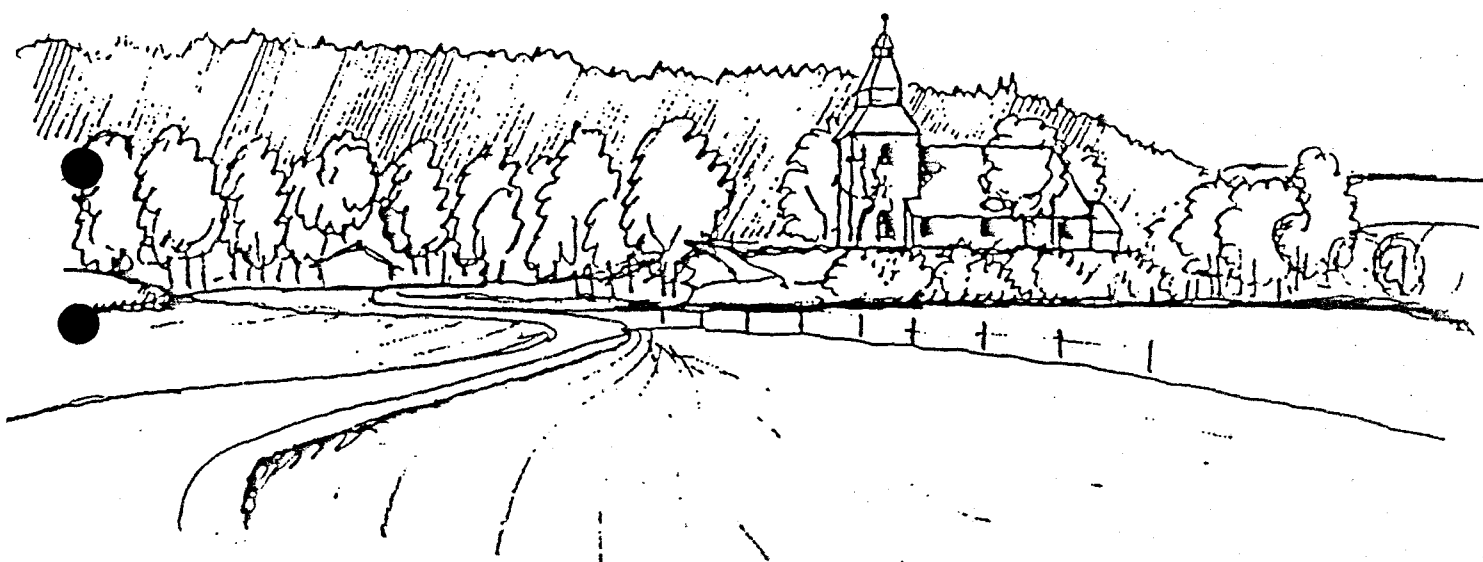




Detaljplan för del av Hyssna tätort,
DEL AV FASTIGHETEN

HYSSNABACKA 8:2 MFL

Marks kommun, Älvsborgs län

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Mats Norén

Mats Norén
Planarkitekt

White Arkitekter AB

Magnus Borglund

Magnus Borglund
Arkitekt SAR

ANTAGEN 1989 04 25

LAGA KRAFT 1989 05 31

ANTAGANDEHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, upprättad 1988-11-16.
Rev 1989-01-17.

Planbeskrivning med illustrationer, upprättad 1988-11-16.

Genomförandebeskrivning, upprättad 1988-11-16.

Utlåtande daterat 1989-01-17.

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

Illustrationskarta, skala 1:1000, upprättad 1988-11-16.

Sammanställningskarta gällande planer, daterad 1988-11-16.

Grundkarta, skala 1:1000, upprättad 1988-09-29.

Samrådsredogörelse daterad 1988-11-16.

Geotekniskt utlåtande daterat 1981-02-11.

Fastighetsförteckning upprättad 1988-11-14.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Hyssna tätort,
DEL AV FASTIGHETEN
HYSSNABACKA 8:2 M FL
Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

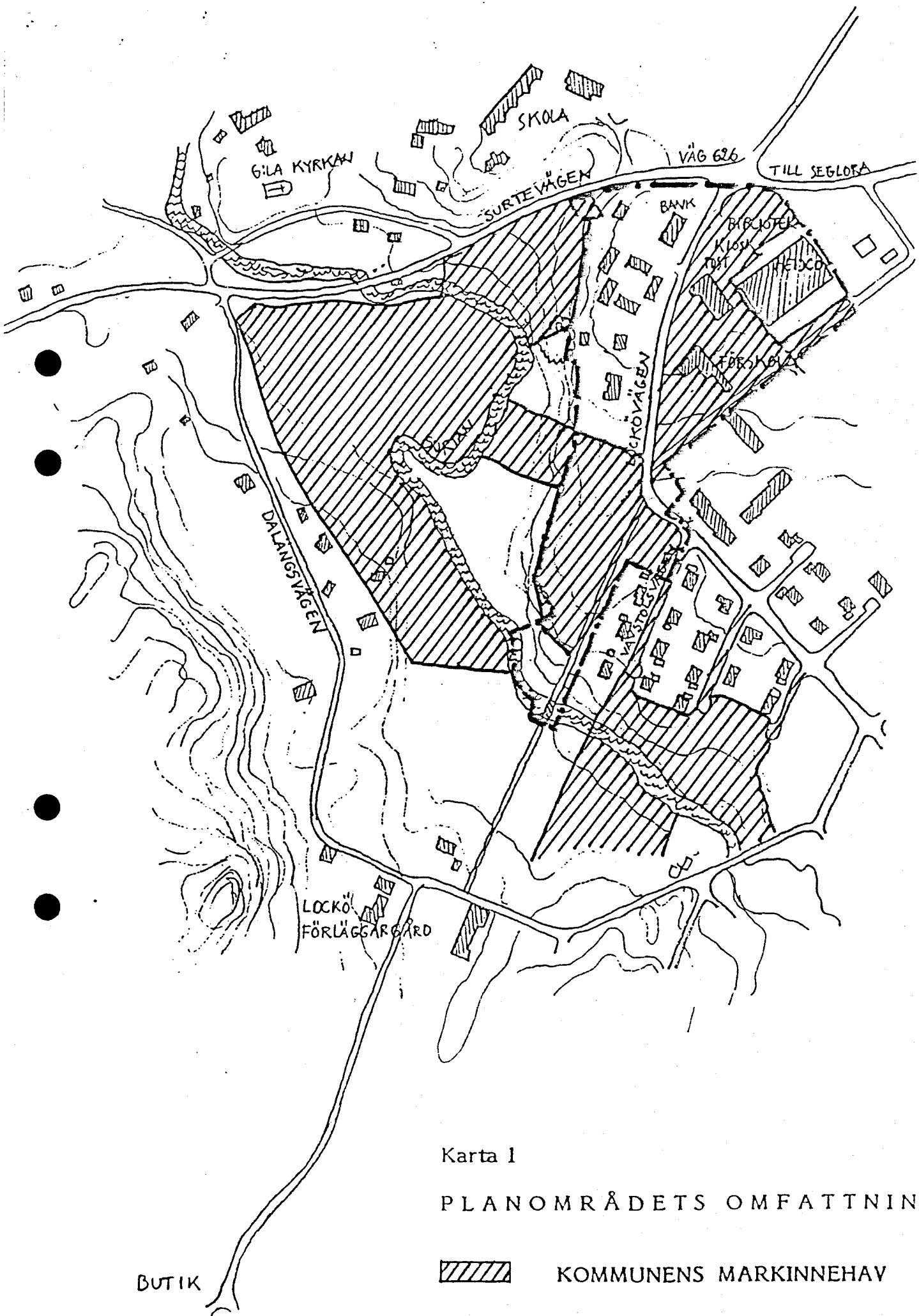
Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

1988-11-16

Planarkitekt
Mats Norén

Chefsarkitekt
Rune Bengtsson

Arkitekt SAR
Magnus Borglund
White arkitekter AB



Karta 1

PLANOMRÅDETS OMFATTNING



KOMMUNENS MARKINNEHAV

HANDLINGAR

Till planförslaget hör, förutom denna beskrivning också plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser samt genomförandebeskrivning. Planförslaget åtföljs även av grundkarta, illustrationskarta i skala 1:1000, sammanställningskarta gällande planer 1:1000, geotekniskt utlåtande, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planeringens syfte är att snarast möjliggöra byggande av ca 40 lägenheter i låga flerbostadshus centralt i Hyssna. Dessutom planläggs befintlig bebyggelse väster om Lockövägen. Vidare ändras gällande plan öster om Lockövägen dels för att möjliggöra en tillbyggnad av samhällets barnstuga dels anpassa planen till befintliga förhållanden.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING (karta 1)

Nybyggnadsområdet är beläget söder om Hyssna centrum. Planområdet begränsas i norr av väg 626, i öster av befintlig bostadsbebyggelse, i söder av ån Surtan och i väster av betesmark mot Surtan (karta).

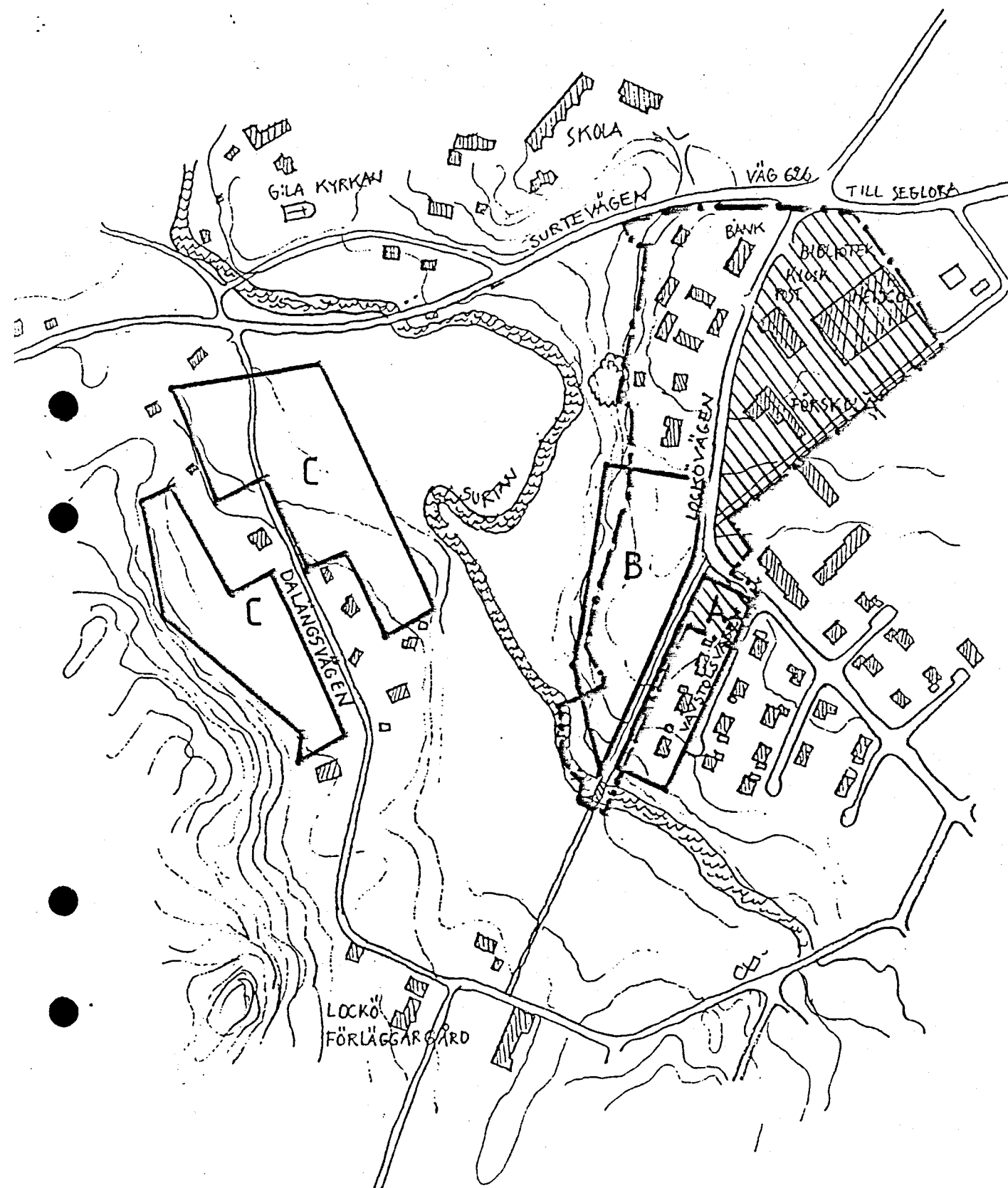
AREAL

Planområdets yta är ca 5,4 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen är ägare till så gott som all mark (Hyssnabacka 8:2 och del av Lockö 1:2) som är tänkt att bebyggas med flerbostadshus samt Hyssnabacka 8:20 och Lockö 1:19 (karta 1).

Fastigheten Hyssnabacka 8:1 som gränsar till befintlig bebyggelse är privatägd. Lockö 1:37 ägs av Heijco Yrkeskläder AB.



Karta 2

PLANSITUATION



OMRÅDEPLANENS BEBYGGELSEOMRÅDEN



OMRÅDE DÄR BYGGNADSPLAN FRÅN 1969 ÄNDRAS

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

OMRÅDESPLAN FÖR HYSSNA (karta 2)

Områdesplanen för Hyssna är upprättad och antagen år 1984. Att låta Hyssna förbli ett centrum för omlandet med en tillväxt som tryggar underlaget för service och handel är en av målsättningarna bakom planarbetet. Utbyggnaden skall ske på ett sätt så att den befintliga landskapskaraktären med växlingar mellan öppen storskalighet och lummig småskalighet bevaras.

Samhället skall enligt planen byggas ut i centrum och i områdena väster om Surtan (karta). Den utbyggnadsetapp som detaljplanen omfattar utgörs av områdena A (mindre del) och B.

DETALJPLANER (karta 2)

Den nya detaljplanen ligger i huvudsak på ej tidigare planlagd mark väster om Lockövägen och omfattar även ändring av del av "byggnadsplan för del av Hyssna samhälle", fastställd 1969-07-31. Denna plan omfattar centrumområdet och villabebyggelsen söder om detta. Planen har ingen kvarvarande genomförandetid.

STRANDSKYDD

Generellt skydd av Surtans stränder gäller i en zon om 100 m på ömse sidor om ån. Förordnande om upphävande inom kvartersmarken har begärts och bör föreligga vid planens antagande.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

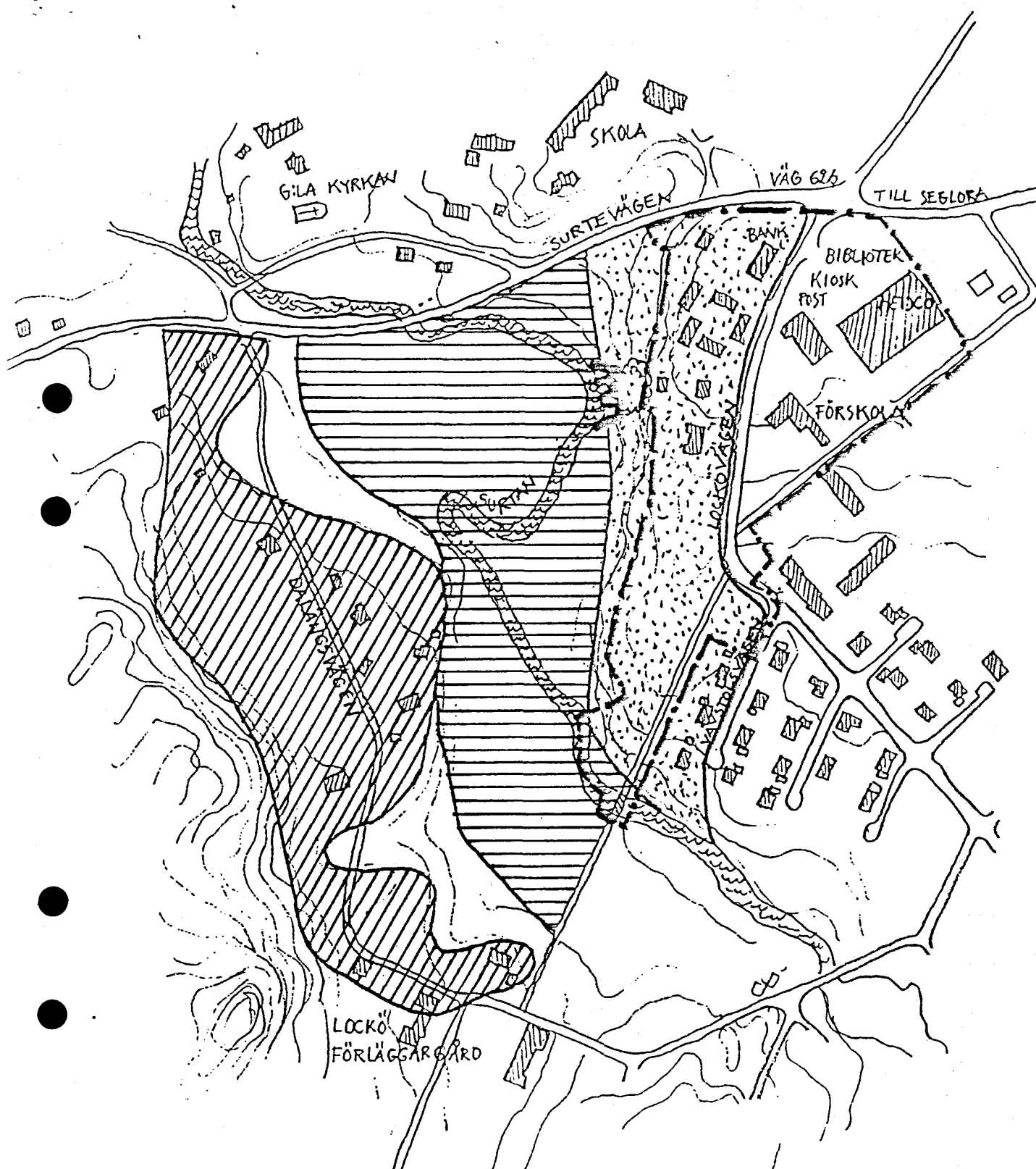
I kommunens bostadsförsörjningsprogram (KBP) för tiden 1989-93 föreslås för Hyssna en nyproduktion av lägenheter i flerbostadshus till ett antal av 36 st med byggstart efter halvårsskiftet 1989.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Enligt program upprättat 1985-10-01 och beslutat av byggnadsnämnden 1986-02-19 skall planområdet i huvudsak innehålla bostäder, upplåtna med hyresrätt. Ramen för byggandet anges i områdesplanen till ca 50 lägenheter. Mindre lägenheter i en- och tvåvåningshus bör förläggas till området närmast centrum. Landskapets karaktär, byggnadstraditionen och småskaligheten skall vara vägledande faktorer vid planeringen.

Planen skall också möjliggöra tillbyggnad av samhällets barnstuga på fastigheten Lockö 1:19.

Från början ingick även området Daläng väster om Surtan i detaljplanearbetet. Tanken var att här bereda plats för småhus. Arbetet med detta område kommer att fortsätta i en separat detaljplan.



Karta 3

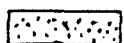
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN



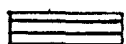
MORÄN



EROSIONSSKYDD



FASTA SEDIMENT



LÖSA SEDIMENT

FÖRUTSÄTTNING OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Terräng, landskap

Hyssna är beläget på ett stort ishavsdelta med tillflödeskanal i Surtan från norr. Deltat innehåller sand med rikliga inslag av mo. I den öppna jordbruksdalgången, som kringgärdas av skogbevuxna höjder, flyter Surtan i meanderslingor omgiven av lövträd och buskar utmed stränderna.

I det storskaliga jordbrukslandskapet bildar områdena runt Surtan avgränsade, mindre landskapsrum.

Detta vackra och säregna landskap i Surtans dalgång i Hyssna, har i "Natur i Älvsborgs län" redovisats "som ett skyddsvärt område". I områdesplanen hålls stränderna runt Surtan fria från bebyggelse och benämns "naturpark".

Geotekniska förhållanden (karta 3)

Inom ett område på ömse sidor om Surtan har översiktlig geoteknisk undersökning utförts av K-Konsult i Borås 1981-02-11. Denna visar att markområdena närmast ån främst består av mycket löst lagrade svämsediment, som vilar på morän. Grundvattenytan ligger här på 1-2 meters djup. Inom området väster om Lockövägen består grunden av mycket fast lera, sannolikt på morän (karta). Leran medför att flera grundvattensystem förekommer.

Den branta slänten mellan ån och bebyggelsen på fastigheterna Hyssnabacka 8:1 och 8:2 får ej exploateras och befintlig vegetation bör ej avlägsnas. Det är dessutom lämpligt att lämna en obebyggd yta med 5-10 meters bredd närmast släntröset. Innan detaljplanen antas skall kommunen ha iordningställt ett erosionsskydd på en 40 meter lång sträcka längs ån (se karta 3).

Området är enligt utlåtande av CA konsultadministration AB april 1988 ett högriskområde för markradon. Bebyggelsen måste därför utföras radon-säker. Bestämmelse införs.

Fornlämningar och kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Det gamla kulturlandskapet är rikt på kulturhistoriskt intressanta lämningar och miljöer. Inom planområdet finns dock inga fornlämningar eller skyddsvärd bebyggelse.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Nordvästra delen av planområdet är bebyggt med i huvudsak bostadshus, bl a ett nyligen uppfört hyreshusområde om 12 lägenheter byggda som radhus i en våning. I nordost ligger Hyssna centrum, som innehåller centrumbebyggelse av olika karaktär och ålder. Här finns två banker, post.

bibliotek, lunchbar med kiosk samt postorderföretaget Heijco Yrkeskläder med 40 anställda. Pågående markanvändning sanktioneras genom planen. Barnstugan ges tillbyggnadsrätt mot nordost. Bankhuset ges en viss tillbyggnadsrätt mot nordost.

Skola finns norr om Surtevägen och 2 st livsmedelsbutiker på ca 700 meters gångavstånd.

Tillkommande bebyggelse

Planområdets södra del föreslås bebyggas med flerbostadshus. Tre gårdsgrupper med en- och tvåvåningshus föreslås väster om Lockövägen och gångvägen i dess förlängning söderut över Surtan. Utformningen ger en naturlig avgränsning av samhällets bebyggelse mot ängsmarken vid Surtan. Mellan flerbostadshusen och befintlig bebyggelse föreslås en ny villatomt.

Flerbostadshusen beräknas kunna rymma totalt 36 lägenheter varav 12 st skall upplåtas för äldreboende. Socialkontoret får anvisningsrätten men de boende får egna kontrakt. Äldrelägenheterna ligger i bottenplanet. Socialkontoret kommer också att hyra en större lägenhet för gemensamma aktiviteter.

Ett gemensamt garage- och parkeringsområde för de nya bostäderna föreslås mellan gångvägen och Västolsvägen. Området ingår i gällande byggnadsplan vars avsikt är att området skall bebyggas med småhus som en fortsättning på befintlig bebyggelse. Planen är emellertid ej helt utbyggd, varför en tilltänkt villatomt föreslås utgå och ge plats för garage och markparkering. Denna nås från Lockövägen eller Västolsvägen.

En möjlighet till nybyggnad för gemensam panncentral och närlokal föreslås i Marks Bostads ABs kvarter alldeles öster om Lockövägen och den nya bebyggelsen (se nedan "uppvärmning").

Utbyggnaden avses ske i ett sammanhang.

Med hänsyn till bebyggelsens känsliga läge i det öppna landskapet föreslås särskilda planbestämmelser om träfasader, rött taktegel och taklutning. Dessutom föreslås en bestämmelse om skyddsplantering mot väster.

FRIYTOR

Området söder om den nya bebyggelsen ned till Surtan föreslås avsättas som parkmark i planen. Området väster om den nya bebyggelsen ned till Surtan bibehålles som betesmark utanför detaljplanen.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet trafikmatas från Lockövägen vid centrum. En GC-bana avses utbyggd på vägens västra sida, vilken byggs om. Från Lockövägen löper en grusväg mot Lockö förläggargård och Dalängsvägen på en träbro över Surtan. Detta stråk föreslås behållas som asfalterad gång-, cykel- och mopedväg genom den nya bebyggelsen. Stråket skall också användas för framkörning till de nya bostadshusen vid flyttning och dylikt. Här föreslås också en trädallé.

Befintliga körytor och gång- och cykelväg mellan Lockövägen och vägmark i nordöst, vilka utbyggts på kvartersmark enligt gällande plan, redovisas som allmän platsmark (lokalgata). Fastigheten Lockö 1:37 får därmed i planen direktkontakt med allmän väg österut.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen i centrum och söder därom är ansluten till gemensamt vatten- och avloppssystem. Vattenverket och avloppsreningsverket ligger nedströms Locköfallsbron. Vattenverkets kapacitet är 500 pe och reningsverkets 1 000 pe. I dag är ca 375 pe anslutna. Det nya området kan enkelt anslutas till det befintliga systemet. Kommunen omhändertar ej dagvatten.

U-områden för befintliga ledningar redovisas väster om Lockövägen, dels för serviceledningar, dels för en sammanbindande kommunal vattenledning samt öster om vägen mellan centrum, barnstuga och industrifastighet och söderut i lokalgatans förlängning.

Elförsörjning

Viskans Kraft, som är eldistributör för Hyssna, har en elnätstation vid Surtevägen i nordvästra delen av planområdet. Någon ytterligare station behövs ej för planerad bebyggelse.

Telekablar

Inom planområdet finns flera av televerkets lokalkablar. En passerar under den planerade tillbyggnaden av barnstugan. Kabeln kommer i samband med byggandet att läggas i ett rör under huset. U-område läggs ut för alla telekablar inom kvartersmarken. U-området under barnstugan får en särskild bestämmelse som markerar att kabeln ligger i ett rör.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till ett nytt pannrum som byggs i anslutning till garagen till de nya bostadshusen.

Inom kommunen och Marks Bostads AB pågår undersökningar om möjligheterna att samordna värmeförsörjningen i Hyssna. Intentionerna är att ansluta den nya bebyggelsen, Marks Bostads AB befintliga hus och kommunens fastigheter till en gemensam anläggning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen föreslås få en genomförandetid till 1998-12-31.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Hyssna tätort,
DEL AV FASTIGHETEN
HYSSNABACKA 8:2 M FL
Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

1988-11-16

Planarkitekt
Mats Norén

Chefsarkitekt
Rune Bengtsson

Arkitekt SAR
Magnus Borglund
White arkitekter AB

Christer Sjöstrand, gatukontoret

Owe Skillbäck, fastighetskontoret

Hans Jerkeman, lantmäteriet

1 INLEDNING

Planförslagets syfte är att möjliggöra nybyggnad av ca 40 lägenheter i en- och tvåvånings flerbostadshus i Hyssna samt möjliggöra tillbyggnad av befintligt daghem.

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planförslaget skall kunna genomföras.

Genomförandebeskrivningen bifogas detaljplanen.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Huvudmannaskap

Marks kommun är huvudman för all allmän platsmark (vägar, gång- och cykelvägar och parkmark) inom planområdet och svarar för skötsel och underhåll. Huvudmannaskapet ger kommunen möjlighet att lösa mark och ta ut gatukostnadsersättning.

Kommunen svarar för utbyggnad av GC-bana längs Lockövägen och GCM-väg söderut till Surtan, trädplantering längs denna samt upprustning av befintlig bro över Surtan.

Kommunen ansvarar för VA-anläggning fram till fastighetsgräns.

Flerbostadshusen med tillhörande parkering och panncentral kommer att byggas och förvaltas av Marks Bostads AB. Exploateringsavtal skall upprättas innan planen antas. Marks Bostads AB svarar för plantering vid bostadshus.

Kommunen svarar för tillbyggnad av befintlig barnstuga.

Fastighetsägaren till Hyssnabacka 8:1 svarar för uppförande av det tillkommande friliggande bostadshuset på fastigheten.

Viskans kraft AB ansvarar för anläggning och skötsel av elledningar samt ombyggnad av befintlig transformatorstation vid Surtevägen.

Televerket svarar för befintliga och tillkommande teleledningar.

2.2 Tidplan

- Markåtkomst: Förhandlingar pågår.
- Fastighetsbildning: Genomförs efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Bostäder: Projektering påbörjad. Planerad byggstart 1989.
- Barnstuga: Planerad byggstart under 1990.

- GCM-väg och bro: Om- och nybyggnad under 1989.
- Park, planteringar: Efter avslutad byggnation.
- VA-ledningar: Våren 1989.
- El- och teleledningar: Samordnas med bostadsprojektet.

2.3 Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 1998-12-31. Genomförandetidens längd bedöms rimlig på grund av att planförslaget omfattar mark för enskilt bebyggande.

3 FASTIGHETSRÄTT

3.1 Fastighetsbildning

För den del av Lockö 1:2 som kommunen förvärvat pågår fastighetsbildningsförrättning där området avses överföras till kommunens exploateringsfastighet, Hyssnabacka 8:2.

För att bilda en fastighet för området med flerbostadshus skall gränsen mot Hyssnabacka 8:1 genom fastighetsreglering anpassas till planens användningsgräns, och därefter kan avstyckning ske. Ansökan görs av kommunen.

Från Hyssnabacka 8:1 kan en tomtplats för enbostadshus avstyckas. Ansökan görs av köparen eller säljaren när köpeavtal upprättats.

Den mark på Hyssnabacka 8:1 och 8:23 som erfordras till gång- och cykelbana intill lokalgatan skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Hyssnabacka 8:2. Ansökan görs av kommunen.

Den del av samfällda vägen s/40 som enligt planen skall ingå i byggnads-kvarter skall genom fastighetsreglering överföras till Hyssna Stommen 2:6. Hyssnabacka 8:1:s och 8:24:s rätt till utfartsväg skall därvid bibehållas på det gamla vägområdet. Vid denna förrättning bör också fastighetens gräns i norr anpassas till plangränsen. Ansökan görs av Marks Bostads AB.

Planområdet ingår i Hyssna vägförenings område. Eftersom kommunen skall vara huvudman för allmänna platser krävs att vägföreningens verksamhetsområde anpassas till de nya förhållandena. Ansökan om ändring av vägföreningen görs hos Länsstyrelsen i kommunen.

3.2 Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras inte.

3.3 Övrigt

Kommunens rätt att bibehålla och bygga ledningar för vatten och avlopp skall tryggas genom ledningsrätt. Ansökan om ledningsrättsförrättning görs av kommunen.

4 TEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH PROJEKT

4.1 Grundförhållanden, radon

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet framgår av till planförslaget hörande översiktlig geoteknisk utredning.

Innan detaljplanen antas skall kommunen ha iordningställt ett erosionsskydd på en 40 meter lång sträcka längs ån (se karta i planbeskrivningen). Servitutsavtal upprättas av kommunen.

Området är enligt utlåtande av CA konsultadministration AB april 1988 ett högriskområde för markradon. Husen måste därför utföras radonsäkra. Bestämmelse om detta införs.

4.2 Vägsystem

GC-bana byggs ut på Lockövägens västra sida från Surtevägen till den nya bebyggelsen och därifrån byggs en GCM-väg till Surtan.

4.3 Parkanläggningar, natur

Längs GCM-vägen mellan Lockövägen och Surtan kommer träd att planteras på parkmark, fyra träd på den västra sidan och tio st på den östra.

Planteringar kommer att utföras inom kvarteren vid bostadsbebyggelsen i slänten mot Surtan för att skapa en skyddad miljö. Planteringen kommer att ställas som villkor för byggnadslov.

4.4 Telekablar

Televerket åtar sig att bekosta schaktning och läggning av skyddsror kring befintlig ledning under barnstugans tillbyggnad. Servitutsavtal upprättas av kommunen.

4.5 Uppvärmning

De nya flerbostadshusen kommer att värmeförsörjas från ett nytt pannrum som läggs vid parkeringen.

5 EKONOMI

5.1 Exploateringskalkyl

För aktuellt planområde har exploateringskalkyl utförts i december 1987. Uppföljning av kalkylen har utförts i augusti 1988, varvid befanns att revidering av kalkylen inte var nödvändig. Nyexploateringsområdet är att betrakta som en komplettering av befintlig bebyggelse. Exploateringsanläggningar fram till området är i allt väsentligt utfört. De kostnader som uppkommer i form av marklösen och anläggningskostnader är att betrakta som komplettering. Således ger exploateringen relativt stort överskott vad gäller såväl tomtprisdelen som va-delen. Då har ändå i kalkylen en särskild kostnadspost pålagts under markkostnad för just denna belägenhet intill befintlig exploateringsanläggning på 100 000 kronor.

Exploateringskostnader, totalt	1 020 400		
Att bäras av kommunen	323 000		
Att bäras av nyexploateringen	697 400		
Tomtprisintäkter	884 800		
Netto, nyexploateringen	187 400	27	%
=====			
Va-kostnader, totalt			
Att bäras av kommunen	-82 500		
Att bäras av nyexploateringen	82 500		
Va-intäkter	458 000		
Netto, Va	375 500	455	%
=====			
Netto, totalt	562 900	72	%
=====			

Byggstart för området är planerad att ske under 1989.