

Diarienummer
Påbörjad
Antagen av PBN
Laga kraft
Genomförandetid

PLAN.2019.476
2022-02-21
2025-03-13
2025-12-03
60 månader



Detaljplan för bostäder del av Melltorp 1:31

Hyssna

Marks kommun, Västra Götaland

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-03-13

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE.....	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
2.1	HELA DETALJPLANEN	4
2.2	GENOMFÖRANDETID	4
2.3	ALLMÄN PLATS	4
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	4
2.4	KVARTERSMARK.....	4
2.5	BEFINTLIGT	5
2.6	ÄRENDEINFORMATION	5
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	6
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	7
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	7
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
4.1	KOMMUNALA	9
4.1.1	DETALJPLAN	10
4.1.2	PLANBESKED	10
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	10
4.2	REGIONALA	13
4.3	RIKSINTRESSEN.....	13
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	14
4.5	MILJÖ	14
4.5.1	STRANDSKYDD	14
4.5.2	DAGVATTEN.....	14
4.5.3	NATURVÄRDEN	15
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	15
4.6.1	OMGIVNINGSBULLER.....	15
4.6.2	RISK FÖR OLYCKOR	15
4.6.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	15
4.6.4	RISK FÖR EROSION	15
4.6.5	RISK FÖR SKRED	15
4.6.6	RISK FÖR RAS	15
4.6.7	FÖRORENAD MARK	15
4.7	GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	16
4.8	KULTURMILJÖ	16
4.9	TEKNIK	17
4.9.1	VA- Försörjning	17
4.9.2	EL	17
4.9.3	Energiförsörjning och bredband	17
4.10	SERVICE	17
4.11	TRAFIK.....	18
5	PLANERINGSUNDERLAG	19
5.1	KOMMUNALA	19
5.1.1	GRUNDKARTA	19
5.2	UTREDNINGAR	19
5.2.1	VATTEN- OCH DAGVATTENUTREDNING	19
5.2.2	GEOTEKNISK UTREDNING	22
6	KONSEKVENSER	24
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	24

6.2 NATUR	24
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	24
6.3 MILJÖ	24
6.3.1 Ekologisk status	24
6.3.2 Kemisk status	24
6.3.3 DAGVATTEN	24
6.3.4 Släckvatten	25
6.4 SOCIALA	25
6.4.1 BARN	25
6.5 TRAFIK	26
6.5.1 MOTORTRAFIK	26
6.5.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	26
6.5.3 Kollektivtrafik	26
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
7.1 ADMINISTRATIVA FRÅGOR	27
7.2 GENOMFÖRANDETID	27
7.3 ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP	27
7.3.1 Avtal och överenskommelser	27
7.4 TEKNISKA FRÅGOR	28
7.4.1 VA och dagvatten	28
7.4.2 El	28
7.4.3 Elektronisk kommunikation, fiber	28
7.4.4 Renhållning	28
7.5 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	28
7.5.1 Markägare	28
7.6 FASTIGHETSBILDNING	28
7.6.1 Gemensamhetsanläggningar	29
7.6.2 U-område	29
7.6.3 E-område	29
7.6.4 Servitut och nyttjanderätter	29
7.6.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser	30
7.7 EKONOMISKA FRÅGOR	30
7.7.1 Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	30
7.7.2 Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun	30
7.7.3 Ekonomiska konsekvenser för exploatör /ägaren av Melltorp 1:31	30
7.7.4 Ekonomiska konsekvenser för ägarna av nya bostadsfastigheterna inom planområdet	31
7.7.5 Ekonomiska konsekvenser för delägarna i Hyssnabacka ga:1, väg	31

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en långsiktig utveckling av bostadsområdet i Melltorp som ligger i Hyssna och på så sätt skapa förutsättningar för att utöka bostadsbebyggelsen i Hyssna. Detaljplanen möjliggör nybyggnation av 10–12 bostäder i form av friliggande villor eller parhus. Den nya bebyggelsen ska i utformning och omfattning förhålla sig till omgivningen samt kulturmiljövärden på orten.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Hela detaljplaneområdet omfattas av en del av fastigheten Melltorp 1:31 och är 2,2 hektar stort. Det utgörs idag av skogsmark.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen över hela planområdet är 5 år och börjar från det att detaljplanen vinner laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Inom detaljplaneområdet omfattas 0,59 hektar av allmän plats för natur, 0,21 hektar av allmän plats och för gata.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

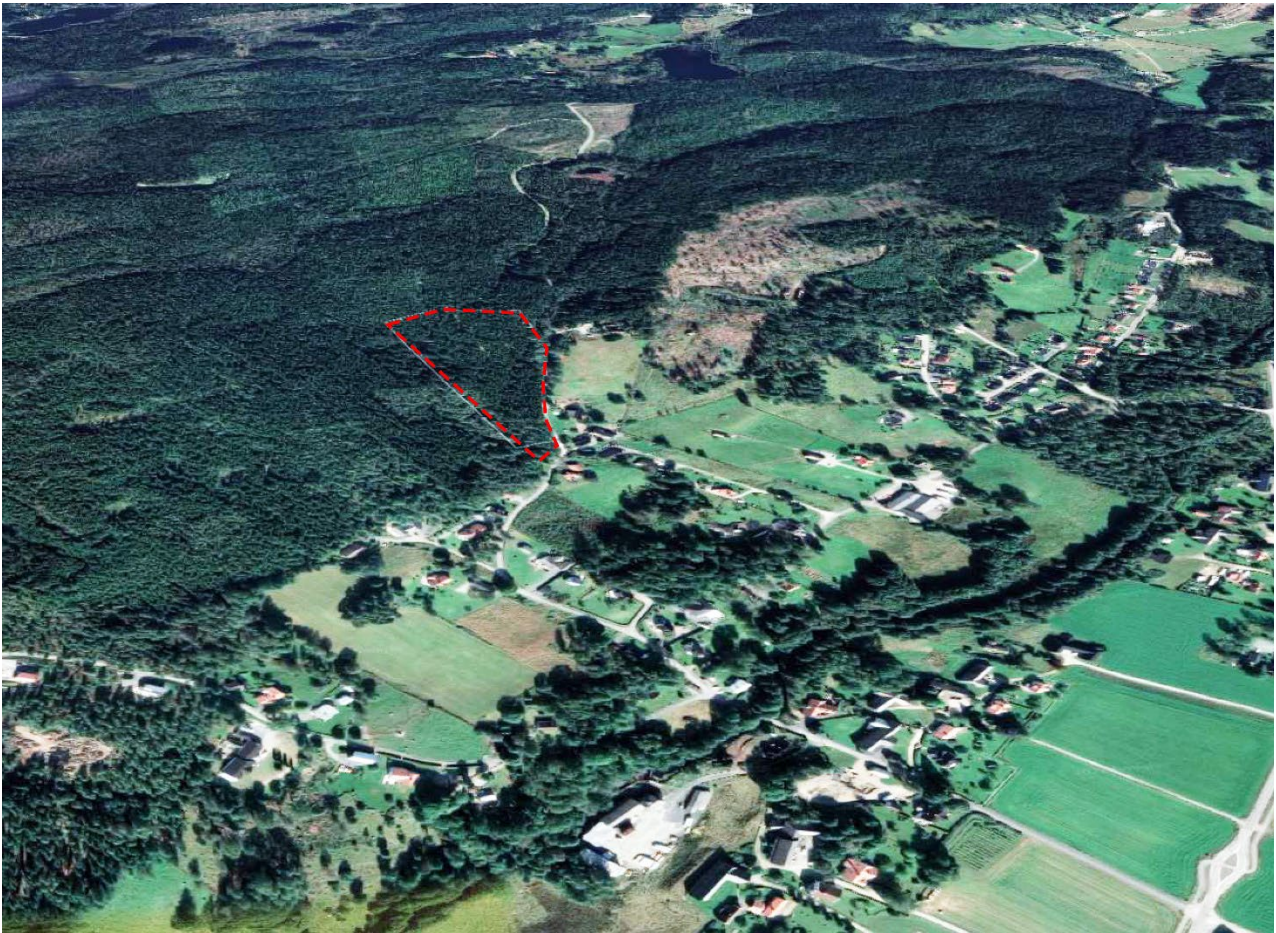
Huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom planområdet är enskild. Såsom gata och park.

2.4 KVARTERSMARK

Enligt upprättat förslag omfattas kvartersmarken inom detaljplaneområdet av två användningsområden som möjliggör byggnation av bostäder och tekniska anläggningar.

Användningsområdet för bostäder utgör cirka 1,39 hektar av detaljplaneområdet. Området som är avsedd för tekniska anläggningar utgör cirka 200 kvadratmeter.

2.5 BEFINTLIGT



Figur 1, översiktssbild, detaljplaneområdet är markerad i rött

I dagsläget består detaljplaneområdet av skogsmark som ligger i norra utkanten av centrala Hyssna by. Detaljplaneområdet angränsar till skogsmark i norr, väster och söder. I öster angränsar detaljplaneområdet till Melltorpsvägen och ett fåtal privata fastigheter.

Detaljplaneområdet sluttar från nordväst till sydöst. Den lägsta marknivån är +85 meter och den högsta marknivån är +120 meter över nollplanet inom detaljplaneområdet.

Det finns ett befintligt vattendrag som korsar detaljplanens sydöstra del. Dagvattnet som genereras inom detaljplaneområdet avrinner via dagvattenstråk söderut till Surtan.

Värdefull öppen våtmark finns i den södra delen av detaljplaneområdet (ÖP Mark 2017).

Hotell och handel finns inom 500 meters avstånd från detaljplaneområdet.

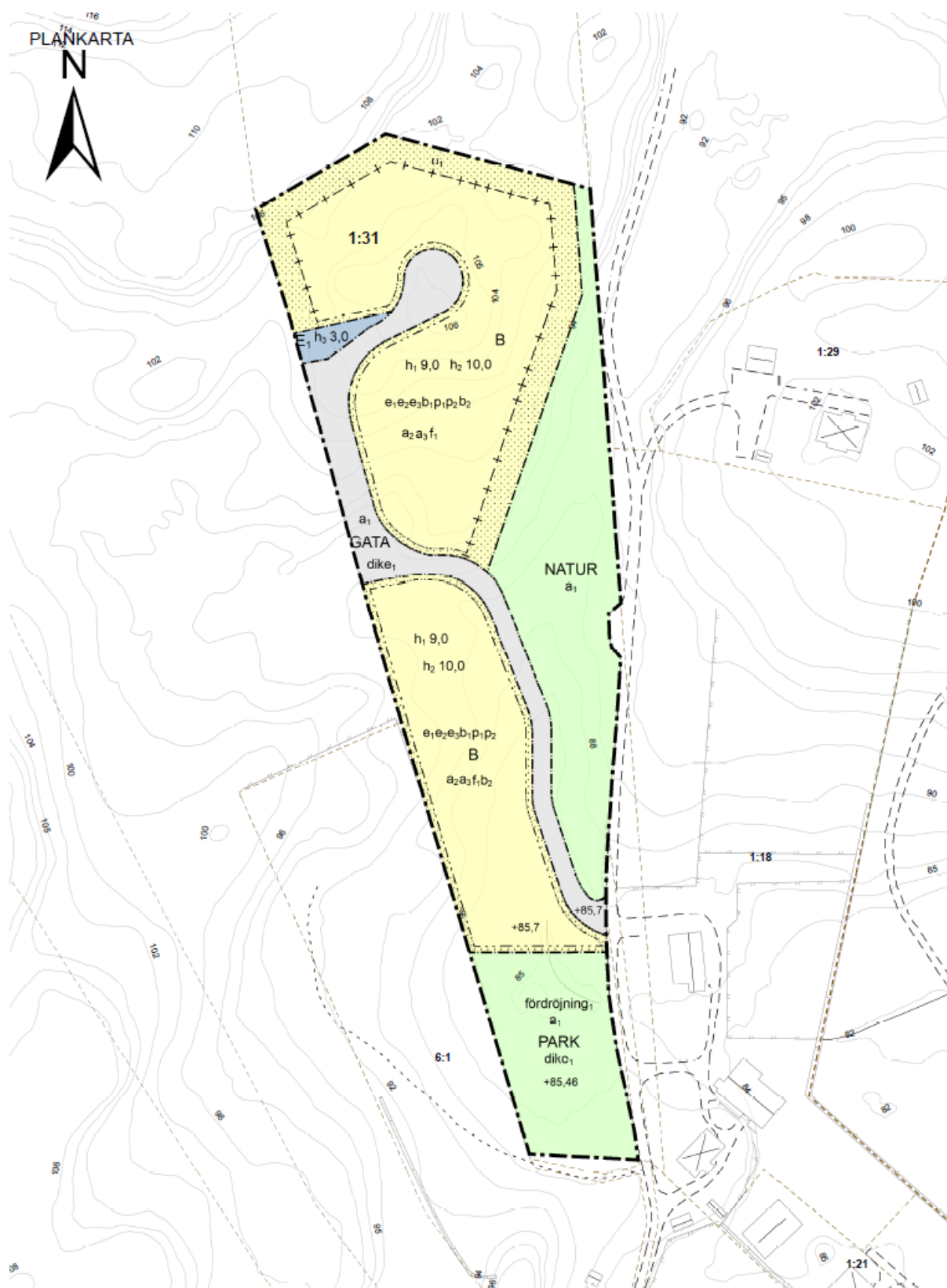
I omgivningen består den befintliga bebyggelsen av friliggande villor med byggnadsareor mellan 120 och 250 kvadratmeter.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

2019-07-09 ansökte exploatören om planbesked för att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Melltorp 1:31. 2020-03-04 beslutade Plan- och byggnadsnämnden om positivt planbesked för del av Melltorp 1:3 uppställning av trailer/uppställningsplatser/containrar osv. 1. 2022-04-06 – 2022-05-06 Genomfördes samrådsutställningen. 2023-05-30 Genomfördes granskningsutställningen

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR



Figur 2, detaljplanekarta

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA1 - **Gata:** En ny planerad lokalgata som är avsedd för fordonstrafik. Gatan är nödvändig för tomternas angränsning och tillgänglighet. Underjordiska ledningar kommer att anläggas under gata.

NATUR1 - **Natur:** Naturområdet omfattas av befintlig skog. Naturområdet utgör ett naturligt skydd för kvartersmarken vid eventuella störningar från omgivningen, samt bevarar den befintliga karaktären i området. Inom naturområdet möjliggörs lösningar för hantering av dagvatten.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - **Bostäder:** Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.

E - **Tekniska anläggningar:** Användningsområdet utgör ett markreservat för olika typer av tekniska anläggningar som eventuellt kan behövas för genomförandet av detaljplanen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

+ 85,7 – Markens höjd får inte vara lägre än 85,7 meter över nollplanet: Bestämmelsen syftar till lägsta grundläggningsnivå för bebyggelse för att hantera skyfall med minst 100 års återkomsttid.

+ 85,46 – Markens höjd får inte vara högre än 85,46 meter över nollplanet: Dammens slänkrön får inte vara högre än angivet värde i meter.

Dike₁ - Dagvatten ska omhändertas lokalt genom makadamdike: Ett makadamdike är ett dike som fylls med makadam (krossad sten) i olika grovlekar. Nära botten på diket finns ett dräneringsrör som leder vattnet vidare i dagvattensystemet.

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen: Det finns inte något allmänt intresse för de allmänna platserna inom detaljplaneområdet. De allmänna platserna är nödvändiga för detaljplanens genomförande och de enskilda intressena inom detaljplaneområdet.

Fördröjning₁ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på 400 m³ ska finnas: Bestämmelsen finns inom parkmarken för att säkerställa att fördröjningsmagasin för dagvatten anläggs inom planområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 - **Marken får inte försees med byggnad:** Bestämmelsen syftar till att skapa en förgårdsmark fri från byggnader mot gata. Genom bestämmelsen skyddas även makadamdiket som är planerat att anläggas längs gatan.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att plats för eventuella nödvändiga underjordiska ledningar skall finnas inom detaljplaneområdet. Utöver egenskapsområdet får allmännyttiga underjordiska ledningar anläggas inom allmän plats oavsett huvudmannaskap.

e₁ - Största bruttoarea för byggnader inom fastigheter mindre än 1000 m² är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet: Syftet med bestämmelsen är att behålla en rimlig fördelning mellan byggnadsarea och tomtarea efter att största bruttoarean har fördelats på önskat antal våningar.

e₂ - Största bruttoarea för byggnad är 250 m² för fastigheter mindre än 1000 m²: Bestämmelsen säkerställer att byggnadsarea inte överskrider 250 m² ifall hela totala bruttoarean exploateras i en enda våning. Bestämmelsen säkerställer även att nybyggnation sammanfaller i volym med de befintliga byggnaderna i omgivningen.

e₃ - Största bruttoarea för fastigheter större än 1000 m² är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet: Bestämmelsen syftar till att begränsa exploateringsgraden i förhållande till tomtarean för en bättre boendemiljö som passar de befintliga förutsättningarna i omgivningen.

p₁ - Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet inom användningsområdet: Med denna bestämmelse minskas eventuella olägenheter från och till grannfastighet. Bestämmelsen gäller inte för parhus.

p₂ - Friliggande komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns: Bestämmelsen syftar till en lämplig placering av byggnader i förhållande till god luft- och ljusinsläpp.

b₁ - Källare får inte finnas: För att minska risken för översvämning och medföljande påverkan på hälsa och säkerhet, får en källarvåning inte finnas förutom då suterrängvåning tillåts med hänsyn till översvämningsfaktorer.

b₂ - Dagvatten ska avledas till makadamdike: Dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till makadamdike för rening och fördröjning och vidare till fördröjning på allmän platsmark som i sin tur avvattnar naturmarken uppströms inom planområdet.

f₁ - Endast friliggande enbostadshus eller parhus: På grund av omgivande bebyggelse och ökat behov av att bevara bebyggelsens befintliga karaktär med exempelvis boendeform i området, får flerbostadshus inte byggas inom detaljplaneområdet.

a₂ - Marklov krävs även för ändring av marknivå i samband med en byggåtgärd som kräver bygglov: Bestämmelsen säkerställer att eventuella ändringar av markens höjd oavsett byggåtgärd provas med hänsyn till risk för översvämning enligt utförda utredningar.

h₁ - Högsta nockhöjd är 9,0 meter: Bestämmelsen finns för att reglera inpassning i befintlig bebyggelse och med hänsyn till stads- och landskapsbilden i Hyssna.

h₂ - Högsta totalhöjd är 10,0 meter: Bestämmelsen finns för att reglera byggnadshöjden eftersom området ligger inom Minimum Sector Altitude (MSA)-yta för Landvetter flygplats.

h₃ - Högsta totalhöjd är 3,0 meter: Bestämmelsen finns för att reglera byggnadshöjden för tekniska anläggningar.

+ 85,7 – Markens höjd får inte vara lägre än 85,7 meter över nollplanet: Bestämmelsen syftar till lägsta grundläggningsnivå för bebyggelse för att hantera skyfall med minst 100 års återkomsttid.

a₃ - Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän makadamdike har kommit till stånd: Bestämmelsens syfte är att säkerställa dagvattenhanteringen inom området.

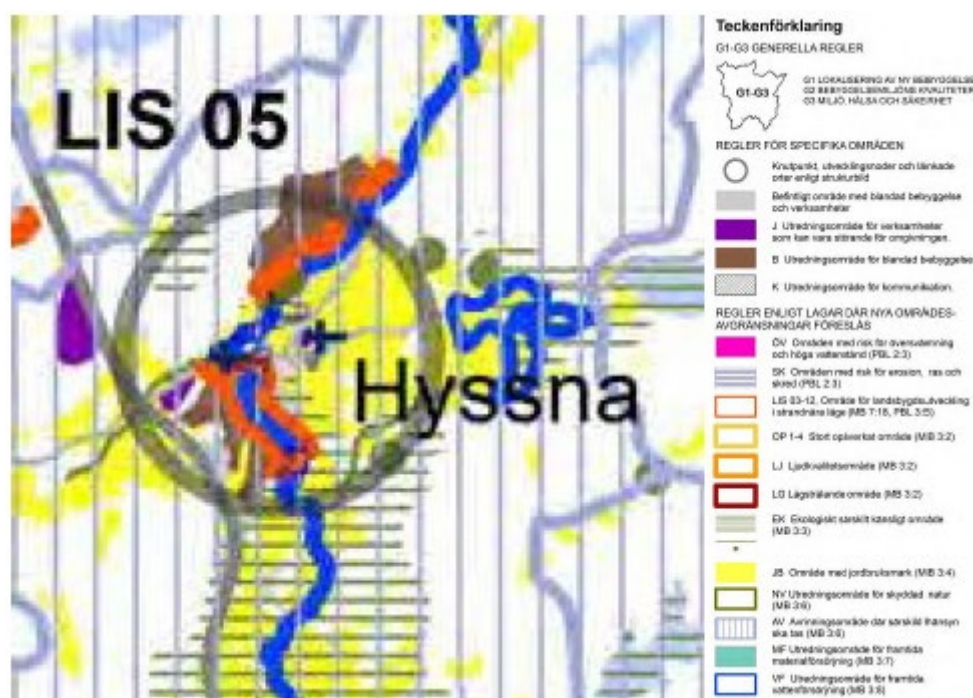
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2017-03-30 och innehåller Marks kommuns mål och planering för bostadsbyggandet i kommunen.

I programmet sägs bland annat, som berör den här detaljplanen:

- Mark Nordväst är ett av de starkaste tillväxtområdena i kommunen.
- Det finns ett underskott av bostäder främst i centralorten och i kommunens västra delar, t.ex. Hyssna, Sätla och Horred.
- Totalt 680 bostäder bör tillkomma i delområdet Mark Nordväst till år 2030 för att uppnå översiktsplanens målscenario. Av dessa bör cirka 100 bostäder tillkomma i Hyssna.
- Utbyggnaden bör omfatta varierade boendeformer för att skapa en mångfald av miljöer som kan vara attraktiva för olika målgrupper.
- Redan med dagens befolkningsmängd är främst enheterna i Hyssna fulla. Utvecklingen här kommer att kräva utbyggnad av skola och/eller barnomsorg.



Figur 3- Utdrag ur ÖP Mark 2017, karta 1 – regler enligt ställningstagande

Ett nytt förslag till en fördjupning av översiktsplan för Marks kommuns nordvästra del har tagits fram.

Förslaget innebär, vad gäller det aktuella området, att:

- Hyssna har med sitt strategiska läge i huvudstråket, sin relativt höga servicenivå och sitt attraktiva natur- och kulturlandskap, mycket goda förutsättningar för tillväxt. För Hyssna huvudort är målet att bygga drygt 140 bostäder fram till 2030.
- Utifrån översiktsplanens och denna fördjupnings befolkningsmål, strukturbild och intentioner har strategier för utveckling av Hyssna tagits fram. Nedan är några av strategierna som berör den här detaljplanen:

- o Bygg ihop Hyssnas bostadsområden
- o Utveckla Hyssnas karaktär (utblickarna över odlingslandskapet och kulturmiljön tillvaratas)
- o Framhäv kulturmiljövärdena på orten
- I förslaget ingår södra delen av planområdet i ett utpekad område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område)

4.1.1 DETALJPLAN

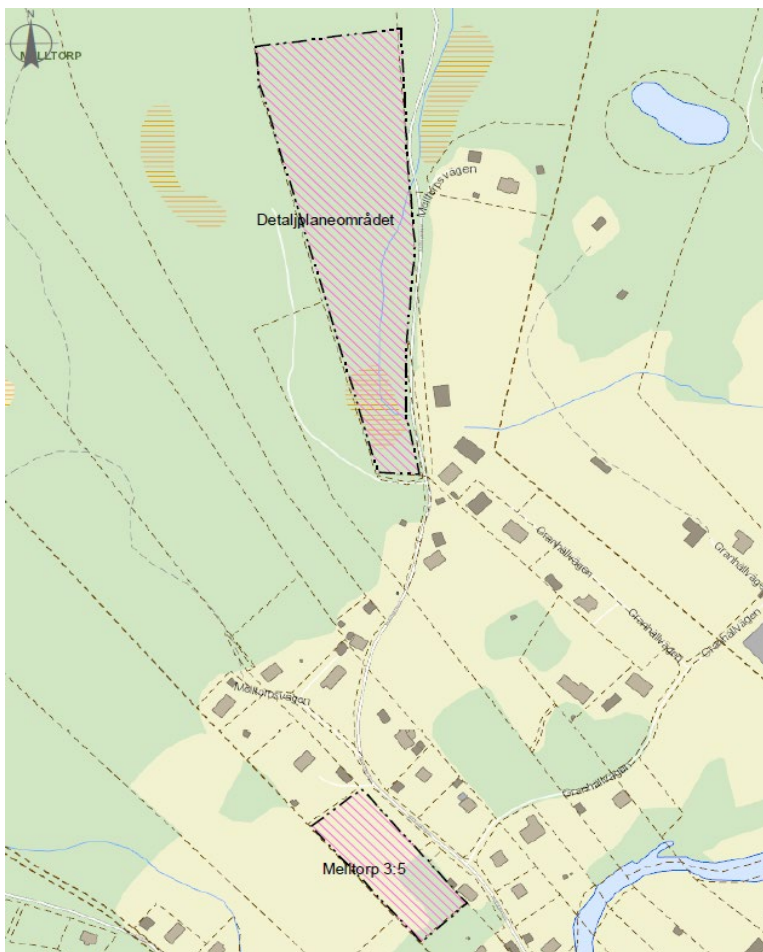
Detaljplaneområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

4.1.2 PLANBESKED

Den 2020-03-04 beslutade Plan- och byggnadsnämnden om positivt planbesked för del av Melltorp 1:31.

För närliggande fastigheter har det tagit fram en detaljplan, Melltorp 3:5 som vann laga kraft den 2023-04-04. Detaljplanen ligger ca 250 meter sydväst om detaljplaneområdet.

Detaljplanens syfte för Melltorp 3:5 är att möjliggöra upp till 7 nya byggrätter i form av parhus.



Figur 4.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Marks kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-04-20 och vann laga kraft 2017-05-25. I översiktsplanen sågs bland annat följande som berör den här detaljplanen:

Generella bestämmelser

- Lämplighetsbedömning - Bebyggelseutveckling bör i första hand ske i stråkens knutpunkt, utvecklingsnoder och länkade orter, genom komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse. Hyssna är en av flera utpekade utvecklingsnoder som ligger längs ett av prioriterade huvudstråken.

- Grönområden - Tillgång till goda grön- och rekreationsområden i bostädernas närhet bör säkras vid planering och utbyggnad av nya områden, och då orter kompletteras med ny bebyggelse. Värdefulla grönområden bör behållas och utvecklas. Borttagna värden kompenseras så att kvaliteterna behålls. Mångfunktionella ytor som bidrar till olika ekosystemtjänster bör uppmärksammas och utvecklas. Ny bebyggelse som bryter sammanhängande gröna stråk och gröna kilar och stråk bör i möjligaste mån undvikas.

- Kulturmiljö - För förändringar inom och i anslutning till identifierade kulturmiljöområden, ska områdenas särskilda värden beaktas vid planering, bygglovgivning och andra kommunala beslut. Inom dessa kan planbestämmelser införas med t ex krav på bygglov för omfärgning även av en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader. Vidare kan marklov för trädfällning införas, med undantag för sådan fällning som är ett normalt led i att vårda mark och bebyggelse.

Bestämmelser för specifika områden

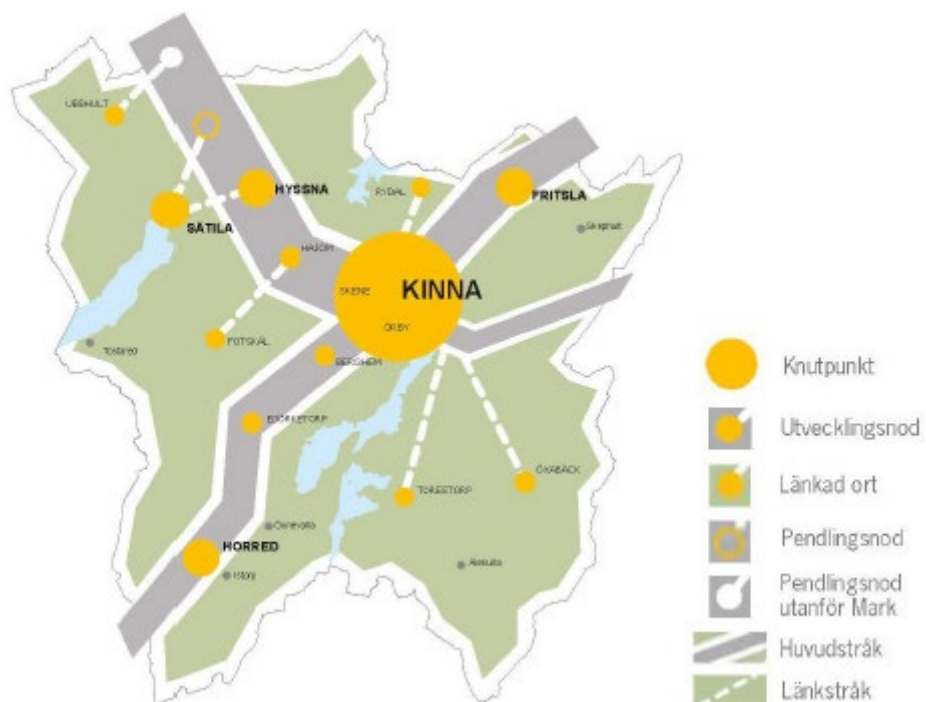
- Utredningsområde för blandad bebyggelse - är framtida områden för bostäder, ev. uppblandade med verksamheter, handel, service, och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen.

Bestämmelser enligt lagar där nya områdesavgränsningar föreslås

- Områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (MB 7:18, PBL 3:5), där tillkomst av bostäder och/eller verksamheter kan dispensprövas. För att lättnader i strandskyddet ska kunna medges krävs att strandskyddets syften fortsatt är tillgodosedda. Fortsatt utredning i samband med planläggning eller bygglovsprövning kan visa att det är olämpligt att bebygga delar av ett LIS-område. I områdena ska passage alltid anordnas utmed stranden.

- Område med jordbruksmark (mb 3:4) - Stor restriktivitet bör iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar på jordbruksmark, med undantag för sådana som har med områdenas funktion för jordbruket att göra. Ny bebyggelse på jordbruksmark kräver motivering både till varför det är ett väsentligt samhällsintresse och varför alternativa lösningar inte är tillfredställande, redovisning av arealen och bedömning av påverkan.

- Avrinningsområde där särskild hänsyn ska tas (mb 3:6) - Utsläpp, avlopp eller dagvattenavrinning till följd av ny bebyggelse och andra åtgärder får aldrig påverka vattenstatusen negativt i någon av sjö, vattendrag eller grundvattenförekomst. Inom identifierade AV-områden gäller dessutom att särskild hänsyn ska tas till vattenkvaliteten vid prövning av ny bebyggelse och andra åtgärder, då denna redan är otillfredsställande i dessa områden eller riskerar att försämrats på grund av sammantagen byggnation.



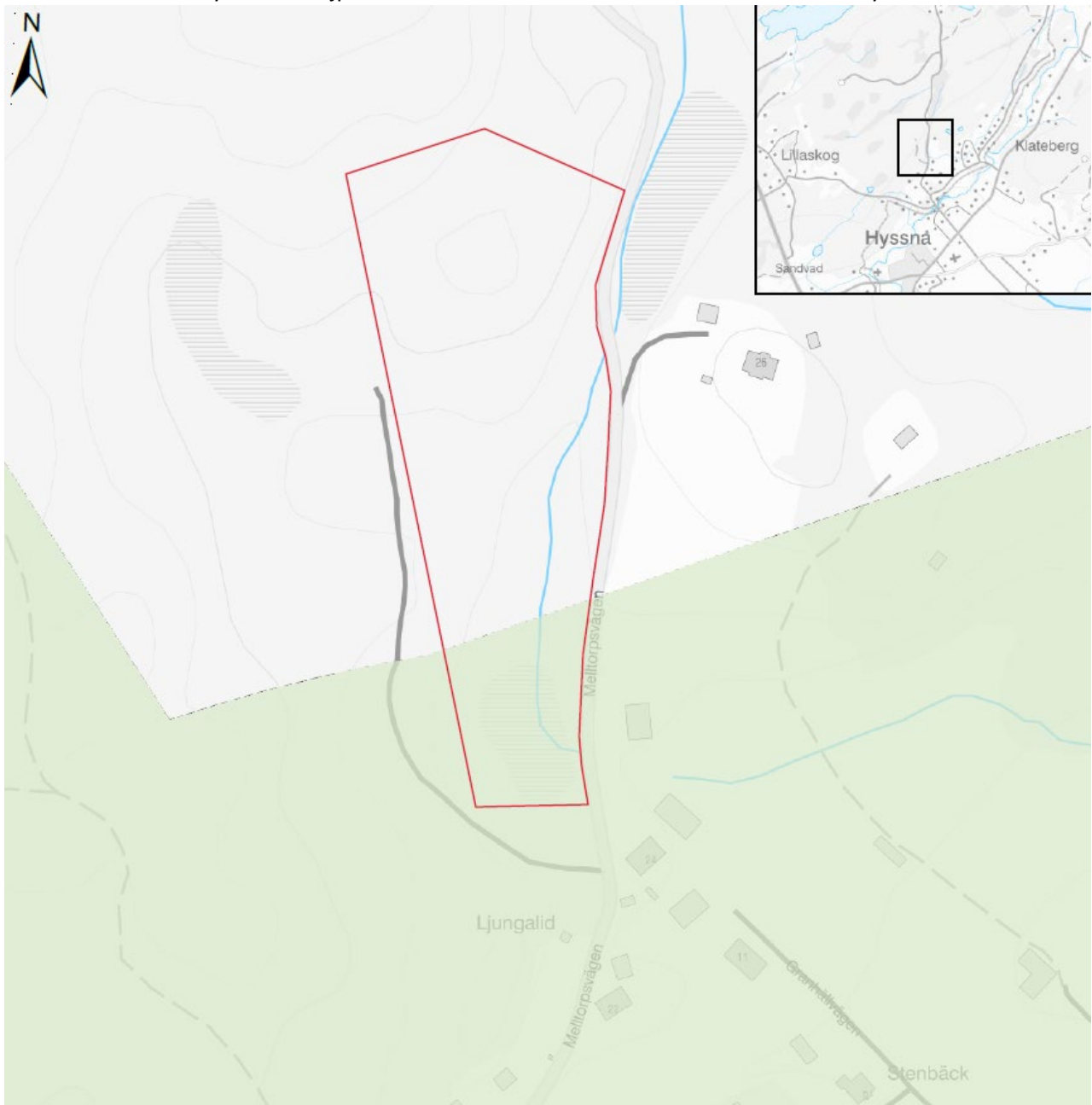
Figur 5 – Utdrag ur ÖP Mark 2017, strukturbild

I den nya fördjupande delen av översiktsplanen från 2022 finns det nya direktiv om att kommunen inte har några planer på att bygga ut vindkraftnätet.

Detaljplanen bedöms överensstämma med planprogrammets intention över området.

4.2 REGIONALA

Enligt kartunderlag kopplat till regional handlingsplan för grön infrastruktur i Västra Götalands län omfattas en mindre yta av detaljplaneområdets södra del av vädetrakt för särskilt skyddsvärda lövträd.



Figur 6, vädetrakt för skyddsvärda träd (grönfärgad). Detaljplaneområdet är markerad med röd linje.

4.3 RIKSINTRESSEN

Detaljplaneområdet omfattas av MSA-yta - Minimum Sector Altitude (gäller för instrumentflygplatser). Den första delen av en inflygning till en instrumentflygplats benämns Initial Approach, och lägsta flyghöjd bestäms här av MSA-ytan. Denna yta baseras på inflygningsfyren till respektive bana och är en cirkel med 55 km radie. Vilket är utpekad som riksintresse. Hösta totalhöjd för byggnad har reglerats i plankartan för att säkerställa att inga byggnader i detaljplanen är för höga och stör MSA-ytan. I övrigt finns inga riksintressen inom planområdet.

Ca 250 meter söder om planområdet finns områden definierat som riksintresse för:

- Naturvård (MB 3:6) – Viskan och Surtans dalgångar med Assbergsravinerna

- Kulturmiljövård (MB 3:6) – Hyssna gamla kyrka och Melltorps by

Föreslagna åtgärder inom den här detaljplanen bedöms inte medföra någon skada på riksintressen.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det finns inga hushållningsbestämmelser som gäller för detaljplaneområdet eller angränsande fastigheter.

4.5 MILJÖ

4.5.1 STRANDSKYDD

Strandskyddszon för Surtans dalgång med biflöden ligger ca 250 meter söder om den södra gränsen för detaljplaneområdet. Att den ekologiska statusen är otillfredsställande i Surtan beror enligt VISS på att fiskar hindras från att vandra naturligt i vattensystemet samt att deras livsmiljö är negativt påverkad, vilket tillsammans ger svaga fiskebestånd. Surtan är också påverkad av försurning men kalkas kontinuerligt, vilket har visat sig förbättra situationen.

Miljökvalitetsnormen beslutad 2017-02-23 ställer kvalitetskrav på att god ekologisk status ska uppnås till 2021. Enligt kommande förvaltningscykel, som än så länge benämns som ett arbetsmaterial, ska vattenförekomsten uppnå god ekologisk status senast 2033.

Lokala miljömål för Marks kommun har antagits av kommunfullmäktige (Marks kommun 2015) och styr arbetet med att verka för en hållbar utveckling. De mål som direkt eller indirekt påverkas av detaljplanering i detta läge sammanfattas nedan:

- Levande sjöar och vattendrag
 - o Planering och prövning görs på ett sätt som gör att miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten inte överträds
- God bebyggd miljö
 - o Anpassa ny bebyggelse efter kulturhistoriska och estetiska värden samt planera för bostadsnära grönområden
 - o Undvika lokalisering av bostäder och samhällsviktig verksamhet i områden med risk för översvämning, erosion, ras eller skred
 - o Begränsa mängden avfall som skickas till deponering
- Ett rikt växt- och djurliv
 - o Naturvärden ska utgöra en av de grundläggande planeringsförutsättningarna vid all fysisk planering

4.5.2 DAGVATTEN

Dagvattnet inom planområdet samt det vatten som avrinner från Hopplatjärnarna i norr leds söderut till Surtan via ett naturligt dike som korsar detaljplanens sydöstra del. Planområdet sluttar från norr till söder med en höjdskillnad på 22 m. Högsta punkten är +106 m och lägsta punkten är +84 m. Södra delen är flackare medan den norra delen har kraftigare sluttningar. Utifrån topografin bedöms norra delen vara ett inströmningsområde för grundvatten och södra delen ett utströmningsområde.

4.5.3 NATURVÄRDEN

Produktionsskogsområdet som sträcker sig in i planområdet anses inte ha några högre naturvärden.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Utifrån de befintliga förutsättningarna samt detaljplanens avstånd till eventuella bullerkällor, bedöms risken för trafik- och verksamhetsbuller ha ytterst liten påverkan på detaljplaneområdet.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

I närheten av detaljplaneområdet finns det inga anläggningar, verksamheter eller transporter av farligt gods. Risk för olyckor bedöms inte vara av större risk.

4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Någon större risk för översvämning bedöms ej finnas utifrån de befintliga förutsättningarna gällande landskapsbilden och den varierande topografin.

4.6.4 RISK FÖR EROSION

Detaljplaneområdet är inte ett utpekade område med hög andel erosionskänslig grovjord eller erosionskänslig morän enligt Statens geotekniska instituts vägledningskarta.

4.6.5 RISK FÖR SKRED

Enligt SGU karttjänst gällande översiktlig information om förutsättningar för jordskred i finjord, omfattas detaljplaneområdet av ett aktsamhetsområde. Det innebär att för att skred skall kunna inträffa krävs att jorden består av lera eller silt och att marklutningen är tillräckligt stor. Dessa naturliga förutsättningar gör att skred kan uppstå mer eller mindre spontant men inte nödvändigtvis.

4.6.6 RISK FÖR RAS

Enligt Statens geotekniska instituts vägledningskarta har inget dokumenterat ras skett inom 1 km från området.

4.6.7 FÖRORENAD MARK

Närmast förorenade marken ligger ca 500 meter sydväst om detaljplaneområdet (ÖP Mark 2017).

4.7 GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN



Figur 7, jordarter. Röda ytor med prickar visar ett grundlager av urberg samt ett tunt ytlager av morän. Blå områden visar sandig morän. Beigea områden visar kärrtorv. Detaljplaneområdet är markerad med streckad svart linje.

Enligt SGU:s karttjänst består detaljplaneområdet till stor del av sandig morän vilket återfinns både i de norra, mellersta och södra delarna med ett skattat jorddjup på 0–1 meter i de norra och mellersta delarna, och med ett 1–3 meter i de södra delarna. Inom planområdet finns inslag av urberg med ett tunt lager morän ovanpå. Även kärrtorv återfinns i området med ett skattat jorddjup på 1–3 meter. Den norra delen av planområdet utgörs främst av ett tunnare jordtäckte av morän på berg och kärrtorv längs den nordöstra områdesgränsen. Inom den norra delen av planområdet underlagras sanden av sandig morän. Sand- och moränlagret har varierande mäktighet om 0,3 – 7,0 meter.

4.8 KULTURMILJÖ

Hyssna är en historisk bygd med bevarandevärda kulturmiljöer och fornminnen. Melltorps radby har kvar den oskiftade byns karaktär och fina exempel på gårdsbebyggelse som ligger på tomter från tiden före laga skifte, den reform som förändrade så mycket av den svenska landsbygden på 1800-talet. Här finns även en äldre kvarn, vilken efter en omfattande restaurering kommit att bli café och centrum för olika aktiviteter. Melltorps radby är tillsammans med området Hyssna klungby definierade som riksintresse för kulturmiljövård. Bebyggelse närmare planområdet har en splittrad karaktär med hus från 1930-talet fram till 1960 talet med varierad arkitektonisk karaktär.

De arkeologiska fynd som hittats tidigare i området har hittats i anslutning till Surtan. Planområdet ligger så pass långt från vatten (Surtan) eller vid högplatå i anslutning till vatten, att det inte bedöms troligt att hitta arkeologiska fynd. Det finns inga kända fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområde. Med beaktande av områdets lokalisering bedöms därför inte en arkeologisk utredning behöva tas fram.

Byggherre kan genom ett senare KML-beslut riskera en s.k. ej ersättningsgill av planskada. Det kan innebära att länsstyrelsen beslutar om kostsamma arkeologiska undersökningar eller att länsstyrelsen avslår ansökan om tillstånd till ingrepp i en fornlämning.

4.9 TEKNIK

4.9.1 VA- FÖRSÖRJNING

Det finns inga kommunala dricks- och spillvattenledningar inom detaljplaneområdet. Befintligt kommunalt system för spill- och dricksvatten går längs med Melltorpsvägen men inte hela vägen fram till detaljplaneområdet. Kommunen bygger ut dricks- och spillvattennätet till förbindelsepunkten för samtliga fastigheter. Ledningsnätet slutar ca 150 meter sydväst om detaljplaneområdet och en kommunal dricksvattenledning finns ca 50 meter sydöst om området. Kommunen beräknar att bygga ut framtida dricks- och spillvattenledningar längs Melltorpsvägen och in i planområdet för att ansluta samtliga nya tomter och befintliga grannfastigheter till det kommunala systemet. Brandpost finns inom 450 meter från detaljplaneområdet. Inom planområdet kommer spill- och dricksvattenledningar att dras i GATA och i u-området.

4.9.2 EL

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning i området.

4.9.3 ENERGIFÖRSÖRJNING OCH BREDBAND

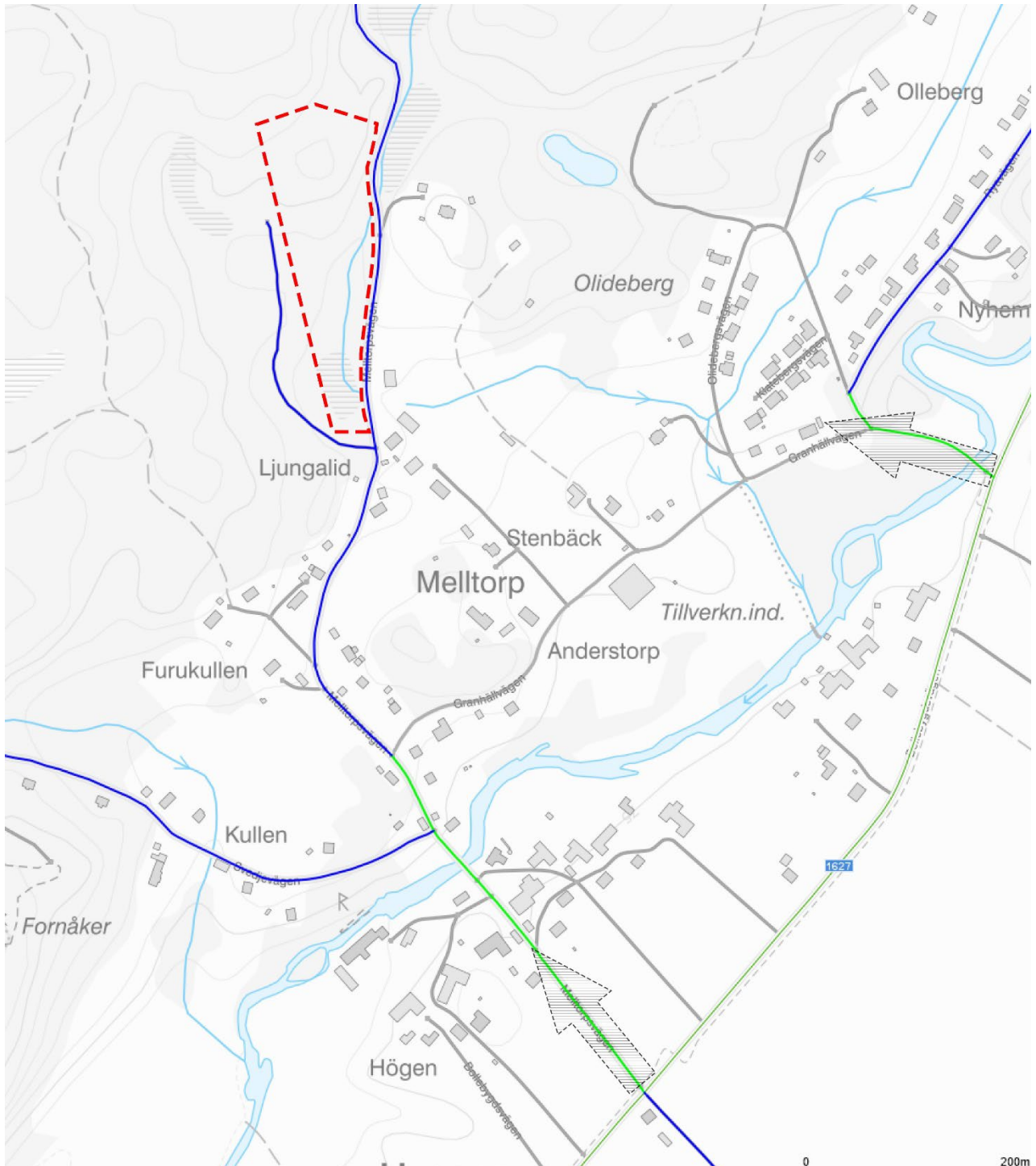
De närmsta ledningarna för fjärrvärme och fiber ligger ca en kilometer sydväst om detaljplaneområdet.

4.10 SERVICE

Bland de viktiga samhällsfunktionerna som ligger inom 1,2 kilometers avstånd finns det förskola, grundskola, idrottshall, kyrkor, äldreboende och en restaurang. En livsmedelsbutik ligger ca två kilometer sydväst om detaljplaneområdet vid väg 156.

4.11 TRAFIK

Den närmsta busshållplatsen ligger ca 1,2 kilometer sydväst om detaljplaneområdet i centrala Hyssna vid skolan. Från planområdet till Hyssna handel som är den busshållplatsen som går till Göteborg är avståndet 2,5 km. Detaljplaneområdet angörs med fordon från Bollebygdsvägen genom Melltorpsvägen och Granhällsvägen. Väg 156 ligger ca 2 kilometer från detaljplaneområdet.



Figur 8, detaljplaneområdet är markerad med röd streckad linje. Klass A väg är grön markerad. Klass B väg är blå markerad.

Enligt Trafikverkets karttjänst har Melltorpsvägen två olika tillgänglighetsklasser. De gröna strecken är klass A som är avsedd för lastbils- och personbilstrafik året runt. De blå strecken är klass B och är avsedda för lastbilstrafik hela året utom vid svår tjällossning, och för personbilstrafik hela året.

Anläggningssamfälligheten ansvarar för drift och underhåll av Melltorpsvägen utanför detaljplaneområdet. Utifrån det Trafik PM som togs fram 2022 framkom det att de uppskattade bilresorna till och från detaljplaneområdet har beräknats genom Trafikverkets Vägtrafikflödeskartan. Trafikalstringen på Melltorpsvägen bredvid detaljplansområdet har en ÅDT på cirka 64 fordon varav 1 f/d är nyttotrafik. Detta motsvarar cirka 6,5 fordon/timme under maxtimmen, med antagande om att 10 % av dygnstrafiken går under maxtimmen. Övriga timmar under dygnet förväntas det vara färre fordon/timme. Med de nyplanerade bostäderna beräknas med överkant ÅDT:n öka med cirka 60 fordon per dygn. Konsekvensen av denna tillkomna bullerkälla beräknas bli mycket låg. Enligt verktyget ligger uppskattningen av antal bilar på cirka 64 bilar för ÅDT. Med de nyplanerade bostäderna beräknas med överkant ÅDT öka med cirka 64 fordon per dygn. Inräknat med de nya bostäderna blir den totala ÅDT:n cirka 124 fordon per dygn på Melltorpsvägen. Detta innebär att trafiken på Melltorpsvägen förväntas fördubblas.

Gatan i planområdet är sex meter bred och vändplanen i norra delen av planområdet är 20 meter med en radie på över nio meter i diameter. På så sätt finns en hindersfri remsa om 1,5 meter. Avrinning från gata kommer ske mot makadamdike som samlar upp dagvattnet. Underjordiska ledningar som dricks- och spillvattenledningar kommer att dras i GATA för att ge plats åt makadamdike på kvartersmarken.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 GRUNDKARTA

Grundkartan har uppdaterats 2024 av Fadi Aburashid, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Marks kommun

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 VATTEN- OCH DAGVATTENUTREDNING

VA-, skyfalls-, och dagvattenutredning daterad 2021-12-06 och komplettering till VA- och dagvattenutredning 2022-10-27 har utförts av Sweco Sverige AB.

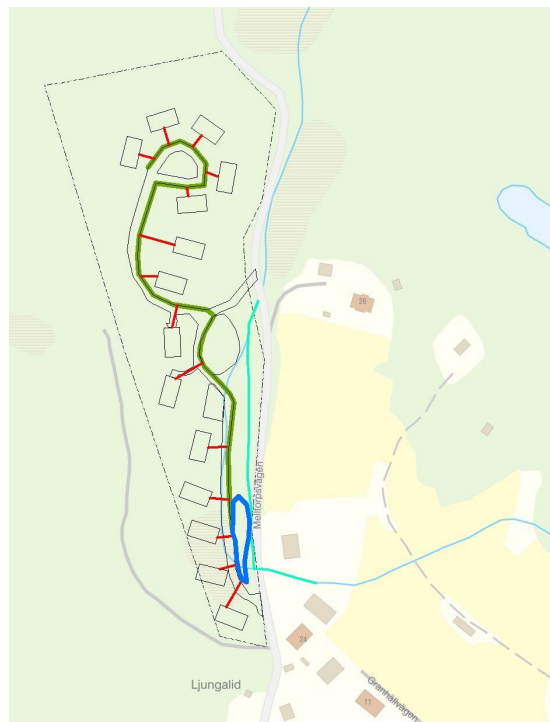
I VSD utredningen från 2021 som användes till samrådsutställningen konstaterades att de dimensionerande dricksvattenflöde efter exploatering bedöms till ca 1,8 l/s och dimensionerande spillvattenflöde, inklusive eventuellt framtida inläckage, bedöms till ca 2,3 l/s.

Befintliga dagvattenflöden har beräknats med rationella metoden för dimensionerande regn med 2 och 10 års återkomsttid och dessa uppgår till 20 l/s respektive 30 l/s. På samma sätt, men med tillägg för framtida klimatförändringar om 25 %, har dagvattenflöden efter exploatering beräknats till 130 l/s respektive 225 l/s med samma återkomsttider.

Föroreningsbelastningen från planområdet har modellerats före och efter planerad exploatering, med resultatet att samtliga undersökta föroreningsmängder i dagvattnet ökar om ingen reningsanläggning anläggs. Dock görs bedömningen att planen inte leder till försämrad status för någon kvalitetsfaktor eller äventyrar möjligheten att uppnå MKN om föreslagen eller likvärdig reningsanläggning för dagvatten anläggs. Genom en reningsanläggning på området bibehålls statusen för alla kvalitetsfaktorer gällande dagvattnet. Detta eftersom statusen för de föroreningsämnen som bedöms öka efter exploatering och rening (fosfor, kväve och kadmium) i dagsläget klassas som goda enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Vidare utgör avrinningen från planområdet bara 0,4 % av tillrinningen till recipienten och bedöms inte enskilt ha en stor påverkan på recipienten.

Erforderlig fördröjning av dagvatten har beräknats till 135 m³ utifrån principen att dagvattensituationen efter exploatering inte ska förändras jämfört med dagsläget vid vald regnhändelse (10-årsregn). Inom planområdet rekommenderas utbyggnad av svack- eller makadamdiken för avledning av dagvatten till en dagvattendamm i området för rening och fördröjning. En övergripande lågpunktskartering har utförts, vilket pekar ut eventuella risker i händelse av ett klimatkompenserat (klimatfaktor 1,25) 200-årsregn med 10 minuters varaktighet. Framför allt bör kapaciteten av trumman under Melltorpsvägen ses över då de riskerar att bli begränsande faktorer för avrinningen i området. Den föreslagna dagvattenlösningen med diken som mynnar i en damm bedöms ha en positiv påverkan på skyfallssituationen.

Figur 9, Föreslagen dagvattenhantering i området. Gröna linjer visar diken, röda linjer visar servisedningar för dag- och dräneringsvatten, blå figur visar dagvattendammens placering och turkos linje visar dike för naturmarksavrinningen som kommer norrifrån och går genom området. Detta vatten ska ledas förbi dammen.



Efter samrådet minskades mängden planerad hårdgjord yta i planområdet till följd av att antalet bostäder reducerades till 10–12 tomter. Detta innebär att mängden hårdgjord yta, som utgör underlag för beräkningar av flöden inom planområdet, minskade. Skyfallsflöden omfattar ett större område utanför planområdet vilket också beskrivs i den kompletterande utredningen.

I den kompletterande dagvattenutredningen (2022) justerades metoden för dimensionering till en empirisk formel baserad på observationsdata från nederbörd över genomsnittliga skogs- och åkermarker i sydvästra Sverige, enligt riktlinjer från Svenskt Vatten (P110). Formeln ger ett högre dimensionerat flöde än den rationella metoden som vanligen används för att beräkna avrinning från befintlig mark och som användes i den första utredningen. Därav skiljer sig den första utredningen från den kompletterande utredningen. Dimensionering efter exploatering av området som delvis utgörs av naturmark rekommenderas i P110 att avrinningskoefficienten för naturmarken sätts till 0–0,02 vid rinntider <30 min. I första utredningen användes avrinningskoefficienten 0,1. I den kompletterande utredningen har värdet 0,02 valts vilket betyder att det beräknade flödet bör vara något i överkant. Dagvattenflöde från de bidragande ytorna i samrådshandling och granskningshandling efter exploatering inklusive en klimatfaktor på 1,25, jämförs i tabell 6 i den kompletterande dagvattenutredningen.

	Flöde vid dim. regn 2 år (l/s) inkl. kf	Flöde vid dim. regn 10 år (l/s) inkl. kf
Efter exploatering		
Planområde (samrådsversion)	84	140
Planområde (ändringsförslag)	77	130

Figur 10, Dagvattenflöde från de bidragande ytorna efter exploatering inklusive en klimatfaktor på 1,25. Avrinningskoefficient för skogs- och ängsmark är satt till 0,02.

Ändrade parametrar avspeglar den nya fördelningen mellan hårdgjord yta och genomsläpplig yta inom planområdet ger andra värden och då beräkningar görs i StormTac och inte redovisas i den kompletterande dagvattenutredningen uppmärksammas inte denna beräkning. Principen är att skatta i överkant vid beräkningen. I beräkningsmetodiken är kapaciteten för utloppstrumman efter exploatering enligt granskningshandling tillräcklig för att kunna hantera upp till ett 10 minuters 200-årsregn, eller ett 50-årsregn som pågår kortare tid än 1 timme och 20 minuter. Hur och om dämning sker ovan trumman vid Melltorpsvägen är svårt att avgöra då stigande vattennivåer även ökar fallvinkeln i trumman och därmed dess kapacitet, tills det att nivån överstiger trumman. Utredningen resonerar kring förloppet med hjälp av en Scalgo ytmodellering och kommer fram till att vid ett 100 årsregn eller mer är det möjligt att vattennivån som når Melltorpsvägens lägstanivå börjar svämma över mot fastigheten mitt emot fastighet Melltorp 1:18. Om kapaciteten i trumma C skulle ökas markant minskar översvämningsrisken för både planområdet och fastigheten MARK MELLTORP 1:18. Om exempelvis kapaciteten dubblas genom att anlägga en parallell trumma vid den befintliga skulle det räcka för att avleda ett 200-årsflöde enligt beräkningar i Tabell 8 i den kompletterande dagvattenutredningen. Effekten nedströms fastigheten MARK MELLTORP 1:18 av att avleda högre flöden bedöms som låg. Avrinningen avleds till dike i åkermark och inga byggnader nedströms bedöms ligga i lågpunkt och hotas av ökat flöde. Kapaciteten för utloppet från planområdet (trumma C) är drygt 1 100 l/s. Denna väntas överskridas vid ett 50-årsregn med klimatfaktor både i befintlig och planerad situation. För att trumma C ska klara 100-årsregn behöver kapaciteten öka till 1 361 (1 677) l/s.

I den kompletterande dagvattenutredning som genomfördes av Sweco 2022 framgår det att minsta grundläggningsnivå för bebyggelse bör vara +85,7 m för att hantera skyfall med minst 100 års återkomsttid. Detta leder till att mark inom befintlig lågpunkt höjs upp. För att inte skada bebyggelse utanför planområdet behöver förlorad fördröjningsvolym kompenseras.

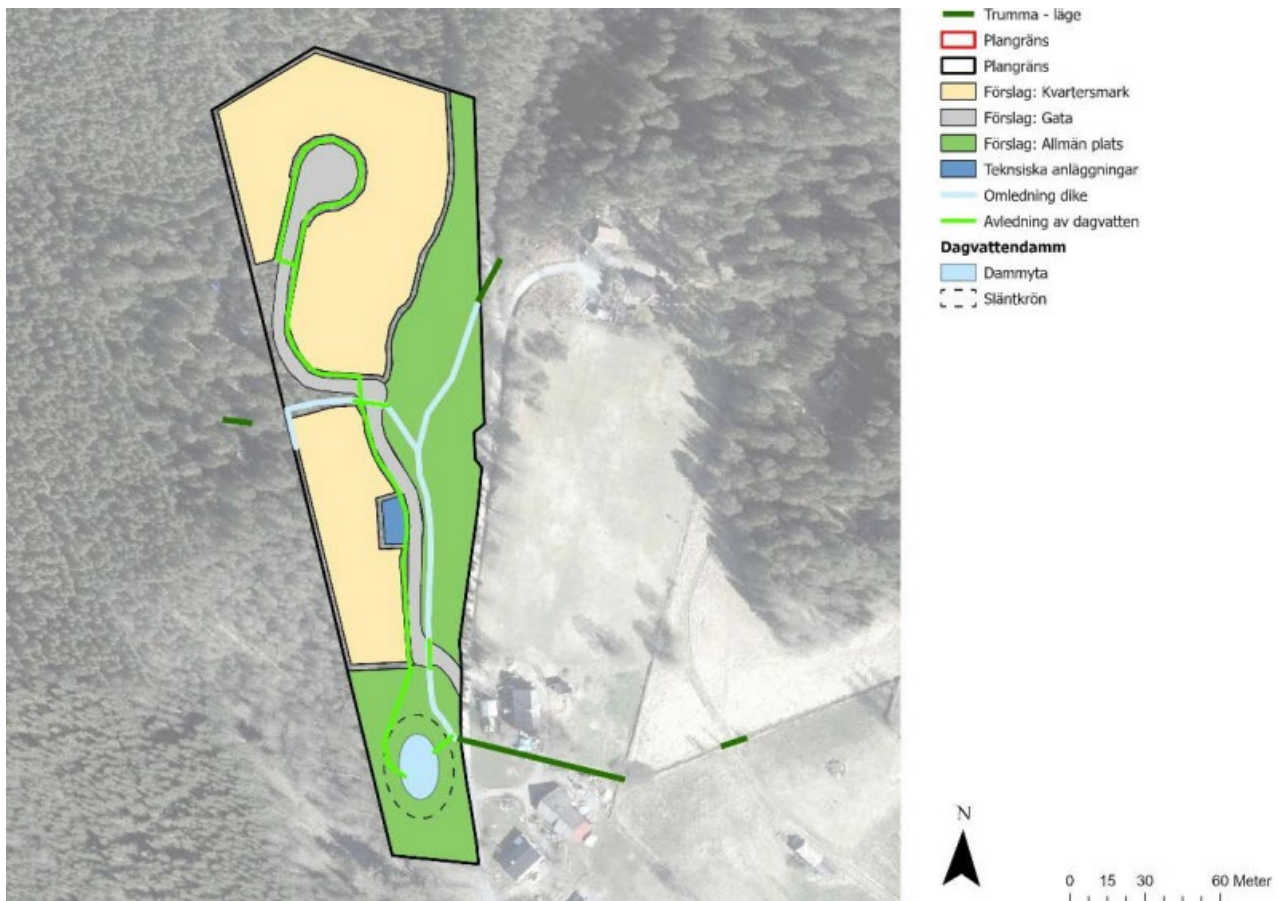
I den kompletterande dagvattenutredning som genomfördes av Sweco 2022 föreslås att en dagvattendamm placeras i södra delen av planområdet dit dagvattnet leds med makadamdiken och vid behov ledningar. Så stor sträcka som möjligt bör prioriteras för makadamdiken för att uppnå den reningseffekt som beräknas hållbar. En yta av 280 m² makadamdike har använts i modellen. Utloppet från dammen ansluts till diket som hanterar naturmarksavrinningen. Genom att anlägga makadamdike som reningsanläggning kommer det bidra till rening för att inte överskrida miljö kvalitetsnormerna.

Föroreningsmängder (kg/år) (dagvatten+basflöde) efter rening

		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
Föroreningsbelastning	L _{out}	0.64	8.0	0.017	0.059	0.13	0.0010	0.021	0.021	0.00016	150	0.56	0.000083
Avskild mängd		0.58	8.2	0.033	0.077	0.40	0.0011	0.027	0.034	0.00013	210	3.1	0.00012
Absolut osäkerhet (+/-)	L _{out}	0.25	3.0	0.0069	0.023	0.047	0.00042	0.0086	0.0080	0.000060	59	0.23	0.000034
Relativ osäkerhet (%)	L _{out}	39	37	41	38	38	42	42	38	38	40	41	41

Figur 11, Resultatet för beräkning av föroreningsmängder efter rening i makadamdike (föroreningsbelastning). Beräknad osäkerhet presenteras i de nedre raderna av tabellen. Bildkälla: StormTac Web.

Det är viktigt att höjdsättning av damm och dike tillåter att allt flöde kan dämma tillbaka till dammen vid skyfallssituationer, fördröjningsdammens släntröner måste därför ligga lägre än +85,46 meter. Förslag till fördröjningsdammens vattenyta har satts till 300 m², permanent vattendjup till 1,2 m samt förhållandet längd: bredd till 2,5 m. För att kompensera för den vattenvolym vid ett 100-årsregn som trumma C kapacitet inte klarar av att hantera kommer fördröjningsvolymen att öka med 100 m³. Fördröjningsvolymen blir då 400 m³ och klarar av att hantera den volym av vatten som sker vid ett 100-årsregn.



Figur 12, Föreslagen kompletterande dagvattenhantering i området. Gröna linjer visar avledning av dagvatten, blå linje visar servisledning för dag- och dräneringsvatten, blå dammen visar dagvattendammens placering. Gröna linjer visar diken, röda linjer visar servisledning för dag- och dräneringsvatten, blå figur visar dagvattendammens placering och turkos linje visar dike för naturmarksavrinningen som kommer norrifrån och går genom området. Detta vatten ska ledas förbi dammen.

De utgående föroreningshalterna är långt under applicerbara riktvärden. Eftersom detaljplaneområdet idag utgörs av skogsmark kommer föroreningsbelastningen trots detta att öka i jämförelse med befintlig situation.

Kumulativa effekter på recipienterna föreslås utredas med en sammanvägd bedömning av påverkan av planerade exploateringar, enligt översiktsplan, för recipienternas avrinningsområden.

I den kompletterande dagvattenutredningen som genomfördes av Sweco 2022 konstateras att den föreslagna reningen är mycket omfattande i förhållande till planområdets karaktär. De utgående föroreningshalterna är långt under applicerbara riktvärden. Eftersom detaljplaneområdet idag utgörs av skogsmark kommer föroreningsbelastningen trots detta att öka i jämförelse med befintlig situation. Ytterligare reduktion av föroreningshalterna och- belastningen medför än mer oproportionerliga reningsåtgärder för ett område som har en mycket liten påverkan på recipienten.

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

En geoteknisk utredning daterad 2021-11-16 utfördes av AFRY AB för detaljplaneområdet. Resultat och rekommendationer sammanfattas i följande text.

Befintliga förhållanden

Erfordrad säkerhetsfaktor i dränerad analys, F_ϕ , uppgår till 2,37. Säkerhetsfaktorn uppfyller de krav som fastställts i kapitel 6.7. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande med hänsyn till jordlagerföljd och jorddjup (AFRY 2021).

Planerade förhållanden

Erforderlig säkerhetsfaktor för planerade förhållanden i dränerad analys, $F\phi$, uppgår till 2,35. Med hänsyn till utförd stabilitetsberäkning samt detaljplaneområdets markförhållanden, jorddjup och jordlagerföljd bedöms totalstabiliteten vara tillfredställande. Detaljplanen bedöms således vara genomförbar.

Markgasförhållanden

Marken inom det undersökta området bedöms som lågriskområde med avseende på radon. För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt. I samband med byggnation skall dock säkerställas att fyllnadsmassor i ledningsgravar under och i anslutning till planerade hus samt övriga ditforslade massor ej utgörs av material med förhöjda radonhalter, eftersom det då kan finnas risk för att radongas transporteras in i byggnader via exempelvis ledningar.

Gammastrålningsmätning rekommenderas att utförs över terrassnivå i samband med byggnation.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras med plattor på den naturligt lagrade moränen, på packad fyllning och/eller på berg. Området bedöms inte vara sättningskänsligt och sättningar av långtidskaraktär bedöms inte uppkomma.

Inför planerad bebyggelse rekommenderas att en bergteknisk inspektion utförs inom områden där bergöverytan blottläggs i samband med grundläggning. Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager samt torv ske inom bostadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor. Återfyllning utförs med friktionsjord eller sprängsten.

I samband med projektering av den planerade bebyggelsen bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnader för att i detalj bedöma slutligt grundläggningssätt och behov av urgrävning av torv och övrig organisk jord.

Omgivningspåverkan

Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen.

I riskanalysen ska behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas.

Permanent avsänkning av grundvattenytan får ej förekomma utan att omgivningspåverkan utretts.

Planbestämmelser

Inga särskilda planbestämmelser bedöms behövas.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Detaljplaneområdet är en del av Melltorp 1:31.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Idag är hela området som omfattas av denna detaljplan skogsmark. I förhållande till nuvarande markanvändning kommer den nya markanvändningen innebära en minskning av grönområdet genom att gator, tekniska anläggningar och huskroppar kommer att tillkomma. Grönområdesytan minskas på grund av den yta som behövs för gata, tekniska anläggningar och nybyggnation av ca 10–12 villor.

6.3 MILJÖ

6.3.1 EKOLOGISK STATUS

De kvalitetsfaktorer som kan komma att påverka den ekologiska statusen, under denna exploatering, är näringsämnen och särskilt förorenande ämnen. Enligt VISS är dessa kvalitetsfaktorer klassade som goda och recipienten är därmed inte lika känslig för dessa. Vandringshinder i recipienten, som finns upptagna i förslag till åtgärdsprogram i förvaltningscykel 3, påverkas inte av detaljplanen.

6.3.2 KEMISK STATUS

Den kemiska statusen är otillfredsställande på grund av höga halter av kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Tillåtna halter av kvicksilver och PBDE har visats överskridas i samtliga undersökta sjöar och vattendrag i Sverige. Utsläppen härstammar från historisk användning av ämnen, vilka sprids globalt via atmosfärisk deposition.

Miljökvalitetsnormen beslutad 2017-02-23 ställer mindre stränga krav på kvicksilver och kvicksilverföreningar samt PBDE. Detta med anledning av att halterna kvicksilver och PBDE bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster i Sverige. De nuvarande halterna får dock inte öka.

De kvalitetsfaktorer som kan komma att påverka den kemiska statusen, under denna exploatering, är främst de prioriterade ämnena kadmium, bly, kvicksilver, nickel och benso(a)pyren.

6.3.3 DAGVATTEN

Enligt den utförda utredningen ökar alla föroreningsmängder i dagvattnet vilket är väntat då planerad exploatering av området innebär en ökning av hårdgjorda ytor och viss trafik. Trafiken antas dock vara relativt liten då bara boende i området förväntas trafikera den nya lokalgatan. Föroreningsmängder i dagvattnet kommer renas genom makadamdike och en dagvattendamm.

Åtgärder som kommer genomföras för att motverka föroreningen kompletteras i plankartan med anlagt makadamdike längs med gata som leder dagvattnet till södra delen av planområdet där en dagvattenfördröjning anordnas. U-området kommer läggas i gata för att ge plats åt makadamdike som kommer anläggas längst med gata på kvartersmark. Ett område på två meter har lagt som prickmark för att reservera varken för makadamdike. Det finns också möjlighet att anlägga makadamdike i gata på det ställen där det inte finns kvartersmark. Utloppet från makadamdiket ansluts till fördröjningsdammen. Fördröjningsdammens släntröner måste därför ligga lägre än +85,46 meter. Vilket påvisas i plankartan. Den högsta potentiella nivån på översvämningsytan i befintlig lågpunkt styrs av den lägsta nivån på Melltorpsvägen som idag är ca. +85,46 meter. Plankartan har reviderats med en höjdsättning på +85,7 meter för den framtida gatan och för att motverka översvämning vid skyfall för att stoppa spridning till intilliggande bebyggelse. Dessutom kan högsta nivå på vattenytan under ett översvämningsförlopp vara

något högre på grund av uppdämningseffekter. Därför föreslås en marginal på 20 cm. Plankartan har reviderats med planbestämmelser som reglerar grundläggningsnivå för bebyggelse som bör vara +85,7 meter för att hantera skyfall med minst 100 års återkomsttid så att en naturlig avrinning sker ner till fördröjningen. Från fördröjningen kommer avrinningen ske till den befintliga trumman C under Melltorpsvägen. Trumma C har inte kapaciteten att ta hand om det vatten som sker vid ett 100 års regn och detta kompenseras med att fördröjningsdammen volym ökar med 100 m³ till 400 m³ för att kompensera för den volym som trumma C inte klarar av att hantera. Genom denna ökade kapacitet av fördröjningsdammen kan 100-årsregn stoppas av fördröjningsdammen.

Samtliga åtgärder ska genomföras för att tillgodose utredningarnas slutsatser kring dagvatten och skyfall samt för att inte överskrida miljö kvalitetsnormerna.

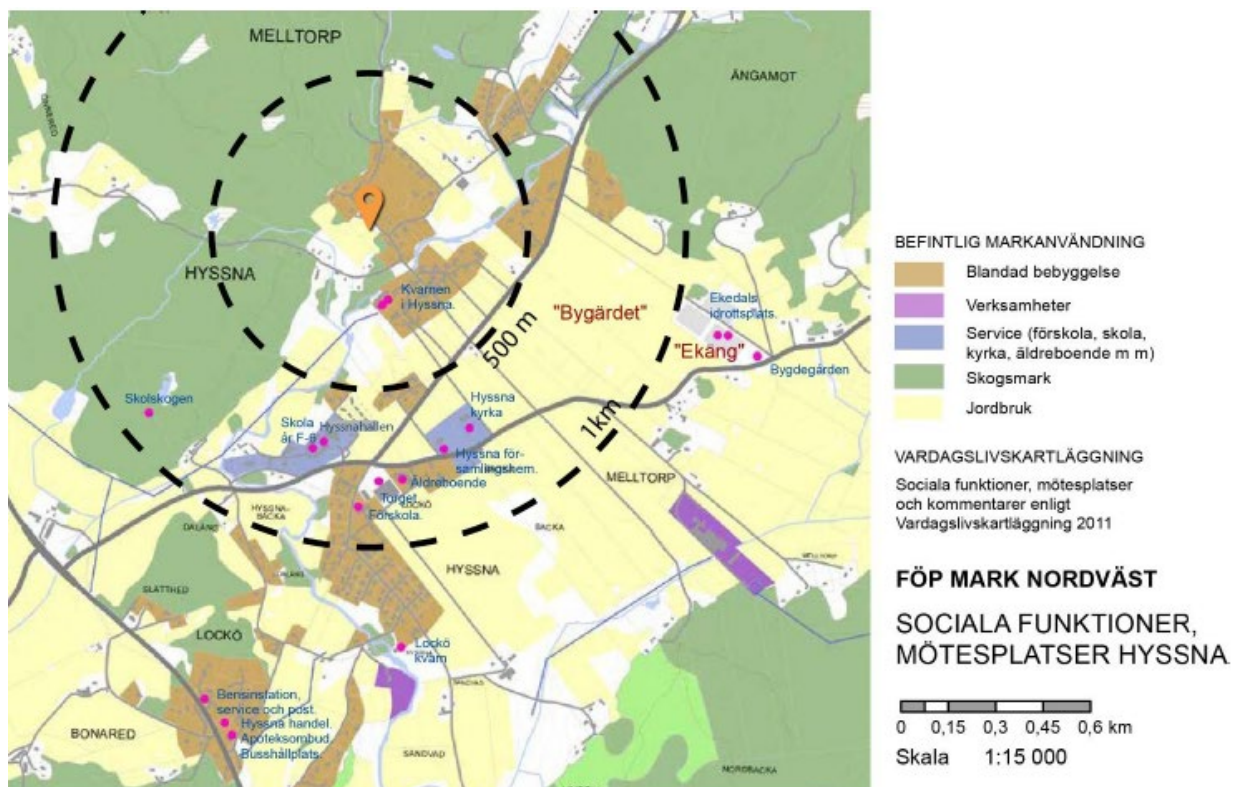
6.3.4 SLÄCKVATTEN

Vid eventuell brand måste släckvatten samlas upp i största mån för att inte påverka dagvattensystemet. Det är viktigt att dagvattenanläggningarna utformas med möjlighet till avstängning så att sanering kan ske. Dagvattnet rinner mot den södra delen av planområdet. Därmed rekommenderas att anordna möjlighet till någon form av blockering av utloppet vid behov.

6.4 SOCIALA

6.4.1 BARN

Möjligheterna till sociala funktioner, mötesplatser och rekreation omkring Hyssna är goda. Inom gång- och cykelavstånd från planområdet finns flera mötesplatser och rekreationsområden så som Ekängs idrottsplats, Härsjöns och Lilla Hålsjöns badplatser samt kulturhistoriska området längs Surtan och Hyssnaleden. Planområdet har även bra tillgång till dagligvarubutik, pizzeria och postombud som är betydelsefulla service- och mötesplatser i orten. Äldreboendet Stomsåker i centrala Hyssna ger möjligheter att leva kvar på orten. Kommunal service för barnfamiljer finns som förskola och skola upp till årskurs 6. I anslutning till förskolor och skola finns en del grönområden som säkrar rekreationsmöjligheter för barn och ungdomar inom samhället. I kartan nedan redovisar hur planområdet ligger i förhållande till sociala funktioner som finns i Hyssna.



Figur 13.

6.5 TRAFIK

6.5.1 MOTORTRAFIK

Antal fordonsresor ökar på Melltorpsvägen till följd av exploatering av detaljplaneområdet. Med de nyplanerade bostäderna beräknas med överkant ÅDT öka med cirka 64 fordon per dygn. Totalt blir ÅDT cirka 125 fordon per dygn på Melltorpsvägen. Detta motsvarar cirka 6,5 fordon/timme under maxtimmen, med antagande om att 10 % av dygnstrafiken går under maxtimmen. Övriga timmar under dygnet kan man förvänta sig färre fordon/timme. Uppgifterna om dygnsfördelningen är hämtad från VGU 2016.

För upprustning av Melltorpsvägen är det anläggningssamfälligheten som bär ansvaret för den uppgiften. Förslag från Trafik PM 2022 framhåller att vägen är relativt smal på vissa sträckor norr om ån. På dessa korta sträckor kan fordon inte mötas. Dock har fordonen möjlighet att mötas både före och efter dessa smala partier; där vägen breddas, vid infarter till tomter och vid korsningar med andra vägar. Vidare förslag från Trafik PM 2022 är att om man vill förbättra mötesmöjligheterna ytterligare kan en ny mötesplats skapas med blå mötes-skylt. Norr om ån finns redan idag en mötesplats med blå M-skylt. Denna skylt behöver rustas upp så att den syns bättre. Skyltade hastigheten är idag 70 km/h. Vägen är dock inte av den standard som inbjuder till en sådan hastighet och de får anses troligare att en lägre hastighet hålls av merparten av trafikanterna. För att tydliggöra att man bör hålla låg hastighet kan skyltar med rekommenderad hastighet 30 eller 40 km/h sättas upp på två platser, dels söder om Surtan ån (för norrgående trafik), dels norr om infarten till det nya bostadsområdet (för södergående trafik). Belysningen bedöms som god längs Melltorpsvägen med hjälp av de befintliga lyktstolparna.

6.5.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Utifrån de befintliga förutsättningarna och nuvarande utformning av gatunätet i området, är det inte möjligt att anlägga separerad gång- och cykelväg längs Melltorpsvägen. Även vid den nya väganslutningen till Melltorpsvägen från detaljplaneområdet kommer det att bli svårt att få till en gång- och cykelväg på då den beräknas få en brant lutning på över 8 % som är kommunens maxlutningskrav för gång-och cykelväg.

6.5.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafik finns vid Hyssna skolan ca en kilometer från planområdet samt vid riksväg 156, hållplatserna Sandvad och Hyssna handel ca två kilometer från planområdet. Här finns bussförbindelser till bland annat Kinna, Skene, Sätilla, Göteborg och Landvetter. Till Kinna resecentrum tar bussen drygt 20 minuter. Buss till centrala 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 som nyligen har utökats.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen redogör för de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Av redogörelsen ska det framgå vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Underlaget ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan så som plankartan och planbestämmelserna har. Avsikten med genomförandedelen är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

7.1 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen prövas med ett standardförfarande. Samråd genomförs under andra kvartalet 2022, granskning under andra kvartalet 2023 och antagande av detaljplanen bör kunna ske under första kvartalet 2025.

Tidplanen förutsätter att det inte inkommer några synpunkter som föranleder större förändringar i planhandlingarna.

7.2 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid om fem år.

7.3 ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Gatan och grönområden inom planförslaget har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att vägen och grönområden förvaltas av de fastighetsägare som nyttjar dessa. Förslagsvis inrättas det en gemensamhetsanläggning för både väg och grönområde, alternativt en för varje användningsområde.

De fastighetsägare som är i behov av att använda vägen bör ingå i gemensamhetsanläggningen. En gemensamhetsanläggning tillskapas först efter prövning hos Lantmäteriet efter att, till exempel, någon som har behov av att delta i anläggningen, skickat in en ansökan till myndigheten.

Skälen till att allmän platsmark inom detaljplaneområdet har enskilt huvudmannaskap är att:

- Övriga vägar i anslutning till planområdet inte är kommunala och andra detaljplaner som finns i närheten har enskilt huvudmannaskap. Valet av huvudmannaskap ger goda förutsättningar för en effektiv och enhetlig förvaltning av gatan inom detaljplaneområdet och i närområdet.
- Gatan bedöms i huvudsak nyttjas för tillfart till de bostäder som finns i detaljplaneområdet och det bedöms inte finnas något annat allmänt intresse för de delar som omfattas av enskilt huvudmannaskap.

Kommunen är ansvarig för spill- och drickvattenledningar inom området.

Exploatören är ansvarig för utbyggnad inom kvartersmark. Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala spill- och drickvattennätet samt el, tele, elektronisk kommunikation (fiber) och fjärrvärme. Exploatören svarar också för att betala flyttkostnad för eventuella omläggningar av befintliga ledningar för VA, el, tele och övriga ledningar som erfordras för att möjliggöra byggnation av området.

Väg och grönområde inom detaljplanen är belägna inom Melltorp 1:31.

7.3.1 AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploatören och kommunen har tecknat ett exploateringsavtal. Exploatören är genom avtalet skyldig att ansöka om gemensamhetsanläggning för väg, grönområde och dagvattenlösningar inom detaljplanområdet.

Kommunen och Exploatören har också upprättat en servitutsupplåtelse för det utrymme som behövs för spill- och drickvattenledningar inom planområdet.

Utbyggnad av väg och dagvattenanordningar ankommer på exploatören att lösa dessa behov inom området.

7.4 TEKNISKA FRÅGOR

7.4.1 VA OCH DAGVATTEN

Berört planområde är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för spill- och dricksvatten och dagvatten. Kommunen avser dock att utöka sitt verksamhetsområde för spill- och dricksvatten till att inkludera området som omfattas av denna detaljplan. Detta innebär att kommunen blir huvudman för spill- och dricksvatten och svarar för framtida drift och underhåll av dessa system inklusive tillhörande anläggningar inom området. Kommunen ansvarar också för eventuell utbyggnad samt framtida drift och underhåll av kapacitetshöjande åtgärder på spill- och dricksvattenledningar utanför planområdet. Inom planområdet kommer spill- och dricksvattenledningar att dras i GATA och i u-området.

Dagvattenhanteringen inom planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde, kommunen har inte heller för avsikt att utvidga verksamhetsområdet för dagvatten och det ankommer därför på de boende i området att upprätta en dagvattenhanteringen i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredningar för området.

7.4.2 EL

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av blivande elnät inom området. Utbyggnad av ny infrastruktur för el ska ske i samråd och samarbete med kommunens och exploatörernas övriga utbyggnad av området.

7.4.3 ELEKTRONISK KOMMUNIKATION, FIBER

Intill planområdet är den elektroniska kommunikationen utbyggd och innehas av Hyssna fiberförening. Den nya byggnationen bedöms kunna anslutas till fibernätet.

7.4.4 RENHÅLLNING

Avfallshanteringen inom området ansvarar kommunen för genom upphandlad entreprenör. Exploatören ansvarar dock för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering vid tiden för bygglovsansökan.

7.5 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.5.1 MARKÄGARE

Fastigheten Melltorp 1:31 är privat ägd, det är fastighetsägaren som ansökt om planbesked på fastigheten och som undertecknar exploateringsavtalet så som exploatör.

7.6 FASTIGHETSBILDNING

För att kunna tillskapa de nya tilltänkta bostadsfastigheterna krävs en lantmäteriförrättning vilken hanteras först efter att ansökan inkommit till Lantmäteriet. Det är exploatörens eller de nya ägarna till respektive bostadsfastighet som ansvar för att ansöka om sådan åtgärd. I exploateringsavtalet har exploatören åtagit sig uppgiften att skicka in ansökan till Lantmäteriet om avstyckning.

7.6.1 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Enskilt huvudmannaskap gäller för planen i fråga, detta innebär att det är fastighetsägarna inom planen som ansvarar för underhåll och drift av den mark som i planen lagts ut som allmänplatsmark. Förvaltningen av den allmänna platsen sker lämpligen genom en eller fler gemensamhetsanläggningar.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas om hand av flera fastigheter ihop, till exempel vägar, avlopp eller lekplatser. Anläggningens ändamål ska vara av stadigvarande betydelse och utgöra av ett väsentligt behov för den deltagande fastigheten. Det är Lantmäteriet som prövar frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning enligt inkommen ansökan.

Intill planområdet finns en grusväg som används för in och utfart av alla närliggandefastigheter inklusive Melltorp 1:31. De fastigheter som kan tillkomma inom planområdet kommer också behöva använda vägen. Vägens förvaltning i nordlig riktning sker genom Torsered ga:1 medan vägen i sydöstlig riktning, in mot Hyssna centrum, är en del av Hyssnabacka ga:1.

Det är inte troligt att den sträcka som ingår i Torseryd ga:1 kommer att användas i någon större utsträckning av den tillkommande bebyggelsen eftersom det inte finns något annat mål längs vägen i norr än skogsfastigheter eller andra bostadsfastigheter.

Den del av vägen som omfattas av Hyssnabacka ga:1 kommer däremot att behöva användas som utfart för den tillkommande bebyggelsen och det är därför lämpligt att ansluta de tillkommande fastigheterna till Hyssnabacka ga:1. Anslutning till gemensamhetsanläggningen görs genom ansökan till Lantmäteriet och hanteras lämpligen tillsammans med ansökan om avstyckning av respektive tillkommande fastighet inom planområdet. När nya fastigheter ansluter till en redan befintlig gemensamhetsanläggning kan de anslutande fastigheterna behöva betala ersättning till samfällighetsföreningen. Den frågan prövas enligt 37–40 §§ AL av lantmäteriet i samband med anslutningen.

Vägen inom planområdet kommer att vara väsentlig för de tillkommande fastigheterna inom detaljplanen, en ny gemensamhetsanläggning bör därför bildas för vägen inom planområdet och förvaltas av fastigheterna inom detaljplanen.

Den yta inom planen som lagts ut som naturmark med allmänt ändamål ska också förvaltas av fastigheterna inom planområdet. Det är därför lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning även för grönområdet, alternativt att grönområdet omfattas av samma gemensamhetsanläggning som vägen inom detaljplanen.

Den dagvattenhantering som detaljplanen kräver för att marken ska kunna bebyggas så som detaljplanen medger är en gemensam angelägenhet för alla fastigheterna inom detaljplanen. Det vore av den anledningen lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning även för de anläggningar som omfattas av dagvattenhanteringen inom detaljplanen.

7.6.2 U-OMRÅDE

U-områden skapas för att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar. I den här detaljplanen finns ett u-område. Detta markreservat är avsett för kommunens spill- och färskvattenledningar. Inom u-området kommer även makadamdike att anordnas. Makadamdikes bredd beräknas vara cirka 1 meter. underjordiska ledningar

7.6.3 E-OMRÅDE

Markreservatet "E" är reserverat för att säkerställa att det finns utrymme för olika tekniska lösningar så som transformatorstationer för el och likande.

7.6.4 SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Det finns inga befintliga nyttjanderätter, official- eller avtalsservitut inom det nya planområdet. En ny servitutsupplåtelse mellan kommunen och fastighetsägaren till Melltorp 1:31 tecknas för att trygga det utrymme som kommunens spill- och dricksvattenledningar behöver.

7.6.5 FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Möjlighet för bildande av tio till 12 nya fastigheter inom detaljplanområdet.

Delägarkretsen i Hyssnabacka ga:1, väg, kommer att utökas då nya bostadsfastigheter förväntas att anslutas till ga:n.

Arealen för Melltorp 1:31 kommer att minska.

7.7 EKONOMISKA FRÅGOR

7.7.1 EXPLOATERINGSKOSTNADER OCH EKONOMISK HELHETSBEDÖMNING

Kostnaderna för att genomföra en detaljplan av detta slag består i administrativa kostnader så som kostnad för detaljplanens framtagande, förrättningskostnader för att bilda styckningslotter och nya gemensamhetsanläggningar. De kostnader som kan kopplas till ett mer praktiskt utförande består av markberedning för byggnader vägar, dagvattenhantering och logistik så som ledningsdragning för el, fiber och VA. Intäkterna består av försäljning av bostadsfastigheter, anslutningsavgifter till VA-, fiber- och el-nät. En indirekt intäkt är också ett ökat underlag av kommunens skatteintäkter.

7.7.2 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR MARKS KOMMUN

Intäkter

- Plankostnader
- Intäkt VA-anslutning
- Ökade skatteintäkter

Utgifter

- Utbyggnad av VA-nätet

7.7.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR EXPLOATÖR /ÄGAREN AV MELLTORP 1:31

Intäkter

- Intäkt till följd av försäljning av bostadsfastigheter

Utgifter

- Plankostnader
- Förrättning för fastighetsbildning
- Förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning väg
- Förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning grönområde
- Förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggningar
- Troligen förrättning för anslutning av de nya bostadsfastigheterna till Hyssnabacka ga:1
- Markberedning
 - o Utbyggnad av gata
 - o Utbyggnad av dagvattenlösning

7.7.4 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÄGARNA AV NYA BOSTADSFATIGHETERNA INOM PLANOMRÅDET

Utgifter

- Kostnad för fastighetsköp
- markbereda och bebygga fastigheten
- anslutningsavgift för spill- och dricksvatten
- anslutningsavgift till fiberföreningen

7.7.5 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR DELÄGARNA I HYSSNABACKA GA:1, VÄG

Intäkter

- Anslutningsavgifter för anslutande fastigheter
- Fler betalande deltagande fastigheter

Utgifter

- Ökad belastning på vägen som medför ökade utgifter för underhåll

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Marks kommun, 511 80 Kinna

BESÖKSADRESS Mor Kerstins väg 13 TFN 0320-21 70 00

E-POST: sue@mark.se [sue@mark.se] WEBBPLATS www.mark.se