

DETALJPLAN FÖR MELLTORP 3:5 M FL.
HYSSNA, MARK KOMMUN, VÄSTRA GÖTALAND LÄN
DIARIENUMMER: PBN 2020 - 25 214



PLANBESKRIVNING

Upprättat datum	2021-04-23
Reviderat datum	2021-11-25
Författare	Maryam Sepehr, Planarkitekt Semrén och Månsson Arkitekter
Planhandläggare	Lena Bodén Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks Kommun

LAGA KRAFT 2023-04-04

ÄRENDEINFORMATION

Namn:	Detaljplan för Melltorp 3:5 m fl.
Diarienummer:	PBN 2020 - 25 214
Kommundel:	Hyssna
Kommun:	Mark kommun
Län:	Västra Götaland Län
Planförfarande:	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)
Beslut om planbesked:	2020-03-04, Plan- och byggnadsnämnden, § 23/2020
Planstart:	2020-06-09
Beslut om samråd:	2020-11-12
Beslut om granskning:	2021-05-12
Beslut om antagande:	2021-12-10
Laga kraft:	

TILLHÖRANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500.....	Upprättad 2021-04-20, reviderad 2021-09-24
Planbeskrivning (denna handling).....	Upprättad 2021-04-23, reviderad 2021-11-25
Fastighetsförteckning	Upprättad 2020-11-03

Övriga handlingar

Geoteknisk utredning, AFRY	Upprättad 2020-05-20
Komplettering till geoteknisk utredning, AFRY	Upprättad 2021-04-15
Dagvatten- och skyfallsutredning, GICON	Upprättad 2020-10-19, reviderad 2021-04-22
Solstudie, Semrén och Månsson Arkitekter	Upprättad 2021-10-22
Lokaliseringsstudie, Semrén och Månsson Arkitekter	Upprättad 2021-09-22

LÄSHÄNVISNING

Denna planbeskrivning är uppdelad i sex kapitel.

I det första kapitlet redovisas detaljplanens syfte samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen förhåller sig till.

Det andra kapitlet är en sammanfattande redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de övergripande överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Det tredje kapitlet är en sammanställning av de planeringsförutsättningar, -underlag och utredningar som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

I det fjärde kapitlet redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömning enligt PBL.

I det femte kapitlet förklaras de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen. När i tid olika åtgärder är planerade samt vem som bär ansvar för vad.

Det sjätte kapitlet redogör om genomförandet av förslag till en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Ärendeinformation	2
Tillhörande handlingar	2
Planhandlingar	2
Övriga handlingar	2
Läshänvisning	3
Innehållsförteckning	4
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens beskrivning	5
Omfattning och lokalisering	5
Föreslagen bebyggelseutveckling	5
Huvudmanskaps och genomförandetid	8
Prövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen	8
Prövning enligt strandskyddslagstiftningen	9
Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	10
Planeringsförutsättningar och -underlag	10
Statliga, regionala och mellankommunala	10
Kommunala	10
Lokala	13
Teknisk försörjning	17
Hälsa och säkerhet	18
Motiv till detaljplanens reglering	19
Användning av mark och vatten	19
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	20
Administrativa bestämmelser	21
Detaljplanens Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	21
Avtal och överenskommelser	22
Fastighetsfrågor	22
Ekonomiska frågor	22

DETALJPLANENS SYFTE

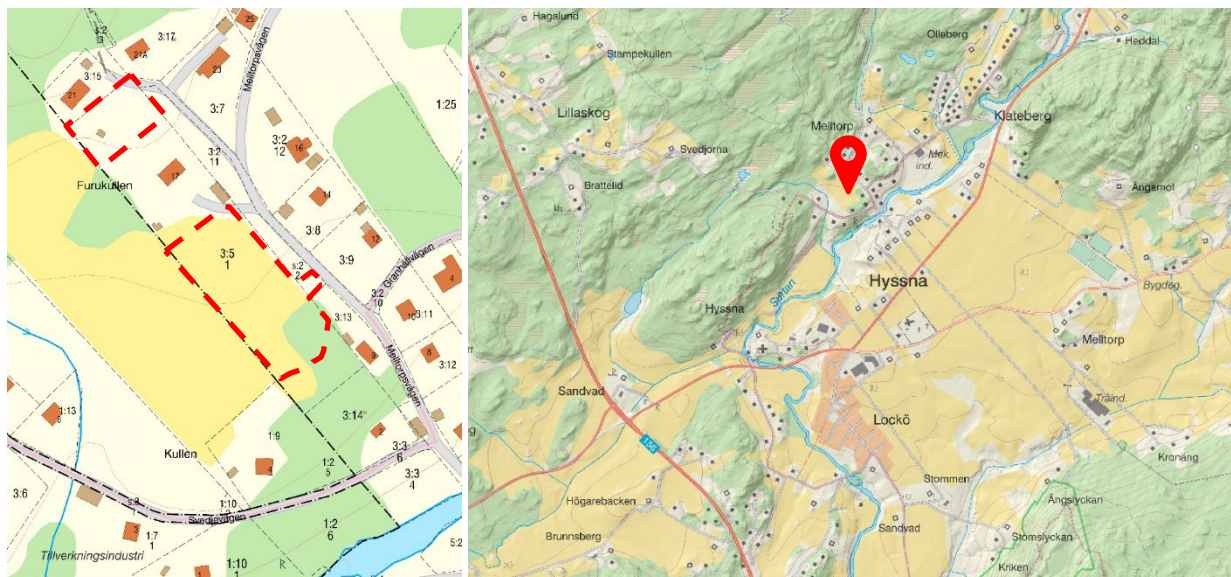
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en långsiktig utveckling av bostadsområdet i Melltorp i Hyssna och på så sätt skapa förutsättningar för att bygga ihop Hyssnas bostadsområden. Den nya bebyggelsen ska i utformning och omfattning förhålla sig till omgivningen samt kulturmiljövärden på orten. Samtidigt ska planen utformas flexibelt för att tillåta en utveckling under en längre tid.

DETALJPLANENS BESKRIVNING

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i området Melltorp norr om Surtans dalgång cirka en kilometer från de centrala delarna av Hyssna. Hyssna är en av huvudorterna i nordvästra delen av Mark kommun. Pendlingsavståndet till Göteborg är cirka 4,5 mil.

Planområdet är i sin helhet cirka 7500 kvadratmeter (0,75 ha) och omfattar delar av fastigheten Melltorp 3:5 samt en mindre del av fastigheten Melltorp 3:13 (Se *Figur 1*).



Figur 1- Planområdets läge och avgränsning

Föreslagen bebyggelseutveckling

Detaljplanen skapar förutsättningar för att bygga ihop Hyssnas bostadsområden och är flexibelt utformad för att tillåta en utveckling under en längre tid. Planen medger uppförande av en och två bostadshus samt parhus upp till 30 % av fastighetsarean och med en max nockhöjd på 6 meter i norra delen och 9 meter i södra delen.

Flexibiliteten i planen innebär att den kan genomföras på olika sätt beroende på vilken boendeform som efterfrågas. Nedan är två sätt att förverkliga planen. Lämplighetsprövning i den här detaljplanen utgår ifrån det förslaget som innebär flest bostäder och störst exploateringsgrad, det vill säga alternativ med parhus.

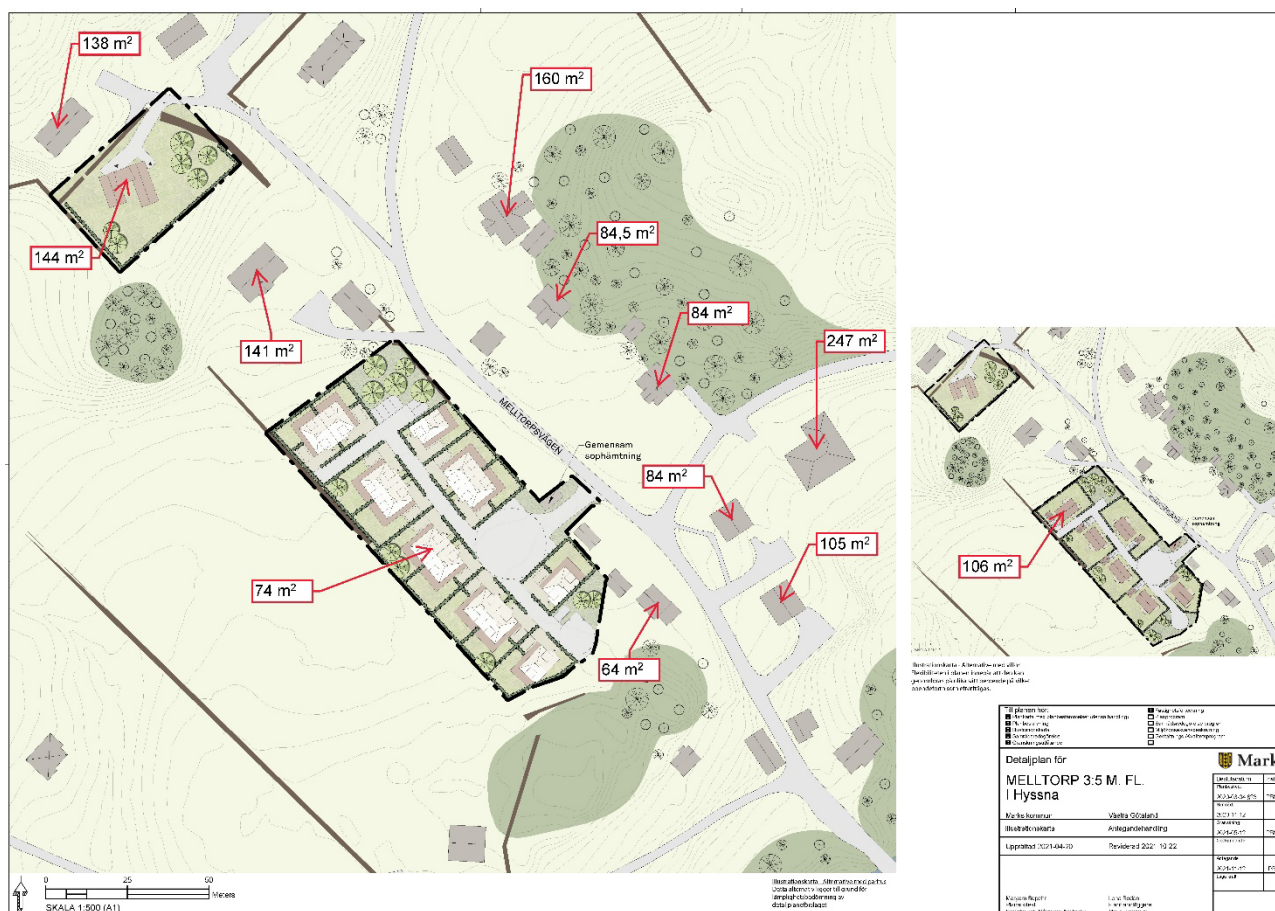


Figur 2- Illustrationskarta (alternativ med parhus)



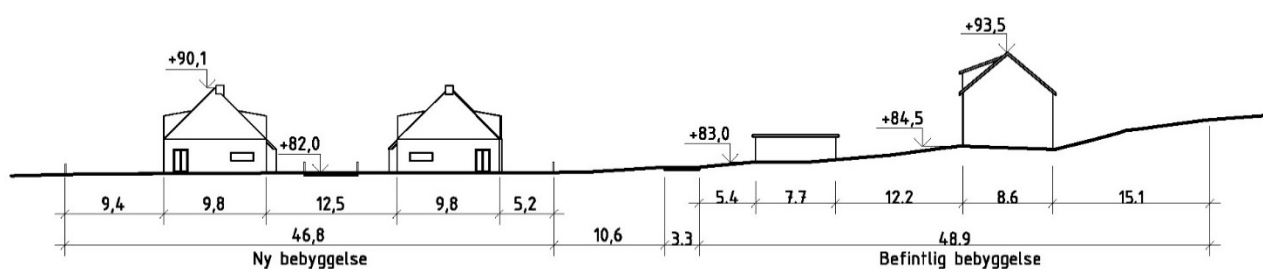
Figur 3- Illustrationskarta (alternativ med villor)

I bilden nedan redovisas hur byggnadsarean i föreslagen bebyggelse förhåller sig med befintlig bebyggelse i omgivningen.



Figur 4- Byggnadsarean för ny och befintlig bebyggelse

Sektionen nedan visar hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till omgivningen i kala och placering.



Figur 5- Tvärsektion genom område

Området i söder angörs via en ny in- och utfart från Melltorpsvägen vägen där man möts av ett mindre torg med dimensioner så att större fordon kan vända det. Från torget leder sedan en bygata i två riktningar längre in i den småskaliga bebyggelsen. Bygatan utformas som en gångfartsgata där alla trafikanter rör sig på lika villkor. Ytor för gångtrafikanter, cyklister och bilar ligger i samma plan. Möblerade zoner med träd kan anläggas vid torget eller vid någon utav de två vändzoner som finns i området. Befintlig infart till villan strax norr om de planerade bebyggelse kan dras om så att det ansluter till det nya området.

Planen innebär ett visst ökat flöde längst Melltorpsvägen, de naturliga avsmalningarna till exempel över bron innebär dock att hastigheten kan hållas nere och även andra hastighetsdämpande åtgärder kan kompletteras om så behövs därav bedöms säkerheten inte påverkas på ett negativt sätt.

Sophanteringen för samtliga hus samlas i anslutning till infarten och torget.

Bilparkering sker på den egna fastigheten. Alternativ med parhus kommer uppföras som bostadsrättsförening och då gäller ett parkeringstal på 1,5 per bostad. Detta innebär ett behov av 20 parkeringsplatser vilket uppfylls genom att anordna parkeringsplats intill bostadsentréer samt 7 platser på föreningens gemensamma ytor (se figur 2). Gällande alternativ med villor bör möjlighet för uppställning för två bilar finnas inom fastigheten vilket uppfylls i förslaget (se figur 3). Behov av cykelparkering är en plats per bostad och anordnas i anslutning till bostadsentréer.

Villan i norr kan angöras via den befintliga angöringsgatan och parkering sker på den egna fastigheten.

Huvudmanskap och genomförandetid

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats.

Genomförandetiden är 15 år från det datum då beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Prövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen

Vid utarbetande av denna detaljplan har en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken utförts. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden med mera

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Bedömningen grundas på följande avvägningar:

- Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i Marks kommuns översiktsplan.
 - Den föreslagna bebyggelseutvecklingen sker som en komplettering av befintlig bebyggelse i en av flera utpekade utvecklingsnoder längs med riksväg 156 vilket är ett av kommunens viktiga infrastruktur och kollektivtrafikstråk.
 - Detaljplaneförslaget innebär relativt stort tillskott av bostäder motsvarande cirka 10 % av det behovet på orten som kommunens bostadsförsörjningsprogram anger fram till år 2030.
 - I översiktsplanen för Marks kommun ligger marken som en del av det område som reserveras för bostadsutveckling.
- Föreslagen markanvändning bedöms medföra från allmän synpunkt en god hushållning.

Planen innebär att en mindre del av jordbruksmarken (ca 3400 kvadratmeter) tas i anspråk för bostadsändamål. En lokaliseringsstudie har tagits fram (Semrén och Månsson Arkitekter, Upprättad 2021-09-22) där det konstateras att:

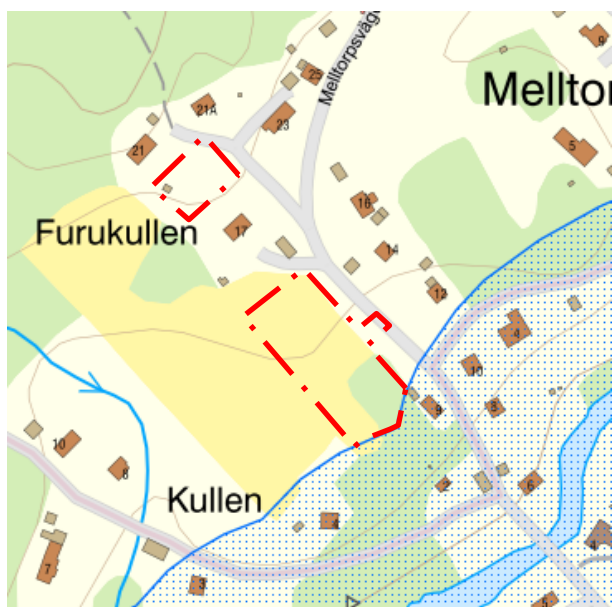
- Marken går att odla på, men inte på ett rationellt och modernt sätt. Vid en översiktlig analys kan marken säkert antas vara brukningsvärd. Men att den någonsin kommer att brukas med de förutsättningar som beskrivits ovan är högst osannolikt.
 - Den föreslagna bebyggelsen är ett väsentligt samhällsintresse eftersom den bidrar till att Hyssna samhälle kan växa med fler bostäder.
 - Denna plats inte kan ersättas av en annan då platsen är vald eftersom den är en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse.
- Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.

Surtan och dess närområde omfattas också av riksintresse för naturvården. Föreslagen bebyggelse kommer ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Dessutom kommer dagvatten omhändertas och renas lokalt på plats. Därmed bedöms det inte att tillkommande bebyggelse får någon negativ påverkan på dessa naturvärden.

- Den genomförda dagvatten- och skyfallsutredning (GICON, Upprättad 2020-10-19 reviderad 2021-04-22) visar att förslaget inte medför att miljö kvalitetsnormerna för vatten överskrids.
- Detaljplanens utformning och omfattning har reglerats för att säkerställa stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen samt miljö- och klimataspekter (läs mer under *Motiv till detaljplanens reglering*).
- Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt samt tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har beaktats i förslaget.
- Planens konsekvenser för boende i omkringliggande fastigheter har studerats ingående (läs mer under *Planeringsförutsättningar och -underlag*) och bedömning är att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.
- De genomförda geotekniska utredningarna (AFRY, Upprättad 2020-05-20 med komplettering 2021-04-15) samt den genomförda dagvatten- och skyfallsutredningen (GICON, Upprättad 2020-10-19 reviderad 2021-04-22) visar att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (läs mer under *Planeringsförutsättningar och -underlag*).
- Planförslaget bedöms främja ekologiskt, social och ekonomisk hållbarhet enligt den mening som avses i 2 kap. 3 § PBL (läs mer under *Planeringsförutsättningar och -underlag*).

Prövning enligt strandskyddslagstiftningen

Vattendraget Surtan har strandskydd på 100 meter. Planområdet angränsar till strandskyddet (se *Figur 6*).



Figur 6- Strandskyddets utbredning

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan för området som omfattas av strandskydd.

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

När kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar en befintlig ska kommunen i de flesta fall undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan.

Den aktuella detaljplanen medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse och har ett tydligt stöd i kommunens ny antagna översiktsplan. Utifrån informationen som finns i översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte den här detaljplanen medföra någon betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte genomföras.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH -UNDERLAG

Statliga, regionala och mellankommunala

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Ca 50 meter söder om planområdet finns områden definierat som riksintresse för:

- Naturvård (MB 3:6) – Viskan och Surtans dalgångar med Assbergsraviner
- Kulturmiljövård (MB 3:6) – Hyssna gamla kyrka och Melltorps by

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

Biotopskydd

Inom planområdet finns det stenmurar som kan komma att omfattas av generellt biotopskydd. Dessa bedöms inte påverkas av förslaget.

Kommunala

Översiktsplan

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

Generella bestämmelser

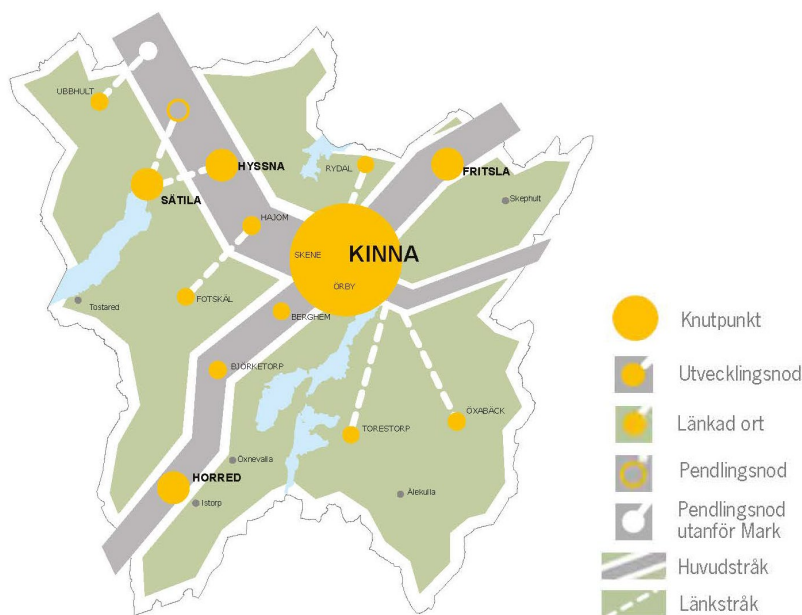
- Lämplighetsbedömning - Bebyggelseutveckling bör i första hand ske i stråkens knutpunkt, utvecklingsnoder och länkade orter, genom komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse. Hyssna är en av flera utpekade utvecklingsnoder som ligger längs ett av prioriterade huvudstråken. (se *Figur 7*).
- 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, och 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

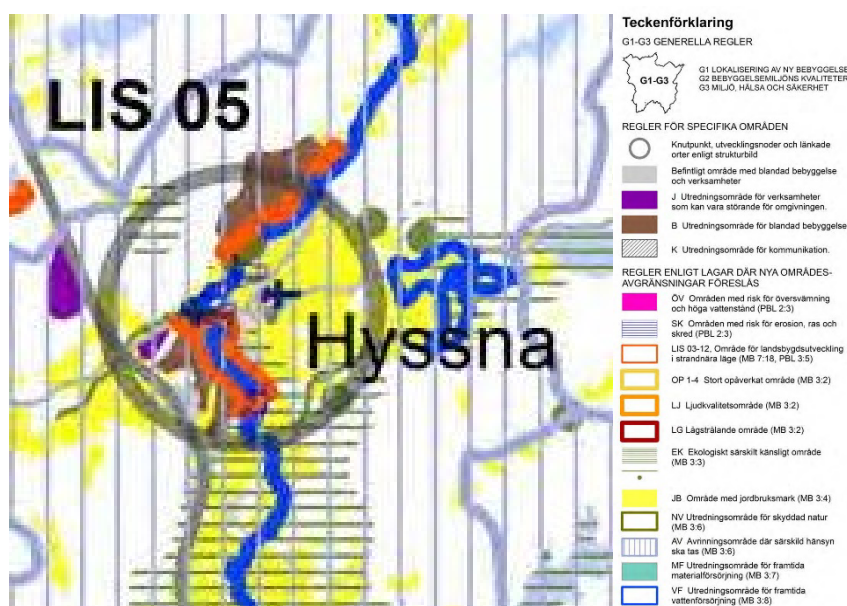
- Utredningsområde för blandad bebyggelse - är framtida områden för bostäder, ev. uppblandade med verksamheter, handel, service, och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen. (se Figur 8)

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 7- Utdrag ur ÖP Mark 2017, strukturbild



Figur 8- Utdrag ur ÖP Mark 2017, karta 1 – regler enligt ställningstagande

Bostadsförsörjningsprogram

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, Sätilla 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.

Fördjupning av översiktsplan Mark nordväst

Ett nytt förslag till en fördjupning av översiktsplan för Marks kommuns nordvästra del har tagits fram. Förslaget har varit på samråd 2018-11-05 till och med 2019-01-07. Den har ännu inte antagits.

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:
 - Bygg ihop Hyssnas bostadsområden
 - Utveckla Hyssnas karaktär (utblickarna över odlingslandskapet och kulturmiljön tillvaratas)

- Framhäv kulturmiljövärdena på orten
- I förslaget ingår södra delen av planområdet i ett utpekad område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område)

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella området är inte planlagt idag.

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

Lokala miljömål

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

Lokala

Stads- och landskapsbild

Landskapet vid Melltorp präglas idag av utspridda villor med skogbeklädda kullar och mindre ytor av åkermark däremellan.

Marknivåerna inom planområdet varierar från ca +90 i norr till +81 i mitten och går upp igen till +83 i söder.

Natur- och kulturvärden

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.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområde.

Sociala frågor och barnperspektiv

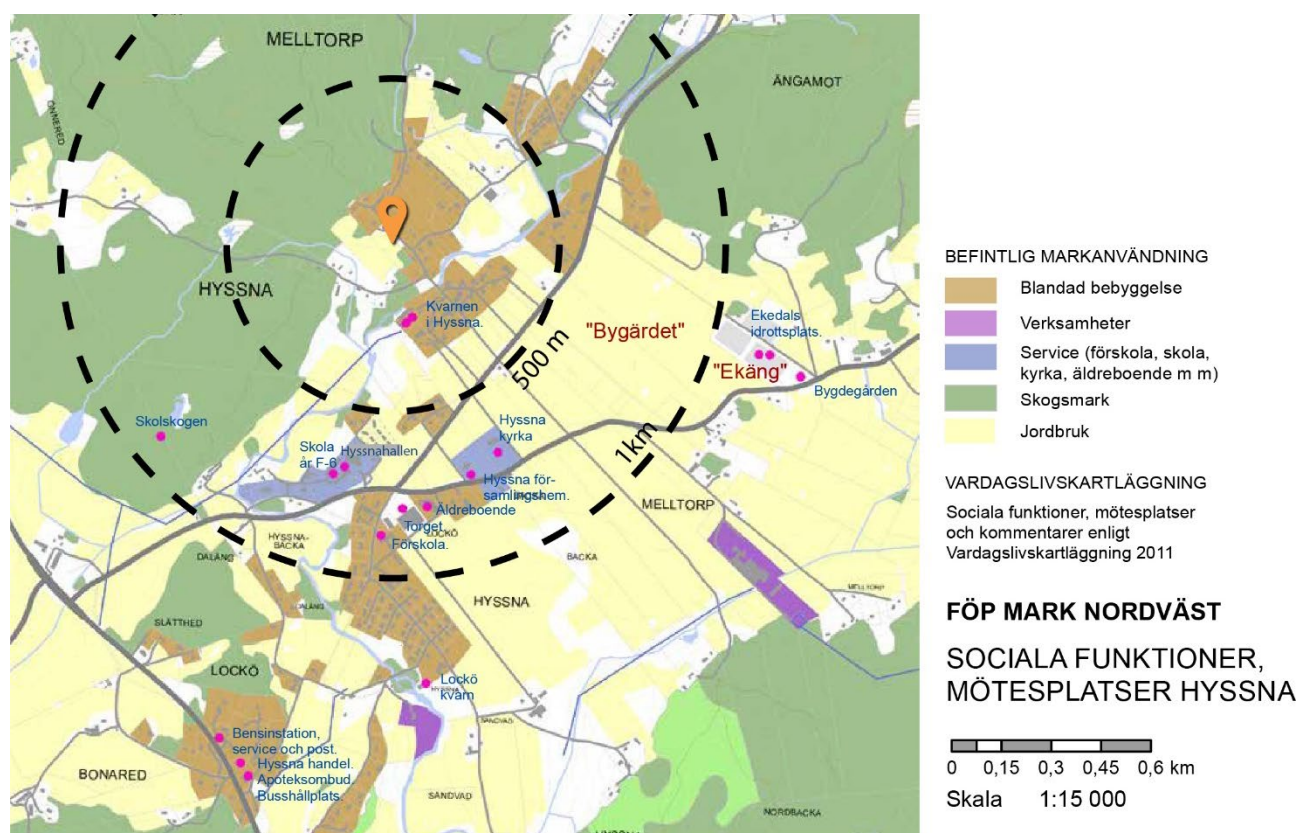
Möjligheterna till sociala funktioner, mötesplatser och rekreation omkring Hyssna är goda.

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 9- Planområdets läge i förhållande till sociala funktioner i Hyssna

Barnkonventionen

Sedan jan 2020 är FN:s barnkonvention en del av svensk lagstiftning. Det innebär att vi ska följa de 54 artiklarna i vårt arbete i Sverige. Artiklarna spänner över alla samhällets funktioner och här nedan lyfter vi upp den som är relevanta för projektet och beskriver hur vi med hjälp av det som möjliggörs av detaljplanen skapar ett bättre samhälle för den kommande generationen. Vi har valt att använda en enklare beskrivning av artikeln så att även de berör har möjlighet att ta till sig texten.

Artikel 31

”Du har rätt till lek, vila och fritid. Alla barn har rätt att få göra saker som är roliga på fritiden. Det kan vara att idrotta eller lyssna på musik. Men du som är barn har också rätt att vila. Du har rätt att koppla av och få sova.”

I bostadsområdet som planeras finns stora möjligheter till lek såväl inom området och i husen som i naturen i närheten. Melltorp är ett idylliskt område och barnen som flyttar in här kommer ha alla möjligheter att hitta sin egna lekplatser och favoritställen. I den lantliga miljön som finns här kommer det också finnas stora möjligheter att finna ro och vila när barnen behöver det.

Skugg- och ljusförhållanden

En solstudie har tagits fram (2021-10-22, Semrén och Månsson Arkitekter) för att studera om/hur föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse vid olika tider på året (vårdagsjämning och midsommar). Studien visar att omgivande bebyggelse inte påverkas negativt vad gäller solförhållanden. (för större bilder se bilagor till planbeskrivningen)

Midsommar



Midsommar kl. 9



Midsommar kl. 12

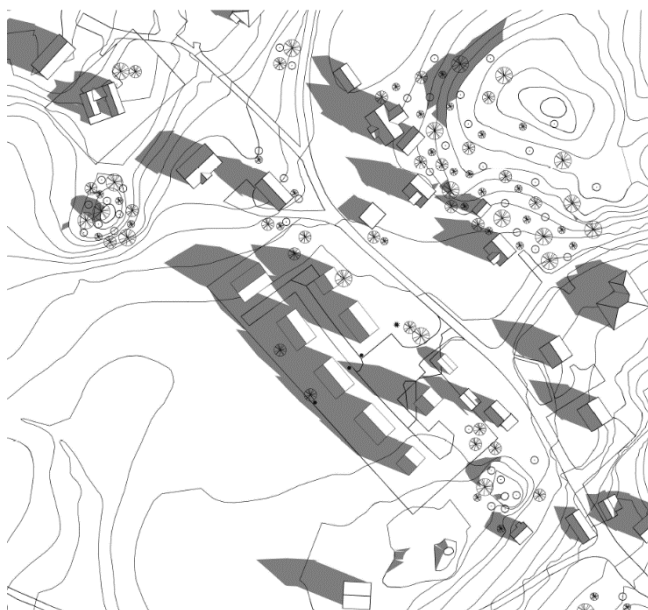


Midsommar kl. 15



Midsommar kl. 18

Vårdagjämning



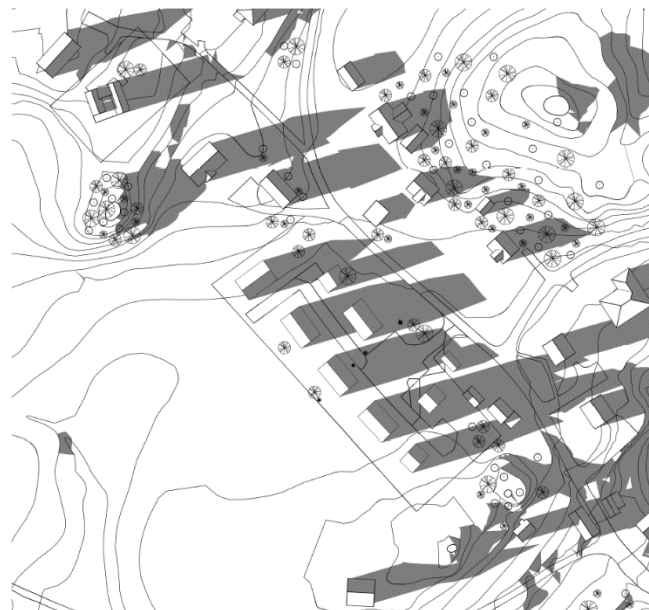
Vårdagjämning kl. 9



Vårdagjämning kl. 12



Vårdagjämning kl. 15



Vårdagjämning kl. 18

Mobilitet- och parkering

Planområdet kan angöras från Melltorpsvägen i öster som förvaltas genom en gemensamhetsanläggning (Hyssna Backa ga:1) av Hyssna Vägörening.

Kollektivtrafik finns vid Hyssna skolan ca 1 kilometer från planområdet samt vid riksväg 156, hållplatserna Sandvad och Hyssna handel ca 2 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 utökas.

Parkeringsnorm för Marks kommun anger det minsta antalet parkeringsplatser som krävs för en bostad eller verksamhet i plan- och bygglovsärenden. Normen ska tillämpas vid detaljpanelläggning samt all bygglovsprövning för nybyggnad, ombyggnad och ändrad användning, dock inte om detaljplan finns med egen norm för planområdet.

Marks kommun har delats upp i två zoner för att underlätta handläggning. Den här planen ligger inom Zon 2, Övriga kommunen. Enfamiljshus är inte medtaget i parkeringsnormen utan ett lämpligt normalt för enbostadshus är möjlighet för uppställning för två bilar. För flerbostadshus är parkeringstalet 1,5 per lägenhet.

Föreslagen uppfyller behov av parkeringsplatser för bil och cykel enligt normen (läs mer under Detaljplanens beskrivning – föreslagen bebyggelseutveckling)

Teknisk försörjning

El-, internet- och teleförsörjning

Skanova har ledningar utmed Melltorpsvägen och inom planområdets norra del. Dessa ledningar påverkas inte av föreslagen bebyggelse.

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar utmed Melltorpsvägen.

Uppvärmning

Det vanliga uppvärmningssystemet inom området är värmepump.

Vatten- och avlopp

VA-ledningar finns utmed Melltorpsvägen.

Dagvattenhantering

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (2020-10-19, GICON). Sammanfattning av resultatet redovisas nedan:

Den föreslagna exploateringen medför att hårdgjorda ytor ökar. Dagvattenflöden inom området har beräknats före och efter exploateringen enligt riktlinjer i branschorganisationen Svenskt Vattens publikation P110 från 2016. Riktlinjer i Vatten- och avloppsplan för Marks kommun har legat till grund för utredningen.

Dagvattenhanteringen inom planområdet föreslås vid exploatering utföras så att dagvattenflöden till recipient hålls nere och så att föroreningar minimeras.

Vatten från hustak leds via hängrännor och stuprör via dagvattenledningar till ett underjordiskt magasin för fördröjning och rening.

Recipienten för dagvatten från planområdet är Surtan. Det är av stor vikt att dagvattnet fördröjs och renas innan det når Surtan. Det planeras för lokalt omhändertagande och rening på plats. Därmed bedöms inte vattenkvaliteten försämrats i Surtan på grund av planerad utbyggnad.

Avfallshantering

Teknik- och servicenämnden har på uppdrag av kommunfullmäktige verksamhetsansvaret för avfallshantering i kommunen. Ansvaret omfattas av insamling/transport och mottagning/behandling mot en avgift som betalas av fastighetsinnehavare.

I renhållningsavgiften ingår:

- Hämtning av kärlavfall
- Behandling av avfallet

- Att lämna grov- och elavfall samt farligt avfall till de olika insamlingssystemen: återvinningscentralen, miljöbilen och grovsopsturen.
- Administration och information kring kommunens avfallshantering

Avfallshanteringen ska i första hand lösas inom egen fastighet. Detta kan göras i avfallsutrymmen med kärl eller genom botten tömmande avfallsbehållare. Gemensam sopbehållare kan användas av närboende. Detaljutformningen av avfallshantering hanteras under bygglovsprocessen. Särskilt ska beaktas framkomligheten för hämtningsfordon, personal samt avfallssortering.

Post

Vid nybyggnation placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

I samband med framtagandet av detaljplanen har geoteknisk utredning utförts (AFRY, Upprättad 2020-05-20 med komplettering 2021-04-15). Sammanfattning av resultatet redovisas nedan:

Norra delområdet

De ytliga jordlagren består av berg i den södra delen av området och sandig morän i övrigt. Jorddjupet varierar mellan 0 och 3 meter.

Totalstabiliteten inom området bedöms utifrån omgivande marknivåer, förväntade jorddjup och jordarter vara tillfredsställande både före och efter exploatering.

Södra delområdet

Jordlagren har en mäktighet på ca 1–10 meter. Jorden ovan berg består av ett tunt lager sandig mulljord som underbyggs av friktionsjord ner till berg.

Inga observationer av grundvattennivå har kunnat observeras i skruvprovtagningshål. Det finns risk för artesiska grundvattennivåer i området.

Markens relativa fasthet är hög eller mycket hög. Inga sättnings- eller stabilitetsproblem råder i området för befintliga förhållanden. Totalstabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande både före och efter exploatering.

Båda delområdena

Det bedöms generellt att sättningsproblem inte föreligger för planerade 1–2 våningshus med hänsyn till omgivande marknivåer och jordarter.

Området klassas som normalradonmark och byggnader som uppförs ska vara radonskyddade. Det innebär att byggnadernas grundkonstruktion ska utföras på ett sådant sätt att den radonhaltiga luften inte kommer in i byggnaden. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas.

Ingen erosion som påverkar området negativt bedöms förekomma.

Ingen risk för blocknedfall/bergras bedöms föreligga som kan påverka området.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras med plattor på packad fyllning på den naturligt lagrade friktionsjorden eller på berg. Organiska jordlager ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas. En avsänkning av befintlig grundvattennivå får inte ske utan att omgivningspåverkan har utretts. Vid grundläggning bör hänsyn tas till att material med tjälfarlighetsklass 4 kan förekomma.

Kompletterande undersökningar rekommenderas vid detaljprojektering.

Skyfall och översvämningssrisk

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (GICON, upprättad 2020-10-19, reviderad 2021-04-22). Utredningen visar att naturlig ytavrinning är möjlig och att översvämningar till följd av kraftiga regn kan undvikas. Ytlig avrinning via allmänna vägar vid skyfall är vanligt förekommande. Vid skyfall leds vatten som inte infiltreras eller fördröjs lokalt till Melltorpsvägen för vidare avrinning mot Surtan. Den stora höjdskillnaden mellan planområdet och närliggande fastigheter ner till Surtan gör det sannolikt att avrinning sker relativt snabbt. Föreslagen exploaterings påverkan på översvämning av närliggande fastigheter till följd av skyfall bedöms vara låg.

Utredningen visar vidare att översvämningssrisk till följd av höga vattennivåer i Surtan bedöms som mycket låg då höjdskillnaden mellan normalt vattenstånd i Surtan och planområdet uppgår till ca 10 m. I Melltorp finns även två av Surtans biflöden med tillrinning uppströms respektive nedströms planområdet. Höga flöden i de två biflödena leds naturligt till Surtan. Detta i kombination med en marknivåanalys gör att översvämningssrisk av planområdet till följd av höga nivåer i Surtan och dess biflöden bedöms som mycket låg.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga potentiellt förorenade områden registrerade.

Buller

De planerade bostadsbyggnader antas inte utsättas för omgivningsbuller i större omfattning. Redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller anses därför obehövligt.

Brandrisk

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

Olyckor

Det finns inga riskkällor inom eller i närheten av planområdet.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömningen enligt PBL.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

Detaljplanen omfattar inte några allmänna platser.

Kvartersmark

B – Bostäder

Bestämmelsen är nödvändig för att uppnå detaljplanens syfte vilket är att möjliggöra nya bostäder i anslutning till den befintliga bebyggelsen och på så sätt främja en långsiktig utveckling av bostadsområdet i Melltorp och Hyssna samt att skapa förutsättningar för att bygga ihop Hyssnas bostadsområden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e_1	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Dessa bestämmelser tillsammans reglerar hur mycket som max får byggas inom detaljplaneområdet för att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt befintligt boende i området.

Största byggnadsarean är angiven i procent av fastighetsarean vilket möjliggör varierande bebyggelse som kan utvecklas över tid beroende på hur fastigheter bildas.

Högsta nockhöjd tillsammans med minsta takvinkel styr både omfattningen på det som får byggas och den inverkan som byggnadens höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön.

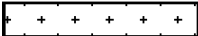
Det är viktigt att notera att takvinkeln på takkupor och frontespis undantas från bestämmelsen om minsta takvinkel (se bestämmelsen f_2 under utformning).

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 200 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.
d_2	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Syftet med bestämmelsen är att styra exploateringsgraden inom området och förhindra en olämplig förtätning.

Placering

	Marken får inte förseas med byggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Ett avstånd på 4,5 meter till angränsade fastigheter till planområdet är säkerställt genom bestämmelsen om prickmark för att undvika problem med insyn och försämrat ljusförhållande.

Bestämmelsen om korsmark säkrar möjlighet att anlägga ett gemensamt avfallsutrymme vid entrén till området.

Utformning

f_1	Endast en och två bostadshus samt parhus får uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_2	Takvinkel på takkupor och frontespis får vara mindre än den angivna minsta taklutningen inom egenskapsområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnadstyp begränsas till en och två bostadshus samt parhus för att säkerställa att områdets småskaliga karaktär bevaras.

Takvinkeln på takkupor och frontespis undantas från bestämmelsen om minsta takvinkel. Detta för att undvika att planen görs mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till syftet med planen.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Minst 15 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig., 4 kap. 10 §
-------	--

Syftet med den här bestämmelsen är att begränsa den hårdgjorda ytan inom planområdets och på så sätt skapa goda förutsättningar för att hantera dagvatten på ett hållbart sätt.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum då beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft, 4 kap. 21 §

Syftar till att skapa goda förutsättningar för en långsiktig utveckling av området.

Ändrad lovplikt

a_1	Bygglov krävs även för byggnation av friggebod samt Attefallshus, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
-------	---

Detaljplanen är flexibelt utformat vad gäller placering av bebyggelse för att möjliggöra utveckling av området över längre tid. Samtidigt är det viktigt att säkra att all kommande bebyggelse under genomförandetiden är i linje med detaljplanens syfte. Därmed ökas omfattningen av bygglovsplikten så att den omfattar även byggnation av friggebod samt Attefallshus.

a_2	Marklov krävs även för åtgärder på stenmurar, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
-------	---

Syftet med bestämmelse är att säkra att stenmurar som omfattas av generellt biotopskydd inte tas bort eller förvanskas utan beviljad dispens från Länsstyrelsen.

Markreservat

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §
-------	--

Syftet med bestämmelsen är att säkra befintliga tele- och fiberanläggningar inom kvartersmark.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och Bygglagen PBL (2010:900).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas genom enskilt huvudmannaskap (genom en gemensamhetsanläggning, Hyssna Backa ga:1, av Hyssna Vägförening).

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark liksom för förvaltning av markområden och anläggningar inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Exploatören ansvarar för att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvattennätet samt för anslutning till el, tele och eventuell fiber.

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning och anser att en ny nätstation ska anläggas i närheten av planområdet för att bl.a. försörja den nya bebyggelsen. Stationen kommer ligga utanför planområdet och exploatören ansvarar för att den anordnas.

Avtal och överenskommelser

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

Kommunen avser att teckna exploateringsavtal med exploatören.

Avtal skall tecknas mellan exploatören och ägare till fastigheten Melltorp 3:13 angående överlåtelse av mark för anläggande av in- och utfart samt en transformatorstation (enligt yttrande från Vattenfall Eldistribution AB).

Fastighetsfrågor

Markägoförhållanden

Marken inom detaljplaneområdet är privatägd. Fullständigt ägarförhållande för de fastigheter som berörs av detaljplanen framgår av tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Genomförande av planen innebär att del av fastigheten Melltorp 3:13 (i norr) ska köpas av exploatören för anläggandet av in- och utfart samt en transformatorstation (enligt yttrande från Vattenfall Eldistribution AB).

Fastighetsbildning

Detaljplanen innehåller inte några fastighetsindelningsbestämmelser men föreskriver en minsta storlek på fastigheten. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Rättigheter

Detaljplanen kräver inte att några gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas.

Genomförande av planen innebär att befintliga och nybildade fastigheter inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Hyssna Backa ga:1. Detta för att möjliggöra anslutning till Melltorpsvägen.

Inom planområdet finns några befintliga ledningar som inte påverkas av exploateringen. U-områden har införts på plankartan för att säkerställa dessa ledningar i sitt nuvarande läge.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnad

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen.

Exploateringskostnader

Genomförande av planen kommer att orsaka följande kostnader och intäkter:

- För kommunen

- Intäkter från plankostnadsavtal
 - Intäkter från VA-anslutningsavgifter
 - Inga kostnader
- För exploitören
 - Kostnader för upprättande av detaljplanen
 - Kostnader för VA-anslutningsavgifter
 - Kostnader för marköverlåtelse för att anlägga in- och utfart samt transformatorstation
 - Kostnader för att ansluta den nya fastigheten/fastigheterna till gemensamhetsanläggningen för Melltorpsvägen.
- För övriga fastighetsägare och rättighetshavare
 - Melltorp 3:13 - Intäkter från marköverlåtelse för att anlägga in- och utfart samt transformatorstation
 - Melltorp S:2 - Något ökade kostnader för drift och underhåll på Melltorpsvägen