

6. SAMMANFATTNING

Läget i regionen

Mark Nordväst gränsar till Kungsbacka, Mölndal, Härryda, Bollebygd och Borås kommun samt till kommundelarna centrala Mark och Mark Sydväst. Området ligger nära Göteborgs arbetsmarknadsregion, men med närhet även till Kinna, Kungsbacka, Bollebygd och Borås.

Befolkningstryck

Mark Nordväst står för ungefär 80% av kommunens befolkningstillväxt och befolkningen växer cirka fyra gånger mer än i kommunen som helhet. Under perioden 2000-2010 har befolkningen i tätorterna i Mark Nordväst ökat kraftigt (12,9 procent), medan den har minskat i småorterna (-1,1 procent) och på landsbygden (-0,5 procent).

Bostadsbehov och fördjupad strukturbild

Målscenariot i Mark Nordväst har en befolkningssökning med drygt två procent per år, vilket ger närmare 8600 invånare år 2030, cirka 900 fler än i nollscenariot. En kompletterande strukturbild för Mark Nordväst har tagits fram och den kan bidra till en jämnare fördelning av befolkningstillväxten. Antal nya bostäder som bör tillkomma är i Sätilla 270, Hyssna 160, Ubbhult 50, Hajom 40 och Fotskäl 30 styck.

Arbete och pendling

75 procent av 3800 yrkesverksamma personer pendlar ut från Mark Nordväst medan 25 procent arbetar inom området. Störst utpendling är det till Göteborg med 22 procent, vilket är mer än dubbelt så stor som i kommunen i helhet. Till övriga delar av Marks kommun pendlar 19 procent, men till Borås endast 0,2 procent.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikutvecklingen bör följa strukturbilden. Prioritera utveckling av huvudstråk och länkstråk, och i viss mån interna och externa länkar till Bollebygd och Kungsbacka, för att effektivisera byten till kollektivtrafik och öka resandeyrket.

Offentlig service

Sätilla är serviceorten i Mark Nordväst med bland annat grundskola årskurs F-9, bibliotek, tandläkare, vårdcentral och bank. Flera av orterna behöver utöka antalet förskolor och utvecklingen

av bostäder kan även snabbt komma att påverka skolverksamheten.

Företagande

Arbeta för etablering av ny verksamhet i strategiska lägen och i orter med närhet till infrastruktur och kollektivtrafik. Utred de utpekade områdena för besöksnäring ytterligare.

Närheten till Göteborg och Landvetter Airport gör området attraktivt för företagande. Marks kommun bör aktivt delta i utvecklingen av Landvetter Airport, då den kommer att generera bland annat nya arbetstillfällen, bostäder och potential till utbyggnad av kollektivtrafiken till Mark.

Satsa i orterna

Bebyggelseutvecklingen bör i första hand ske i strukturbildens utvecklingsnoder Hyssna och Hajom samt länkade orter Sätilla, Ubbhult och Fotskäl. Småskalig bebyggelseutveckling bör koncentreras till småorterna Almered, Sjödal, Hultet, Svansjökulle-Bokelid och Tostared, där de två första är strategiskt belägna. Appliceringen av strukturbilden har även lett till att tre utvecklingsområden föreslås strategiskt längs med huvudstråket respektive länkstråket mellan Sätilla och Hyssna.

Öka andelen flerbostadshus

Bostadsbeståndet bör kompletteras med lägenheter i flerbostadshus. Kommunen ska enligt aktivitetsplanen attrahera människor i ansvarsfasen genom att bygga för olika typer av familjesituationer. Ett exempel är att prioritera marklägenheter till äldre för att möjliggöra flyttkedjor.

Potential för ökad attraktivitet

Lokal servicenivå, förbättrade kommunikationer, lokala mötesplatser, tillgängliga natur- och kulturmiljöer, vattennära boende och lågstrålande områden är viktiga attraktivitetsfaktorer.

I Mark Nordväst kan attraktiviteten höjas genom utbyggnad av Hyssna och Hajom mot huvudstråket 156 och att stärka Sätilla som serviceort samt satsa på den interna länken mellan Sätilla och Hyssna. Bebyggelsen bör anpassas till det unika kultur- och dalgångslandskapet med Storån och Surtan, andelen flerbostadshus bör öka samtidigt som de lantliga utblickarna tas tillvara.

Det unika landskapet

Landskapet i Mark Nordväst har en lång brukandehistoria, varierade naturtyper och en omväxlande topografi. Sjön Lygnern, Ubbhultsdumlinen, Storåns särpräglade odlingslandskap och bebyggelsestruktur samt Surtans dalgång med variationsrik topografi med böljande kullar utgör alla unika och identitetsskapande landskapsrum.

Natur- och kulturturism

I Mark Nordväst finns en livskraftig och småskalig besöksnäring med målpunkter som Lygnern, kulturmiljöer, naturreservat, vandringsleder, gårdsbutiker, restauranger och campingplats, vilket bidrar till områdets identitet.

Områden med höga värden för kulturmiljön bör fortsatt bevaras som sammanhängande områden. De i kulturmiljöprogrammet utpekade stråken bör tillgängliggöras och marknadsföras.

Natur- och kulturturismen tillsammans med övriga besöksmål och närheten till Göteborg och Landvetter Airport har goda förutsättningar att uppnå en långsiktig hållbarhet. Det behövs en satsning från kommun, näringsliv och lokala aktörer för att strategiskt stärka besöksnäringen i området.

En utvecklad grön infrastruktur

Alla bör ha tillgång till rekreation och social samvaro natur- och grönytor inom 300 m från bostad och det bör finnas kvalitativa grönytor även i kommunens småorter. Begreppet grön infrastruktur avser sammanhängande gröna och blå strukturer medan ekosystemtjänster levererar stödjande, reglerande, kulturella samt försörjande kvaliteter i naturen, vilka bör vara i balans.

Vatten och avlopp

Enligt översiktsplanen bör bebyggelse inte placeras inom primär eller sekundär skyddszon för vattentäkter. Nuvarande skyddsområden skulle begränsa bebyggelseutvecklingen i Sätilla, Hyssna och Hajom. För att uppfylla befolkningsmålet så bör bebyggelse prioriteras Hyssna och Hajom, då överföringsledningen kommer att nyttjas för vatten och avlopp. I Sätilla ska eventuell påverkan på vattentäkten utredas vid bebyggelseutveckling.

Överföringsledningen möjliggör bebyggelseutveckling i och i omlandet till orterna. Vid anläggandet av ledningen finns möjlighet att förstärka länkstråket mellan Sätilla och Hyssna med en cykelväg.

Miljö-och riskfaktorer

Särskild hänsyn ska tas till riskerna från farligt gods-transporter vid bebyggelseutveckling inom 150 meter från väg 156. Risk för översvämningar och skred kan påverka utbyggnad i anslutning till Storån och Surtan. Utredningar bör upprättas för enskilda avlopp i anslutning till områden med hög skyddsnivå.

Ortsutveckling

SÄTILA

- Förtätning runt de centrala delarna.
- Tillgodose närheten till grönområden även vid hög täthet.
- Antalet förskoleplatser bör utökas.
- En gång- och cykelväg till Hyssna bör prioriteras.
- Planprogram för Smälterydsområdet har varit på samråd under sommaren 2018.

HYSSNA

- Utbyggnad bör ske mellan centrum och kollektivtrafikhållplats Hyssna handel.
- Utveckla dels ortscentrum samt ett servicecentrum vid Hyssna handel.
- Framhäv de centrala kulturmiljövärdena för att stärka karaktären och skapa attraktivitet.
- Fler smålägenheter bör byggas.
- Antalet förskoleplatser bör utökas.
- En gång- och cykelväg till Sätilla bör prioriteras.

UBBHULT

- Utbyggnad bör ske enligt planprogram för Ubbhult (2016).
- Det höglänta kulturpräglade landskapsrummet bör bevaras. Ny bebyggelse bör lokaliseras längs drumlinens skogskanter.
- Trafiksäkerheten i centrala Ubbhult bör prioriteras.
- Skolverksamheten behöver utökas.

FOTSKÄL

- Komplettera bostadsbeståndet med enrummare samt fyra- och femrumslägenheter.
- Trafiksäkerheten på Tostaredsvägen genom Fot-

skäl bör prioriteras, på sikt med en gång- och cykelbana. Bevara karaktären av småskalig, trädkantad centrumgata som en hastighetsdämpande åtgärd.

- Utveckla Fotskäls karaktär med utsikt över vida och högt liggande odlingslandskap.

HAJOM

- Lokalisera bebyggelse så att orten växer mot huvudstråket, väg 156.
- Utbyggnad ska ske på vägens östra sida för att bevara utsikten över Surtans dalgång.
- Anslutning till överföringsledningen för VA är nödvändig för att öka utbyggnadstakten.
- Komplettera bostadsbeståndet med smålägenheter för unga och äldre.
- Ett bebyggelseområde i Hajom prioriteras framför en mindre del av tidigare utpekade verksamhetsområde i Skene skog.

Planeringsförutsättningar

LOKALT NV

Överföringsledningen och LV156, BoHäm

REGIONALT

Landvetter Airport, Göteborg, LV156, kollektivtrafik, Stråket Göteborg-Borås

NATIONELLT

Infrastruktur, statliga vägar, väg 40, samt riksintresse natur- och friluftslivet i Storåns dalgång.

Ställningstaganden:

- Strukturbilden för Mark Nordväst har kompletterats med kategorin Natur- och rekreationssamband.
- Att planera enligt bostadsförsörjningsprogrammet.
- Att bebygga enligt strukturbilden. Den inzoomade och utökade strukturbilden ställer högre krav på lokalisering av bostäder och verksamheter. Och innebär en standardhöjning av den lokala infrastrukturen.
- FÖP NV prövar möjligheten att bebygga enligt strukturbildens strategiska platser i Björlanda, Råryggen och Almered/Brandskog, med som längst sex kilometer till skola och förskola.

Ett alternativt scenario i Björlanda vid framtida utbyggnad av väg 156 är att vägområdet expanderar, en eventuellt planskild trafikplats anordnas och att därtill relevanta verksamheter etableras.

- Prioritering av ett bebyggelseområde i Hajom innebär en marginell minskning av verksamhetsområde i Skene skog, se figur 5:4.
- För att uppfylla befolkningsmålet så bör bebyggelse prioriteras framför skyddsområde för vattentäkterna i Hyssna och Hajom. Vid bebyggelseutveckling bör dock utredningar upprättas för att minimera påverkan på vattentäkterna.
- FÖPen förespråkar ett återupptagande av busshållplats Brandskog på linje 330 för att utveckling av bebyggelse mellan Almered och Brandskog ska kunna ske hållbart.
- Landskapets natur- och kulturmiljövärden bör användas till att utveckla besöksnäring kring natur- och kulturturism.
- Stärk utvecklingen av huvudstråket väg 156.
- Koncentrera bebyggelsen till huvudorter och småorter samt vid kollektivtrafikhållplatser.
- Bostadsbebyggelse inom utvecklingsområdena ska prioriteras framför nybyggnation på ej ianspråktagen mark. Vid förfrågan om spridd bebyggelse bör hänvisning ske till de utbyggnadsområden som är lokaliserade utanför orter, alternativt enligt strukturbilden vid länkar inom 800 meter från kollektivtrafikhållplats.
- Placering av bebyggelse utanför utbyggnadsområdena bör följa traditionell bebyggelsestruktur och förläggas till kantzoner i landskapet.
- Offentlig service som skola, äldreboenden och bokbuss är starka attraktivitetsfaktorer.
- Den sociala hållbarheten bör stärkas genom fortsatt satsning på offentlig service och tillgång till mötesplatser för människor i olika åldrar och med varierande bakgrund.

