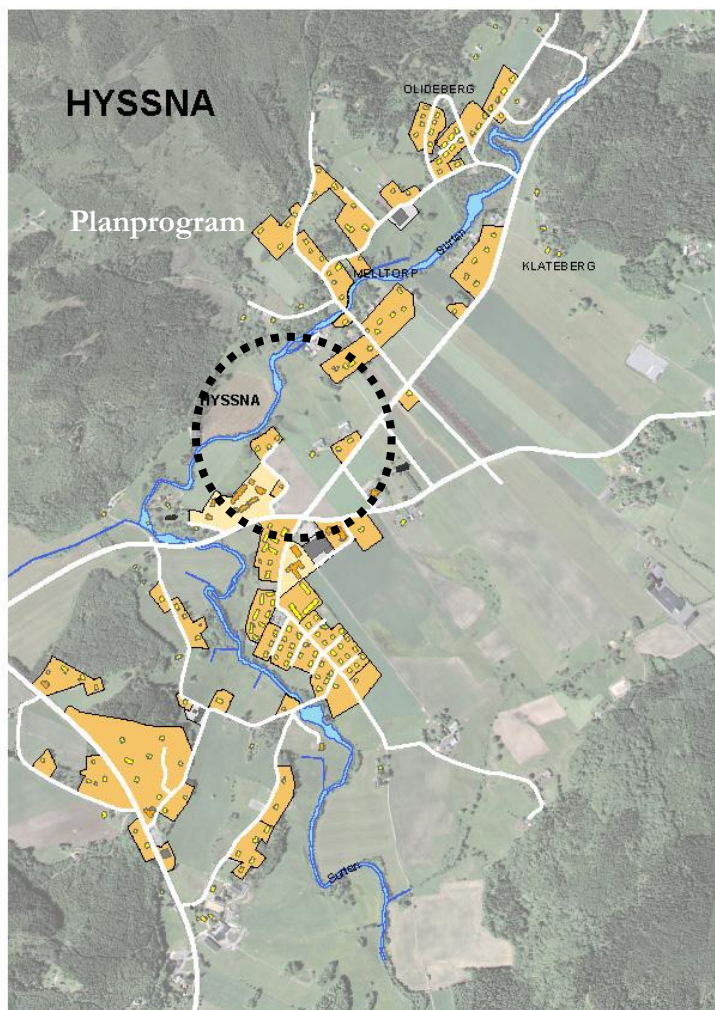


## Planprogram för

### HYSSNA 3:4 M.FL.

Hyssna, Marks kommun, Västra Götalands län



Inkluderande del av Hyssna 4:8, 2:1, 2:17 och Melltorps radby samt flertalet bebyggda fastigheter.

Upprättad 2009-03-27, reviderad 2009-10-07  
Planarkitekt Åsa Svensson  
Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planprogrammets syfte är att utreda förutsättningarna för att bebygga delar av Hyssna. Hyssna ligger i Surtans dalgång i kommunens nordvästra hörn. Programområdet är placerat mitt i Hyssna och innefattar delar av Melltorps radby samt befintlig jordbruksmark. Huvudfrågor för arbetet har varit hållbar samhällsutveckling samt att klarlägga vilka motstridiga intressen så som exploateringsönskemål, strandskydd, fornlämningar, friluftsliv, naturvård m.m. som finns i området. I planprogrammet redovisas föreslagen placering av bostadsområde samt antal bostäder, möjliga tillfarter och lektytor.

### Plandata

Planprogrammet omfattar delar av fastigheterna Hyssna 3:4, 4:8, 2:17, 2:1 samt flertalet bebyggda fastigheter, såsom delar av Melltorps radby samt Hyssnaskolan.

### Läge och areal

Programområdet är till sin helhet ca 25 ha stort, varav föreslaget bebyggelseområde upptar ca 5 ha.

### Markägoförhållanden

Markområdena ägs av ett flertal privata fastighetsägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

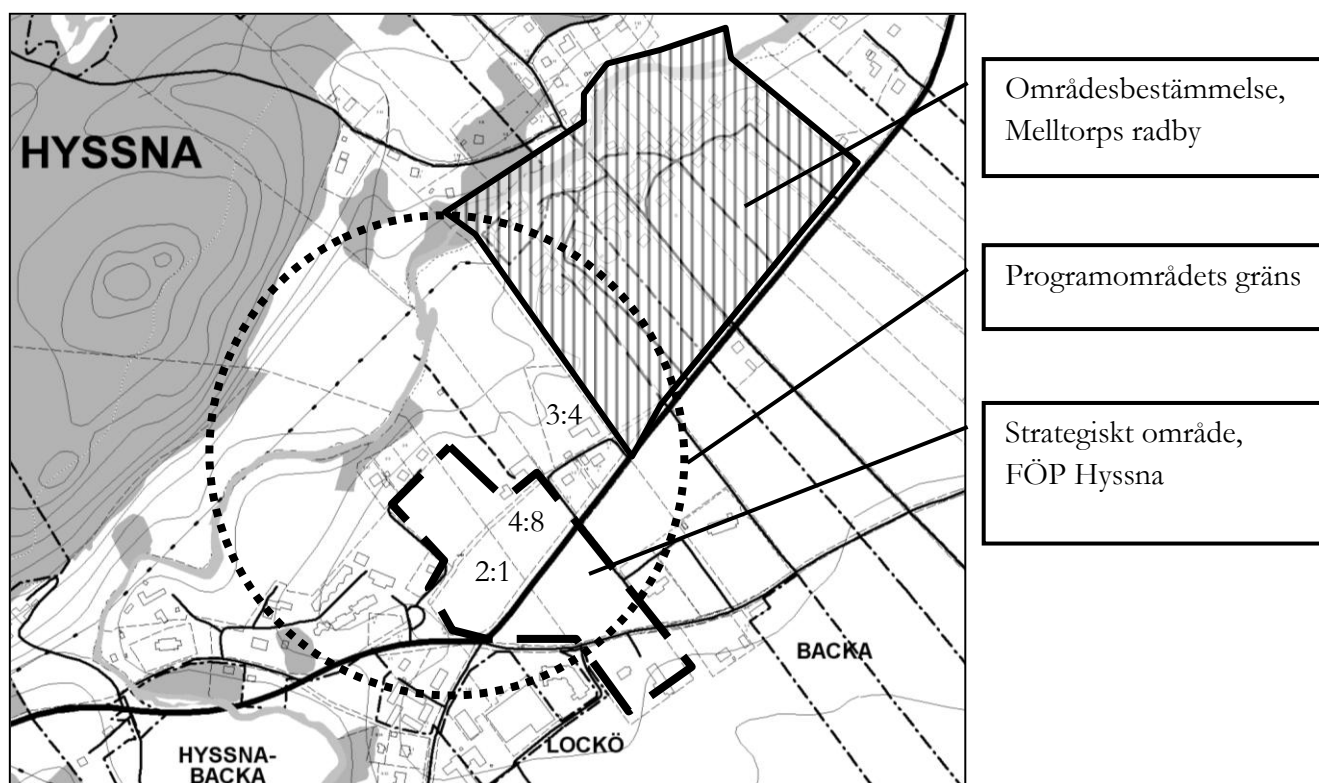
### Översiktsplaner

I gällande fördjupning av översiktsplan för Hyssna (FÖP Hyssna), 1996, omfattas större delen av föreslagen bebyggelse av ”strategiskt område”. Här föreslår FÖP Hyssna att man ska prioritera en markanvändning med behov av närhet till centrum. En mindre del av föreslagen bebyggelse ligger inom prioriterad jordbruksmark.

### Detaljplaner

Delar av programområdet, Melltorps radby, omfattas av områdesbestämmelser. Bestämmelserna anger att förtätning av bebyggelsen inom området inte är önskvärd samt att det öppna jordbrukslandskapet intill byn och trädridan längs Surtan bör bevaras. Byggnaderna ska målas med faluröd slamfärg eller ljus oljefärg, genuina material med anknytning till den lokala byggnadstraditionen ska användas och staket/hägnader/murar ska utföras på ett för området traditionsenligt sätt.

I söder angränsar programområdet till bebyggelse längs Lockövägen samt Stommenvägen. Området omfattas av flera detaljplaner, med bestämmelser som medger bostäder i 1 till 2 våningar, gruppboheter i 2 våningar, centrumbebyggelse samt handel och småindustri.



### Riksintressen

Inom programområdet finns riksintresse för kulturminnesvård (Melltorps radby) och naturvård (Surtan och dess strandområde).

### Strandskydd

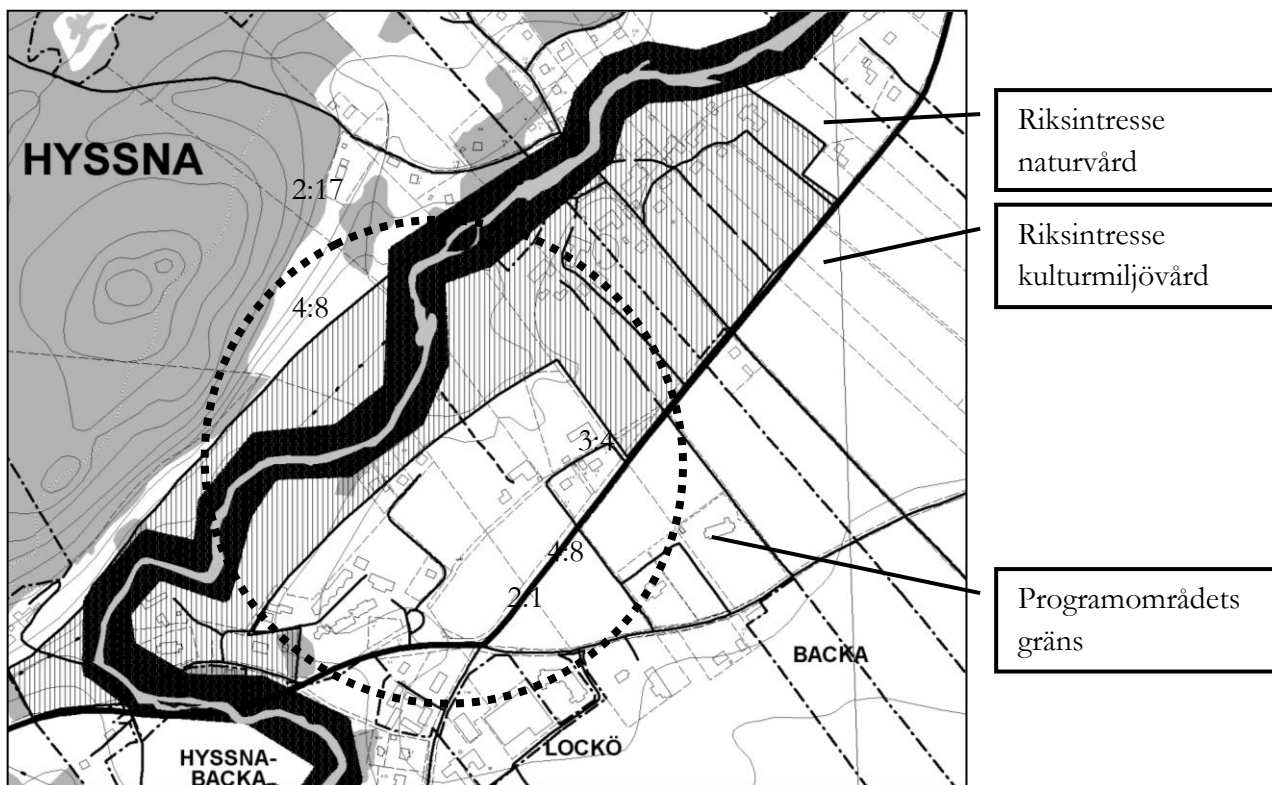
Surtan innehar strandskydd på 100 meter.

### Naturvård

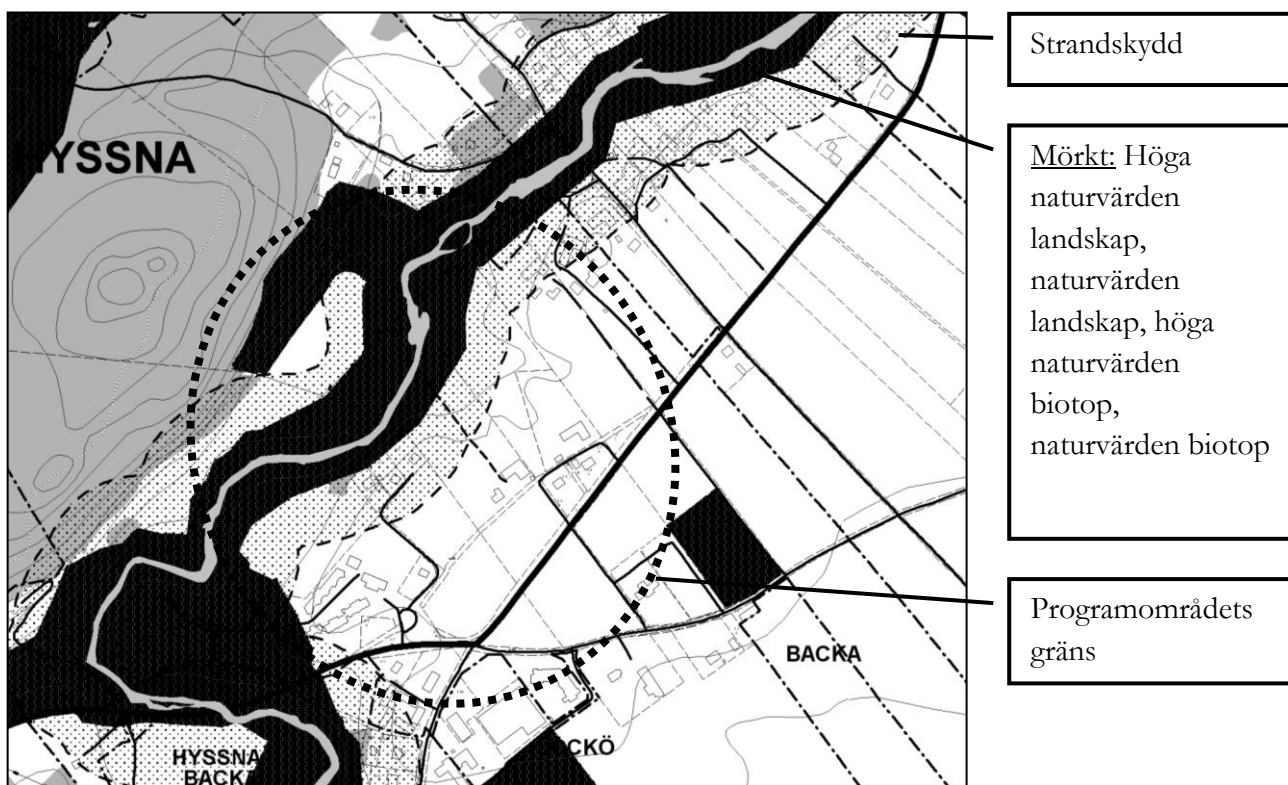
Surtan och dess strandområden är av riksintresse för naturvården. Surtan är utpekad som nationellt särskilt värdefullt och skyddsvärt vattendrag. Enligt Länsstyrelsen planeras det att Surtan ska ges ett långsiktigt skydd som reservat. Surtans omgivning utgör idag område med ”hög naturvärden biotop” (ett homogent område med höga naturvärden) samt ”naturvärden för landskap” (naturvärden som är viktiga för den lokala biologiska mångfalden och som finns utspridda i ett landskapsrum där de bildar ett sammanhang).

### Kulturminnesvård

Genom programområdet går ett riksintresse för kulturminnesvård. Detta består av Melltorps radby, det välbevarade äldre odlingslandskapet med långsmala skiften, Hyssna gamla kyrka, en stenvälsbro samt ett hembygdsmuseum. Jordbruksområdet sydost om Melltorps radby är klassat som kulturhistorisk miljö, då det öppna jordbrukslandskapet är viktigt för upplevelsen av radbyn. För att bevara kulturmiljön är det viktigt att den öppna jordbruksmarken söder om radbyn bibehålls samt att bebyggelsen inom radbyn bevaras.



Karta Riksintressen kulturmiljövård samt naturvård



Karta strandskydd samt naturvärden

## Övriga kommunala beslut

Ansökan om planläggning har inkommit avseende Hyssna 2:17 samt 3:4. Kommunstyrelsen beslutade 2008-06-02 att ge Plan- och bygglovskontoret i uppdrag att upprätta planprogram för Hyssna 2:17 samt Hyssna 3:4. Efter start av planprogrammet har intresse för planläggning även visats för delar av Hyssna 2:1 samt 4:8.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

### Mark och vegetation

Hyssna ligger i kommunens nordvästra del, ca 7 km öster om Sätilla, med pendlingsavstånd till Göteborg (ca 4,5 mil). Programområdet ligger mitt i Hyssna samhälle och omfattar delvis befintlig bebyggelse. Området utgörs av öppen jordbruksmark. Programområdet delas av Surtan och dess trädridå.

Längs Surtan växer en trädridå av blandad lövskog. Den öppna jordbruksmarken nyttjas för både odling samt bete. Inom jordbruksmarken finns biotopskyddade element, såsom stenmurar, dessa ska i första hand sparas och om detta inte är möjligt skall dispens sökas.

### Landskapsbild och bebyggelsestruktur

Området präglas starkt av den öppna dalgången längs Surtan som ramas in av skogsklädda kullar. Trädridån längs Surtan utgör en gräns mellan det öppna landskapet i söder och det slutna skogslandskapet i norr. De två olika landskapsrummens karaktär ger olika förhållningssätt till ny bebyggelse och dess utformning.

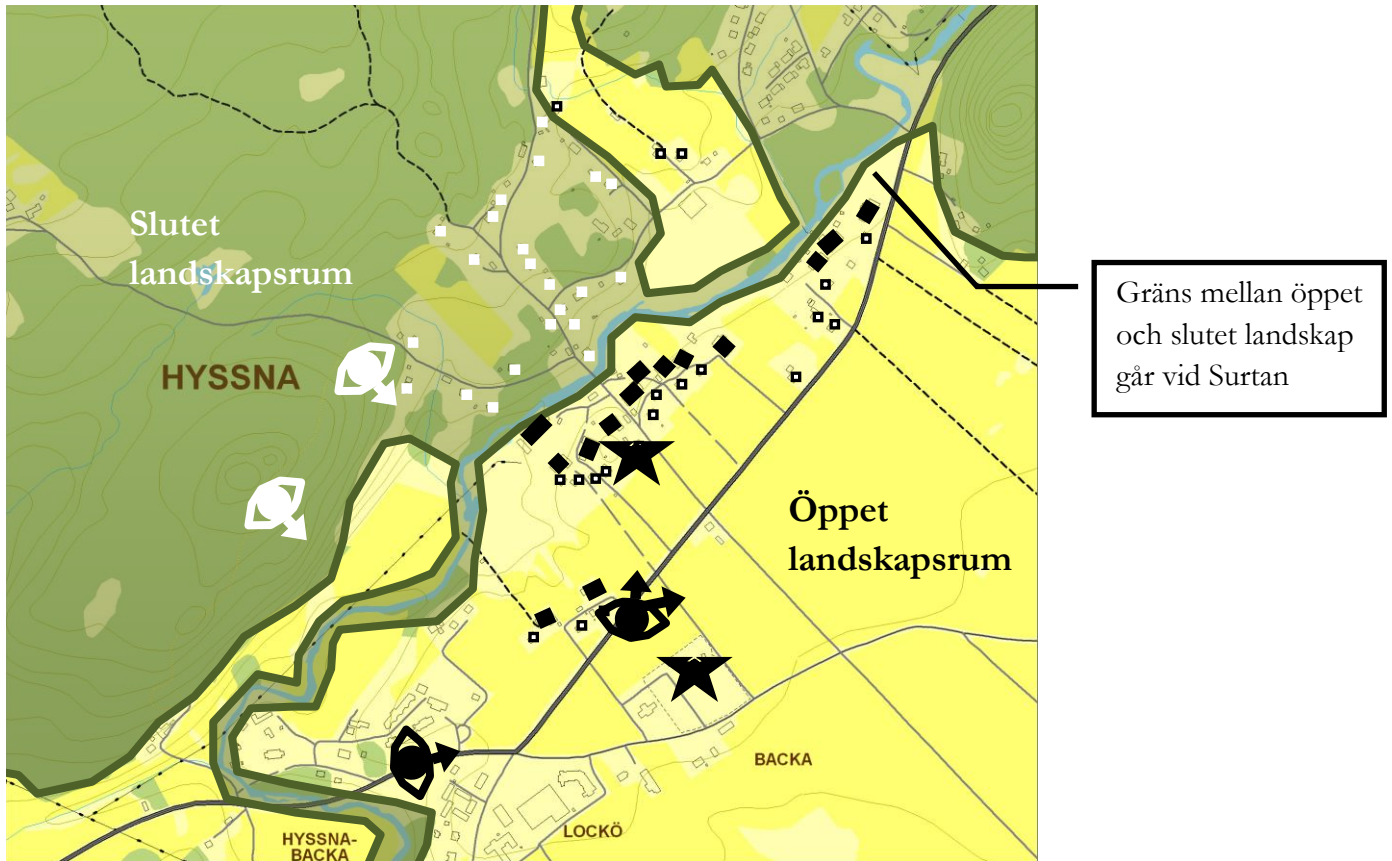
Befintlig bebyggelse består av Melltorps radby samt bebyggelse längsmed Bollebygdsvägen. Bebyggelsen håller en traditionsenlig arkitektur med fasader i trä och sadeltak.

*Det öppna landskapsrummet* präglas starkt av den brukade marken och åkrarnas indelning där de gamla skiftena fortfarande är synliga. Bebyggelsen ligger främst längs skogsbrynen och Melltorps radby står i blickfånget. I det öppna landskapet har bebyggelsen en tydlig struktur och karaktär som ska värnas, en ”radbykaraktär”(se karta sid. 6). Bostadshusen är orienterade mot jordbruksmarkerna i sydost och dess ekonomibyggnader mot Surtan. Bostadshusen är målade i ljusa färger medan mindre byggnader och ekonomibyggnader är målade med falu rödfärg. Det är viktigt att nya inslag i miljön, bostadshus eller ekonomibyggnader, har stöd i befintlig bebyggelse och vegetation.

*Det slutna landskapsrummet* norr om Surtan präglas av skogsmarker som bryts av mindre betes- och åkermarker. I det slutna skogslandskapet ligger bebyggelsen utspridd med stora tomter.

Det öppna landskapet och de skogsklädda kullarna skapar flertalet magnifika vyer i landskapet. Hyssna kyrka är ett av landskapets tydligaste landmärken.

Norr om programområdet går Hyssnaleden och skogsmarkerna ger goda möjligheter för rekreation. Genom åkerlandskapet kan man röra sig längs flertalet mindre vägar. Söder om programområdet ligger Stoms ås, ett rekreationsområde med stora naturvärden och skyltade gångstigar.



Karta som illustrerar landskapsbilden i området, ögonen visar på viktiga utblickar och stjärnorna på viktiga landmärken.

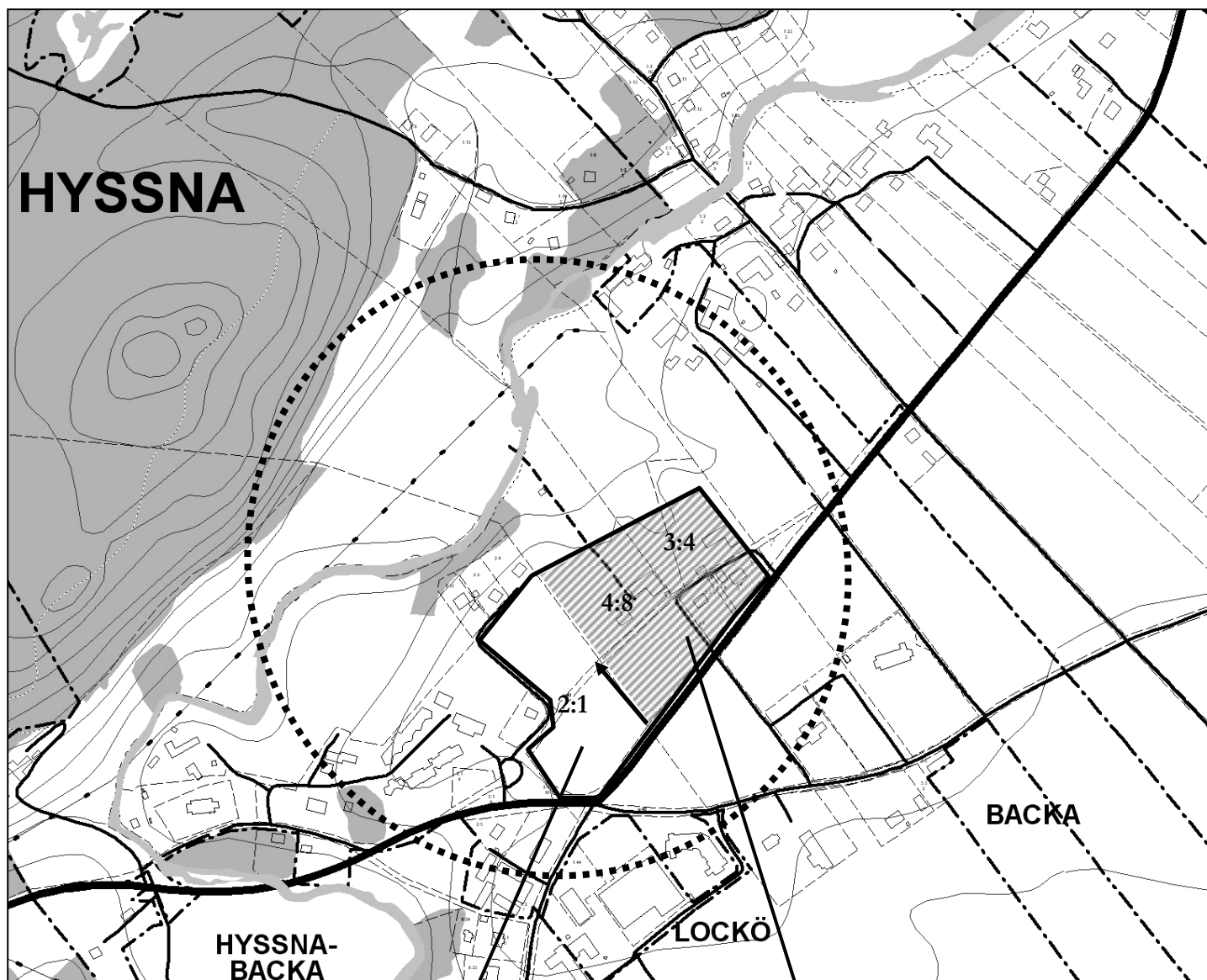
### Ny bebyggelse

I det öppna landskapet föreslås ett större bostadsområde med blandad bebyggelse, platsen är central i Hyssna och binder samman den i övrigt splittrade tätorten. Bostadsområdet rymmer ca 50 lägenheter i blandade byggnadsformer. Området föreslås utformas med två olika karaktärer för att både knyta an till Melltorps radby/det öppna landskapet och området kring Hyssnaskolan.

Närmast Melltorps radby och det öppna landskapet är det väldigt viktigt att den nya bebyggelsen passar in i den befintliga bebyggelsestrukturen, i **”radbykaraktären”**. Detta innebär att ny bebyggelse längs Surtan skall ha samma karaktär som ekonomibygnaderna och att ny bebyggelse längs Bollebygdsvägen skall ha samma karaktär som befintliga bostadshus. För att ny bebyggelse skall bidra till ”radbykaraktären” föreslås byggnadernas proportioner (fasadbredder och

takvinklar) samt färgsättning efterliknas. Detta kan exempelvis längs Surtan resultera i rödmålade längor med radhus som följer befintliga ekonomibygnaders utformning. Till detaljplanen föreslås knytas ett gestaltungsprogram.

Föreslagen bebyggelse närmast Hyssna samhälle bör få en **”centrumkaraktär”** med blandad bebyggelse bestående av flerbostadshus, radhus och mindre friliggande villor. Här finns även möjlighet att anlägga förskola och mindre service-/handelsverksamheter i anslutning till krysset Bollebygdsvägen /Lockövägen, såsom kiosk eller café.



Centrumkaraktär

”Radbykaraktär”  
(streckat område)

*Föreslaget bostadsområde*

## **Fornlämningar**

Inom programområdet finns flera fornlämningar. Ett par av dessa ligger längs Surtan, det finns en fornlämning av en gammal kvarn, en bro samt ”övriga lämningar”. I planområdets västra kant ligger Tors källa, även den en fornlämning. Utanför programområdet finns flertalet fornlämningar runt Hyssna gamla kyrka, i det öppna åkerlandskapet samt uppe i Lillaskog.

Inför detaljplan skall en ”särskild utredning” av arkeologin utföras. En ”särskild utredning” är ett första steg i en arkeologisk utredning där man bedömer om det finns fynd på platsen som behöver utredas vidare.

## **Naturvård och strandskydd**

Föreslaget bostadsområde påverkar inte naturvårdsintressena i området. Strandskyddet påverkas endast i liten utsträckning. En liten del av bostadsområdet hamnar inom strandskyddat område men skiljs från Surtan av befintlig bebyggelse. Därav bedöms varken djur- eller växtliv samt friluftslivet påverkas negativt, och strandskyddet fyller här ingen funktion. Länsstyrelsen bedömer att ”särskilda skäl” för att upphäva strandskyddet finns. Upphävande av strandskydd för denna del sker i arbetet med detaljplanen och behandlas av Plan- och byggnadsnämnden.

## **Service och Kommunikationer**

### **Vägar**

Infart till bostadsområdet sker via Bollebygdsvägen med en ny väganslutning, ny väg inom bostadsområdet föreslås läggas i en gammal vägsträckning. Trafikflödet i området ökar med ca 200 rörelser per dag. Siktförhållandena är goda.

### **Gående och cyklister**

Befintlig gång- och cykelväg går från föreslaget bostadsområde, via Hyssnaskolan och längs Lockövägen. Gång- och cykelvägen ansluter sedan till befintliga småvägar som leder till Hyssna handel, pendelparkering och busshållsplatser.

### **Kollektivtrafik**

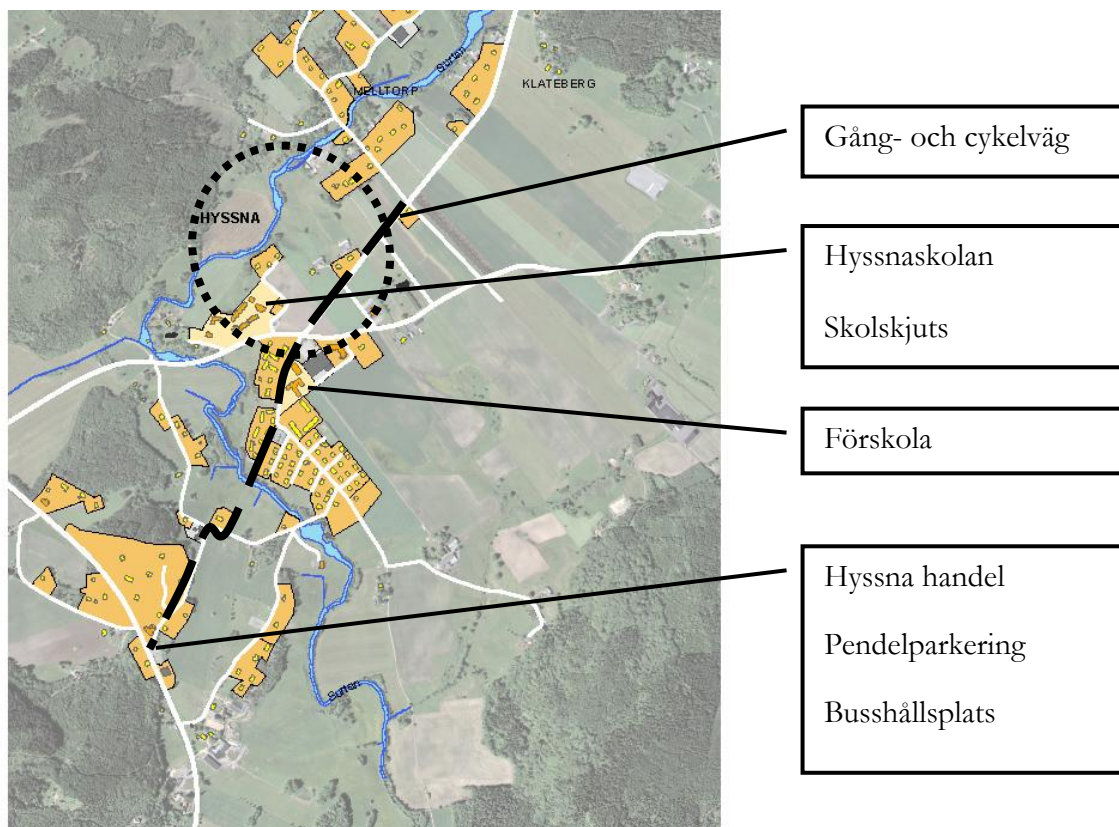
Buss 300 trafikerar Kinna- Göteborg via länsväg 156, med busshållsplatser vid Sandvadskrysset och Hyssna handel. Till dessa busshållsplatser är det ca 1 km från området. Buss 310 samt 300 trafikerar Hyssna samhälle, mellan Kinna och Sätilla/Göteborg. Det finns pendelparkering vid Hyssna handel.

### **Service**

I Hyssna samhälle finns förskola, fritidshem samt grundskola upp till årskurs 6. Närmsta högstadieskola ligger i Sätilla, ca 7 km bort, dit ungdomarna i Hyssna har skolskjuts. Skolskjutsen stannar vid Hyssnaskolan.

I Hyssna intill Lv 156 finns en mindre livsmedelsaffär, Hyssna handel. I samhället finns även bank, restaurang och kyrka med församlingshem. I Sätilla finns tandläkare och distriktssjuksköterska.





*Karta gc-väg samt viktiga målpunkter.*

## Teknisk försörjning

### VA

Området föreslås anslutas till kommunalt VA-nät. Eventuellt får befintliga bostäder därmed möjlighet att ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Nuvarande kapacitet i Hyssna är inte tillräcklig för att ta emot VA från hela området. Detaljplaneläggning av området kan inte ske innan tidsplan för utbyggnad av VA mellan Hyssna och Skene (enligt föreslagen VA-plan) har fastställts.

Området kan sedan ansluta till befintligt VA-nät norrut vilket ligger längs Surtan. En VA-utredning i detaljplaneskedet får visa på olika alternativ till anslutning.

### Dagvatten

Dagvattnet från området bör om möjligt tas omhand lokalt, utan att negativt påverka naturvärden vid Surtan. Dagvattenfrågan får utredas vidare i detaljplaneskedet.

### Energi

Uppvärmningen av bostäderna bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Fjärrvärme kan vara aktuellt för området.

## Risker och störningar

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena på platsen är inte kända. I samband med detaljplaneläggning för bostäder skall en geoteknisk utredning göras i området.

### Radon

Programområdet ligger delvis inom mark med högradon. Behovet av eventuella radonskyddande konstruktioner bör utredas i samband med de geotekniska undersökningarna eller vid detaljplaneläggning.

### Buller

Området ligger intill Bollebygdsvägen, väg 1627, (som trafikeras med ca 950 fordon/ dygn, mätningar utförda 1996) och behovet av bullerdämpande åtgärder ska utredas i samband med detaljplaneläggning.

### Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom programområdet, det finns ett par större gårdar runtom, dessa ligger dock med ett avstånd på mer än 500 meter till föreslagen bebyggelse.

### Lukt

Närheten till brukad jordbruksmark kan leda till luktolägenheter samt visst buller vid vissa tider på året.

## KONSEKVENSER AV PLANLÄGGNINGEN

### Miljö

Vid jämförelse med FÖP Hyssna kan man se att området ligger till större delen inom utpekat ”strategiskt område”, föreslagen bebyggelse är i detta fall i linje med FÖP.

En mindre del av bostadsområdet berör strandskydd. Mellan föreslaget bostadsområde och Surtan ligger här befintlig bebyggelse, därav påverkas inte växt/djurliv och friluftsliv. Programområdet berör riksintresse för naturvården som ligger kring Surtan, nytt bostadsområde är placerat utanför riksintresset. Programområdet berör även riksintresse för kulturvården vilket innefattar Surtan och Melltorps radby. Nytt bostadsområde är placerat utanför riksintresset. De delar av föreslagen bebyggelse som visuellt påverkar Melltorps radby föreslås omfattas av gestaltningsprogram. Detta för att den visuella påverkan inte ska bli negativ.

De geotekniska förhållandena ska utredas närmre i detaljplaneskedet. Huruvida bebyggelsen behöver uppföras radonsäkert fastställs i detaljplaneskedet.

Trafikmängden i området kommer att öka och på så sätt bidra till ökade utsläpp och användning av drivmedel. Tillgång till kollektivtrafik finns. Bullersituationen kommer att utredas närmre i detaljplaneskedet, vilket kan leda till att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Jordbruksmark övergår till bebyggelse.

”Särskild utredning” av arkeologin ska utföras vid detaljplaneläggning.

### **Behovsbedömning**

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt förslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

-Natura 2000 inte berörs.

-Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.

-Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Samråd har skett med Länsstyrelsen 2009-03-13.

### **Hållbar utveckling**

Miljömål som påverkas:

#### **”Begränsad klimatpåverkan”**

- Ökade biltransporter

+ Kollektivtrafik finns

#### **”Ett rikt odlingslandskap”**

- Befintlig jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

#### **”God bebyggd miljö”**

+kollektivtrafik finns, pendling till Göteborg/Kinna/Skene/ Sätla

+ en befintlig tätort byggs ut där service redan finns

+befintliga grönområden är tillgängliga

- bullerpåverkan utreds vid detaljplaneläggning, bullerdämpande åtgärder kan vara behövligt

- ökade avfallsmängder vid ny bostadsbebyggelse

### **Kostnader**

Exploaterarna bekostar framtagande av detaljplan/er och de utredningar som behövs. För den befintliga bebyggelsen kommer en planavgift i samband med bygglov tas ut, efter att områdena planlagts.

Exploaterarna svarar också för de utbyggnads- och upprustningskostnader som orsakas av exploateringen, exempelvis vägar, vatten och avlopp med dagvatten och fastighetsbildningskostnader.

Vid nya detaljplaner som ligger inom kommunens tätorter och ansluter till allmän väg ska kommunen vara huvudman för allmän plats, dvs. kommunen sköter drift och underhåll av vägar och allmänna platser. Området kommer att anslutas till kommunalt VA-nät.

---

Hyssna 4:3 m.fl.

PLANPROGRAM

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

11 (12)

## Tidplan

Programförslaget beräknas antas under hösten 2009 och efterföljas av detaljplanearbete.

## Slutsatser

- Detaljplaneläggning av området kan inte ske innan tidsplan för utbyggnad av VA mellan Hyssna och Skene (enligt föreslagen VA-plan) har fastställts.
- En arkeologisk ”särskild utredning” (steg 1) ska utföras vid detaljplaneläggning.
- En geoteknisk utredning skall göras, som innefattar utredning av markradon och möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Upphävande av strandskydd hanteras i detaljplanen.
- Bullerutredning skall utföras vid detaljplaneläggning.
- Området kommer anslutas till kommunalt VA.
- Gestaltungsprogram/ planbestämmelser skall knytas till delar av kommande detaljplaner, för att den visuella påverkan på Melltorps radby inte ska bli negativ.

Åsa Svensson  
Planarkitekt