimatpåverkan ”-”

Transporter kommer att öka.

Levande skogar ”0”

Delar av produktiv skogsmark tas i anspråk för bebyggelse. Kring den planerade bebyggelsen planteras lövskog. Att ersätta vissa barrskogsområden med lövskog ligger i linje med kommunens miljömål.

God bebyggd miljö ”+”

Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra och hälsosam livsmiljö där naturvärden tas tillvara i bostadsmiljön. Bebyggelsen utförs som en samlad bebyggelse i närheten av övrig bebyggelse, vilket ligger i linje med kommunens målsättning att bebyggelse på landsbygden skall ske i samlade grupper.

Säker strålmiljö ”+”

Planen innehåller planbestämmelse att radonhalten inomhus inte får överstiga 200 Bq/m³.

”+” = *Positivt för miljömålet*

”0” = *Ingen påverkan på miljömålet*

”-” = *Negativt för miljömålet*

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneringsförslaget är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.