

Detaljplan för

HAJOM 5:2, Hajomskolan

Hajom, Marks kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning



Upprättad datum 2017-04-05

Planarkitekt, Anna Häggson

Planarkitekt, Mikael Larsson

Bygg och miljökontoret, Marks kommun

Laga kraft 2017-05-19

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta med bestämmelser i skala 1:1000.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning. (Detta dokument)

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Dagvattenutredning, Hajom 5:2

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2015 av Lars Kjellgren, Marks kommun.

Fastighetsförteckning upprättad 2016-01-25, uppdaterad 2016-05-13 av Johan Friman, Lantmäteriet.

INNEHÅLL

Inledning	4
Detaljplanprocessen	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planbesked	6
Förutsättningar	7
Arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter	7
Hajom vattentäkt	8
Miljökvalitetsnormer för vatten	9
Teknisk försörjning	10
Mark och vegetation	13
Fornlämningar	14
Risker och störningar	14
Förslag	16
Bebyggelseområden	16
Vägar och trafik	16
Behovsbedömning - Miljöbedömning	19
Genomförandebeskrivning	20
Inledning	20
Organisatoriska frågor	20
Avtal	20
Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning	21
Gemensamhetsanläggningar	21
Servitut och Ledningsrätt	21
Ansökan om lantmäteriförrättning	21
Tekniska frågor	21
Gator	21
Parkering	21
Vatten-, avlopp och dagvatten	21
El, tele, opto och fjärrvärme	21
Övrigt	21
Ekonomiska frågor	22

Inledning

Att omvandla fastigheten Hajom 5:2 från en nedlagd skola till en verksamhet som innefattar centrumverksamhet såsom café med servering, konferenslokaler samt Bed & Breakfast (B & B) kan innebära att Hajoms samhälle lyfts och utvecklas. Hajom ligger strategiskt i ett vackert landskap med närhet till Kinna, 1,5 mil, Göteborg, 5 mil och Landvetter flygplats 3 mil, vilket gör att samhället har stor potential som boendeort.

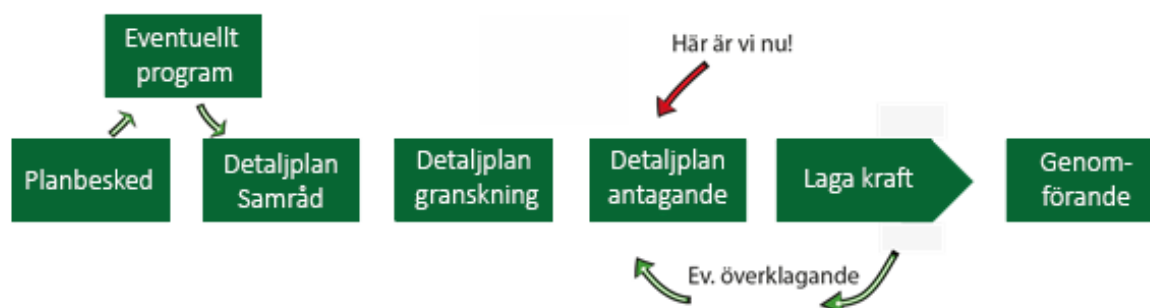
Terrängen sluttar åt väster vilket gör att fastigheten får eftermiddags- och kvällssol. Vackra utblickar ges över en dalgång med jordbrukslandskap och skog i fonden. Landskapet ger en känsla av sedan länge mänsklig aktivitet på grund av läget och markanvändningen i området.

Detaljplanprocessen

En planbeskrivning skall underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen skall också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen skall skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden, normalt sett finns det möjlighet för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas med **standardförfarande** enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och därmed gäller följande process för arbetet:



Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Marks kommuns hemsida:

<http://www.mark.se/bygga-och-bo/samhallsplanering/>

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Bygg- och miljökontoret, adress: Mor Kerstins väg 13, 511 80 Kinna.

Information om planförslaget lämnas av: Bygg- och miljökontoret, Byggenheten, Marks kommun, telefon 0320 21 00 00

Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan syftar huvudsakligen till att i befintliga nedlagda skolbyggnader ändra gällande användning för att tillåta en bredare verksamhet med handel, kontor, servering, icke störande verksamheter samt bed & breakfast. Vidare syftar planen till att säkerställa kommunens vattentäkt för Hajom samt byggnadernas bevarandevärden. Såväl kommunen som fastighetsägaren har framfört önskemål om relativt stor flexibilitet beträffande användningen för fastigheten för att öka möjligheterna att gynna Hajoms utveckling.

Plandata

Läge och areal

Planområdet består av fastigheten Hajom 5:2 samt del av Hajom 5:7. Planområdet är i sin helhet cirka 11 800 m² (1,18 ha). Läget är centralt i Hajom.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Hajom 5:2 och Hajom 5:7 ägs av privata markägare.

Tidigare ställningstaganden

Lagskyddade intressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Kommunala planer

För området gäller riktlinjer från Översiktsplan 90 (ÖP 90). Hajom är utpekad som befintlig småort där ny sammanhållen bebyggelse kan bli aktuell. I byn finns kulturhistoriska värden som ska uppmärksammas vid ny bebyggelse.

I ÖP 90 anges följande huvudmål för den framtida användningen av mark och vatten som berör Hajom:

- Säkerställa framtida vattenförsörjning.
- Minska användningen av miljöfarliga ämnen och förhindra utsläpp av dessa till luft, mark och vatten.

Följande delmål med relevans för vattenförsörjning och vattenskydd anges i ÖP 90:

- Den framtida vattenförsörjningen bör baseras på grundvatten.
- Befintliga vattentäkter, samt vattentillgångar av strategisk betydelse för kommunens framtida vattenförsörjning skall skyddas mot förorenade verksamheter i största möjliga utsträckning.
- Tillförsel av miljöfarliga och gödslande ämnen till vatten skall minskas. I enskilda lägen kan restriktioner på enskilda utsläpp bli nödvändiga.



Figur 1: Planområdets lokalisering i Hajom

Marks kommun har en ny översiktsplan under arbete (samråd under 2014, granskning 3:e kvartalet 2016). I den nya översiktsplanen ingår planområdet tillsammans med hela Surtans dalgång i ett ekologiskt känsligt område med särskilt höga värden för natur- och kulturmiljö. Området är också utpekad i kommunens naturvårdsprogram som ett landskap med höga naturvärden och särskild hänsyn ska tas vid planering.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är under framtagande inom kommunen, men det finns inget aktuellt sådant program. Kommunen har nyligen tagit fram riktlinjer för respektavstånd djurhållning mellan djurhållning och bostäder. För sammanhållen bebyggelse gäller ett respektavstånd på 50 meter från bostäder, skolor och dylikt till stall och gödselanläggning respektive 25 meter till rasthagar där djur varaktigt vistas. Däremot finns inga krav på avstånd till beteshagar.

Planområdet omfattas idag av två gällande detaljplaner daterade 1998-07-26 och 2002-02-21. Den äldre av dessa innefattar större delen av den samlade bebyggelsen i Hajom. Nuvarande användning för planområdet är skola och daghem (S). I övrigt omfattar detaljplanen bestämmelser som medger blandad bebyggelse med bostäder i 1 till 2 våningar i form av friliggande villor samt parhus. Planen innehåller bland annat också bestämmelser för församlingshem, vattentäkt, odling och idrottsändamål.

Detaljplanen daterad 2002-02-21 omfattar församlingshemmet (beläget på fastigheten Hajom 5:7) och del av skolområdet (Hajom 5:2). Planen reglerar Hajom 5:7 med användningen Centrum (C) vilket i denna plan innebär församlingshem. Övriga delar av planen regleras för skolans användning samt parkering och transformatorbyggnad.

Planbesked

Positivt planbesked meddelades av Plan- och byggnadsnämnden 2015-02-25 § 23.



Förutsättningar

Arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter



Figur 2: Matsalsbyggnadens fönster



Figur 3: Toalettöfönster



Figur 4: Matsalsbyggnaden med Hajoms kyrka i bakgrunden

Kommunfullmäktige i Västra Marks kommun beslutade 1 februari 1958 att en ny skola skulle byggas i Hajom. Uppdraget gick till den välkända arkitektfirman Boustedt & Hejneman, som var verksam mellan 1951-1970. De fick under åren många offentliga uppdrag som exempelvis skolor, matsalar och ålderdomshem. Tillgänglighet var en genomgående ledstjärna, vilket Hajomskolan vittnar om. Entreprenörer för bygget utsågs inte förrän den 22 juni 1959, så först efter detta kunde den nya Hajomskolan uppföras. Skolan består av två byggnader, en skolsalsbyggnad och en byggnad som initialt byggdes som idrottssal och träslöjdssal men senare byggdes idrottssalen om till matsal. .

Skolsalsbyggnaden byggdes som en rektangulär byggnadskropp utan vinklar i en våning. Fasaden kläddes med rött tegel med vita partier under de tidstypiska, stora fönster med vita bågar och infästningar och täcktes av ett flackt pulpettak. Skolan inrymde utöver två klassrum bland annat ett större och ett mindre grupprum, materielrum, lärarrum, arbetsrum och kapprum. Klassrummet och det större grupprummet placerades i fil med sammanbindande kapprum/korridor utanför. Från entrén till skolsalsbyggnaden löper en takförsedd gång till nuvarande matsalen, som också inrymde träslöjdssal. Samma material och formspråk användes även här, undantaget det flacka sadeltaket på dess lägre partier. Skolgården var ljus och öppen.

Under mitten av 1990-talet byggdes skolan till av Frendbergs arkitekt- och konstruktionsfirma. Då förlängdes skolsalsbyggnaden genom en i form och material liknande tillbyggnad i vid vinkel från den ursprungliga, vilket kom att rama in skolgården. En ny gymnastikhall byggdes bakom skolan upp mot berget skogsbrynet på fastigheten Hajom 5:11 och den gamla byggdes om till matsal och putsades i

tegelröd puts. Hajomskolan är en typisk företrädare för 1960-talets skolarkitektur. Den har högt pedagogiskt värde genom att den tydligt förmedlar hur arkitekterna tar fasta på den nya skolreformens pedagogiska tankar och behov i kombination med de arkitektoniska stilideal som rådde under perioden. Hajomskolan har också ett lokalt samhällshistoriskt värde, då den vittnar om hur bygdens ställning som autonom och levande, trots att den inte utgjorde en centralort.

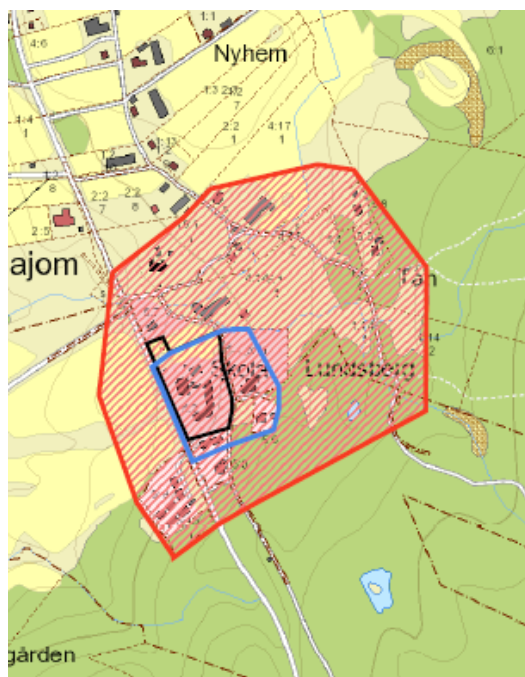
Byggnaden är lokal- och regionalhistoriskt viktig och ska bevaras och får inte heller förvanskas. Vissa detaljer av funktionell, teknisk eller arkitektonisk betydelse får inte ändras eller tas bort och har därför belagts med skyddsbestämmelser i detaljplanen. Skolbyggnadernas volym och utsmyckning, fönsterutformning är exempel på element som är viktiga för skolans uttryck. Skolans exteriör bedöms innehålla bevarandevärde och då främst avseende fasadteglet, taklutning och fönster. Förbindelsegångarna och skolgården har miljöskapande värden. Fastighetens skick är dock i nuläget i behov av renovering och upprustning.

Hajom vattentäkt

Hela planområdet är beläget inom primär och sekundär skyddszon för Hajom vattentäkt.

Vattentäkten faller under skyddsföreskrifter antagna 2015-05-21 § 70. Täckten ägs av Marks kommun. Vattentäkten som är belägen på fastigheten (E₁) och utgörs av en 65 m djup bergborrad brunn. Brunnen är utförd på 1960-talet och är försedd med en överbyggnad.

Vattentäkten försörjer ca 50 personer, inklusive skolbyggnaden med vatten. Det finns mycket



Figur 5: Vattenskyddsområdets utsträckning. Inom blå markering finns primär skyddszon, inom röd, sekundär skyddszon.

kan påverka vattentäkten vid nybyggnation är bland annat schaktning, sprängning, fordonsuppställning, gödsling, ytbehandling, petroleumprodukter, brand och nya avloppsledningar. Dessa åtgärder är förbjudna i hela planområdet. Om bebyggelsen utformas på

goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i vattentäkten, storleksordningen 5-25 l/s (ca 400-2 000 m³/d).

Enligt Naturvårdsverkets indelningsgrund i fyra värdeklasser har Hajom vattentäkt ett mycket högt skyddsvärde. Till vattentäkter med mycket högt skyddsvärde räknas allmänna vattentäkter där reservvattenförsörjning saknas.

Det är viktigt att föroreningar av vattentäkten förebyggs och därför finns skyddszonerna. Vattenskyddsföreskrifterna för vattentäkten anger vilka säkerhetsåtgärder som ska vidtas för att undvika förorening av vattentäkten. Föreskrifterna innebär att bland annat vissa verksamheter och anläggningar är förbjudna eller tillståndspliktiga. Exempelvis är beläggningsarbeten anmälnings- och schaktning är tillståndspliktigt inom primär zon. Risker som

rätt sätt och med vissa restriktioner kan planläggning av ett skyddsområde vara en fördel för vattenskyddet jämfört med enstaka tillståndsprövningar. Viss bebyggelse kan vara bättre än



Figur 6: Vattentäkts överbyggnad

exempelvis jordbruksmark med förekomst av näringsämnen i höga koncentrationer (konst- eller naturgödsel). Ytterligare risker som kan påverka vattentäkten negativt kan vara:

- Skyddande lager av lera tunnas ut eller penetreras genom borrning eller schakt.
 - Föroreningar ges en snabb transportväg ner i akvifären (det underjordiska vattenmagasinet) genom borrning av exempelvis vattenbrunn eller bergvärme.
- Förändringar av berggrunden till följd av sprängning.
 - Förekomst av kemiska ämnen med lång livslängd (låg nedbrytbarhet) som kan transporteras ner i grundvattnet. Gäller exempelvis bekämpningsmedel och petroleumprodukter.
 - Minskad infiltration av vatten i marken på grund av hårdgjorda ytor och tak och minskad nybildning av grundvatten pga. att viktiga områden bebyggs.
 - Vägsalt
 - Släckvatten efter brand. Vid en fullt utbruten brand med mycket släckvatten så finns en generell risk att släckvatten med föroreningar från branden (organiska gifter skapade i branden med mera samt eventuella gifter i det vatten/skum som används för att bekämpa branden). Rinner vattnet då ner i berget kan vattentäkten förorenas. Sker inget uttag så kommer vattnet troligen att rinna bort från vattentäkten, och då försvinner på naturlig väg. Detta kan ta något tiotal år. En mer utförlig beskrivning om dessa risker och hur de kan hanteras finns att läsa på sid 14-15.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattnet i vattentäkten tas från grundvattenförekomsten SE638107-130498. Vattenkvaliteten i vattentäkten är idag god och kapaciteten bedöms vara ca 20 m³/dygn vilket innebär att det finns god tillgång till vatten samt att den omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Vattentäkts kemiska status är god och likaså är den kvantitativa statusen. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås 2021, men ingen risk för att den kvantitativa statusen inte kommer att uppnås 2021.

Kommunens bedömning är att om de riktlinjerna och vattenskyddsföreskrifterna som finns uppsatta för vattentäkten följs kommer genomförandet av denna plan inte att försämra vattentäkts tillstånd. Skolbyggnaderna är befintliga och det finns hittills inget som tyder på att skolverksamheten har försämrat vattnets kvalitet. Ändrad markanvändning och exploatering tillåts inte och för de åtgärder som görs inom planområdet ska vattenskyddsföreskrifterna följas. Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd som behövs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Hajom 5:2 och förskolan ur och skur är likt ett fåtal andra fastigheter i Hajom ansluten till Hajoms kommunala markbädd, anlagd 1988 (se figur 8). Fastigheten kommer även i fortsättningen att vara ansluten till markbädden. Övriga fastigheter i Hajom är anslutna till enskilda avlopp. Anläggningen består av slamavskiljning i tre kamrar om totalt 30 m³ och en markbädd med en yta av 576 m² uppdelad i 6 sektioner. Markbädden är placerad strax norr om väg 1604 och cirka 180 meter nordväst om kyrkan. En markbädd fungerar som en infiltrations-anläggning där reningen sker i ett uppbyggt sandlager istället för de naturliga jordlager som finns i marken. I sandlagrets botten samlas det vatten som inte rinner vidare ner i marken och leds exempelvis ut till ett dike. Markbäddar är en av de vanligaste teknikerna för enskilt avlopp. Slamavskiljningen i markbädden i Hajom sker i två brunnar med en sammanlagd vattenvolym av 30.4 m³. Vatten pumpas genom ledningar som mäter 525 meter och som har en yta av 576 m². Spillvattnet beräknas till maximalt 32 m³/dag. Det renade avloppsvattnet avleds via en samlings- och provtagningsbrunn vidare till en bäck som sedan rinner ut i Surtan. Slamtömning ska ske 4 gånger om året och kommunens miljöenhet utför ett årligt tillsynsbesök. Markbädden drifas av kommunens Teknik- och serviceförvaltning. Markbäddens rening är svår att bedöma då det tas stickprover istället för dygnsprover vilket är att föredra. En avloppsanordning bör placeras nedströms (lägre ner än) vattentäkten. Behövliga skyddsavstånd mellan avloppsanläggning och vattentäkter varierar beroende på bland annat markens genomsläpplighet och lutning. Hajoms vattentäkt ligger på höjd av 75 meter och markbädden ligger på höjd av 63 – 56 meter, detta innebär således att det är högst osannolikt att tryck och sug skulle leda till inträngning av avloppsvatten i vattentäkten.



Figur 7: Hajoms markbädd markerad med rött



Figur 8: Fastigheter anslutna till markbädden

Anläggningen är dimensionerad för 150 personer (personekvivalenter) och enbart ett fåtal fastigheter utöver skolbyggnaden och förskolan försörjs av denna anläggning (se figur 8). Markbädden klarar inte en belastning utöver detta i form av exempelvis en kraftig utbyggnad av bostäder. Hajom bör därmed anslutas till den kommunala överföringsledningen alternativt att kommunen anlägger en ny anläggning.

Att räkna på användning av denna typ av reningsanläggningar när användningen inte är kontinuerlig innebär vissa svårigheter. I dagsläget utnyttjar cirka 30 personer markbädden, förskoleverksamhet inräknad som endast utnyttjas dagtid på vardagar. 1 personekvivalent för ett normalboende året runt motsvarar $\frac{1}{2}$ personekvivalent för exempelvis restaurangverksamhet och skolverksamhet. De permanentboenden som är anslutna till markbädden motsvarar 15 personekvivalenter. Resterande 135 personekvivalenter som markbädden har kapacitet för innebär att för icke permanentboenden blir detta halverat vilket innebär ett ytterst maximalt antal besökande på den föreslagna användningen för fastigheten samt full förskoleverksamhet till 220 personer.

Ett markavvattningsföretag fastställt 1931, Långelid TF1929 (se figur 9), finns strax öster om planområdet. Markavvattningsföretaget gäller torrläggning av del av fastigheterna Hajom 5:1, 5:11 och 5:6. För denna avdikning erhöles statsbidrag.

Vattnet leds sedan vidare till den bäck som även är aktuell för markbädden och dagvatten och vidare till Surtan.



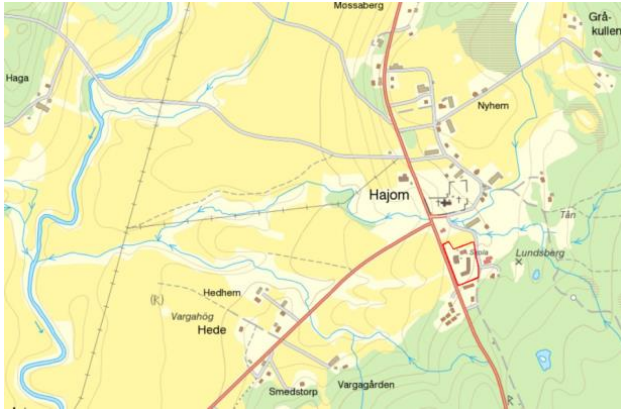
Figur 9: Blått prickat området markerar markavvattningsföretaget. Planområdets ungefärliga gräns inom rött.

Dagvatten

Planområdet består av både hårdgjord yta och av ytor med växtlighet, främst gräsytor med infiltrationsmöjlighet. Planområdet är utformat så att dagvattenavledningen från tak och hårdgjord yta rinner mot ett beväxt dike längs väg 1605 och sedan tar sig genom trummor vidare till den bäck som rinner cirka 100 meter norr om planområdet. Det är troligt att större delen av allt dagvatten som inte infiltreras inom planområdet tas upp i diket som löper längs väg 1605 och ägs av Trafikverket och sedan vidare genom Trafikverkets trummor under väg 1605 till bäcken för vidare transport till Surtan. Surtans ekologiska och kemiska status är god.

Det dagvatten som infiltreras på vegetationsytor absorberas, filtreras och renas innan det når grundvattnet. Vattnet kan också avdunsta. Det vatten som inte kan tas om hand på de hårdgjorda ytorna kommer att genom fall i förlängningen tas om hand av ovan nämnd recipient via befintligt dagvattensystem som Trafikverket är huvudman för. Trafikverket har klargjort att befintliga dagvattenflöden inte föranleder Trafikverket att ställa krav under åberopande av väglagen § 43.

Trafikverket ser därför inga hinder från att dagvatten även i fortsättning kan tas om hand i myndighetens anläggning. Detta förutsatt att vattenflödena inte medför några kvantitativt eller kvalitativt sett ökade belastningar, då diken vid vägen i första hand är för att avvatta vägen. Då byggnaderna på fastigheterna står i en sluttning innebär detta att vatten rinner mot dem. På dessa lågpunkter finns brunnar som leder vattnet vidare till befintligt dagvattensystem. Vid extremt regn kommer vattnet att rinna längs byggnaderna och sedan ytledes mot diket vid väg 1605.



Figur 10: Bilden illustrerar vattnets väg genom landskapet mot Surtan.

Dagvattensituationen bedöms inte förändras märkbart från nuvarande status då ingen ytterligare bygggrävt tillkommer.

Bedömningen har gjorts befintlig hårdgjorda yta på fastigheten är lämplig att behålla på grund av att eventuella läckage som kan tänkas komma från exempelvis petroleumprodukter då inte kommer att infiltreras ned i vattentäkten. Betydande markarbeten som kan skada täkten är inte heller tillåtet i primär skyddszon för vattentäkt. Detta regleras med planbestämmelsen n4.



Energiförsörjning och fiber

Fastigheten värms i dagsläget upp med olja. Alternativa energikällor till byggnadernas uppvärmning skall utföras efter de riktlinjer som gäller inom vattenskyddsområden. De främsta riskerna inom ett vattenskyddsområde är läckage av köldbärarvätska (exempelvis från värmepumpar) till grundvatten, risk för tillförsel av förorening eller annan påverkan i samband med borrhning och drift, risk för saltvattenpåverkan och eventuell påverkan på angränsande brunnar. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter 2003:16 bör utvinning av värmeenergi ur berg, mark och vatten förbjudet inom primär zon.

Större delen av fastigheterna i Hajom är anslutna till Hajoms fiberförening, Hajoms fiber vars ledningar går över planområdets norra del.



Figur 11: Planområdet



Figur 12: Stenmurar



Figur 13: Utblick över Surtan

Mark och vegetation

Från fastigheten ges en fantastisk utblick över landskapet och Surtans dalgång. Området är också utpekad som ekologiskt känsligt i den nya översiktsplan (utställning 2016). Fastigheterna Hajom 5:2 och Hajom 5:7 är belägna längs en mindre väg, 1605, i ett böljande landskap som har inslag av både öppna fält och skog. Landskapet är ruralt och det betar djur i närheten av fastigheten under de varmare månaderna på året.

Fastigheten som består av skolbyggnader med tillhörande skolgård domineras framför skolbyggnaderna av hårdgjord, asfalterad yta. Denna hårdgjorda yta kan vara till fördel för vattentäkten vid eventuella utsläpp och ska därför bevaras.

Förbättringar av markbeläggningen som inte påverkar tækten negativt får dock genomföras. Detta faller också under bestämmelsen n_4 . I övrigt består planområdet av mjuka grönytor och norra delen av planområdet som inte är menat för parkering består av hagmark. Vid förskolan finns en trädrad med skyddsvärda almar. För att fälla träd skyddade med n_1 i detaljplanen krävs marklov. Det finns även en trädrad som skärmar av skolbyggnaderna från väg 1605. En grusad fotbollsplan finns i fastighetens södra ände och förskolan har lekplats.

Öster om fastigheten går en mindre väg parallellt med väg 1605 som delvis kantas av stenmurar (se figur 12). Stenmurar ska enligt definitionen utgöras av en uppbyggnad av på varandra lagda stenar som har en tydlig och långsträckt utformning i landskapet. Det innebär att muren normalt bör vara längre än den är bred för att uppfylla definitionen. Det bör också normalt finnas mer än ett enkelt lager med stenar. En stenmur som löper längs en väg, eller som inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna

har inget formellt skydd. Detta gäller stenmurarna i Hajom men för att bibehålla områdets karaktär har bedömningen gjorts att de även i fortsättningen ska bevaras genom planbestämmelsen n₂.

Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Hajoms kooperativa, en fristående Coopbutik som bland annat erbjuder ekologiska dagligvaror, manuell chark och egen korvtillverkning samt färskt bröd. Butiken tillhandahåller även drivmedel, är ombud för apoteket och Schenker.

Fornlämningar

Fastigheten berörs inte direkt av några fornlämningar. I närområdet finns dock 2 fornlämningar enligt äldre kulturminneslagen; ett torp cirka 150 meter rakt österut och ytterligare en vägvisarsten, 250 meter norrut.

Hajoms kyrka är medeltida och renoverades först 1775 och om- och tillbyggnader gjordes 1837. Klockstapeln är från 1683. Kyrkogården avgränsas i väster och söder av stödmurar ned mot de omgivande ängarna. Kyrkan och kyrkogården har stort kulturhistoriskt intresse.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av detaljplanen har inte någon ny geoteknisk utredning tagits fram utan befintliga utredningar från tidigare detaljplanearbeten har använts daterade 1983-03-25 och 1986-10-14. Enligt utredningen daterad 1986-10-14 består ytskiktet av silt delvis med organisk inblandning. På mellan 0,5 och cirka 1 meters djup följer fast lagrad jord som huvudsakligen bedöms vara av moräntyp.

Jordartskartan visar att skolbyggnaderna ligger på stabila förhållanden. Den del av planområdet som omfattar Hajom 5:7 ligger på något mindre stabil grund, isälvsediment. Då ingen ny bebyggelse föreslås inom planområdet bedöms dessa förhållanden vara goda.

Radon

Enligt geoteknisk utredning daterad 1986-10-14 har gammastrålningen från kalt berg uppmätts till mellan 5-7 µR/h och 10-14 µR/h. µR/h Planområdet ligger därmed inom normalradonmark.

Buller

Området bedöms med hänsyn till sitt läge samt befintlig och tillkommande trafik inte bli utsatt för några störande bullernivåer. Detta gäller både från trafik eller från andra verksamheter. Hastigheten på väg 1605 förbi planområdet är 50 km/h.

Djurhållning

Stallbyggnad med hästar finns på intilliggande fastighet, Hajom 5:7. Hästarna betar i dagsläget på fastigheten norr om planområdet, Hajom 5:1. Enligt Marks kommuns gällande riktlinjer är ett respektavstånd från stall 50 meter för bostäder. För beteshagar finns inget respektavstånd.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Räddningstjänstens behov av brandvatten kan inte tillgodoses av brandposter då några sådana inte finns i Hajom. Däremot finns möjlighet att ta vatten från den å som rinner strax norr om

fastigheten och som slutligen mynnar i Surtan. Vid brand finns därmed två möjligheter till släckningsarbete, a) genom att ta vatten från ån och b) räddningstjänsten använder vatten från en släckbil. De två alternativen går också att kombinera.

Det släckvatten som inte förångas vid brandsläckning blir antingen kvar eller lämnar brandplatsen och detta vatten kan vara mer eller mindre förorenat. Föroreningarna består av restprodukter från bränslet, ämnen som funnits på brandplatsen redan innan branden, och tillsatser till själva släckvattnet exempelvis skumvätska som är svårbehandlat. Släckvattnet kan också innehålla kemikalier från andra objekt som påverkas av brandförloppet, exempelvis drivmedel.

Kontaminerat släckvatten kan, beroende på markförhållanden med mera, infiltrera marken eller genom ytavrinning nå områden som är mer eller mindre miljö känsliga. Vilka kemiska ämnen som återfinns i släckvattnet/släckmedelsresterna kan påverkas av vilken typ av släckmedel som använts. Det finns fyra huvudtyper av släckmedel: vatten, skum (tensidbaserad eller proteinbaserad skumvätska), gasformiga släckmedel och pulver. De olika släckmedlen har olika begränsningar och ger olika påverkan på människors hälsa, miljön och egendom. Valet av släckmedel beror på typ av brand. Vatten är det släckmedel som passar till flest bränder och är det vanligaste släckmedlet. Skum används mest mot vätskebränder och bränder i byggnader när rökdykarinsatser inte är möjliga. Utöver detta finns även en metod där skärsläckare används. Denna metod är mycket fördelaktig då den effektivt kyler brandgaser och bromsar upp brandförloppet. En mindre mängd vatten kan användas och brandbekämpandet får en snabbare uppstart. Framförallt har vatten- och miljöskador i samband med brandsläckning minskat betydligt och i ett antal fall helt upphört efter att skärsläckare har använts.

I enlighet med skyddskrifterna för vattentäkten och kommande översiktsplan ska brand inom skyddsområdet bekämpas på det sätt Räddningstjänstförbundet bedömer lämpligast med minska möjliga påverkan på vattentäkten. Släckvatten efter brand omhändertas främst i dagvattenbrunnar. Det är av största vikt att släckvattnet inte kontaminerar Hajoms vattentäkt. I vattenskyddsområden för grundvattentäkter är det extra viktigt att förhindra markinfiltration av släckvatten. Detta är inget som fastighetsägaren ansvarar för utan det är räddningstjänsten. Något eller några av nedanstående alternativ kan övervägas vid brand i ett så känsligt område som detaljplanen täcker:

- Inte släcka alls,
- förhindra utsläpp i mark,
- valla in till plats med tätt underlag och samla upp släckvatten,
- suga upp släckvatten med slamsugningsbil eller
- avleda släckvattnet bort från vattenskyddsområdet där vattnets påverkan blir ”mindre”.

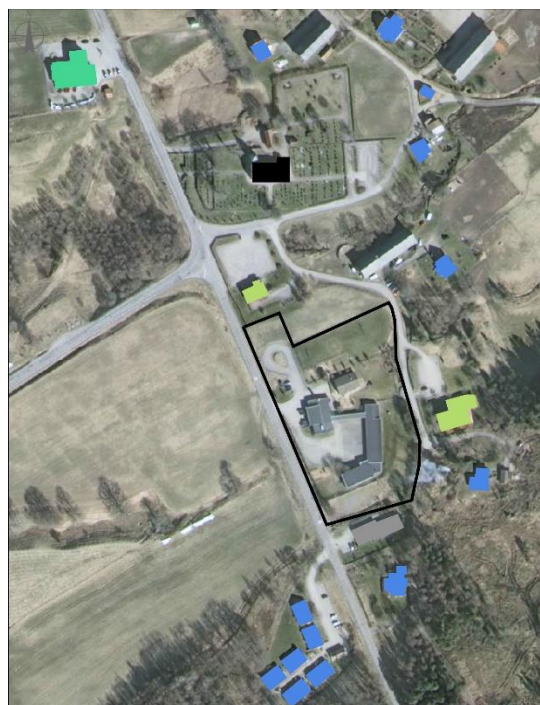
Enligt föreskrifterna för vattentäkten gäller att brandbekämpning inom planområdet inte får riskera att försämra vattnets kvalitet varken på kort eller lång sikt.

Förslag

Bebyggelseområden

Detaljplanen ska skapa möjlighet till ny samt fortsatt verksamhet i de befintliga skolbyggnaderna på fastigheten Hajom 5:2. I detaljplanen tillåts sådan verksamhet som bör ligga centralt så att det är lätt för många att nå. I detta fallet innebär centrumverksamhet bland annat kontor, samlingslokaler, konferens och café. Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till fastigheten för anställda och besökare, dock med begränsade turer.

Hajom består av samlad bebyggelse som norr om Hajom 5:2 domineras av jordbruksfastigheter. Söder om fastigheten finns radhus i en våning med fyra lägenheter samt ett område med friliggande villor. Över huvudtaget ger Hajom ett trevlig intryck som ett levande landsbygdssamhälle. Samtlig befintlig bebyggelse på fastigheten finns inom den primära zonen för vattenskyddsområdet. Detta innebär att alla åtgärder som görs inom vattenskyddsområdet skall göras enligt gällande lagstiftning för vattenskyddsområden.



Figur 14: Olika typer av bebyggelse i Hajom.
Blåmarkerat: Enfamiljshus
Gråmarkerat: Radhus
Gulmarkerat: Gemensamma lokaler
Grönmarkerat: Hajoms kooperativa
Svartmarkerat: Hajoms kyrka

Detaljplanen syftar till att utöver befintlig tillåten verksamhet tillåta centrumverksamhet samt Bed & Breakfast (B&B) i de nedlagda skolbyggnaderna. Detaljplanen tillåter byggrätt längs delar av byggnaderna, men inte förbindelsegången, samt vid förskolan ur och skur för att möjliggöra vissa planerliga mindre förändringar. I övrigt skapas ingen utökad byggrätt för planområdet utan planen tillåter främst ändrad användning av byggnaderna. Planen medger inte heller en ökning eller minskning av hårdgjorda ytor, för detta krävs marklov (n_3 , n_4).

Fastigheten ger många möjligheter till lek, den gräsklädda slänten bakom byggnaderna finns, likaså en mindre anlagd lekplats och fotbollsplan. Anlagd lekplats finns också till Ur och skurförskolan. I Hajom finns ingen kommunal lekplats.

Vägar och trafik

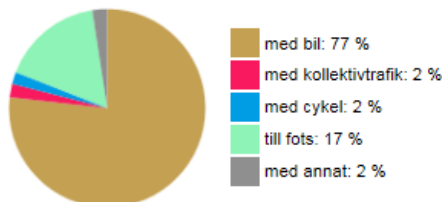
Planområdet nås från väg 1605 där befintlig infart nyttjas. Väg 1605 sträcker sig mellan Hajom och Berghem och väghålles av Trafikverket. Omedelbart söder om kyrkan ansluter väg 1604 mot Fotskäl. Väg 1605 saknar vägrenar men är inte rekommenderad transportled för farligt gods och utgör därmed inga större faror. vägen har en relativt låg trafikmängd, 714 fordon per

årsmedeldygn (ÅDT)¹. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer den nya verksamheten generera 154 resor/dygn. Detta resultat är dock osäkert på grund av att Hajom är en sådan liten ort att det är svårt att applicera de kriterier som är aktuella för trafikstringsverktyget.

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 154 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



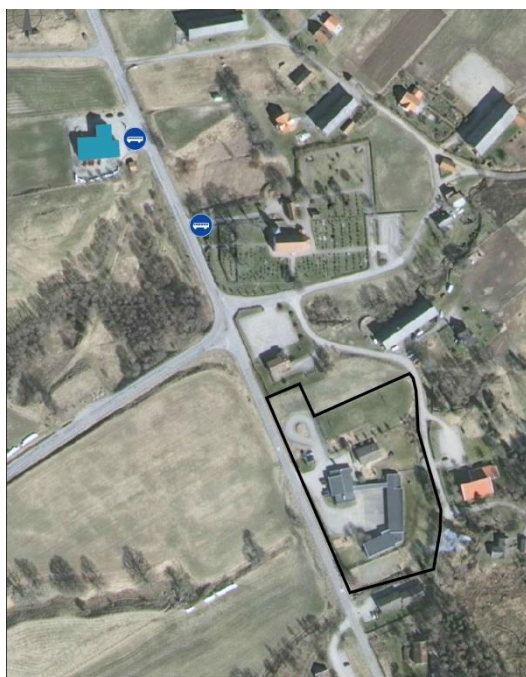
Osäkerhet



Andelen av resorna som är baserade på trafikstringstal med **låg** / **medel** / **hög** osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

Figur 15: Sammanfattning av resultatet från Trafikverkets trafikstringsverktyg

En tillståndspliktig zon på 12 meter från vägen 1605:s mitt råder enligt väglagen 47 §. Inom denna zon får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. Parallellt med, och öster om väg 1605 går den gamla landsvägen, en tre meter bred väg som delvis är kantad av vackra stenmurar. Den mindre vägen ansluter till väg 1605 dels vid kyrkogården i norr och dels söder om ovan nämnda radhus. Den gamla vägen är en vägsamfällighet och ägs och driftas gemensamt av de som ingår i samfälligheten.



Figur 16: Väg 1605:s sträckning samt planområdets förhållande till Hajoms kooperativa och busshållplatser

Planområdet har god närhet till en busshållplats, Hajoms kyrka (se figur 14) som ligger cirka 200 meter norr om planområdet längs väg 1605. Buss 442 (Tostared – Kinna via Fotskäl) trafikerar mot Kinna via Skene tre gånger dagligen på vardagar, en gång på morgonen och två gånger på eftermiddag/kväll. Där väg 1605 ansluter till länsväg 156 ligger ytterligare en busshållplats i samband med en pendelparkering, Hjorttorp. Busshållplatsen trafikeras av linjerna 300 (Göteborg – Kinna), 330 (Göteborg – Kinna, via Sättila), 331 (Hulta – Kinna via Sättila) och 442. På morgon och tidig kväll trafikerar buss 300 och 330 mot Kinna och Göteborg två gånger i timman, på övriga tider en gång i timman. Avståndet från planområdet till Hjorttorp är lite drygt 2 km.

Det finns i dagsläget ingen gång- och cykelväg i Hajom. Framtagande av ny fördjupad översiktsplan för kommunens nordvästra delar (FÖP NV) pågår. Utredningsarbete pågår om att föreslå GC-väg längs väg 1605. Sträckningen skulle då vara från

¹ Mätår 2014

planområdet till den pendelparkering som finns där väg 1605 slutar och väg 156 tar vid.

In- och utfart

Fastighetsgränsen mot väg 1605 har försetts med utfartsförbud för att öka trafiksäkerheten. Befintlig in- och utfart avses användas och den samma har mycket goda siktförhållanden åt båda håll, se figurerna 17 och 18. Siktförhållandena för in- och utfart får inte försämras med exempelvis ytterligare växtlighet eller höga plank.



Figur 97 Sikten i väg 1605:s norrgående riktning



Figur 108: Sikten i väg 1605:s södergående riktning



Figur 19: Yta för parkering markerad med rött.

Parkering, angöring och dagvatten

Behovet av parkering avses lösas inom kvartersmark av fastighetsägaren. Cykel- och MCParkering för den planerade användningens behov ska även den upprättas inom kvartersmark.

Parkering tillåts endast inom markerad yta. Parkeringsbehovet för tillkommande B&B, konferens samt café och servering bedöms till 20 bilplatser, 1 handikapplats samt utrymme för 6 motorcyklar. Reserverad mark för parkering är belägen i planområdets norra del (parkering), och omfattar förutom del av Hajom 5:2 även del av fastigheten Hajom 5:7.

Underhåll och skötsel av infart till parkering och parkeringsytor ombesörjes av fastighetsägaren.

Parkeringsytan, likt större delen av fastigheten avvattnas mot Trafikverkets väg 1605 och därmed tillåts ingen ytterligare mängd dagvatten än den mängd som idag tillförs. För att dagvattnet inte



Figur 20: Parkeringsytans utformning i dagsläget med Hajoms församlingshem och kyrka i bakgrunden

ska infiltrera marken inom primärt och sekundärt vattenskyddsområde ska parkeringsytan hårdgöras och dagvattnet från parkeringen ledas till kommunal dagvattenledning. Detta regleras med bestämmelserna n_3 respektive b_1 . Samtliga dagvattenbrunnar på parkeringen bör också ansluta till oljeavskiljare. För mer utförlig information om vad som gäller för dagvattenhanteringen på denna parkeringsyta, se tillhörande dagvattenutredning för Hajom 5:2.

Behovsbedömning - Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har i samråd med Länsstyrelsen 2015-04-27 bedömt att en ändrad användning av de befintliga byggnaderna enligt detaljplaneförslaget inte utgör en betydande miljöpåverkan grundat på följande förutsättningar:

- Natura 2000 berörs inte.
- Planen ger inga 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.

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Samråd genomförs under första kvartalet 2016. Granskning avses ske under andra kvartalet 2016 så att detaljplanen bör kunna antas under tredje kvartalet 2016.

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga och göra ändringar i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för eventuell skada som detta medför.

Detaljplanen antas av Plan och byggnämnden.

Markägoförhållanden

Exploatören är ägare av detaljplaneområdet som utgör Hajom 5:2 och del av Hajom 5:7. Ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och exploatören före planens antagande. I avtalet regleras ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande närmare.

Ansvarsfördelning

I planen finns ingen allmän plats. Exploatören är ansvarig för utbyggnaden av kvartersmark i planen. Kommunen ansvarar för det kommunalt vatten och avloppsnätet inom u-områden. Kommunen ansvarar även för vissa dagvattenledningar i området. Samtliga ledningar som kommunen ansvarar för ligger inom u-område i detaljplanen och får säkerställas med ledningsrätt enligt nedan. Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet, dagvattennät samt el, tele och eventuell fiber. Exploatören sköter vissa dagvattenledningar som ligger utanför u-område och som ej omfattas av ledningsrätt.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Marks kommun, vilket bl.a. reglerar kostnaderna för planarbetet.

Avtal om bildande av ledningsrätt för vatten, avlopp och dagvattenledningar kan träffas mellan fastighetsägaren och kommunen, alternativt kan befintliga servitutsavtal läggas till grund för ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor - Fastighetsbildning

Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering får ett område (rörande parkering) av Hajom 5:7 överföras till Hajom 5:2.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar är nödvändiga eftersom planen endast omfattar en fastighet.

Servitut och Ledningsrätt

Ledningsrätt får bildas för kommunala vatten, avlopp och dagvattenledningar. Avtal om detta skall upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen. Ledningarna är förlagda i de delar som är utmärkta med u-område.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören svarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för överföring av mark. Kommunen svarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Tekniska frågor

Gator

Utfart sker på befintlig utfart mot allmän väg

Parkering

Parkeringsbehov löses inom planområdet för bil och cykel och kommer anläggas inom kvartersmark.

Vatten-, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Exploatören har egna dagvattenledningar som skall anslutas till kommunens nät. Exploatören svarar för kostnader förenlig med sådan anslutning enligt ovan. Exploatören svarar för drift och underhåll av vatten, avloppsledningar fram till kommunens nät som är förlagt i u-områden enligt ovan.

El, tele, opto och fjärrvärme

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät.

Övrigt

Kommunen registrerar nya adresser på grund av att detaljplanen inte tillåter medger nya bostäder.

Ekonomiska frågor

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen. Planavgiften är beräknad efter avsteg från gällande taxa. Vid ansökan om bygglov betalar exploatören bygglovsavgift enligt gällande taxa.

Exploatören får inkomster till följd av möjlighet att bedriva verksamhet, uthyrning av bostäder och lokaler etc.

Exploatören får kostnader i form av att tillse att det egna dagvattennätet är anslutet till kommunens nät och lantmäteriförrättning för överföring av mark.

Kommunen får kostnad för lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt.

Medverkande tjänstepersoner:

Planarkitekt, Anna Häggson

Planarkitekt, Mikael Larsson

Exploateringsingenjör, Lars Lindeberg