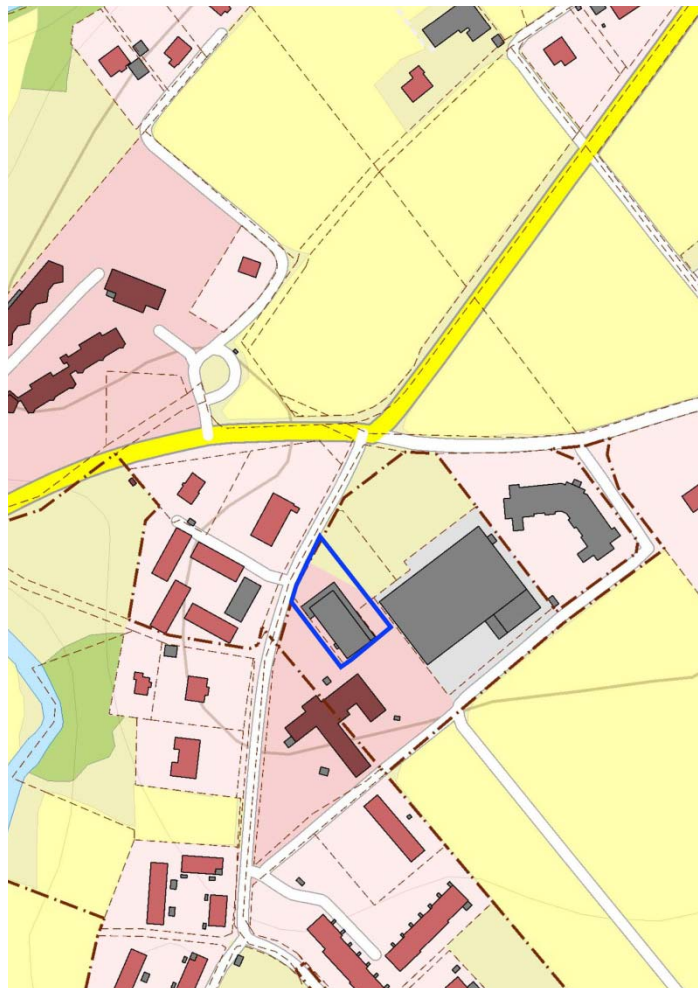


Detaljplan för Lockö 1:44 m.fl.

Hyssna, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2014-06-24

Planarkitekt Adam Peterson
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2014-09-08

Antagna planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och illustration i skala 1:500.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (detta dokument)

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2014 av Lars Kjellgren

Fastighetsförteckning upprättad 2014-04-10 av Susanne Johansson, Lantmäteriet.

Samrådsredogörelse 2014-06-24

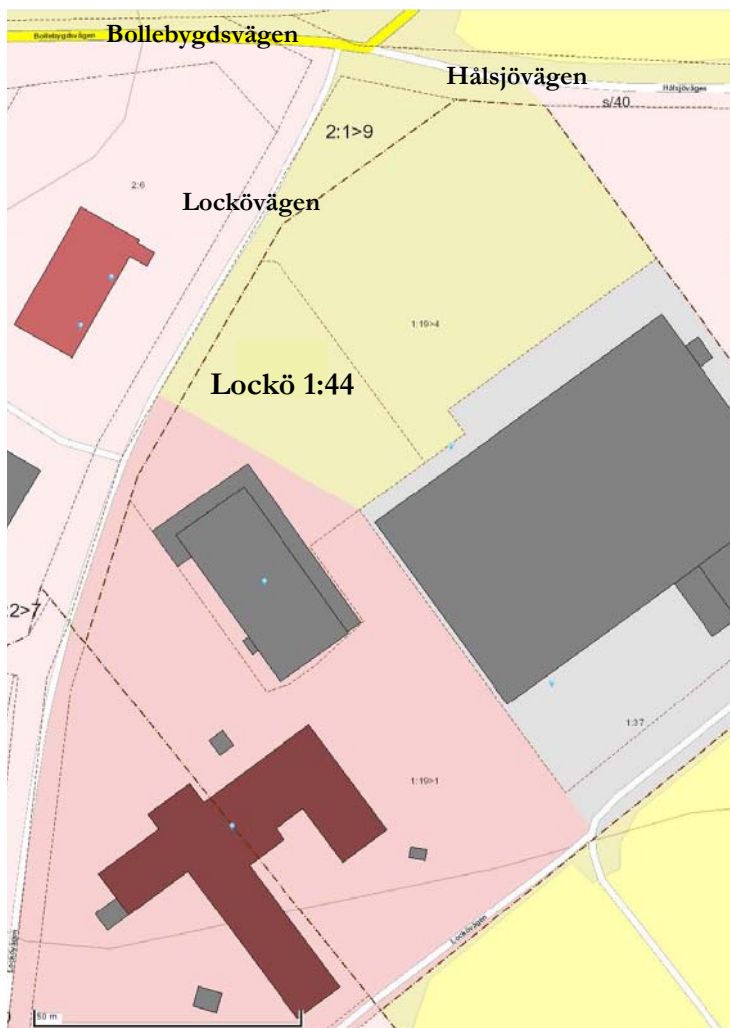
Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att tillskapa möjlighet för fler bostäder i centrala Hyssna. Detta görs genom tillägg av planbestämmelse för bostäder. Detaljplanen och aktuell fastighet har ett strategiskt läge, därför kommer en bredare användning än bara bostäder att tillåtas genom att även innefatta centrumverksamhet, handel och kontor på fastigheten.

Plandata

Läge och areal

Planen är belägen centralt i Hyssna söder om korsningen mellan Bollebygdsvägen, Lockövägen och Hålsjövägen. Detaljplanens areal är cirka 0,18 ha.



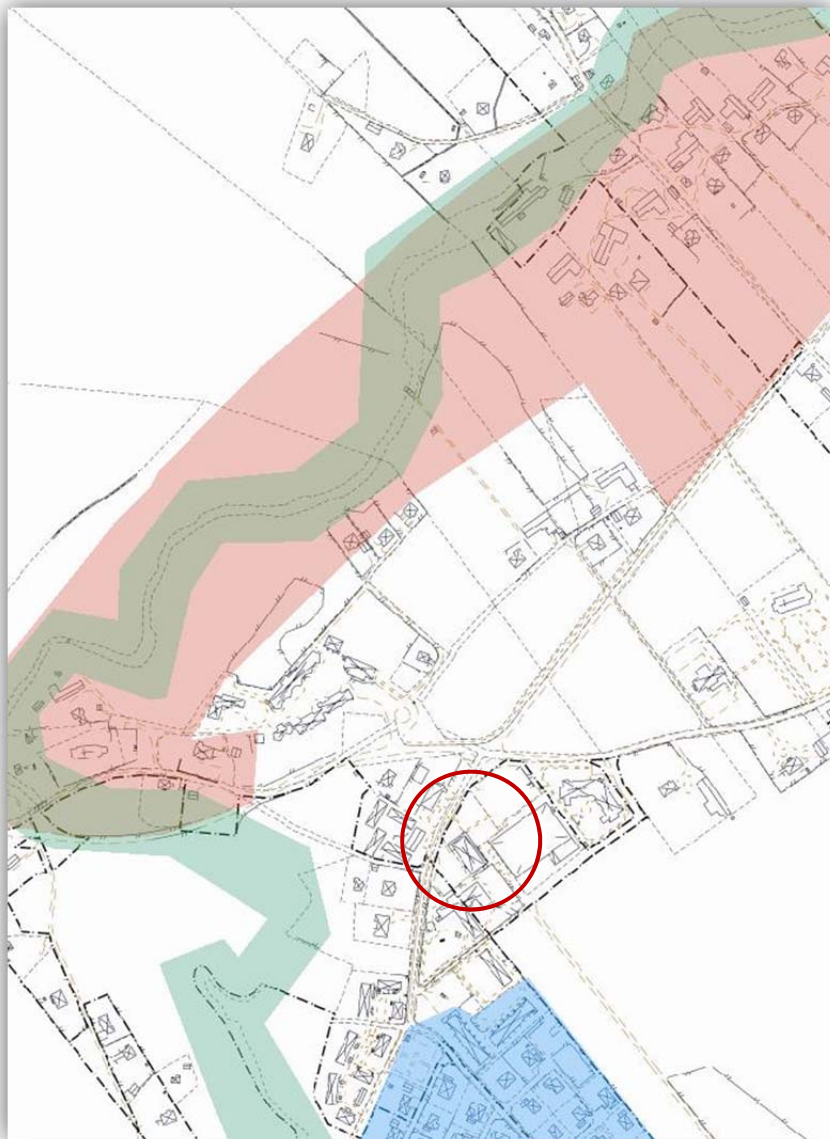
Markägförhållanden

Lockö 1:44 ägs av en privat fastighetsägare. Övrig berörd mark är kommunägd vid planstart, Lockö 1:19 del 1 och 4 samt Hyssnabacka 8:20.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området innefattar inga riksintressen. I Hyssna finns riksintressen rörande kulturminnesvård vid Melltorps radby och Hyssnas gamla kyrka samt rörande naturvård längs vattendraget Surtan som löper genom Hyssna. Inget av dessa riksintressen ligger i direkt anknytning till detaljplanen och bedöms därför inte påverkas, se kartbild.



Figur 1. Riksintressen i anslutning till detaljplan för Lockö 1:44 m.fl (röd ring)

Rött: Hyssna gamla kyrka samt Melltorps radby, Kulturminnesvård.

Grönt: Surtans dalgång, Naturvård.

Blått: Vattenskyddsområde, bevaras eventuellt för reservvattentäkt efter att överföringsledningen är utbyggd.

Översiktsplaner

I den nya översiktsplanen(ÖP) som arbetas med för Marks kommun pekas nordvästra delen av kommunen ut som viktig med ett attraktivt läge gentemot Göteborg. Hyssna ligger i ÖP i ett av kommunens viktiga infrastruktur- och kollektivtrafikstråk längs med riksväg 156. Kommunen avser att prioritera exploatering och utbyggnad kring dessa stråk där Hyssna är en av de större orterna.

I gällande fördjupning av översiktsplan för Hyssna (FÖP Hyssna) från 1996, anges området för aktuell detaljplan som centrumområde med huvudsakligen service och centrumfunktioner. I FÖP Hyssna anges att nyetablering av handel och service skall centreras hit, samtidigt som det nämns att det kan anses troligt att dagligvaruhandel och eventuellt handelsområde vid riksväg 156 kommer göra att handel och service lämnar tätorten.

I dagsläget har lokalerna i centrumhuset och angränsande byggnader varit svåra att hyra ut, den post och bank som fanns här vid tiden för FÖP Hyssna 1996 har lämnat. Kvar i centrumområdet finns idag pizzeria, förskola och några mindre verksamheter.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 1989-05-31 för del av Hyssnabacka 8:2 m.fl. Det aktuella planområdet anges i befintlig detaljplan som område för centrumverksamhet samt delvis gemensamhetsanläggning - parkering.

Program för planområdet

Planområdet omfattas inte av något planprogram.

Strandskydd

Inget strandskydd finns i anslutning till detaljplanen.

Vattenskyddsområde

Cirka 100 meter söder om planområdet finns ett vattenskyddsområde idag. Överföringsledning för vatten och avlopp är under utbyggnad till Hyssna. När denna är färdigställd så behålls eventuellt vattenskyddet för reservvattentäkt.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Planområdet ligger inom redan i anspråkstagen mark där bebyggelsen runt centrum utgörs av mestadels låga byggnader med plåt fasad. Strukturen i de centrala delarna av Hyssna är gles, stora ytor är hårdgjorda och används för uppställning och parkering. En relativt stor del av fastigheten Lockö 1:44 är i dag gräsbetäckt. Ytorna är öppna och släta.

Planområdet har potential att utformas på ett mer attraktivt sätt. Lite högre byggnader och en tätare struktur än idag skulle gynna känslan av att vistas i centrum av en tätort.

Fornlämningar

Området är i dag redan bebyggt och bedöms inte ha några arkeologiska värden att vänta.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen syftar att tillskapa möjlighet till fler bostäder i centrala Hyssna. Förslaget innebär utökad användning av dagens centrumbyggnad till att förutom centrumverksamheter även tillåta bostäder, kontor och handel. Med hänsyn till karaktären i centrum och att Hyssna centrum på sikt bör få en starkare karaktär läggs det in en ökad byggrätt för att möjliggöra fler våningar i detaljplanen. Den utökade byggrätten kan ge fina loftgångslägenheter med balkonger i sydvästligt läge. Totalt beräknas cirka 10 lägenheter vara lämpligt för planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Kring området finns ett par arbetsplatser. I den nya planen ges byggrätten bestämmelser som innefattar bostäder samt även möjlighet till lokaler för verksamhet och handel. Detta ger en flexibilitet och möjlighet att anpassa byggnaderna och centrumområdet efter framtida behov.

Offentlig service

I Hyssna finns förskola i direkt anslutning till planområdet. Hyssna skolan som har årskurser från F-6 ligger strax norr om planområdet. De äldre barnen får åka till högstadieskola i Sätla.

ICA butiken Hyssna handel ligger cirka en kilometer från planområdet.

Ingen tillkommande service är planerad vid planens antagande. Möjligheten att i framtiden komplettera serviceutbudet i centrum bevaras i och med att planbestämmelse om centrumverksamhet kvarstår för fastigheten.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionsnedsattas möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas. Vid ombyggnad av befintliga byggnader skall handikappsanpassning göras i den mån det är möjligt.

Utomhusmiljön är plan och skall anläggas så att rörelsenedsattas möjligheter att nå och nyttja området är tillfredställande.

Lek och rekreation

Området gränsar till en kommunal förskola där det finns lekplats. I övrigt finns ingen lekplats inom nära avstånd. Planområdet och centrala Hyssna har dock nära till naturen och rekreations möjligheter. Ny idrottshall planeras i anslutning till Hyssnaskolan intill planområdet.

Vägar och trafik

Biltrafik

Området nås med bil från Lockövägen. Söder om planområdet finns infart till parkering som kan användas för hämtning och lämning vid förskolan samt för personal och eventuellt kunder till pizzerian.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns vid riksväg 156, hållplatserna Sandvad och Hyssna handel ligger båda drygt en kilometer från planområdet. Här finns bussförbindelser till bland annat Kinna, Skene, Sätla, Göteborg och Landvetter. Hållplatserna trafikeras av linjerna 300, 330 och 331. Till Kinna resecentrum tar bussen drygt 20 minuter. Buss till Nils Ericsson terminalen i Göteborg tar drygt 50 minuter.

Gång- och cykelvägar

Längs Lockövägen finns gång- och cykelväg längs den västra sidan samt trottoar längs den östra. Inom området finns ett antal mindre gångvägar.

Kring området finns gång- och cykelväg längs Bollebygdsvägen norr om planområdet. Denna löper mellan Hyssnaskolan i väster och Melltorpsvägen i öster. Gång- och cykelvägen planeras bli längre längs Bollebygdsvägens södra sida fram till Granhällvägen. Det planeras också att utökas med gång- och cykelväg längs Hålsjövägen från korsningen med Bollebygdsvägen fram till infarten till Hyssna kyrka och församlingshemmet.

Parkering och angöring

Parkering för boende och gäster avses att ske på kvartersmark. Lockö 1:44 är dessutom till 1/10 del av gemensamhetsanläggningen för parkering som idag finns i anslutning till korsningen mellan Lockövägen och Hålsjövägen. Gemensamhetsanläggningen är idag 53 parkeringsplatser och om återvinningsstationen flyttas frigörs ytterligare 15 parkeringsplatser. Denna andel kan även nyttjas för gästparkering till verksamheter om nya lägenheter byggs.

Det är viktigt att infart till parkering både för bostäder, verksamheter och angränsande förskola sker på ett trafiksäkert vis. Ombyggnationer ska ske i samråd med andra verksamheter och öka trafiksäkerheten.

Adress

Inga nya gator tillkommer inom planområdet. Dock kommer tillkommande bostäderna behöva adress sättas.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geotekniskutredning gjord för det aktuella planområdet. Dock finns två utredningar gjorda i närområdet.

Väster om Lockövägen ner mot Surtan gjordes en omfattande utredning (rapport Nr 90, 1981-02-11). I denna framkommer att jorden i områdena närmast aktuell detaljplan består av stabila friktionsjordar med låg risk för sättningar.

Nordost om planområdet gjordes en utredning senare (rapport Nr 270, 2000-02-08). Från denna framkom att jorden består av sand med medelhög till hög relativ fasthet och att jorden ej bedöms vara sättningsskänslig. Grundvattennivån fanns på 4 meters djup.

Sammantaget visar utredningarna att det är troligt att området mellan dem består av jordar med liknande eller samma förhållanden. Därför har det ansetts möjligt att utföra planen utan någon geoteknisk undersökning för den specifika fastigheten. Då den ökade byggrätten är liten och endast marginell vikt tillkommer påverkas inte heller belastningen av området nämnvärt mot dagens situation.

Radon

Planområdet klassificeras i huvudsak som normalradonmark med eventuell risk för högradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tid skall byggas i radonskyddat utförande om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

Gällande gränsvärde för radongas i inomhusluften för nya byggnader får ej överskridas. I dagsläget är gränsvärdet 200 Bq/m².

Buller

Bullerutredning finns inte för planområdet. En bullerutredning för ett angränsande område har gjorts som visar på att acceptabla bullernivåer för uteplatser uppnås cirka 40 meter från Bollebygdsvägen. Dagens fastighetsgräns för Lockö 1:44 ligger cirka 45 meter från Bollebygdsvägen och själva byggnaden ligger cirka 80 meter från vägen. Det anses därför inte troligt att byggnaden har risk för trafikbullernivåer över dagens riktvärden.

Den närliggande industribyggnaden har inlastning från baksidan som vetter bortåt cirka 50 meter från planerade bostäder. Infart till industrin sker från en avskild väg cirka 150 meter öster om planområdet.

Lockövägen som passerar väster om planområdet är endast infartsväg till befintliga bostäder. En uppskattning med Trafikverkets trafikstringsverktyg ger cirka 220 bilresor/dygn för den befintliga bebyggelsen.

Lockövägen är skyltad som återvändsgata, men leder efter bostadsområdet väster ut till riksväg 156, men övergår i grusväg och används troligen mycket sällan som genomfart. Lockövägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h utanför planområdet.

Vid varje tillfälle gällande rekommendationer rörande bullernivåer vid nybyggnation får ej överskridas. Vid planens upprättande gäller Boverkets Allmänna råd 2008:1 – Buller i planering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är i dag ansluten till det kommunala lokalnätet i Hyssna. Överföringsledning är under utbyggnad mellan Skene och Hyssna. När denna står klar avses lokalnätet kopplas till den. Lokalnätet vid Lockö 1:44 har idag god kapacitet som också bedömts tillräcklig för 4-5 tillkommande lägenheter i en andra eller tredje våning.

Dagvatten

Vid fortsatt utbyggnad eller förändring av planområdet bör det beaktas att mark inte ska hårdgöras mer än nödvändigt. Genomsläppliga markmaterial föreslås för att dagvatten skall kunna infiltreras till marken. Takvatten och andra hårdgjorda ytor kan ledas till underjordiska magasin för fördröjning och infiltration till marken. Eventuell breddning kan ske till kommunalt dagvattennät som finns utbyggt på fastigheten. Dagvatten får ej kopplas till spillvattenledning.

Energiförsörjning

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

I Hyssna finns ett fjärrvärmeverk med kapacitet att ansluta tillkommande lägenheter. Ledningar för fjärrvärme finns utbyggda inom planområdet och säkras med u-område samt servitut.

Bredband

Kanalisation för fiber finns tillgängligt inom planområdet.

Genomförandefrågor

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2014
Tillfälle för granskning	3:e kvartalet 2014
Antagande	3:e kvartalet 2014
Lagakraft	4:e kvartalet 2014

Byggstart beräknas kunna ske i slutet av 2014 förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen som inte får ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark för vilken fastighetsägaren är ansvarig för samtliga åtgärder.

Detaljplanen medför inga förändringar avseende allmän plats. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp.

Avtal

För att säkerställa rättighet för ledning avseende fjärrvärme behöver avtal för servitut eller ledningsrätt skrivas mellan Marks kraftvärme och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Vid antagande av detaljplanen beräknas fastighetsreglering ha genomförts så att fastighetsgräns för Lockö 1:44 överensstämmer med detaljplanen. Denna fastighetsreglering strider ej mot tidigare gällande detaljplan.

Servitut och ledningsrätt

Inom området ligger allmänna ledningar för bland annat vatten, avlopp samt fjärrvärme som är markerade med ”u” på plankartan. Ledningsrätt finns för vatten och avlopp men rättighet för fjärrvärmeledning behöver säkerställas med servitut, alternativt ledningsrätt.

Tekniska frågor

Parkering

Parkeringsbehovet för boende och gäster beräknas idag till 12 platser vilket avses att lösas inom kvartersmark. Fastigheten ingår också med 1/10 i Lockö GA:2, gemensamhetsanläggning för parkering, som idag innehåller 53 platser. Om återvinningsanläggning tas bort frigörs ytterligare 15 platser. Parkeringsbehovet bör därmed även kunna tillgodoses om fler lägenheter byggs och Lockö GA:2 har då möjlighet att utökas.

Vatten och avlopp

Anslutning finns till det kommunala nätet.

Fjärrvärme

Möjlighet finns för anslutning till fjärrvärme. Avtal om anslutning görs i förekommande fall mellan fastighetsägaren och Marks kraftvärme.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga kända kostnader för kommunen. Intäkter till följd av anslutningsavgifter för VA för tillkommande lägenheter.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Utgifter för anslutningsavgifter för VA för tillkommande lägenheter. Fastighetsägaren får inkomster för uthyrning av lägenheter.

I det fall Lockö GA:2 behöver utökas då fler parkeringar krävs innebär detta en kostnad för fastighetsägaren.

Konsekvensbeskrivningar

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning 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 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 miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.