



PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

DEL AV HYSSNA 2:1 M FL.

Hyssna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Upprättad 2015-04-14

Planarkitekt Elena Eckhardt
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2016-06-08



Mark

Antagna planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustration i skala 1:1000.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (detta dokument)

Övriga handlingar:

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

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

Fastighetsförteckning upprättad 2014-06-09 av Susanne Johansson, Lantmäteriet.

Geoteknisk utredning: PM beträffande detaljplan, Norconsult 2012-08-17, reviderad 2015-04-10

Kompletterande yttrande samt beräkningar till geoteknisk utredning från David Rudebäck, Norconsult.

Trafikbullerutredning, Hyssna 2:1 i Marks kommun. Nya bostäder, 2012-08-13 Norconsult.

Förstudie gata och VA, inkl dagvattenutredning, 2014-06-05 WSP

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Plandata

Läge och areal

Markägförhållanden

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Översiktsplaner

Detaljplaner

Program för planområdet

Strandskydd

Vattenskyddsområde

Övriga kommunala beslut

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Fornlämningar

Bebyggelseområden

Bostäder

Tillgänglighet

Byggnadskultur och gestaltning

Lek och rekreation

Vägar och trafik

Biltrafik

Kollektivtrafik

Gång- och cykelvägar

Parkering och angöring

Adresser

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Radon

Buller

Tekniskförsörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten

Energiförsörjning

Bredband

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Genomförandetid

Avtal

Ansvarsfördelning och buvudmannaskap

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Ledningsrätt

Tekniska frågor

VA-ledningar

Dagvatten

Parkering

Brandvattenförsörjning

Ekonomiska frågor

Planavtal/Planavgift

Kostnader för vatten och avlopp

Allmän plats

Kvartersmark

Tillfartsväg för Hyssna 2:16

Kostnader för fastighetsbildning och fastighetsreglering

Kostnader för servitut, ledningsrätt etc.

Konsekvenser av planläggningen

Miljö

Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplan för del av Hyssna 2:1 syftar att tillskapa nya bostäder inom Hyssna tätort. Villor, eventuellt grupp-
husbebyggelse och en tätare bebyggelse med flerbostadshus är önskvärt. Planprogram för området antogs 2009.
Detaljplanen för del av Hyssna 2:1 utgör start av exploatering i det programområde som även omfattat Hyssna
4:8, 2:17, 3:4 samt anslutningen till Melltorps radby, som är skyddad med områdesbestämmelser.

Plandata

Detaljplanen omfattar delar av fastigheten Hyssna 2:1, delarna 2:1>3 och 2:1>5 berörs, fastigheten Hyssna
3:1>12. Även fastigheterna 2:2>1 och 2:4>1 berörs i små delar.

Läge och areal

Hyssna ligger i kommunens nordvästra del, ca 7 km öster om Sätla. Pendlingsavståndet till Göteborg är cirka
4,5 mil. Planområdet är i sin helhet cirka 18 500 kvadratmeter (1,8 ha) och avses att helt användas för bostads-
bebyggelse. Läget är centralt i Hyssna tätort.

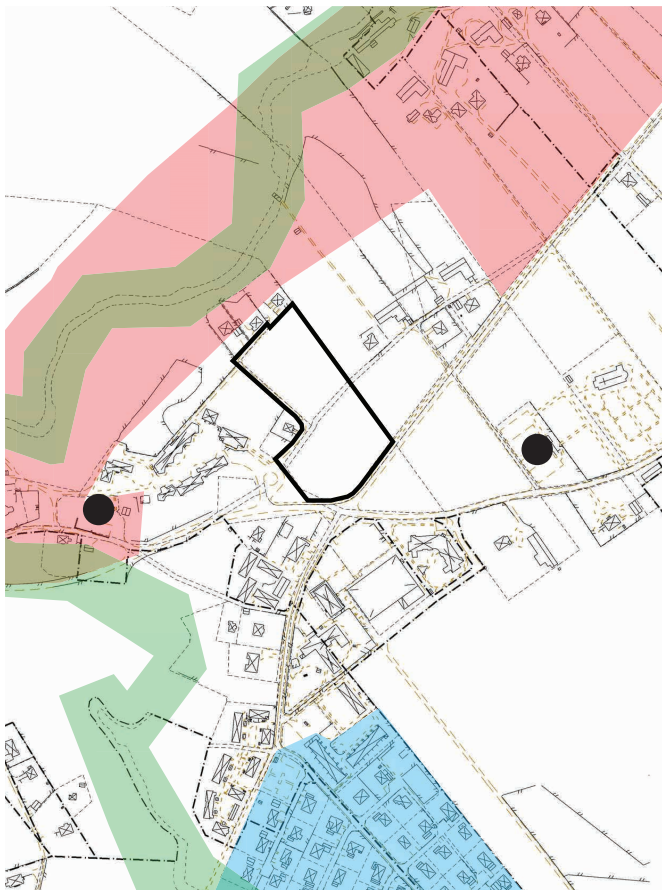
Markägförhållanden

Marken ägs till största delen av privata fastighetsägare. Kommunen äger den befintliga tillfartsvägen i området.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Dock har området närhet till riksintressen både rörande naturvård
genom Surtan och dess strandområde samt kulturminnesvård i form av Melltorps radby och Hyssna gamla
kyrka. Kartbilden visar planområdets avstånd till kringliggande riksintressen.



*Figuren visar riksintressen och andra intressen i
anslutning till planområdet.*

*Rött: Riksintresse för Kulturminnesvård, Hyssna
gamla kyrka samt Melltorpsradby.*

Grönt: Riksintresse för Naturvård, Surtans dalgång.

Blått: Vattenskyddsområde.

*Svart punkt: Hyssna gamla kyrka i väster samt
Hyssna nya kyrka i öster.*

Översiktsplaner

I den kommande nya översiktsplanen (ÖP) 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 i ÖP att prioritera utbyggnad kring dessa stråk där Hyssna är en av de större orterna.

I gällande fördjupning av översiktsplan för Hyssna (FÖP Hyssna) från 1996 omfattas större delen av föreslagen ny bebyggelse av beskrivningen ”strategiskt område”. ”Strategiskt område” definieras som ytor som genom sitt läge kan få stor betydelse för samhällets framtida utveckling. Med detta avses att olika typer av markutnyttjande kan vara intressant för området beroende på samhällets utveckling. FÖP Hyssna föreslår att det ska prioriteras en markanvändning med behov av närhet till centrum.

Detaljplaner

Planområdet ligger nära Melltorps radby som omfattas av områdesbestämmelser. Bestämmelserna för Melltorps radby anger att förtätning av bebyggelsen inom radbyn inte är önskvärt samt att det öppna jordbrukslandskapet intill byn och trädridån längs Surtan bör bevaras. Gestaltningen av byggnader i anslutning till radbyn är reglerat i områdesbestämmelserna. Den nya detaljplanen ligger dock på ett sådant avstånd att den inte bedömts påverka radbyns karaktär.

I söder angränsar planområdet till Bollebygdsvägen och bebyggelse längs denna. Detta område omfattas av flera detaljplaner, med bestämmelser som medger blandad bebyggelse med exempelvis bostäder i 1 till 2 våningar, gruppboheter i 2 våningar, centrumverksamhet samt handel och småindustri.



Figuren visar Bollebygdsvägens sträckning i gult söder om planområdet, blå markering.

Program för planområdet

Program för planområdet samt ett par närliggande fastigheter antogs 2009. PBN 2008/0287 218.

Strandskydd

Vattendraget Surtan har strandskydd på 100 meter. Strandskyddet skär genom en mindre del av planområdet i dess norra del. I och med planens antagande upphävs strandskyddet kring Surtan inom detaljplanens begränsningar.

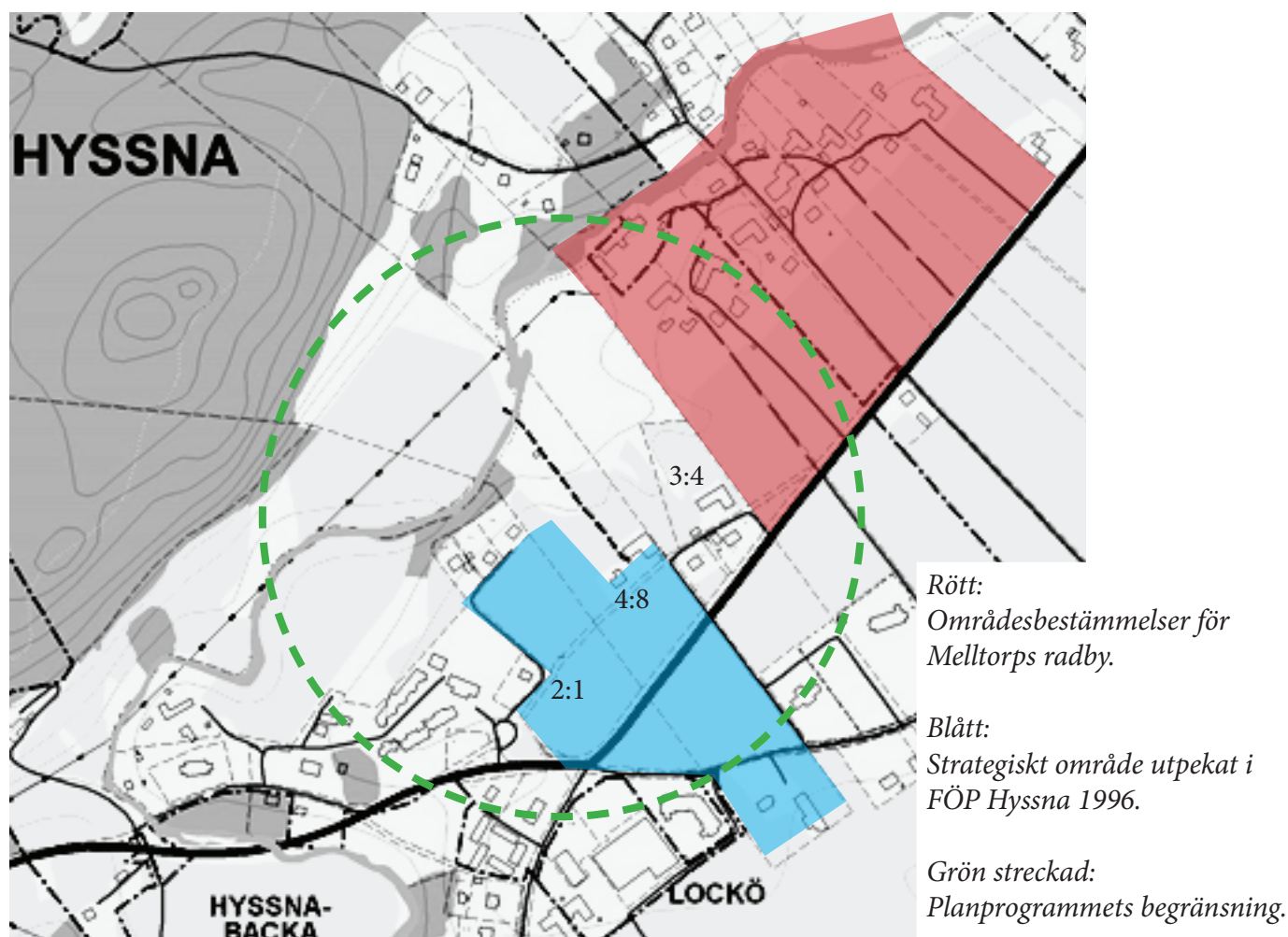
Upphävandet motiveras med att befintlig bostadsbebyggelse samt en väg redan avgränsar den del av planområdet som berörs från strandområdet. Idag är det berörda området åkermark, därför bedöms inga högre biologiska värden påverkas vid byggnation enligt planen. En brant slänt löper ner mot vattendraget Surtan, befintlig och tillkommande bebyggelse avgränsas på så vis tydligt från strandmiljön. Bebyggelse enligt detaljplanen bedöms inte påverka vattendraget och dess miljö. Utbyggnaden bedöms inte heller påverka allmänhetens tillgång till vattendraget och stranden.

Vattenskyddsområde

Planområdet innefattar inte någon del av vattenskyddsområde.

Övriga kommunala beslut

Melltorps radby finns med i Marks kommuns Kulturmiljöprogram och är inventerad 1984. Tre fastigheter i byn finns dokumenterade. Melltorps radby har därefter utsetts till riksintresse och har också fått upprättat områdesbestämmelse för radbyns bevarande.



Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Planområdet ligger centralt i Hyssnas samhälle och utgörs idag av öppen jordbruksmark. Jordbruksmarken som tas i anspråk är höglänt och därmed attraktiv och produktiv. Det utpekade strategiskt viktiga läget för ortsutvecklingen har gjort att exploateringen här prioriteras framför bevarande av jordbruksmarken. Det bedöms som socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart att bygga ut den centralt belägna marken med närhet till skola, centrum, kyrka och kollektivtrafik. Det finns en utbyggd infrastruktur i samhället med gator, cykelvägar och kommunalt VA som tas tillvara och planområdet kan ansluta till. Det är ett allmänt intresse att bostäder tillkommer i kommunens etablerade orter och stärker dessa i fråga om service och möjlighet till hållbart resande med kollektivtrafik.

Landskapsbild

Området där detaljplanen är belägen präglas starkt av den öppna dalgången längs Surtan. Landskapet ramas in av skogsklädda kullar och trädridån längs Surtan utgör en gräns mellan det öppna landskapet söder om ån och det mer slutna skogslandskapet norr om ån.

Befintlig bebyggelse kring planområdet består av Melltorps radby, Hyssna skolan, några villor samt bebyggelse längs med Bollebygdsvägen. Bebyggelsen i Melltorp håller en traditionsenlig arkitektur med fasader i trä och sadeltak med rött tegel.

Det öppna landskapsrummet präglas starkt av den brukade marken och åkrarnas indelning där de gamla skiftena fortfarande är synliga. Det öppna landskapet och de skogsbeklädda kullarna skapar fina vyer i landskapet. Hyssna kyrka är ett tydligt landmärke i landskapet. Nära detaljplaneområdet finns tillgång till rekreations- och promenadstråk i form av Hyssnaleden och flertalet mindre vägar i åkerlandskapet. Det slutna landskapsrummet norr om detaljplaneområdet och Surtan präglas av skogsmarker som bryts av mindre betes- och åkermarker. I det slutna skogslandskapet ligger bebyggelsen utspridd.

Fornlämningar

En så kallad särskild utredning beträffande arkeologi har gjorts för de berörda delarna av Hyssna 2:1. Vid utredningen påträffades en härdgrop som daterades till 250-420 e.Kr. andra hälften av romersk järnålder. Utredningen fann inget mer som var av intresse, området anses således inte ha något fortsatt utredningsbehov och ses därför som helt utgrävt.

Bebyggelseområden

Planområdet syftar till att skapa nya bostäder inom Hyssna tätort. Planprogrammet har identifierat lämpliga delar för bebyggelse. Det aktuella planområdet ligger inom en del som anses lämplig för bebyggelse med "centrumkaraktär". Med centrumkaraktär avses i programmet en blandad och tätare bebyggelse bestående av till exempel flerbostadshus, radhus, samt mindre friliggande villor.

Bostäder

Detaljplanen skapar möjlighet att uppföra nya bostäder i en tätare bebyggelsestruktur. Området delas in i en del för friliggande villor samt en del avsatt för flerbostadshus och en tätare bebyggelsestruktur, eventuellt kan parhus eller radhus byggas. Under detaljplanens framtagande planeras för cirka 10 villatomter och cirka 40-50 lägenheter i flerbostadshus. Ut mot Bollebygdsvägen ges byggnaderna en något högre byggnadshöjd för att rama in centrumområdet tydligare. Bostäderna i den nya detaljplanen kan erbjuda varierade upplåtelseformer och storlekar för att fylla fler behov och komplettera efter de behov som finns i Hyssna.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionsnedsattas möjlighet att bo, vistas i och utnyttja anläggningarna underlättas.

Byggnadskultur, gestaltning och brandskydd

Den nya bebyggelsen i det norra kvarteret för friliggande villor bör stå i en god relation till Melltorps radby och den karaktär som eventuell tillkommande bebyggelse mellan planområdet och Melltorps radby är tänkt att få. I det norra kvarteret ska därför sadeltak med en tegelröd kulör användas för att knyta till byggnadstraditionen. Villaområdet bör också i möjligaste mån utföras enhetligt vad gäller färgsättning av fasader. Traditionella färger föreslås, så som rött, gult eller grått, men även naturfärgade fasader kan vara möjligt.

Flerbostadshusen ska gestaltas med en god arkitektur, material och färgval bör harmonisera med omgivande miljö och byggnadstradition.

Räddningstjänsten har insatstid på 15 minuter till området. Om hus högre än tre våningar uppförs krävs brandtekniska åtgärder på grund av att insatstiden är mer än 10 minuter.

Lek och rekreation

Ytor för lek finns tillgängligt i centrala Hyssna, kommunal lekplats finns på Resselvägen cirka 400 meter från planområdet. Hyssnaskolan gränsar till området och har ytor för lek som kan användas då skolan inte har aktivitet. Rekreationsmöjligheter erbjuds nära då naturen och strövområden finns nära tillgängligt både i och kring Hyssna.



I området avsett för friliggande bostäder avses husen få färgsättning i traditionella kulörer samt sadeltak i tegelröd färg.

Vägar och trafik

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer den nya bebyggelsen generera cirka 280 resor/dygn, dessa förväntas enligt trafikstringsverktyget att till 63 % utföras med bil.

Biltrafik

Den nya bebyggelsen kommer att nås via infart från väg 1627 Bollebygdsvägen cirka 80 meter öster om korsningen mellan Bollebygdsvägen, Lockövägen och Hålsjövägen. I området anläggs ny lokalgata för bilar som tillfart till bostäderna. Den tillkommande tillfartsgatan får kommunalt huvudmannaskap.

Vid utfarten mot Bollebygdsvägen ska cyklister ha företräde i båda riktningar och nya vägmärket (B8) för cykelöverfart sätts upp. Vajningslinjer och cykelöverfartsmarkeringar ska finnas. Sikten vid utfarten måste också vara god för bilister som ska ut på Bollebygdsvägen så att cyklister som kommer i hög fart kan upptäckas tidigt. Detta kan möjliggöras antingen genom att hålla rent från buskar och undvika jordvall eller genom större radie vid utfarten.

Väghållare för väg 1627, Bollebygdsvägen är Trafikverket. Med hänsyn till väg 1627 regleras ett byggnadsfritt område på 4 meter i kvarterets södra kant, det utgör 12 meter från Bollebygdsvägens vägbanekant.

I de kurvor som finns på lokalgatan genom området är det viktigt att sikten är god så att mötande trafik och oskyddade trafikanter kan upptäckas tidigt. Det är av storvikt att eventuella häckar, träd och andra växter här ej överstiger 80 cm ovan marknivå.

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. Goda möjligheter finns att ta egen bil eller cykel till exempelvis pendelparkering vid Hyssna handel och sedan välja bussen. Pendelparkeringen vid Hyssna handel kommer på sikt att utökas.

Gång- och cykelvägar samt allmän plats- *NATUR*

Gång- och cykelväg (GC-väg) finns längs Bollebygdsvägen i planområdets södra kant. Denna löper mellan Hyssnaskolan i väster och Melltorpsvägen i öster. I kurvan på Bollebygdsvägen i södra delen av planen har GC-vägen flyttats något norr ut för att få ett tryggare avstånd till vägen där det tidigare var trottoar. Det föreslås en ny GC-väg i den sydvästra delen för att ansluta bättre mot befintlig GC-väg utmed Bollebygdsvägen. Här är idag ängsmark med upptrampad stig som tydligt används som skolväg av barn på Hyssna skolan.

GC-vägen har förlängts längs Bollebygdsvägens fram till Granhällvägen, Olideberg. Det planeras också att utöka med GC-väg längs Hålsjövägen från korsningen med Bollebygdsvägen fram till infarten till Hyssna kyrka och församlingshemmet.

I slutet av lokalgatan planläggs två små områden som allmän plats - *NATUR*, *gångstig*. Dessa omr. syftar till att ge de boende i området fri passage till kringliggande marker vid Surtan och skolan. Öppningarna i kvarteret ger en flexibilitet att i framtiden kunna länka med gc-väg till eventuell byggnation på fastigheterna öster planområdet. Det är därför viktigt att dessa små områden inte annekteras av kringliggande tomter. Ett annat syfte med den allmänna platsen är att säkerställa möjligheten att dra ledningar ut ur området denna väg.

Parkering och angöring

För fristående hus avses parkering ske på egen tomtmark. För flerbostadshus anläggs separat parkering samt gästparkering. Delar av parkeringen kommer att placeras längs Bollebygdsvägen. Större sammanhållna parkeringsytor bör undvikas. Växter, träd och alternativ gatubeläggning på ytorna i form av stenläggning kan hjälpa att skapa grönare och mer varierade parkeringsrum. Parkering för flerbostadshusen bör anläggas med oljeavskiljare eller annan rening av dagvatten.

Adresser

Detaljplanen innebär tillkommande vägar och tomter som behöver ges nya namn och adresser.

Risker och störningar**Geotekniska förhållanden**

I samband med framtagandet av detaljplanen har en geoteknisk utredning utförts (2012-08-17 kompletterad 2013-01-11 och reviderad 2015-04-10) för fastigheten Hyssna 2:1. Enligt utredningen består ytskiktet av ett cirka 0,3 meter mäktigt lager av mulljord, detta följs av ett 0,7 meter mäktigt lager av finsand ner till cirka 1 meters djup. Där efter följer ett lager av sandig-siltig-lera med mäktighet ner till 4-8 meter, som sedan vilar på fasta friktionsjordar. Största bergfria djup finns i västra delen och är 13 meter medan bergfritt djup minskar något öster ut till cirka 8 meter i planområdets östra del.

Stabiliteten för planområdet har beräknats i en sektion ner mot ån Surtan. Effekter av erosion i Surtan har beaktats genom att beräkna totalstabiliteten efter ett initialskred. Analyser har utförts med detaljerad nivå och erforderliga säkerhetsfaktorer enligt riktlinjer i IEG:s rapport 4:2010. För planområdet visar beräknade säkerhetsfaktorer på tillfredställande säkerhet i samtliga beräkningar för befintliga förhållanden och efter ett initialskred. Det innebär att det inte bedöms nödvändigt med åtgärder mot erosion eller restriktioner i detaljplanen för att planområdet ska kunna bebyggas.

Planområdet har bedömts ha låga risker för sättningar. Den siltiga leran har låga vattenkvoter och är överkonsoliderad med hög skjuvhållfasthet. I den fasta friktionsjorden bedöms risken för sättningar också liten, vid förekomst blir de små och utbildas snabbt.

Planområdet har i utredningen bedömts klara en utbredd last om totalt 40 kPa utan att äventyra totalstabiliteten för området. Grundläggning av villor eller flerbostadshus på 2-3 våningar bedöms kunna göras med betongplatta på mark. Större och mer sättningskänsliga byggnader bör grundläggas med spetsbärande pålar till fast botten. För att minska sättningsrisken ytterligare bör sänkning av grundvattennivån i lerlagret undvikas. Området avvattnas av ån Surtan som rinner cirka 70 meter norr om planområdet. Lagret närmast markytan som består av sand bedöms ha en viss infiltrerbarhet för dagvatten. Dock bör större hårdgjorda ytor undvikas för att behålla den relativt låga infiltrationskapaciten i marken på en större yta.

Radon

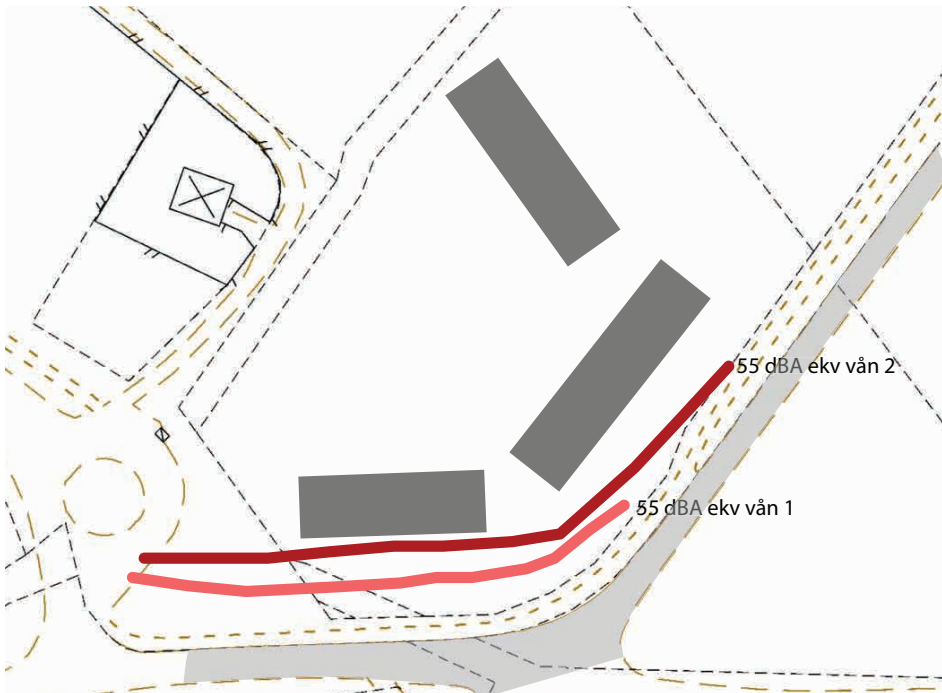
Planområdet klassificeras i huvudsak som normalradonmark med eventuell risk för högradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tid skall byggas i radonskyddat utförande om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

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

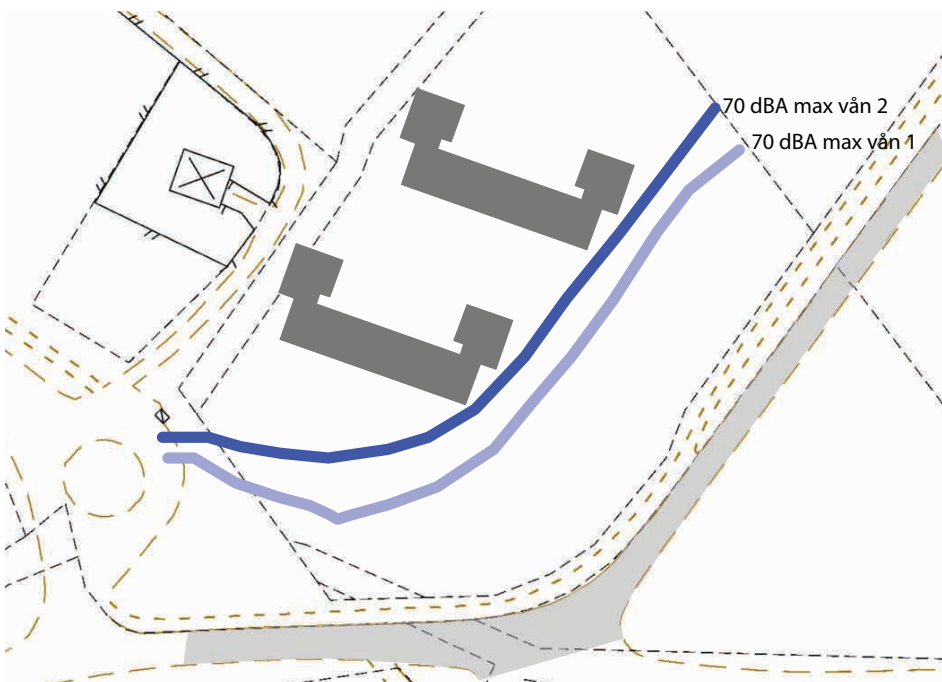
Buller

En bullerutredning för planområdet har gjorts av Norconsult 2012. Från denna har det framkommit att delar av planområdet påverkas av buller från Bollebygdsvägen. Den ekvivalenta ljudnivån har godkända nivåer där bebyggelse är planerad. Dock kommer den maximala ljudnivån att överskrida gränsvärdena för uteplatser på delar av fastigheten för flerbostadshus. Uteplatser bör därför inte anläggas direkt ut mot vägen, alternativt måste kompletterande möjligheter till utevistelse finnas i anslutning till bostaden. Nedan presenteras två alternativa lösningar för placering av husvolymen.

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



Figuren visar gräns för buller av 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för våning 1 och 2. Husvolymen placerade mot vägen med möjlighet till uteplatser på "gården".



Figuren visar gräns för buller av 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad för våning 1 och 2. Husvolymen är här placerade så att inga åtgärder krävs för att uppnå godkända uteplatser.

Teknisk försörjning

Förstudie för VA och dagvattenhantering har tagits fram av WSP i maj 2014.

Vatten och avlopp

Kommunal överföringsledning för vatten och avlopp finns utbyggd från Skene till Hyssna. Området får kommunalt huvudmannaskap för VA och ingen utbyggnad av bostäder inom planområdet är möjlig innan planerad kommunal VA-ledning är färdig.

Förstudien för VA visar på ett par möjliga anslutningar för VA-ledningar till området. Antingen söder ut genom tryckning under Bollebygdsvägen med koppling till befintligt VA-nät i Hyssna centrum, eller åt nordväst över Hyssna 2:2 ner till befintliga ledningar längs Surtan.

Dagvatten

Planområdet består av jordarter med infiltrationsmöjlighet, det är därför troligt att allt dagvatten inom området i nuläget tas upp av vegetationen eller infiltrerar i marken och bildar grundvatten. Recipient för området är ån Surtan. Den ekologiska statusen för vattendraget har klassificerats som måttlig i dagsläget. Den kemiska statusen, exklusive kvicksilver, har bedömts som god.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska prioriteras inom planområdet till exempel genom användande av genomsläppliga material. Den mängd vatten som inte kan tas om hand lokalt avleds vid behov till utjämning och rening. Fördröjningsmagasin, dammar och våtmarker är exempel på möjliga åtgärder. Den mängd vatten som finns kvar avleds till recipient via kommunalt dagvattensystem. Planområdet utformas så att avledning av dagvatten även kan ske ovan mark via gator och diken.

Inom tomtmark föreslås att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor släpps direkt ut på vegetationsytor. Vattenet kan då absorberas, magasineras, infiltreras och renas av vegetationen och det kan även avdunsta. Viktigt är att marken lutar ut från byggnader. Nivåskillnaden mellan husets golvnivå och gatan föreslås vara minst 50 cm för att dagvatten ska kunna rinna av ytledes vid extrema regn. Längs med tomters sidor läggs avskärande dräneringsstråk för uppsamling av eventuellt avrinnande dagvatten. Dikena bekläs med tåliga och tätväxande grässorter för att tåla både torka och översvämning. Diket utformas med en dräneringsledning i botten för att säkerställa att det töms på vatten mellan regntillfällena. Dräneringsledningarna i dikena ansluts vidare till kommunala dagvattenledningar. En planbestämmelse har lagts in i planen som anger fördröjningskapacitet för dagvatten från tomtmark. 1,2 m³/tomt för villatomter samt 7 m³ för tomtmarken avsedd för flerbostadshus.

Dränvatten från husgrund föreslås ledas bort i ledning som är separerad från övrigt dagvatten. Ledningen kopplas sedan till kommunalt dagvattensystem i tomtgräns. Detta för att undvika dämning av husdränering vid kraftiga regn.

Gator genom området förses med ett öppet vegetationsbeklätt dike, så kallat biodike, som vägdagvattnet leds till. Syftet med diket är att avleda vägdagvattnet som både renas, fördröjs och har möjlighet att infiltrera. Biodiket utformas med en dräneringsledning i botten för att säkerställa att det makadamfyllda diket töms på vatten mellan regntillfällena.

Oljeavskiljare eller annan rening av avrinnande dagvatten bör anläggas för flerbostadshusen.



Figuren visar principsektion av biodike i anslutning till lokalgata.

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 samt återföring av ventilationsvärme förordas.

Fjärrvärme finns utbyggt fram till Hyssnaskolan i direkt anslutning till området.

Bredband (Datakommunikation)

Kanalisation för optokabel bör anläggas i samband med att VA-serviser anläggs inom området.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samråd 3 kvartalet 2014

Granskning 4 kvartalet 2014

Antagande 2 kvartalet 2015

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett sker.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år. Planens genomförandetid för allmän platsmark börjar den dag planen vunnit laga kraft. Planens genomförandetid för kvartersmark börjar 16 månader efter den dag planen vinner laga kraft. Det innebär att kommunen ges skälig tid att bygga ut vatten, avlopp och gator inom området innan bostadsbyggnationen påbörjas. Förberedelse för husbyggnation t ex i form av fastighetsbildning och bygglovhantering kan dock ske innan den fördröjda genomförandetiden startar.

Under genomförandetiden har fastighetsägare vid ansökan om bygglov en garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens slut är byggrätten inte garanterad, utan planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Avtal

Planavtal har tecknats 2011-06-09 mellan exploatören och Marks kommun, vilket bl a reglerar kostnaderna för planarbetet och planavgift ska därför inte tas ut vid bygglov.

Ett exploateringsavtal behöver träffas mellan kommunen och exploatören före planens antagande. I avtalet regleras ansvarsfördelningen och finansieringen för detaljplanens genomförande närmare.

Avtal för VA-tjänster, eldistribution m m tecknar berörd markägare med respektive tjänsteleverantör. Avseende anläggningsavgift för VA tas denna ut i enlighet med Marks kommuns gällande VA-taxa.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Marks kommun ansvarar för utbyggnad för allmän plats avseende lokalgata, naturmark samt VA-anläggningar och föreslås vara huvudman för dessa. För huvudgata och gång- och cykelväg längs Bollebygdsvägen är Trafikverket huvudman. För utbyggnaden inom kvartersmark för flerbostadshus ansvarar exploatören. För kvartersmark avseende friliggande bostäder ansvarar respektive fastighetsägare.

Planområdet ligger endast delvis inom verksamhetsområde för vatten och avlopp samt utanför verksamhetsområde för dagvatten. Avsikten är att utvidga verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten när anläggningar i området byggts ut. Dagvatten ska genom dagvattendiken fördröjas inom området och ledas vidare för kommunalt omhändertagande.

Nya serviser kommer krävas för VA. Anslutning för el och tele är också nödvändigt. Detta regleras närmare i exploateringsavtal.

Kommunen registrerar nya adresser för tillkommande bostäder. Samtliga bostäder får adress från den nytilkommande vägen.

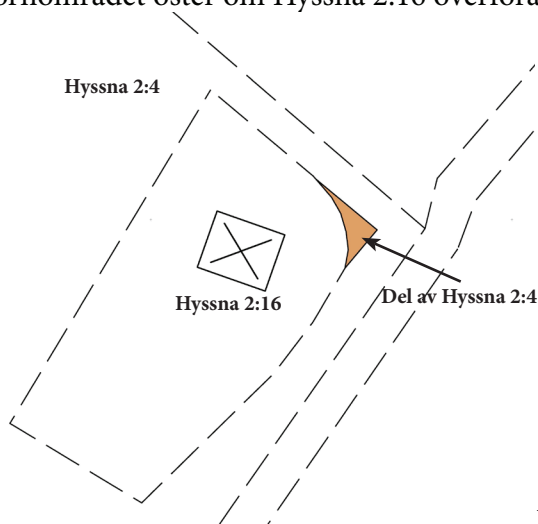
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Huvuddelen av marken inom planområdet är i privat ägo. Ett mindre område i sydvästra delen ägs av Göteborgs Stift. Intill finns ett område som är outredd samfällad mark. I norra delen av planområdet finns ett befintligt vägområde som är i privat ägo. Den lokalgata som skapas inom detaljplanen blir en fastighet som överlämnas till kommunen efter att utbyggnaden är klar. Vidare skapas ett område för gång- och cykelväg i södra delen samt naturområde i norra delen som överlämnas till kommunen.

Norr om planområdet finns tre bebyggda fastigheter - Hyssna 2:15, Hyssna 2:9 och Hyssna 2:8 med tillfart via befintlig väg på del av Hyssna 2:2 samt Hyssna 2:4. Dessa fastigheter får ny tillfart via lokalgatan i planen och befintliga belastningar avseende väg över Hyssna 2:2 och Hyssna 2:4 ska upphävas.

Sydväst om planområdet finns en befintlig fastighet - Hyssna 2:16 med tillfart via väg på del av Hyssna 2:4. Fastigheten Hyssna 2:16 får ny tillfartväg över kvartersmark till lokalgatan. Rättighet för tillfartsvägen ska säkerställas genom servitut och eventuella belastningar över Hyssna 2:4 ska upphävas. Vidare ska det mindre hörnområdet öster om Hyssna 2:16 överföras från Hyssna 2:4 till Hyssna 2:16, se kartbilden.



Föreslagen överföring till Hyssna 2:16.

Befintliga servitut för utfarter berörande fastigheterna Hyssna 2:8, 2:9 och 2:15 upphävs tidigast då lokalgatan har färdigställts och övergått i kommunens ägo.

En outredd samfällad väg finns i planområdet, både över kvartersmark och allmän platsmark, denna förs till exploateringsfastigheten i samband med fastighetsreglering.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning i enlighet med detaljplan/exploateringsavtal och förrättningskostanden debiteras exploatören.

Ledningsrätt

Ledningar och anordningar för el, vatten, avlopp och dagvatten inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt.

Tekniska frågor

VA-ledningar

Förstudie visar på flera möjliga lösningar för anslutning av VA-ledningar till området. Antingen inom markerat u-område söderut till Hyssna centrum, eller åt nordväst till befintliga ledningar vid Surtan.

Dagvatten

Dagvattenhantering skall lösas med dagvattendiken inom området och ledas vidare för kommunalt omhändertagande.

Parkering

All parkering ska ske inom kvartersmark.

Brandvattenförsörjning

Inom planområdet bör brandpost anläggas i samband med VA-utbyggnad. Utanför planområdet finns tre befintliga brandposter på cirka 90 – 300 meter avstånd till plangräns, där två är lokaliserade vid Lockö (strax söder om planområdet) och den tredje vid gamla skolan. Dessa beräknas kunna ge 900 l/min då ny överföringsledning kopplas in 2015.

Ekonomiska frågor

Planavtal/planavgift

Kommunen svarar för detaljplanarbetet. Exploatören har tecknat planavtal med kommunen, vilket bland annat reglerar kostnaderna för planarbetet. Någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglovsansökan.

Kostnader för vatten och avlopp

Kommunen anlägger, bekostar och svarar för drift och underhåll av det allmänna vatten- och avloppsnätet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med kommunens gällande VA-taxa i samband med att kommunen meddelat förbindelsepunkt. Inom kvartersmark anlägger och bekostar exploatören/fastighetsägaren de ledningar som behövs för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats. Exploatören svarar för kostnaden avseende lokalgata. Kommunen svarar för kostnaden för utbyggnad av gång- och cykelväg. I exploateringsavtalet regleras ansvarsfrågan och betalningsskyldigheten närmare.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar och står för kostnaden för att anlägga kvartersmark för flerbostadshus med tillhörande parkering och gator. Inom kvartersmark för friliggande bostäder ansvarar respektive fastighetsägare.

Tillfartsväg för Hyssna 2:16

Ny tillfartsväg för fastigheten Hyssna 2:16 löses på kvartersmark för flerbostadshus, förslagsvis med anslutning till flerbostadsområdets gata, alternativt som separat väg. För utbyggnaden, kostnader för anläggandet och framtida drift- och underhåll svarar exploatören. Tillfartsvägen skall utformas så att t ex sophämtning kan ske

på ett säkert sätt.

Kostnader för fastighetsbildning och fastighetsreglering

Exploatören bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering för kvartersmark, nödvändiga upphävande av servitut samt inrättande av nytt servitut för Hyssna 2:16 avseende rätten till utfart.

Kommunen bekostar fastighetsbildning av allmän plats och ledningsrätt för kommunala ledningar på kvartersmark.

Kostnader som är förknippade med att skapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Konsekvenser av planläggningen

Miljö

Behovsbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts nödvändig 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 berörs inte.
- 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.

Länsstyrelsen har medgivit i och med framtaget planprogram att detaljplanering i enlighet med programmet inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Adam Peterson och färdigställts av Tord Lundborg och Elena Eckhardt. Genomförandebeskrivningen är skriven av exploateringsingenjör Magnus Bergström. I frågor rörande vägar, VA och naturmark har tjänstemän från kommunens Teknik- och serviceförvaltning medverkat. Detaljplaneförslaget har också diskuterats med andra tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen under interna möten.