

Detaljplan för

SJÖDAL, HÅKANKILA 2: 36 M.FL.

Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2006-05-07, reviderad 2008-03-19, 2008-12-10, 2012-07-06 samt 2013-02-18
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2013-06-26

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande 1

Utställningsutlåtande 2

Utställningsutlåtande 3

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2012 av Lars Kjellgren

Fastighetsförteckning upprättad 2013-02-08 av Lena Bodén

Förstudie Avloppsutredning december 2010, reviderad juli 2012 (ALP Markteknik AB)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att tillåta utökad byggrätt för befintliga bostäder samt skapa 7 nya tomter inom ett befintligt fritidshusområde. Detaljplanens syfte är även att förbereda för kommunalt vatten- och avlopp i området.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger ca 2 km sydöst om Ubbhult vid Stora Öresjön. Planområdet är ca 7,6 ha stort.

Markägoförhållanden

All bebyggd mark inom området ägs av privatpersoner. Del av skogsmark inom planområdet ägs av Svea skog.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplaner

I fördjupad översiktsplan för Mark NV (1997-12-16) är området markerat som befintlig bebyggelse med detaljplan. Området innefattas även av ”områden som kan beröras av flygbuller”.

Detaljplaner

Området omfattas av två detaljplaner. Detaljplan daterad 1965-12-28 tillåter 70 kvm bostad och 20 kvm garage/uthus. Detaljplan daterad 1970-05-26 tillåter 80 kvm bostadsbebyggelse. I norr finns två bostadshus och i öster på andra sidan vägen ett bostadshus som inte är planlagda sedan tidigare.

Övriga kommunala beslut

Kommunen har ett flertal gånger de senaste åren hanterat frågan om utökade byggrätter och avloppsproblematiken i Sjödal.

Redan 2001 väcktes frågan om att utöka byggrätterna och samtidigt åtgärda avloppen i området. Då handlade frågan om att fastighetsägarna på egen bekostnad skulle få detaljplanen ändrad och avloppen åtgärdade. Av den enkät som då skickades ut visade det sig att det endast var ett fåtal som var intresserade av en planändring.

2005 väcktes frågan på nytt och en ny enkät visade då att en majoritet av dem som svarat var positiva till en planändring som medger utökade byggrätter. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2006-04-04 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området. Uppdraget omfattar hela området Sjödal i avsikt att få en helhetslösning på områdets avloppsproblem och att få samstämmiga planbestämmelser.

Samhällsbyggnadsnämnden, miljönämnden och byggnadsnämnden har tagit ett gemensamt beslut om att vara mycket restriktiva med att tillåta att ny-/till- eller ombyggnad sker i områdena Sjödäl, Dyrenäs och Svansjökulle innan VA-situationen är löst i respektive område. Nämnderna bedömer också att den enda genomförbara lösningen för dessa och liknande avloppssituationer är någon form av gemensam anläggning (SBN 2006-10-19, BN 2006-10-28, MN 2006-11-08). Detaljplanen har varit på samråd och två utställningar med förutsättningarna att boende i området ska bygga ut en gemensam avloppsanläggning.

2009-11-24 tog Kommunfullmäktige beslut om att godkänna ny kommuntäckande Vatten- och avloppsförsörjningsplan. Förslaget innebär att planområdet kan anslutas till det kommunala VA-nätet. Beslutet innebar en tredje utställning av planförslaget.

I samband med beslut om kommunalt huvudmannaskap för VA lyftes även frågan om kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (vägar och naturmark) i detaljplanen. 2010-12-08 tog Plan- och byggnadsnämnden beslut om att fortsätta planläggningen av Sjödäl med kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Nämnden beslutade även att kostnaden för utbyggnad/uppgradering av gata ska tas in via en gatukostnadsutredning. Våren 2011 påbörjade kommunledningskontoret arbetet med att ta fram en gatukostnadsutredning. I samband med framtagande av gatukostnadsutredningen har kommunledningskontoret hösten 2011 fört en dialog med boende i Sjödäl. I beslut 2011-12-14 taget i kommunstyrelsens arbetsutskott ändrar kommunen sitt förhållningssätt till huvudmannaskap för allmän plats, som istället föreslås vara enskilt.

2012-08-15 beslutade Plan- och byggnadsnämnden om en förnyad utställning för planförslaget reviderat 2012-07-06. Förslaget innebar kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp samt enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark (vägar och naturmark). Ett mindre samråd med närmast berörda gällande revidering av planbestämmelser för Håkankila 2:33, 2:36 och 2:44 har hållits mellan 21 januari och 5 februari 2013.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Området består av ett fritidshusområde som ligger invid Stora Öresjön och är omgiven av skog. Längst i öster går Jägmästarvägen som leder från Ubbhult till Sätilla. Terrängen inom området är kuperad med en ås som löper parallellt med strandkanten och delar området i två delar. Bebyggelsen ligger utmed mindre grusvägar och består både av fritidshus och moderna åretrunthus.

Sjön är utpekad i den kommunala naturvårdsplanen som näringsfattig och rik på fågelarter med bl.a. häckande Storlom och Havstrut. Det finns en vattendom för sjön som reglerar dämningnivåerna till +105,93m. Utanför Håkankila 2:36 har en vattennivå av +105,59 m uppmätts (2005). En bestämmelse om lägsta tillåtna höjd på färdigt golv på +106.8 samt

källarförbud har införts för den husrad som ligger närmast sjön för att minska risken för översvämningar.

Strandskydd

Stora Öresjön omfattas av 200 m strandskydd. För de planlagda delarna av planområdet på land, är strandskyddet upphävt i gällande planer. Hela vattenområdet omfattas av strandskydd.

När en detaljplan daterad före 1975 ändras eller upphävs ska kommunen eller länsstyrelsen uppmärksamma om strandområdet fortfarande har kvar sin betydelse för friluftsliv och djur- och naturliv. Om så är fallet bör strandskydd införas. De strandskyddsfrågor som uppkommit i arbetet med detaljplanen har hanterats enligt strandskyddet i dess lydelse innan 2009-07-01.

Länsstyrelsen har i beslut (2009-04-30 och 2012-09-17) beviljat införande samt upphävande av strandskyddet, nuvarande och kommande strandskyddsgräns illustreras i illustrationsplanen. Strandskydd införs inom naturmarken och upphävs för:

- befintliga fastigheter Håkankila 2:34 och 2:35
- de två nya byggrätterna på Håkankila 2:4
- utökning av Håkankila 2:33
- utökning av allmän platsmark söderut
- kommunala va-ledningarna på Lygnersvider 1:31.

Geotekniska förhållanden

Det finns berg i dagen på flera ställen och en del sankt partier. De topografiska förutsättningarna gör att området som helhet inte har någon god avrinning. Infiltration av dagvatten kan vara svår att ordna inom en del tomter. Dagvatten från fastigheterna kommer att tas om hand i det kommunala VA-nätet.

De finns få geotekniska uppgifter om området. Men de geotekniska förhållandena för byggnation bör vara goda med mycket nära till fast berg. Fastighetsägare har ansvar för geotekniken inom kvartersmark.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom området är en blandning av äldre fritidshus med enkel standard och moderna åretrunthus. Stor del av bebyggelsen är betydligt större än den 75+20 kvm eller 80 kvm som är tillåtna i gällande detaljplaner.

Förslaget innebär en utökning av byggrätterna till 250 eller 300 kvm byggnadsarea. Byggnadsarean utgörs av byggnadernas totala avtryck på marken. Endast enplanshus tillåts, på

vissa tomter tillåts suterränghus. Tillåten byggnadshöjd ökas från 3,5 meter till 4 m för enplanshus och till 5 m för de tomter som har möjlighet att bygga suterränghus. Tillåten takvinkel kvarstår med högst 30 grader, dock ändras tillåten högsta takvinkel till 37 grader för Håkankila 2:44 med hänsyn till befintlig byggnads kulturella värde, regleras med planbestämmelser.

Bygglov kan beviljas för om- och tillbyggnader enligt detaljplanen även om befintliga delar av huvudbyggnaden inte överensstämmer med planbestämmelserna. Detta förutsatt att den totala byggnadsarean ej överstigs. Regleras med planbestämmelse.

Minsta tomtstorlek är satt till 1200 kvm inom hela området förutom för fastighet Håkankila 2:44 där minsta tomtstorlek är 2400 kvm.

Nya tomter

Sju nya tomter möjliggörs i detaljplanen. Två nya tomter på Håkankila 2:20 föreslås, dels inom det befintliga bebyggelseområdet på mark som idag är allmän plats men utnyttjas dåligt, dels intill Stora Öresjön på ett område som idag består av ett igenvuxet skogsområde. Tomten placeras intill fastighet Håkankila 2:45. Det finns därmed naturmark kvar norr om tomten vilket möjliggör för fortsatt god kontakt med sjön för allmänheten, samt ett grönområde längs med sjön där en gemensam brygga för området kan anläggas. Beslut enligt Miljöbalken krävs vid arbete i vatten.

Två nya byggrätter föreslås på Håkankila 2:4 öster om de befintliga fastigheterna Håkankila 2:34 och 2:35. Två nya byggrätter möjliggörs på Håkankila 2:44.

Inom Håkankila 2:45 blir det möjligt att avstycka en tomt då minsta tomtstorlek är satt till 1200 kvm (samma möjlighet finns enligt gällande detaljplan).

Utvidgad tomtgräns

Håkankila 2:33 ges möjlighet att utöka sin tomt mot söder för att möjliggöra byggrätt för uthus och garage. Den utökade tomten får endast bebyggas med garage och uthus, byggrätten medger högst 100 kvm byggnadsarea.

Håkankila 2:35 ges möjlighet att utöka sin tomt mot norr för att skapa lite mellanrum mellan befintlig huvudbyggnad och tomtgräns. Marken är redan ianspråktagen som tomtmark.

Håkankila 2:45 ges möjlighet att utöka sin tomt mot norr för att lösa utfart till sitt befintliga garage.

Naturmark och Vatten

Tillträde till strandområdet

I gällande detaljplaner finns en del allmänna ytor avsatta för bl.a. lek. Närmast sjön finns ett stort område avsatt för allmänt ändamål. Marken är igenvuxen ända ner till sjön, vegetationen utgörs av blandad ung skog. En enkel stig leder ner till sjön där bad är möjlig från stenarna. Bryggor går idag ut i vattnet från nästan alla bostadstomter som ligger närmast sjön. Strandområdet längs med

sjön har delvis privatiserats. Strandområdet upplevs som privat mark när vattnet står högt, men när vattnet står lågt blir strandområdet väl tillgängligt för allmänheten. En fastighetsägare har under denna planprocess flyttat sin friggebod från allmän platsmark till sin tomt.

Det allmänna friluftslivets tillgång till stranden är viktigt att värna. Vid upphörande av privatisering av strandkanten blir denna del tillgänglig för friluftslivet året om och oavsett vattenstånd. Även växtligheten kan få en chans att återgå till ett naturligt tillstånd.

Planförslaget klargör att marken närmast sjön ska fortsätta vara allmän platsmark och vara allmänt tillgänglig. Intentionen med detaljplanen är att inga privata anläggningar ska finnas på den allmänna platsmarken. Det finns i dagsläget en privat brygga och en privat trappa som ligger på allmän platsmark. För att främja användandet av naturmarken och tillgängligheten till sjön är det viktigt att marken mellan privat och allmänt tydligt markeras. Planbestämmelse vad gäller införande av staket, häck eller mur vid tomtgräns ner mot sjön införs. Öppning i staket, mur eller häck tillåts.

Förvaltning av naturmarken

För den allmänna platsmarken (naturmark och vägar) föreslås lantmäteriet bilda en gemensamhetsanläggning (GA) som förvaltas av en samfällighetsförening. Se vidare genomförandebeskrivningen.

Vattnet

Strandskydd gäller även fortsättningsvis i vattnet.

Inom vattenområde som är avsatt som W1 möjliggörs för de fastigheter som har strandnära tomter att enligt plan uppföra förtöjning för småbåt i form av en flytbrygga. Denna får inte överskrida 12 kvm eller en längd på 6 m.

Inom WB1 finns möjlighet för en samfällighetsförening att anlägga flytbryggor för förtöjning av småbåtar och badplats.

Detaljplanen garanterar inte rätt att bygga i vatten, frågan måste prövas i Miljöbalken. Samfällighetsförening ansvarar för att erforderliga tillstånd söks.

Vägar och trafik

Biltrafik

Fortsatt enskilt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark kommer att råda i området. Områdets vägar är av låg standard med en del branta partier som kan bli hala vintertid. En uppgradering av gatorna är nödvändig. Uppgradering av vägarna i området är en fråga för lantmäteriförrättningen att ta ställning till. En grusad körbana om 3,5 meter föreslås. Vägområdet är 7 meter brett och yta finns om behov av hantering för dagvatten väg uppstår.

För att sophämtning ska fungera, räddningsfordon ska ha tillträde och tillfart till pumpstation/ utjämningsmagasin för dagvatten ska vara möjlig ska nya vändplaner anläggas i området.

Sikten vid utfart på Jägmästarvägen är delvis skyddad, åt norr ligger delar av vägen högre i landskapet än anslutningen och åt söder har en privat häck tillåtit växa över de föreskrivna 0,8 m. Anslutningen till Jägmästarvägen ska höjas till +117.38 och planas ut för att förbättra sikten.

Parkering och angöring

All parkering ska ske på den egna tomten.

Service

I Sättila, ca 4,5 km från området, finns fullt serviceutbud med bank, affär och vårdcentral m.m. Förskola och lågstadieskola med skolskjuts finns i Ubbhult (avstånd ca 1,5 km). Äldre barn har skolskjuts till Sättila där både mellan- och högstadieskola finns. Buss 740 trafikerar Fjärås-Ubbhult (Hällingsjö) längs väg 974 och buss 741 trafikerar Kungsbacka-Sättila längs Sättilavägen (1609).

Risker och störningar

Buller

I Fördjupad översiktsplan för Mark NV (1997-12-16) innefattas området av ”områden som kan beröras av flygbuller”. Som nuvarande flygkoncession för flygtrafik till och från Landvetter används är området inte bullerstört. Enligt ”*Precisering av riksintresse Landvetter flygplats*” (Trafikverket 2011-05-05) kommer endast mindre delar av Marks kommun att beröras av flygbuller överstigande 55 dBA ekvivalent eller 70 dBA maximal ljudnivå. Sjödal berörs inte.

Radon

Undersökningsområdet klassificeras i huvudsak som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonskyddat utförande i enlighet med Bygghälsorådets skrift ”*Markeradon*” om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden. Gällande gränsvärde för radon får inte överskridas. Gränsvärdet är för närvarande (2012) 200 Bq/m³. Regleras med planbestämmelse.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsförsörjning

Miljönämnden bedömer avloppssituationen i Sjödal som ohållbar. Standard och kvalitet på avloppen varierar kraftigt mellan de olika fastigheterna. Endast 3 av fastigheterna har godkända avloppsanordningar, de är anlagda efter år 2002. Dessa är Håkankila 2:33, 2:36 och 2:41. Övriga behöver åtgärdas snarast. **Då området kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp kommer inte kommunen att kräva att de enskilda avloppen åtgärdas i nuläget.** Teknik- och serviceförvaltningen har utfört en förstudie för hur det kommunala VA-nätet kan dras i området. Se bilaga ”Förstudie Avloppsutredning juli 2010”.

Avlopp

Ledningar har placerats inom allmän platsmark där så är möjligt. I övrigt avsätts u-områden för att säkerställa avloppsledningarna och E-områden för att säkerställa plats för utjämningsbäddar och pumpstation (E₂ och E₃ respektive). Avloppet förs med självfall till en pumpstation i en lågpunkt i södra delen av området, därefter pumpas avloppet 400 m norrut och ansluter till överföringsledningen som ska byggas mellan Sätilla och Ubbhult. För att få fall och tillräckligt djup kommer bergschakt (sprängning) att bli aktuell på vissa sträckor.

Varje fastighet kommer att tillföras en anslutningspunkt vid fastighetens gräns. Anslutning sker i mesta möjliga mån där befintligt avlopp är beläget. Inom den egna fastigheten ansvarar varje fastighetsägare för vatten- och avloppsledningarna. Tomterna närmast Östra Öresjön måste på grund av den kuperade terrängen pumpa sitt avlopp till respektive anslutningspunkter.

Fler anslutningar till efterpolering tillhörande Håkankila 2:36 kommer inte att tillåtas, då det motverkar genomförandet av ett kommunalt VA-nät.

Dricksvatten

Det kommunala VA-nätet gör det även möjligt för de boende att ansluta sig till kommunalt vatten. Kommunen kan inte tvinga de boende att ansluta sig till det kommunala vattnet utan att bevisa att det kommunala vattnet är betydligt bättre än det enskilda.

Dagvatten

Berg och högt grundvatten medför att lokalt omhändertagande av dagvatten inte är lämpligt. Alla fastigheter (förutom de befintliga längs sjön) kommer att anslutas till kommunalt dagvatten. Takvatten och dränvatten från fastigheter ansluts till nya dagvattenledningar. Dagvattnet släpps i två utjämningsbäddar söder om området innan det når lokala diken.

Dagvattnet från fastigheterna Håkankila 2:34, 2:35, 2:36 och 2:45 omhändertas lokalt på den egna tomten och når recipient Östra Öresjön. Detta för att fastigheterna ska slippa pumpa dag- och dränvatten till anslutningspunkten.

Energiförsörjning

Bostäderna får ordna enskild uppvärmning. Energieffektiva hus som inte använder fossila bränslen eftersträvas. Vid införande av kommunalt avlopp kan bergvärme vara aktuellt. Detta under förutsättning att bergvärmehålet håller ett tillräckligt avstånd till befintliga brunnar för dricksvatten.

En nybyggd transformatorstation i området får bygg rätt i detaljplanens norra del (E₁). El och teleledning ska beredas plats i allmän platsmark. Frågan utreds i lantmäteriförrättningen. Planbestämmelse som säkerställer plats för allmänna underjordiska ledningar finns på allmän platsmark samt på kvartersmark i form av u-områden.

U-områden

U-områden har avsatts för att säkerställa nya avloppsledningar samt även för befintlig tele- och elförsörjning.

Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i 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 bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget inte utgör en betydande miljöpåverkan.

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

Konsekvenser

Ett genomförande av förslaget innebär att avloppssituationen i området förbättras med minskad risk för föroreningar i dricksvattenbrunnar och i sjön. Området är ett fritidshusområde som har permanentats och de flesta fastigheter är redan åretruntboende. Detaljplanen ger rätt till 7 nya byggrätter vilket kommer ge en mindre ökning av transporter.

Regionala miljömål

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

Ingen övergödning/ Grundvatten av god kvalitet

+ Genom att förbättra avloppssituationen i området lokalt så minskar övergödning samt utsläpp av föroreningar. Detaljplanen innebär dels en standardhöjning av bostäderna, dels att reningen av avloppsvattnet i området ökar med minskad risk för förorenat dricksvatten och badvatten.

God bebyggd miljö

+ Området kommer att bli möjligt för åretruntboende. Nya vändplatser gör det lättare för räddningstjänst och renhållningsfordon att nå fram.

+ I planen finns en bestämmelse som innebär att hus skall byggas i radonskyddat utförande.

- en mindre ökning av trafikbelastningen pga. 7 nya byggrätter.

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Förslaget innebär enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Som särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap hänvisar kommunen till att enskilt huvudmannaskap råder i gällande detaljplaner och i området runtom, att området nyttjas för både permanentboende och sommarboende samt att majoriteten av de boende önskar enskilt huvudmannaskap (vilket har framkommit i kommunens dialog med de boende).

Genomförandetid

Detaljplanen har två olika genomförandetider. Det är när genomförandetiden börjar gälla för fastigheten som den nya byggrätten kan nyttjas.

För de tre fastigheter som i nuläget (2013) har godkända avlopp (Håkankila 2:33, 2:36 samt 2:41) börjar genomförandetiden gälla direkt när planen vinner laga kraft och i 15 år framåt.

Resten av planområdet tillförs fördröjd genomförandetid som börjar gälla när verksamhetsområde för kommunalt VA inrättas, dock senast 1 januari 2017. Genomförandetiden gäller sedan i 15 år framåt. Datumet för den fördröjda genomförandetiden är satt med hänsyn till när det kommunala VA-nätet inom området som senast kan vara utbyggt.

Förutsättningen är att fastigheten har godkänd avloppslösning innan den nya byggrätten kan börja nyttjas.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut inom planområdet i samband med bygglov, se genomförandebeskrivningen.

Kinna vintern 2013

Åsa Svensson
Planarkitekt
Tyréns AB