

Diarienummer
Påbörjad
Antagen av PBN
Laga kraft
Genomförandetid

PLAN.2019.476
2022-02-21
202x-xx-xx
202x-xx-xx
60 månader

Dokument tillhör beslut Samhällsutvecklingschef Victoria Bengtsson, 2022-04-05, PLAN.2019.476



Detaljplan för del av Melltorp 1:31

Hyssna

Marks kommun, Västra Götaland

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2022-02-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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 ALLMÄN PLATS	6
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
4.1	KOMMUNALA	8
4.1.1	DETALJPLAN	8
4.1.2	PLANBESKED	8
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	8
4.2	REGIONALA	9
4.3	RIKSINTRESSEN	9
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	9
4.5	MILJÖ	10
4.5.1	STRANDSKYDD	10
4.5.2	DAGVATTEN	10
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	10
4.6.1	OMGIVNINGSBULLER	10
4.6.2	RISK FÖR OLYCKOR	10
4.6.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	10
4.6.4	RISK FÖR EROSION	10
4.6.5	RISK FÖR SKRED	10
4.6.6	RISK FÖR RAS	10
4.6.7	FÖRORENAD MARK	10
4.7	GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	11
4.8	KULTURMILJÖ	11
4.9	TEKNIK	11
4.9.1	VA- Försörjning	11
4.9.2	EL	11
4.9.3	Energiförsörjning och bredband	11
4.10	SERVICE	11
4.11	TRAFIK	12
5	PLANERINGSUNDERLAG	13
5.1	KOMMUNALA	13
5.1.1	GRUNDKARTA	13
5.2	UTREDNINGAR	13
5.2.1	VATTEN- OCH DAGVATTENUTREDNING	13
5.2.2	GEOTEKNISK UTREDNING	14
6	KONSEKVENSER	15

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	15
6.2 NATUR	15
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	15
6.3 MILJÖ	15
6.3.1 Ekologisk status	15
6.3.2 Kemisk status.....	15
6.3.3 DAGVATTEN.....	15
6.4 SOCIALA.....	16
6.4.1 BARN.....	16
6.5 TRAFIK	16
6.5.1 MOTORTRAFIK.....	16
6.5.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	16
7 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	17
7.2 HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING.....	17
7.2.1 Rätt till inlösen, huvudman.....	17
7.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	17
7.3.1 Förändrad fastighetsindelning	18
7.3.2 Rättigheter.....	18
7.4 TEKNISKA FRÅGOR.....	18
7.4.1 Tekniska åtgärder.....	18
7.4.2 Utbyggnad allmän plats	18
7.4.3 Utbyggnad vatten och avlopp	18
7.4.4 El.....	18
7.4.5 Renhållning.....	18
7.4.6 Parkering	19
7.4.7 Tillgänglighet.....	19
7.5 EKONOMISKA FRÅGOR.....	19
7.5.1 Planekonomisk bedömning.....	19
7.5.2 Planavgift.....	19
7.5.3 Gemensamhetsanläggningar	19
7.5.4 Drift allmän plats.....	20
7.5.5 Drift vatten och avlopp	20
7.6 ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
7.6.1 Exploateringsavtal	20
7.6.2 Tidplan	20
7.6.3 Genomförandetid	20

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation för bostäder i form av friliggande- och parhus, eller någon annan form än flerbostadshus.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Hela detaljplaneområdet omfattas av fastigheten Melltorp 1:31 och utgör 2,2 hektar av befintlig skogsmark.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförande tiden för detaljplanen över hela planområdet är 60 månader och börjar från det att detaljplanen får laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

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

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

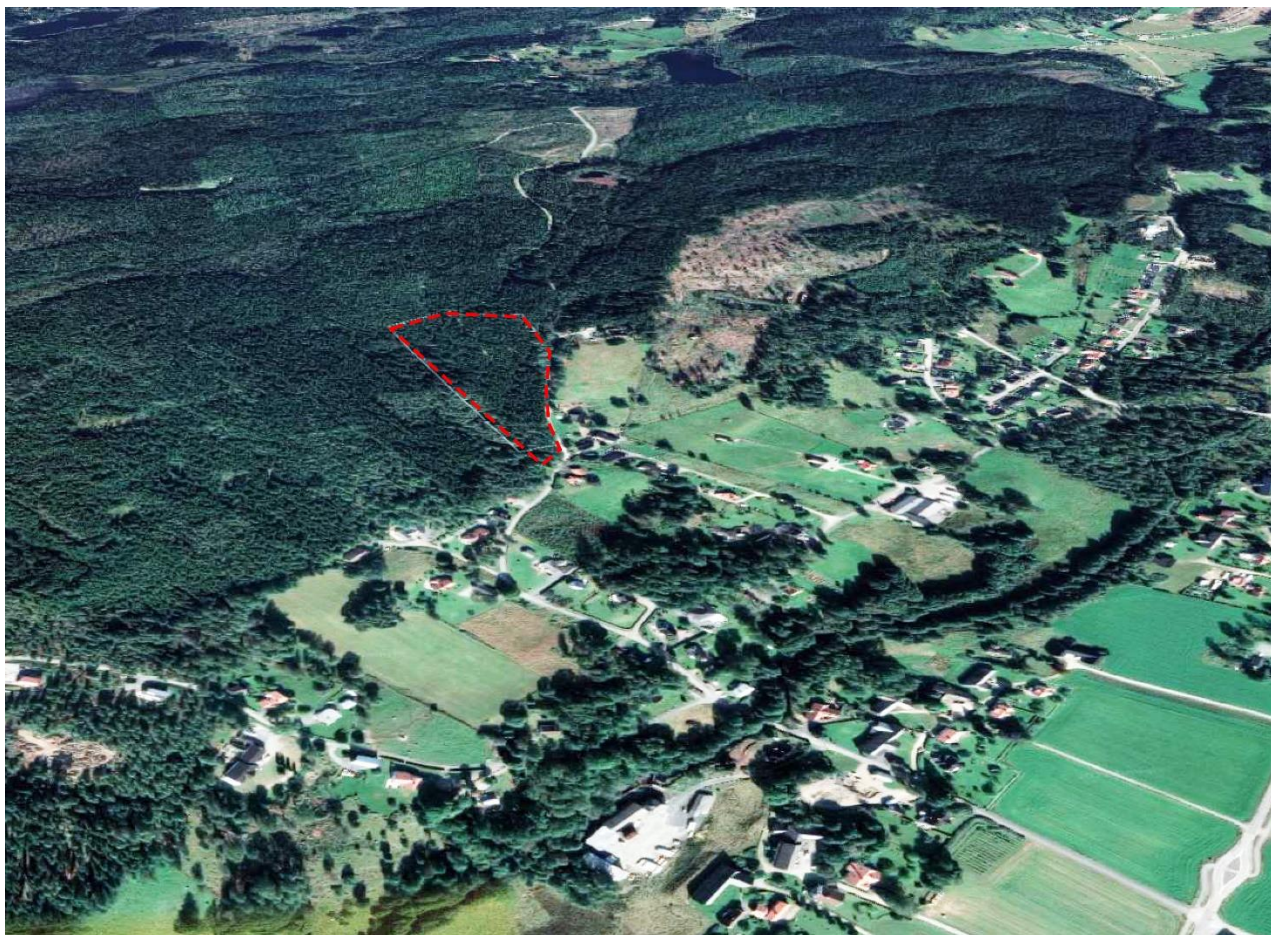
Huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom planområdet är enskild.

2.4 KVARTERSMARK

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

Användningsområdet för bostäder utgör 1,39 hektar av detaljplaneområdet, och området som är avsedd för tekniska anläggningar utgör 180 kvadratmeter.

2.5 BEFINTLIGT



Figur 1, översiktsbild, detaljplaneområdet är rött markerad.

I dagsläget består detaljplaneområdet av skogsmark som ligger i norra utkanten av Hyssna samhället. 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 marknivå är +85 m och den högsta marknivå är +120 m över nollplanet inom detaljplaneområdet.

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

Värdefull öppen våtmark finns i den södra delen av detaljplaneområdet enligt den kommunala miljökartan.

Hotell och skafferiverksamhet 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 1:31.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA - **Gata:** En ny planerad lokal gata som är avsedd för fordonstrafik. Gatan är nödvändig för tomternas angöring och tillgänglighet.

NATUR - **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 eventuella lösningar för hantering av dagvatten.

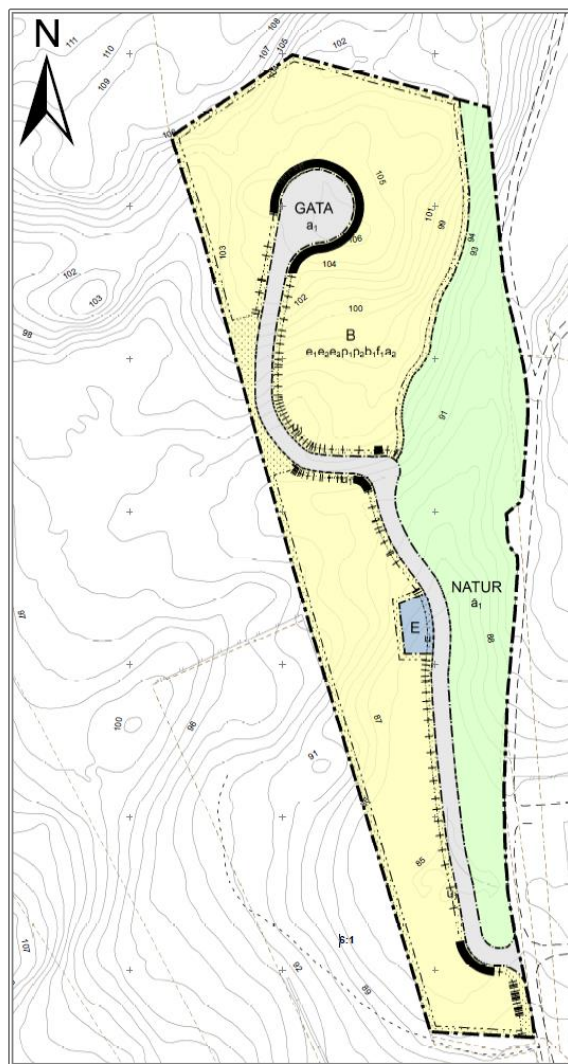
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - **Bostäder:** Användningsområdet möjliggör fastighetsbildning för bostadsändamål i enlighet med detaljplanebestämmelserna.

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

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 den enskilda intressen inom detaljplaneområdet.



Figur 2, detaljplane-karta.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Marken får inte försees med byggnad: Bestämmelsen skapar ett skydd mellan de olika användningar inom detaljplaneområdet och även mot grannfastigheter utanför detaljplaneområdet. Genom bestämmelsen skyddas även de allmänna underjordiska anläggningar som är planerad att anläggas längs gatan. Bestämmelsen kan även omfatta olämpliga platser för byggnation.

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

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

e₂ - Största bruttoarea 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. Det även säkerställer 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 byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet inom användningsområdet: Med denna bestämmelse minskas eventuella olägenheter från och till grannfastighet. Egenskapsbestämmelsen bidrar till bättre luft- och ljusinsläpp i boenden. Bestämmelsen gäller inte för parhus.

p₂ - Friliggande komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns: Bättre luft- och ljusinsläpp i boenden samt mer respekt för egenheter säkerställs med denna bestämmelse. Bestämmelsen gäller inte för parhus.

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

f₁ - Flerbostadshus får inte byggas: På grund av omgivande bebyggelse och ökat behov för att bevara bebyggelsens befintliga karaktär och boendeformen 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.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet för Marks kommun som antogs av kommunfullmäktige 2017-03-30 §29, bör 160 nya bostäder tillkomma i Hyssna för att uppnå översiktsplanens målscenario fram till år 2030.

I programmet hänvisas till en detaljplan för ca 60 bostäder som fått laga kraft under programmets framttagande men har inte byggts än. Efter framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har 20 nya bostäder tillkommit i Hyssnas tätorten.

Enligt detaljplaneförslaget kommer ca 20 % av kvarstående antal bostäder för målscenariot uppfyllas.

4.1.1 DETALJPLAN

Detaljplaneområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

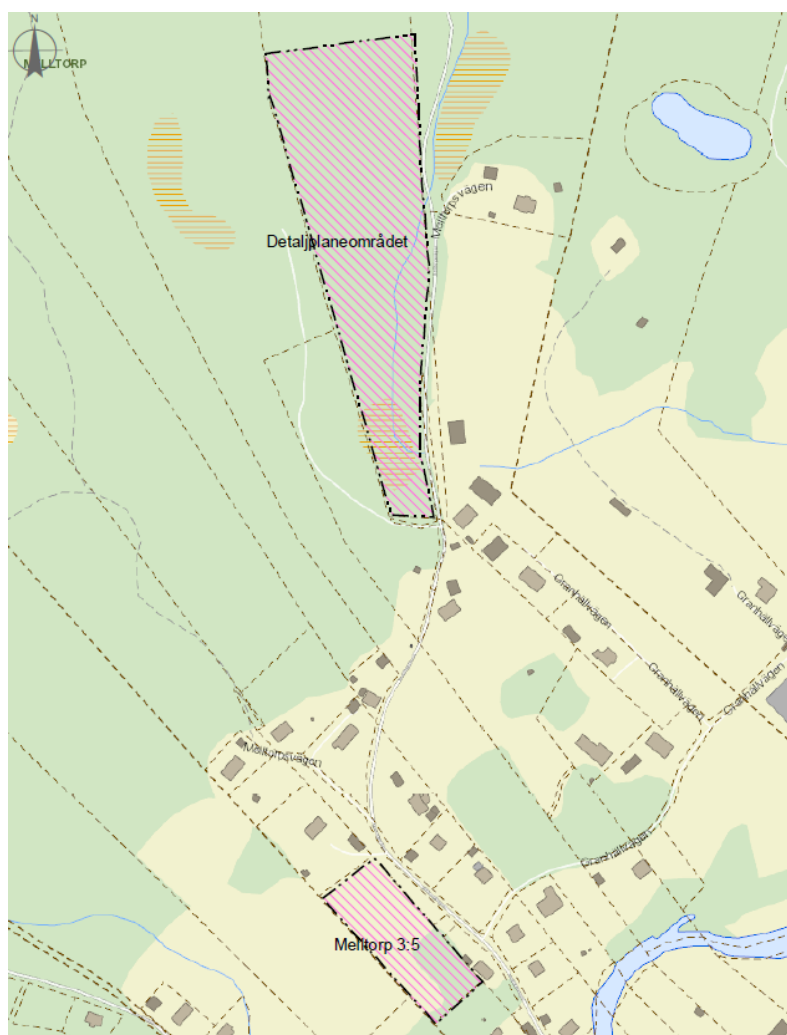
4.1.2 PLANBESKED

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

Närliggande fastighet Melltorp 3:5 har fått beslut om positivt planbesked den 2020-03-04. Fastigheten ligger ca 250 meter sydväst om detaljplaneområdet. Syftet med det pågående detaljplanearbetet för Melltorp 3:5 är att möjliggöra nybyggnation av 7 parhus.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

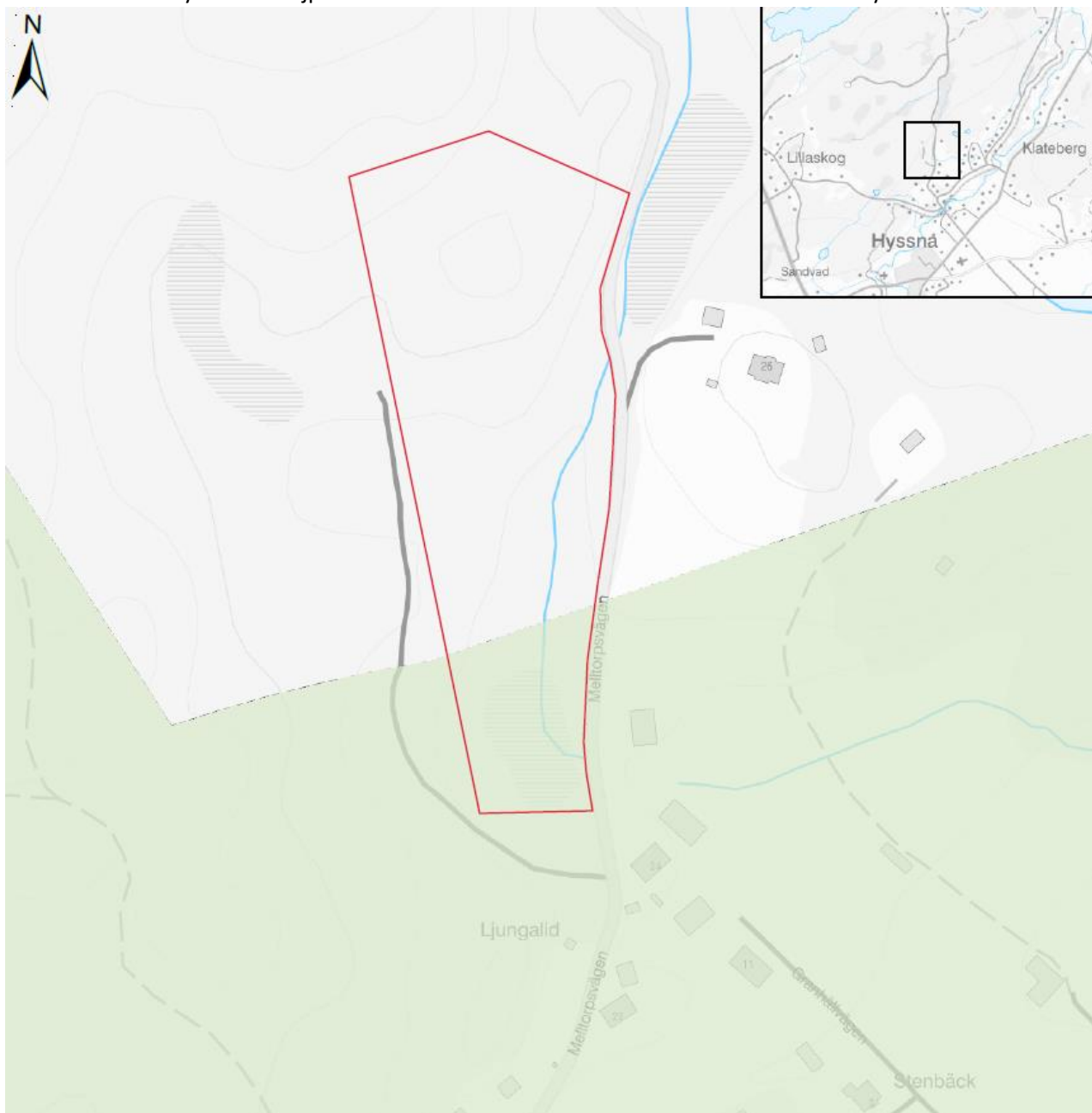
I den fördjupad del av översiktsplan 90 för Mark är detaljplaneområdet del av ett område utpekat för skogsmark. I norr angränsar detaljplaneområdet till ett område där utnyttjande av vindkraft för energiproduktion kan bli aktuellt. Lov bör inte lämnas till bostadsbebyggelse eller annan verksamhet som kan hindra eller motverka eventuella tillkomna vindkraftverken enligt FÖP 90 i Mark.



Figur 3, översiktsbild som visar avstånd mellan detaljplaneområdet och Melltorp 3:5.

4.2 REGIONALA

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



Figur 4, vädetrakt för skyddsvärda träd (grönfärgad). Detaljplaneområdet är markerad med röd linje.

4.3 RIKSINTRESSEN

Detaljplaneområdet omfattas inte av något riksintresse.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det finns inga hushållningsbestämmelser som gäller för detaljplaneområdet eller angränsade 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.

4.5.2 DAGVATTEN

Dagvattnet inom planområdet samt det vattnet som avrinner från Hopplatjärnarna i norr leds söderut till Surtan via ett naturligt dike som korsar detaljplanens sydöstra delen.

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 osannolik för detaljplaneområdet.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

I närheten av detaljplaneområdet finns det inga anläggningar, verksamheter eller transporter av farlig gods. Risk för olyckor bedöms osannolik.

4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Större risk för översvämning översiktligt bedöms osannolik utifrån de befintliga förutsättningarna gällande landskapsbilden och den varierande topografin.

4.6.4 RISK FÖR EROSION

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

4.6.5 RISK FÖR SKRED

Enligt produkt framtagen av SGU 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 vägledningskartan har inget dokumenterat ras skett inom 1 km från området.

4.6.7 FÖRORENAD MARK

Den närmsta förorenad mark ligger ca 500 meter sydväst om detaljplaneområdet enligt den kommunala miljökartan.

4.7 GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s karttjänsten 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 m i de norra och mellersta delarna, och 1–3 m i de södra delarna. Inom planområdet finns en del urberg med ett tunt lager morän ovanpå. Även kärrtorv återfinns i området med ett skattat jorddjup på 1–3 m.

4.8 KULTURMILJÖ

Detaljplaneområdet berörs inte av någon befintlig kulturmiljö.

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. Dricks- och spillvattenledningar finns ca 150 m sydväst om detaljplaneområdet och en dricksvattenledning finns ca 50 m sydöst om området. De framtida dricks- och spillvattenledningarna kan anslutas till det kommunala systemet.

4.9.2 EL

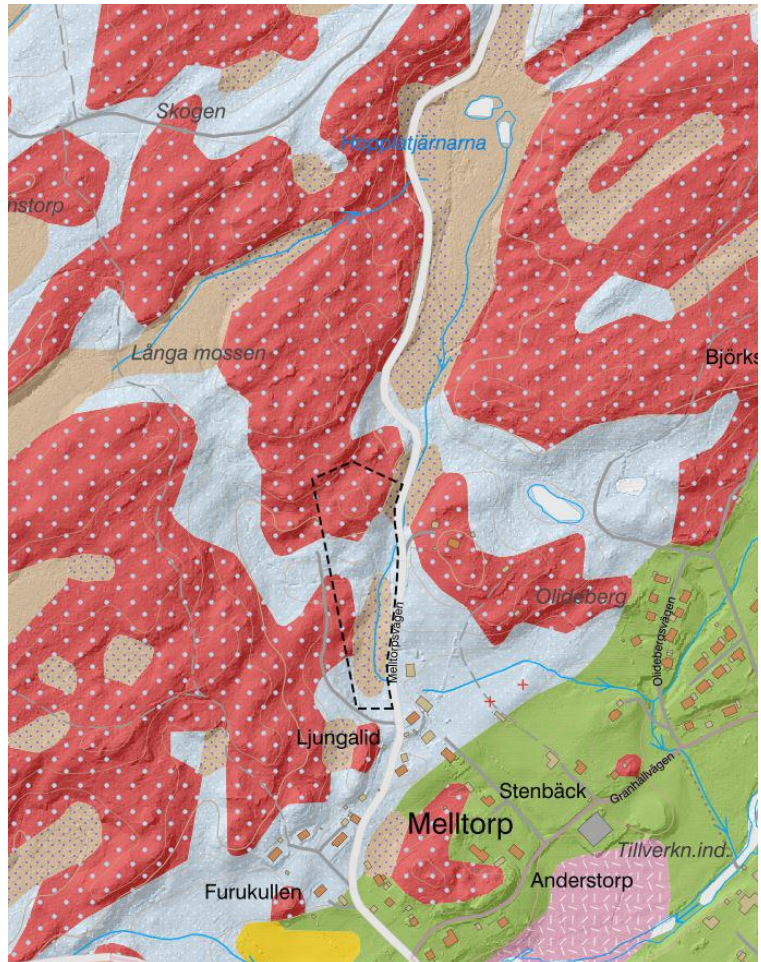
Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning i området.

4.9.3 ENERGIFÖRSÖRJNING OCH BREDBAND

De närmsta ledningarna för fjärrvärme och fiber ligger ca 1 kilometer sydväst om detaljplaneområdet.

4.10 SERVICE

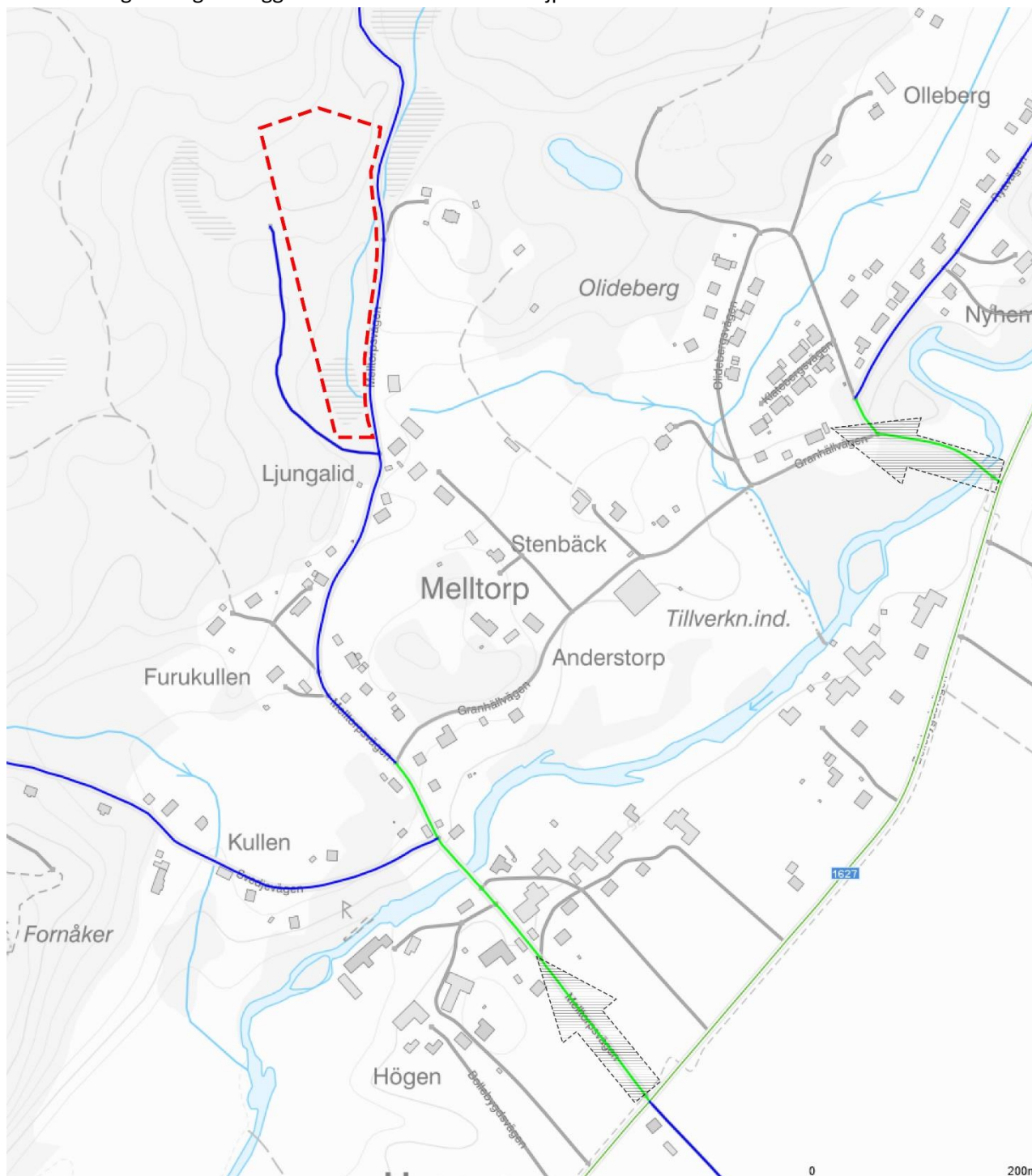
Bland de viktiga samhällsfunktionerna som ligger inom 1,2 kilometers avstånd finns det förskola, grundskola, idrottshall, kyrkor, äldreboende och en restaurang. En livsmedelsbutik ligger ca 2 kilometer sydväst om detaljplaneområdet vid väg 156.



Figur 5, jordarter. Röda ytor med prickar visar ett grundlager av urberg samt ett tunt ytlager av morän. Blå områden visar sandig morän. Beige områden visar kärrtorv. Detaljplaneområdet är markerad med streckad svart linje.

4.11 TRAFIK

Den närmsta busshållplatsen ligger ca 1,2 kilometer sydväst om detaljplaneområdet i centrala Hyssna vid skolan. Detaljplaneområdet angörs med fordon från Bollebygdsvägen genom Melltorpsvägen och Granhällsvägen. Väg 156 ligger ca 2 kilometer från detaljplaneområdet.



Figur 6, 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 blåa strecken är klass B och är avsedd för lastbilstrafik hela året utom vid svår tjällossning, och för personbilstrafik hela året.

Anläggningssamfälligheten ansvarar för drift och underhåll för Melltorpsvägen utanför detaljplaneområdet. De uppskattade bilresorna till och från detaljplaneområdet har beräknats genom Trafikverkets trafikstringsverktyg. Enligt verktyget ligger uppskattningen av antal bilar på 61 bilar ÅDT.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 GRUNDKARTA

Grundkartan har uppdaterats 2022 av Fadi Aburashid, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Marks kommun

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 VATTEN- OCH DAGVATTENUTREDNING

VA-, skyfalls-, och dagvattenutredning daterad 2021-12-06 utfördes av Sweco Sverige AB.

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.

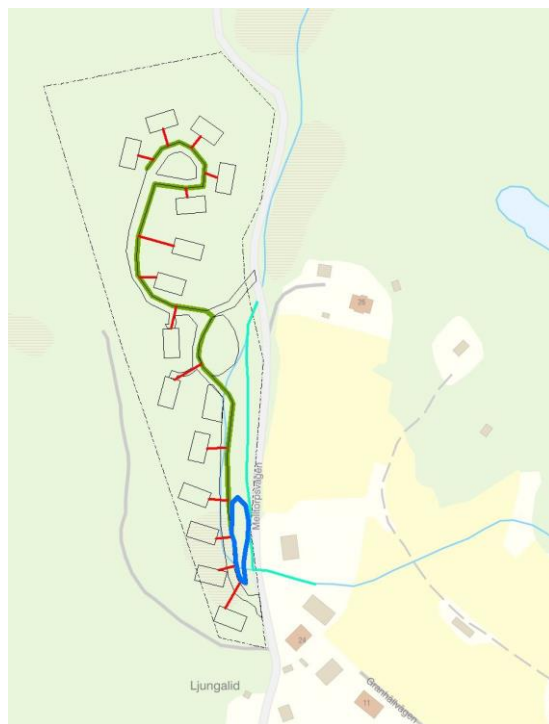
Befintliga dagvattenflöden har beräknats med rationella metoden för dimensionerande regn med 2 och 10 års återkomsttid och dessa uppgår till 20 l/s respektive 30 l/s. På samma sätt, men med tillägg för framtida klimatförändringar om 25 %, har dagvattenflöden efter exploatering beräknats till 130 l/s 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. Detta eftersom statusen för de föroreningsämnen som bedöms öka efter exploatering och rening (fosfor, kväve och kadmium) i dagsläget klassas som goda enligt 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 trummorna i området 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, även om systemet inte är dimensionerat för att kunna hantera en sådan regnhändelse fullt ut.



Figur 7, Föreslagen dagvattenhantering i området. Gröna linjer visar diken, röda linjer visar servisledningar för dag- och dräneringsvatten, blåa linjer visar dagvattendammens placering och turkos linje visar dike för naturmarksavrinningen som kommer norrifrån och går genom området. Detta vatten ska ledas förbi dammen.

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

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

Befintliga förhållanden

Erfordrad säkerhetsfaktor i dränerad analys, $F\phi$, uppgår till 2,37. Säkerhetsfaktorn uppfyller de krav som fastställts i kapitel 6.7. Utifrån utförd stabilitetsberäkning av befintliga förhållanden bedöms totalstabiliteten vara tillfredställande.

Planerade förhållanden

Erfordrad 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 sättningsskänsligt 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

Hela detaljplaneområdet omfattas av fastigheten Melltorp 1:31.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Grönområdesytan minskas på grund av den ytan som behövs för gata, tekniska anläggningar och nybyggnation av ca 15 villor.

6.3 MILJÖ

6.3.1 EKOLOGISK STATUS

Att den ekologiska statusen är otillfredsställande 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.

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 innefattar en ökning av hårdgjorda ytor och viss trafik. Trafiken antas dock vara relativt liten då bara boende i området förväntas trafikera gatan. Föroreningar från trafik genereras bland annat av slitage och vittring av asfalterade ytor, bromsar och däck, rester och spill från förbränning samt salt och sand från driftåtgärder. Förutom föroreningar orsakade av den normala trafikintensiteten kan det föreligga en risk för utsläpp i samband med olyckor. Vidare genererar även byggnadsmaterial viss förorening.

6.4 SOCIALA

6.4.1 BARN

Gående avstånd till närmastliggande skola, förskola, sociala aktiviteter och kollektivtrafik är ca 1,5 kilometer från Detaljplaneområdet.

Gång- och cykelvägar saknas längs Melltopsvägen. Det innebär att trafikanternas skydd och säkerhet påverkas negativt.

Enligt gällande bostadsförsörjningsprogram är de enheterna i centralorten (Kinna, Skene, Örby), Fritsla, Sätla och Hyssna redan fulla med dagens befolkningsmängd. Utveckling i någon av dessa orter kommer att kräva en utbyggnad av skola eller barnomsorg. Det innebär försämrade kvalité och skolmiljö ifall lösningsåtgärder inte utförs.

6.5 TRAFIK

6.5.1 MOTORTRAFIK

Antal fordonsresor ökar på Melltorpsvägen till följd av exploatering av detaljplaneområdet.

6.5.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Utifrån de befintliga förutsättningarna och nuvarande utformning av gatunätet i området, är det omöjligt att anlägga separerad gång- och cykelväg längs Melltorpsvägen.

7 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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. Avsikten med genomförandedelen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Normalt löses tillgång till utrymmet för allmän plats genom att gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening.

7.2 HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Med huvudmannaskap avses ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Inom detaljplaneområdet finns allmän platsmark i form av naturmark och gata. De allmänna platserna inom detaljplaneområdet har enskilt huvudmannaskap.

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

- övriga vägar i anslutning till planområdet är enskilda och förvaltas av fastighetsägarna. Även de 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.

7.2.1 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

När gemensamhetsanläggning bildas för den allmänna platsen avgörs ersättningsfrågan då förrättning genomförs enligt anläggningslagen. Den som ska vara huvudman för platsen är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

7.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheten Melltorp 1:31 som är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

- Delar av Melltorp 1:31 övergår till gatufastighet och naturmark.
- Delar av Melltorp 1:31 övergår till kvartersmark för bostäder.

Kvartersmarken kan delas in i flera fastigheter.

7.3.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

De fastighetsrättsliga konsekvenserna för berörd fastighet kommer framför allt utgöras av avstyckning från stamfastigheten med möjlighet till vidare avstyckningar inom planområdet. Exploatören ska ansvara för och bekosta all fastighetsbildning som berör detaljplaneområdet, exempelvis avstyckning eller fastighetsbildning av storkvarter, eventuella avstyckningar inom kvarteren samt inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Kommunen förbinder sig att biträda exploatörens åtgärder enligt denna punkt om så är nödvändigt.

7.3.2 RÄTTIGHETER

U-område

U-områden skapas för att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar. Inom områdena får varken byggnation ske eller plantering av sådant vars rötter kan komma att skada ledningarna. Området är reserverat för att säkra tillgången för utrymme för allmännyttiga ledningar. U-område har lagts in på plankartan, inom u-området kan ledningsrätt eller servitut bildas. Ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt/servitut.

Servitut

Inga befintliga servitut bedöms påverkas eller beröras av detaljplanen.

Nyttjanderätter

Inga befintliga nyttjanderätter bedöms påverkas eller beröras av detaljplanen.

7.4 TEKNISKA FRÅGOR

7.4.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder på kvartersmark inom detaljplaneområdet.

7.4.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Exploatören ansvarar för utbyggnad och skötsel av gata och naturmark inom detaljplaneområdet.

7.4.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns utbyggt i Melltorpsvägen sydväst om detaljplaneområdet. Vattenledning finns även utmed Granhällvägen, sydöst om detaljplaneområdet.

Ny bebyggelse avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunalt verksamhetsområde för VA kommer utökas till att omfatta detaljplaneområdet.

Det är exploatörens ansvar att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt åtgärder för fördröjning av dagvattnet inom kvartersmarken.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredningar.

7.4.4 EL

I dagsläget ansvarar Vattenfall Eldistribution AB för elförsörjning i området. Det är ledningsägaren som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av el- och telenät. Hyssna fiberförening ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av fibernät.

7.4.5 RENHÅLLNING

Avfallshanteringen för nytilkomna bostäder ska hanteras inom området och i enlighet med Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering vid tiden för bygglovsansökan.

7.4.6 PARKERING

Vid bygglovsprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering i enlighet med kommunens gällande parkeringsnormer.

7.4.7 TILLGÄNGLIGHET

Vid bygglovsprövningen ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga tillgänglighetsåtgärder.

7.5 EKONOMISKA FRÅGOR

7.5.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Intäkter:

- Anslutning till kommunal VA-anläggning
- Planavgift

Utgifter:

- Plankostnader
- Utbyggnad av kommunal VA-anläggning

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Intäkter:

- Inkomster till följd av försäljning av bostäder alternativt försäljning av mark med byggrätt.

Utgifter:

- Plankostnader
- Köp av del av fastighet
- VA-anlutning enligt gällande taxa
- Fastighetsbildning
- Servisledningar för VA och fiber inom kvartersmarken
- Byggnation

7.5.2 PLANA VGIFT

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Marks kommun. Exploatören svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

7.5.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella om bostadskvarter innefattar flera fastigheter, för gemensamma anläggningar såsom gård, parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra tekniska anordningar.

Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet. Exploatören ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

7.5.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Gemensamhetsanläggning för lokalgata och naturmark med enskilt huvudmannaskap ska inrättas.

Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet. Exploatören ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

7.5.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.

7.6 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.6.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inga särskilda avtal behövs.

7.6.2 TIDPLAN

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. När detaljplanen fått laga kraft kan arbeten med infrastrukturen i området påbörjas.

- Samråd planeras andra kvartalet 2022
- Granskning är planerad till andra halvåret 2022
- Antagande av planen är planerad till andra halvåret 2022

7.6.3 GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner föras med en genomförandetid på minst fem år och högst 15 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden är 60 månader från det att detaljplanen får laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Marks kommun, 511 80 Kinna

BESÖKSADRESS Mor Kerstins väg 13 TFN 0320-21 70 00

E-POST: pbn@mark.se WEBBPLATS www.mark.se