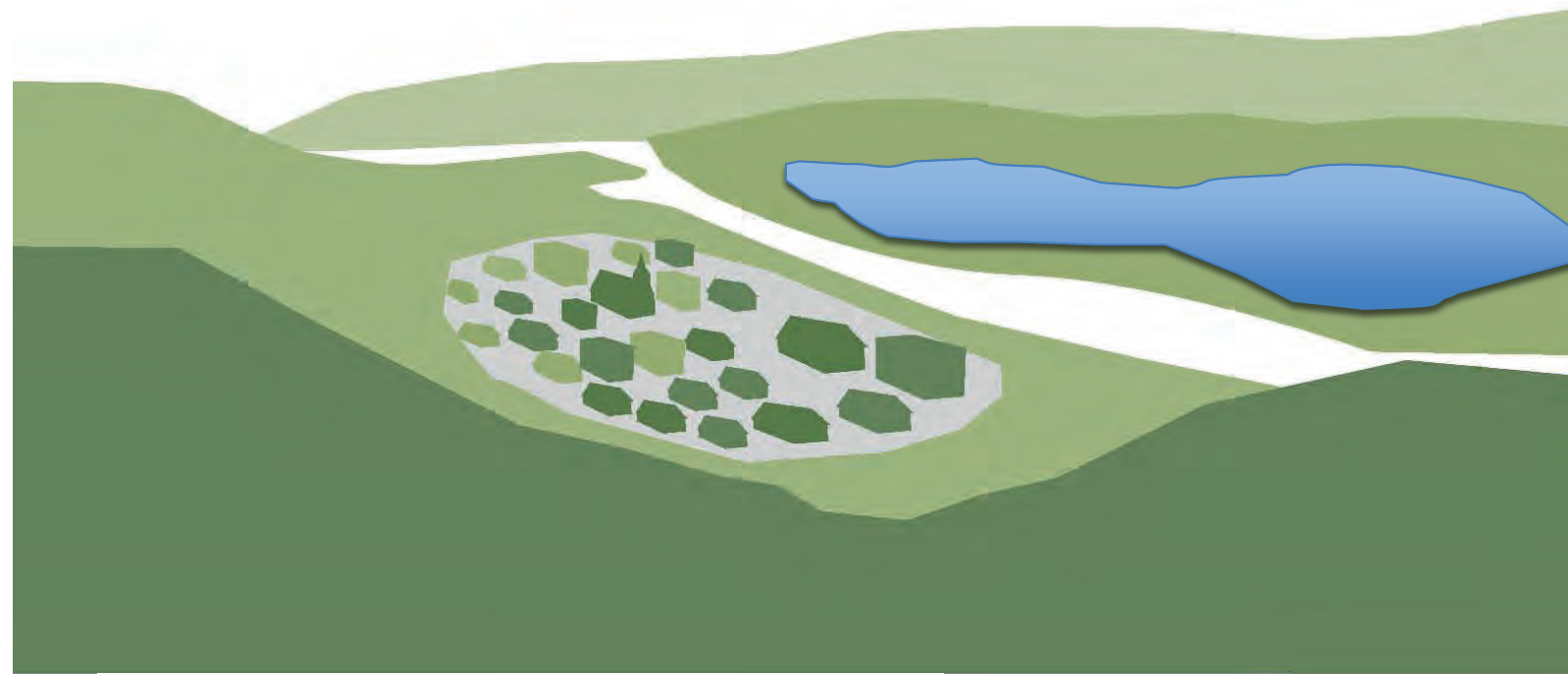


LIS

Landsbygds- utveckling i strandnära lägen



TEMATISKT TILLÄGG TILL ÖVERSIKTSPLAN
UTSTÄLLNINGSHANDLING

Innehåll

1. Inledning	3
Bakgrund	3
Uppdrag.....	3
Underlag.....	3
Organisation och tidplan	3
2. Förutsättningar	4
Marks kommun	4
LIS	4
Övriga förutsättningar	7
Påverkandefaktorer	7
3. Förslag.....	12
Urvalsprocess	12
Kriterier för urval	12
Generella regler och rekommendationer	12
LIS 03 Hanatorp - Krok - Haby.....	14
LIS 05 Hyssna – Stjärnhult – Flybacka.....	17
LIS 06 Sjödal.....	20
LIS 07 Sätla.....	21
LIS 08 Dyrenäs	23
LIS 09 Torestorp	25
LIS 10 Öxabäck.....	26
LIS 12 Hajom.....	28
4. Referenser	30
5. Bilagor	31

1. INLEDNING

Bakgrund

I samband med att nya strandskyddsregler antogs den 2 maj 2009 beslutades att dispens från strandskyddsreglerna kan medges om byggandet ingår i områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. För att kunna betraktas som ett LIS-område måste det vara utpekat i en översiktsplan (ÖP).

En översiktsplan är inte juridiskt bindande och garanterar därför inte genomförande, utan anger snarare ramarna för utvecklingen och skapar möjligheter för den. Kommunen gör i sin planering en lämplighetsbedömning utifrån de behov och de förutsättningar som finns. Sen är det upp till den enskilde fastighetsägaren att ta ställning till om den vidgade möjligheten ska utnyttjas eller inte. Se vidare under avsnittet *LIS – en möjlighet*.

Uppdrag

En politisk styrgrupp för den nya översiktsplanen för Marks kommun (KSAU/ÖP) har beslutat att en särskild LIS-utredning ska tas fram. Utredningen ska fungera som ett underlag för att identifiera lämpliga områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen i översiktsplanen, och antas som ett tematiskt tillägg till denna. LIS-områdena kommer också översiktligt att inarbetas i översiktsplanen där de vägs mot andra intressen i kommunen.

Underlag

Det viktigaste styrdokumentet för översiktsplanen är *Vision och mål för Marks kommun* (KF 2009-11-24) som ska ligga till grund för alla kommunala beslut. Visionen är att Mark som vara känt som som en attraktiv kommun att bo och verka i och där livskvalitet sätts i fokus.

Kommunfullmäktige har 2011-09-22 antagit ett beslut om inriktning i det fortsatta översiktsplanarbetet. Två viktiga inriktningar lyfts fram i beslutet: *Marks unika värden* och *ett hållbart Mark*, som båda syftar till att stärka såväl kommunens tätorter och byar, som landsbygd och landskap/natur.

Under 2010 och 2011 har kommunen i en medborgarsamverkan tagit fram en vardagslivskartläggning för hela kommunen, som ett kunskapsunderlag i arbetet med den nya översiktsplanen. Under kartläggningen identifierades problem och möjligheter för kommunens och den egna bygdens utveckling.

I arbetet med den nya översiktsplanen har en strukturbild för Mark tagits fram som hjälper till att skapa en tydlighet om kommunens prioriteringar.

Dessa beslut och dokument utgör underlag för hur förslagen till områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen valts ut. Förslagen har arbetats fram under hösten 2012 av en konsult. Dessa presenterade för kommunstyrelsens arbetsutskotts översiktsplanegrupp (KSAU/ÖP) i februari 2013. Därefter bearbetades utredningen och skickades på samråd samtidigt som översiktsplanen.

Organisation och tidplan

Kommunstyrelsen (KS) är uppdragsgivare för översiktlig planering. En arbetsgrupp har utsetts för framtagandet av ett förslag till ny översiktsplan, bestående av bygg- och miljökontorets förvaltningschef Tord Lundborg, plantekniker Ing-Marie Sjöblom, planarkitekt Sofia Refsnes och plankonsult Pernilla Jacobsson. Stefan Wallner, JAWA samhällsbyggnad, har anlåtats för arbetet med att ta fram ett förslag till LIS-utredning.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Marks kommun

Marks kommun ligger i sjuhäradsbygden mellan Göteborg, Borås och Varberg. Kommunen har en yta på 1018 kvadratkilometer (kvkm) Med en befolkning på nästan 34 000 invånare har kommunen en genomsnittlig befolkningstäthet på 33 invånare/kvkm.

Avståndet från Kinna till Göteborg är 59 km, till Borås 32 km och till Varberg 57 km. Stommen i vägnätet utgörs av väg 41 (Varberg – Borås) och väg 156 (Svenljunga – Härryda), där den ansluter till väg 40 mot Göteborg. Viskadalsbanan (Varberg – Borås) och busstrafiken till Göteborg via väg 156 är mycket viktiga för arbetspendling till och från kommunen.

Till Kinna tar det en timma och tio minuter med buss från Göteborg och 50 minuter med tåg från Varberg. Till Sätilla tar det cirka 50 minuter från Göteborg. Till Landvetter flygplats, som har stor betydelse för kommunen och ligger strax nordost om kommungränsen, är förbindelserna sämre och det tar ca en och en halv timme med buss.

Många av företagen i Mark är inriktade på inredning. Här finns ett flertal stora textilföretag och möbelfabriker. Kemi-, elektronik- och förpackningsindustri är också etablerad i kommunen. Här finns en stark entreprenörsanda och många småföretag inom många olika branscher.

Marks kommun har en variationsrik och attraktiv natur för både djur, växter, invånare och turister. Cirka 500 hektar är skyddad som naturreservat eller Natura 2000-område. Här finns lövskogar och fågelrika våtmarker. Det vackra odlingslandskapet med betade hagmarker och stenmurar har stor betydelse för kommunens identitet.

Landskapet präglas av en stor sjötäthet, varav de flesta är näringsfattiga sprickdalssjöar, där storlom är en karaktärsart. Kommunen har cirka 1100 km strand. Några av de största sjöarna i kommunen är Lygnern, Stora Öresjön, Västra och Östra Öresjön, Tolken, Stora Hålsjön, samt Västra och Östra Ingsjön.

Det flacka jordbrukslandskapet slingrar åar som skurit ner i de lösa sedimenten och bildat karaktäristiska ravinsystem. Några av de största vattendragen är Viskan, Surtan, Storån och Häggån som utgör en viktig del i landskapsbilden och ger förutsättningar för intressant flora och fauna, men är även viktiga för rekreation och rörligt friluftsliv.

Inlandsisen har även gett upphov till rullstensåsar, isälvsdeltan och mäktiga drumlinor av morän. Drumlinernas avlånga valryggsform ligger högt i landskapet och är ofta en del av det odlade landskapet. Ubbhultsdrumlinen är ett sådant exempel.

I kommunen finns mycket av det småskaliga odlingslandskapet fortfarande kvar – ”Stenmurslandskapet” – med hagmarker, lövdungar, dammar, åkerrenar och stenmurar, som skapar förutsättningar för ett artrikt växt- och djurliv, med allt från däggdjur, fåglar och insekter, till växter, lavar, mossor och svampar. Odlingslandskapets höga naturvärden är främst knutna till välhävda ogödslade slätter- och betesmarker med grova träd, vilket återfinns vid Nockakulla, Vallsås, Assberg och Öresten.

Lövskogarna i Mark är koncentrerade till dalgångarnas branter och stup och kring de större sjöarna. Lövskogen ramar in det öppna odlingslandskapet och ger det dess typiska karaktär, och ger därmed även en skenbar känsla av att ha en stor utbredning. Lövskogen i Mark utgör dock bara ca 10 % av skogsarealen i Mark. Dessa skogar har ofta lång kontinuitet och mycket höga naturvärden.

I näringsrika översvämningsvåtmarker hittas en art- och individrik fågelfauna. Här stannar både häckande och flyttande fåglar. Idag har många tidigare betade eller slåttrade mader vuxit igen, men på några ställen finns dessa värdefulla miljöer kvar, till exempel moderna vid Veselången, Ramslätt och Tyngsryd.

Försurningen i Västsverige innebär att ca 140 sjöar och 410 våtmarker kalkas i kommunen. Årligen sprids ca 2 500 ton kalkstensmjöl till en kostnad av 3 100 000 kronor, som huvudsakligen finansieras genom statliga bidrag.

LIS

Sedan den 1 juli 2009 kan kommunen i översiktsplanen redovisa områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallade LIS-områden. Ett sådant område får betraktas som ett särskilt skäl för dispens från det generella strandskyddet om en byggnad, verksamhet, anläggning eller annan åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Enligt 7 kap. 18 e § första stycket MB avses med område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, ett område som:

1. är lämpligt för utveckling av landsbygden,
2. är av ett sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt,
3. endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften i eller i närheten av tätorter, (...), och
4. inte är ett kust- eller kustskärgårdsområde från gränsen mot Norge för Forsmark etc.

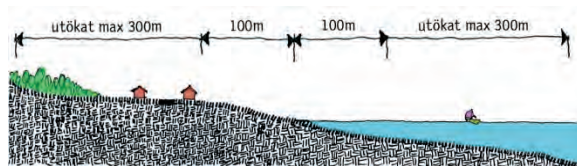
Det ska fortfarande finnas god tillgång till strandområden för allmänheten och förutsättningar för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Redovisningen i översiktsplanen ska vara vägledande när kommunen prövar dispenser från strandskydd och upphävande av strandskydd i detaljplaner.

STRANDSKYDD

Strandskydd innebär (enligt miljöbalken, MB kap 7) förbud mot att bygga nytt, ändra byggnader, gräva eller fylla ut och ändra förutsättningar för naturvärden inom ett strandskyddat område. Syftet är också att värna det rörliga friluftslivet vid sjöar och vattendrag. Det generella strandskyddet omfattar ett område om 100 meter upp på land och ut i vattnet från strandkanten. Se vidare under avsnittet *Strandnära lägen*.

I Mark gäller utökat strandskydd till 300 meter för Kalven, Lygnern och Tolken.

För Lilla och Stora Barrsjön, Frisjön inklusive Tyviksjön, Fävren, Hedgårdessjön, Lilla Hornsjön, Lilla och Stora Horredssjön, Lilla och Stora Hålsjön, Stora Här-sjön, Sandssjön, Västra och Östra Öresjön gäller utökat strandskydd till 200 meter.



Figur 1: Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen. Det kan vara utökat till maximalt 300 meter i särskilda fall.

Det går enligt MB kap 7 att få dispens från strandskyddet i samband med bygglov eller genom upphävande av strandskyddet i en detaljplan, om det finns *särskilda skäl* för detta. De särskilda skälen gäller om:

- området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från strandlinjen.
- området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
- området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
- området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
- området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

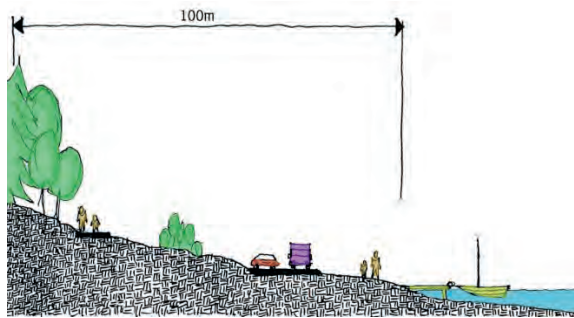
Inom angivna LIS-områden gäller också att dispens kan ges om:

- området tas i anspråk för byggnad/anläggning som bidrar till landsbygdsutveckling.
- området tas i anspråk för enstaka en- eller tvåbostadshus med komplementbyggnader i anslutning till befintligt bostadshus.

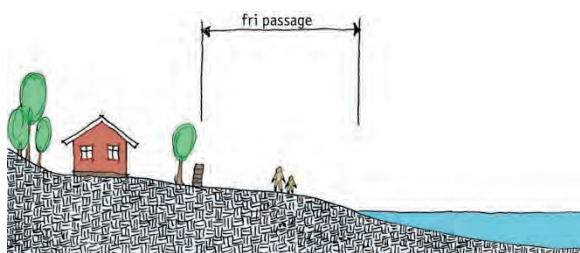
I en detaljplan får kommunen bestämma att strandskyddet upphävs för ett område, om det finns särskilda skäl och om behovet av att använda området är viktigare för samhället än strandskyddsintresset. Om en befintlig detaljplan ska ändras eller om en ny detaljplan ska göras över ett område med en gällande detaljplan där strandskyddet är upphävt, så träder på nytt strandskyddet in. För att återigen kunna upphäva strandskyddet i den nya eller i den ändrade detaljplanen krävs att något av de särskilda skälen är uppfyllda.

STRANDNÄRA LÄGEN

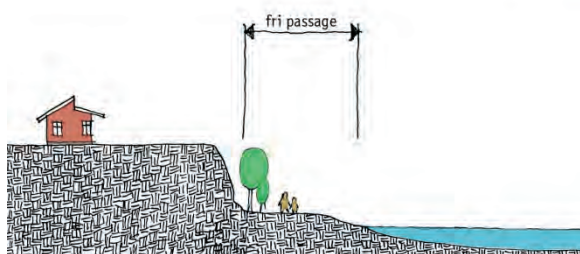
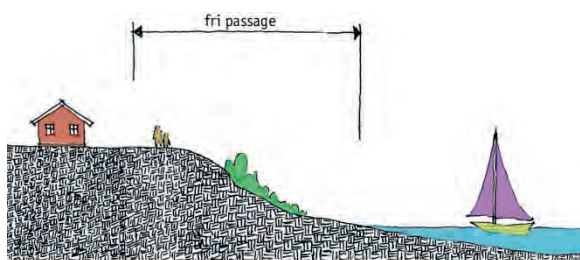
Strandskyddet ska långsiktigt trygga att människor har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Allemansrätten är inskriven i en av Sveriges fyra grundlagar, men är ingen egen lag. På allemansrättsligt tillgänglig mark har allmänheten rätt att vara eller passera fritt över och använda för att bada, ströva och utöva annat friluftsliv. Dessutom ska strandskyddet se till att goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras. Inom strandskyddade områden är det förbjudet att bland annat att uppföra nya byggnader. Strandskyddet gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag.



Figur 2: Vissa områden som är avskilda från strandområdet kan ändå vara viktiga för friluftslivet.



Figur 3: Vid tätare bebyggelse är det viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydligt markerad, t.ex. genom en häck, ett staket eller en trädriddå.



Figur 4: Vid bestämning av fri passage ska det anpassas efter förutsättningarna på platsen.

Det ska alltid finnas en fri passage mellan bebyggelse och stranden som ska vara så bred att allmänheten kan ta sig fram utan att området ska kännas som privat. Det gäller också inom LIS-områden och inom detaljplaner där strandskyddet är upphävt. Det går att säkerställa den fria passagen genom att till exempel i en detaljplan kräva att staket eller mur byggs mellan enskilda tomter och den fria passagen. Den fria passagen ska anpassas till de verkliga förhållandena i terrängen. Vid kraftiga sluttningar ner mot stranden kan den fria passagen behöva göras bredare.

LANDSBYGDSBYGDSUTVECKLING

Boverket och Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning för att underlätta arbetet med LIS. Den anger ingen tydlig definition på vad som menas med landsbygd eller utveckling. En tolkning av vägledningen kan vara att det redan ska finnas något på plats – ett befintligt sammanhang – att utveckla. Det skulle till exempel kunna vara i eller nära befintlig bebyggelse i form av tätorter, småorter eller annan sammanhållen bebyggelse. Det skulle också kunna vara utmed eller nära stråk som kan vara långsiktigt strategiskt intressanta att utveckla, eller utefter genomtänkta länkar till knutpunkter och noder. Att ge möjlighet till etablering eller utvidgning av verksamheter som har

fördelar av att ligga vid vatten, t.ex. turistverksamhet bör vanligtvis ses som utvecklande för landsbygden.

Begreppet landsbygd definieras olika beroende på sammanhang och ändamål. Statistiska centralbyrån (SCB) har definierat tätorter som orter med minst 200 invånare med högst 200 meter mellan husen. Småorter har mellan 50 till 200 invånare. Glesbygdsverket har utgått från tillgängligheten till tätorter med fler än 3000 invånare. Områden inom 5-45 minuters bilresa från tätort, med fler än 3000 invånare, räknas som tätortsnära landsbygd. Det gör att i stort sett hela Marks kommun kan räknas som tätortsnära landsbygd.

Länsstyrelsen har bedömt att strandområden i och i anslutning till region- och delregionala centra samt större kommuncentra som också är orter med stadig positiv befolkningsutveckling inte ska anses vara landsbygdsområden. Kinna anges inte som ett sådant kommuncentra i *länsstyrelsens råd om hantering av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen* (PM 2010-09-20), vilket innebär att hela Marks kommun i detta sammanhang kan ses som landsbygd.

LIS SOM STRATEGISK MÖJLIGHET

LIS är ett strategiskt verktyg för utveckling av kommunen där man vill skapa bättre förutsättningar för bebyggelse i de fall strandskyddet kan utgöra ett hinder för önskad och lämplig landsbygdsutveckling. Utpekande av LIS-områden i en översiktsplan är inte juridiskt bindande, men väger tungt vid prövningar av strandskyddet och detaljplanering inom de utpekade områdena.

Syftet med LIS är att skapa möjligheter för långsiktiga positiva sysselsättningseffekter, eller att stärka och bevara underlaget för service på landsbygden, genom ta tillvara stränders attraktionskraft och skapa bostadsområden för att öka inflyttning och fritidsboende.

Delar av kommunen kan på sikt få problem med sviktande underlag för service och handel och låg efterfrågan på bostäder. Det finns också områden där det är önskvärt med en förtätning för att förstärka den strukturbild som tagits fram i arbetet med den nya översiktsplanen. Det finns därför goda anledningar till att skapa bättre möjligheter att öka attraktionskraften i sådana områden:

- Ändring av detaljplaner. Om kommunen önskar göra om eller ändra detaljplaner i orter, för att tillåta en kompletterande förtätning, ändra användningen eller öka byggrätter, så träder strandskyddet åter in. Det omöjliggör en önskad utveckling om särskilda skäl för upphävande saknas.
- Utbyggnadsområden i fördjupade översiktsplaner (FÖP). I de fall kommunen har pekat ut utbyggnads-

områden för t.ex. bostäder i en FÖP krävs något av de särskilda skälen för att strandskyddet ska kunna upphävas i en detaljplan. I annat fall kan de inte bebyggas. De FÖP-områden som berörs av strandskydd och som ännu inte är utbyggda bör övervägas att pekats ut som LIS-område.

- *Utveckling av verksamheter.* Om en verksamhet som berörs av strandskydd vill växa kan det vara svårt om växandet inte sker inom den fastighet där verksamheten redan är etablerad. Obebyggda tomter räknas inte som ianspråkstagna även om den gränssar till en pågående verksamheten. Sådana områden bör utredas som LIS-område.
- *Ökad attraktivitet.* Inom kommunen finns områden med viss service, såsom livsmedelsbutiker, skola och barnomsorg där bebyggelsestrycket är så lågt att servicens överlevnad bedöms vara hotad. Det gäller framför allt i kommunens sydöstra delar. Genom att möjliggöra strandnära boende kan attraktiviteten för boende i områdena öka och därmed viljan att investera, så att den befintliga servicen får ett ökat underlag för att kunna finnas kvar även på lång sikt.
- *Områden som stärker strukturbilden.* Några områden i kommunen har ett relativt lågt bebyggelsestryck, men är intressant för förtätning eftersom det skulle stärka den strukturbild som tagits fram i översiktsplaneprocessen. Hyssna är ett exempel på en ort där en förtätning skulle vara strategiskt mycket lämpligt.

Övriga förutsättningar

BESLUTADE MÅL

Marks kommunfullmäktige har fattat ett beslut som grund för översiktsplanens inriktning. Flera av dessa mål har kopplingar till arbetet med landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANER

I kommunen har flera fördjupade översiktsplaner (FÖP:ar) tagits fram för tätorterna i kommunen. Fotskäl är den enda småort som omfattas av en egen FÖP.

FÖP för Kinna, Skene, Örby antogs 2010 (laga kraft 2012). Den gamla FÖP:en för centralorten Kinna som antogs 1990 gäller fortfarande för Berghem och Rydal. FÖP:ar för Horred, Öxabäck, Torestorp och Fotskäl antogs 1991. FÖP för Björketorp antogs 1995. FÖP för Fritsla antogs 1992 med ett tillägg 1995. FÖP för Hyssna antogs 1996 och FÖP för Sätilla antogs 2003. Dessutom har en komplettering av översiktsplanen gjorts för nordvästra delen av kommunen (Mark NV), antagen 1997.

MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Gränser mellan kommuner och län är administrativa och tas sällan hänsyn till i det praktiska vardagslivet för invånare eller besökare. Service används vanligtvis där det lättast är tillgängligt, där utbudet är attraktivt eller där invånare och besökare har någon anknytning. Det är därför viktigt att kommunen i sin planering är medveten om vad som finns på andra sidan gränserna och ser till möjligheten till att samverka mellan kommuner.

I översiktsplanen för Varbergs kommun har inga LIS-områden pekats ut, men planens inriktning är att stärka orter längs prioriterade kollektivtrafikstråk, bland annat för att tekniska och andra kommunala investeringar ska kunna utnyttjas effektivt.

Härryda, Mölndals, Kungsbacka, Bollebygds kommuner har inte pekats ut LIS-områden i eller som tillägg till sina översiktsplaner.

Borås stad har föreslagit LIS-områden med utgångspunkt från sjöar som är större än 10 hektar samt de större vattendragen, bland annat Viskan.

Svenljunga kommun har i förslag till tillägg till översiktsplanen pekats ut LIS-områden i bland annat Svenljunga, Örsås/ Redslared, Holsljunga, Fäxhult, Överlida och Mjöbäck.

Falkenbergs kommun har i förslag till ny översiktsplan pekats ut LIS-områden i bland annat Älvsered och Källsjö. Principer för urval har varit områden för bostäder i eller nära viktiga kommunikationsstråk i inlandet, samt områden för verksamheter.

Påverkandefaktorer

SERVICE OCH SYSSELSÄTTNING

Syftet med LIS för verksamheter är att öka möjligheten att starta eller utöka verksamheter som ger flera arbetstillfällen under längre tid. Turistverksamheter kan vara direkt beroende av stränder för sin verksamhet, såsom båtliv, bad och paddling, men de kan även dra nytta av den konkurrensfördel som en attraktiv strandmiljö kan ge. Även för service- och tjänsteföretag (t.ex. konferensanläggningar och restauranger) kan strandnära läge vara en fördel för att locka såväl besökare som arbetskraft.

LIS syftar även till att ge möjlighet till att stärka eller utveckla service som finns på landsbygden. Service kan vara offentlig som skolor, bibliotek och vårdcentraler, eller kommersiell som handel, restauranger och banker. Även kollektivtrafik räknas till service. Utveckling av bostadsområden kan ge möjligheter till tätare bussturer, eller att befintliga bussturer som annars riskerar att försvinna behålls.

Verksamheter kan behöva etableras i områden som är särskilt lämpliga för själva verksamheten och där områdets unika karaktär kan utgöra grunden för verksamhetens existens. Därför kan etablering eller utökning av verksamheter i sig vara ett fullgott skäl till att peka ut ett LIS-område.



Figur 5: Livsmedelsbutiker (gul prick).

BEFINTLIGA ORTER

I kommunen finns enligt Statistiska centralbyråns, SCB (2010) definition 10 tätorter och 15 småorter (se figur 6). Definitionen av en tätort enligt SCB är ett område med minst 200 invånare där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter och där andelen fritidshus är färre än 50 %. Definitionen av småort är 50-199 invånare där det är högst 150 meter mellan husen.

Tätorter	Inv	Småorter	Inv
Kinna/Skene	14776	Fotskäl	164
Fritsla	2293	Kråkered (Ubhult)	150
Horred	1271	Krok	130
Sättila	1059	Häggen/Flyksnäs	128
Hyssna	638	Västergården	117
Björketorp	467	Almered/Bolg (Sättila)	111
Rydäl	402	Nätthult	97
Torestorp	419	Älekulla	78
Berghem	360	Lillaskog	70
Öxabäck	300	Svansjökulle/Bokeliden	68
		Sundholmen/Viskabacka	68
		Stämmemad	64
		Hajom	64
		Holmåkra/Hallagårde/Surteby	57
		Kulla (Tostared)	51

Figur 6: Invånarantal i tätorter/småorter enligt SCB (2010) i Mark.

Definitionerna kan vara en vägledning i planeringen, men kan ibland uppfattas missvisande i de fall en ort enligt SCB inte överensstämmer med invånarnas uppfattning av orter i verkligheten. Få av orterna ligger nära sjöar, men flera av orterna berörs av strandskydd i form av närhet till betydande eller mindre vatten drag såsom åar och bäckar. Dessa orter har olika status med avseende på service och verksamheter.

Generellt har tätorterna högre servicenivå i form av skola/barnomsorg, butiker, äldreomsorg och kommunikationer. Samtliga tätorter och de småorter som är länkade till stråk (se avsnitt *Stråk och länkar*) och som berörs av strandskydd har därför föreslagits som LIS-områden så att framtida utveckling av orterna inte begränsas.

STRÅK OCH LÄNKAR

Under arbetet med översiktsplanen har en strukturbild för Mark tagits fram, som hjälper till att skapa en tydlighet om kommunens prioriteringar (se figur 7). Den tar sin utgångspunkt i behovet av att samordna kollektivtrafik och kommunikationer i prioriterade stråk, och behovet av att samla bebyggelsen till stråkens knutpunkt och i noderna, för att skapa förutsättningar för ett ökande eller bibehållet befolkningsunderlag så att en hög kvalitet med service och kollektivtrafik kan upprätthållas och utvecklas.



Figur 7: Översiktsplanens strukturbild.

Med hjälp av genomtänkta länkar till stråken i form av pendelparkeringar, gång-/cykelvägar och kompletterande kollektivtrafik kan prioriterade stråk stärka utvecklingen i hela kommunen. Utefter stråk och länkar kan det vara lämpligt med nya bebyggelseområden för bostäder eller att komplettera befintliga.

Stråken utgörs av väg 41 (och järnvägen) från Varberg mot Borås, samt väg 156 från Kinna mot Göte-

borg. De orter som är länkade till stråken är Öxabäck, Torestorp, Rydal, Skephult, Fotskäl, Sätilla och Ubbhult.

OMVANDLINGSOMRÅDEN

I kommunen finns ett antal områden med sammanhållen bebyggelse, där VA-försörjningen hittills lösts enskilt, antingen med helt enskilda lösningar eller genom samfälligheter. Ursprungligen byggdes områdena i huvudsak för sommarboende, men flera av fastigheterna har med tiden blivit permanentboende. Avsikten är nu att omvandlingsområdena ska förses med kommunalt vatten och avlopp via nya ledningsdragningar till kommunens gemensamma nät. Dessa områden bör studeras med avseende på lämplighet som LIS-områden.

RIKSINTRESSEN

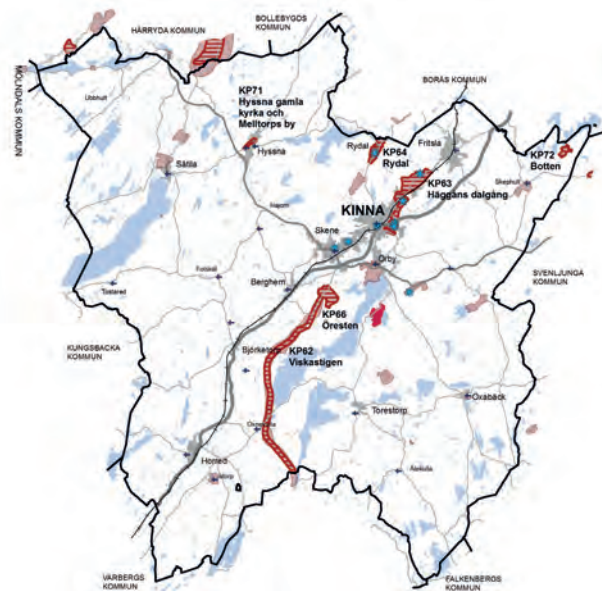
Naturvård	Beskrivning
Ubbhultsdrumlinen	Stor drumlinbildning. Odlingslandskap med naturliga fodermarker.
Lygnern och Storåns dalgång	Artrik sjö med resp meandrande å med hög biologisk funktion och artrikedom. Lek- och uppväxtområde för öring.
Lunden - Älekulla	Äng i mellanbygd med hackslått, naturbete med hagmark.
Viskans och Surtans dalgång med Assbergsraviner	Odlingslandskap. Vid Assberg stort inslag av naturbete. Viskan, Surtan Hornån, Lillån och Iglabäcken är lek och uppväxtområde för lax och havsöring.
Friluftsliv	Beskrivning
Lygnern och Storåns dalgång	Omväxlande natur lämplig för bad, båtspport, fiske och att ströva.
Kulturmiljö-vård	Beskrivning
Viskastigen	Vägmiljö av stor betydelse för kommunikationerna mellan Hallandskusten och de västgötska centralbygderna.
Häggåns dalgång	Odlingslandskap med en koncentration av sk "förläggargårdar".
Hyssna	Kyrko- och bymiljö med väl sammanhållen utskiftad bebyggelse.

Figur 8: Riksintressen som föreslagna LIS-områden berör.

Riksintressen är områden som bedömts ha värden av nationellt intresse. Ny bebyggelse får inte medföra oacceptabla störningar på områden för riksintresse. De riksintressen som berörs av föreslagna LIS-områden redovisas i figur 8.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Kulturmiljöintressen är inget generellt hinder för exploatering i sig, men har stor betydelse för omfattning och utformning av en eventuell exploatering. Påverkan kan vara svår att förutsäga i en översiktsplan och utreds bättre i en detaljplan. Länsstyrelsen beslutar om tillstånd för påverkan på fasta fornlämningar.



Figur 9: Riksintresse för kulturmiljövärd (röd streckat), byggnadsminnen (blå stjärnor), kulturresevat (rött område) och kommunala bevarandeprogram (ljusrött område).

FRILUFTSLIV

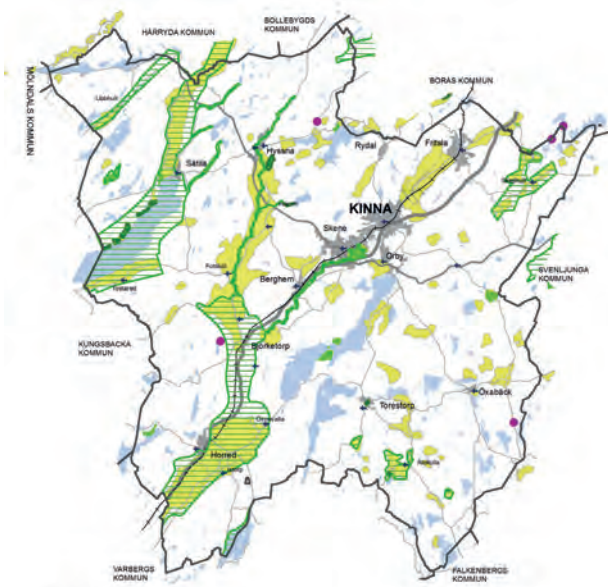
Det är vanligtvis olämpligt att peka ut LIS-områden där riksintressen och lokala intressen för friluftsliv påverkas på ett oacceptabelt sätt. I vissa fall kan dock en utbyggnad inom sådana områden stärka det rörliga friluftslivet, t.ex. vid etablering eller utbyggnad av turistverksamheter och camping.

VATTENSKYDD SOMRÅDEN

För att säkra dricksvattenförsörjningen, nu och i framtiden, har särskilda vattenskyddsområden inrättats. Till varje vattenskyddsområde finns det bestämmelser som reglerar verksamheter och åtgärder som skulle kunna förorena vattnet. Inom vissa delar av vattenskyddsområden är det ofta möjligt att exploatera men det är viktigt att undersöka vilka regler som gäller för den aktuella platsen.

NATURVÄRDEN

Värdefulla naturområden som Natura 2000, riksintressen för naturvården, natur med biotopskydd, områden upptagna i Naturvårdsprogrammet och naturreservat kan förhindra eller begränsa möjligheten för LIS.



Figur 10: Riksintresse för naturvård (vågräta streck), Natura 2000-områden (vågräta mörkgröna streck), naturminne (cerise prick), naturreservat (grönt område) och bevarande av odlingslandskapet (gult område).

JORDBRUKSMARK

Jordbruksmark har ett särskilt skydd enligt kap. 3 miljöbalken. Bebyggelse på jordbruksmark kräver att det finns ett särskilt angeläget allmänt intresse. Bostadsbebyggelse bör accepteras om jordbrukets behov tillgodoses. Ny exploatering bör ske vid befintlig bebyggelse, i anslutning till vägar eller vid skogsbyrån och andra gränzoner.

På jordbruksområden med höga natur- respektive kulturvärden kan bostäder accepteras om områdets naturvärden och den kulturhistoriska miljön kan bevaras.

RISKOMRÅDEN

Områden med risk för översvämmning, skred, radon risk områden och potentiellt förorenad mark med risk för människors hälsa är normalt mindre lämpliga för bebyggelse. Det finns dock osäkerheter i klassningar av sådana områden, vilket innebär att de till vidare ändå kan pekats ut som lämpliga. Om det senare blir aktuellt med exploatering i ett sådant område bör vidare utredningar om risker redovisas i en detaljplan. Särskilda krav kan då ställas på åtgärder eller byggnaders utformning där det är nödvändigt.

VIKTIGA KOMMUNIKATIONER

Ett LIS-område är olämpligt om riksintressen för kommunikationer riskerar att påverkas negativt. Väg 41 är utpekad som rekommenderad primär väg för transport av farligt gods och väg 156 som sekundär väg. Dessa är starkt trafikerade och exploateringar

närmare än 150 meter kommer att innebära höga krav på utredningar för att minimera riskerna med avseende på säkerhet och hälsa.

ENERGIDISTRIBUTION

Områden för landsbygdsutveckling bör inte påverka möjligheten till befintlig storskalig energidistribution som t.ex. elledningar.

KONFLIKTOMRÅDEN

Kommunen bör vara restriktiv med exploatering för bostäder i närheten av verksamheter som kan ha negativ påverkan på människors hälsa genom bland annat buller, vibrationer, lukt och ljus. Exempel på sådana verksamheter är vindkraftverk, täkter, större djurbesättningar, starkt trafikerade vägar, industrier mm. Det är viktigt att de riktvärden och rekommendationer på skyddsavstånd som finns för sådana verksamheter följs för att minimera olägenheter för de boende.

PÅVERKAN PÅ MILJÖKVALITETSMÅLEN

Ingen övergödning. Några av de föreslagna LIS-områdena kan medföra viss ökad övergödning på grund av ökad trafik, då dessa saknar eller har mycket begränsad tillgång till kollektivtrafik.

Grundvatten av god kvalitet. Se målet *Levande sjöar och vattendrag* nedan.

Giftfri miljö. Giftiga ämnen kan sköljas ut i vattendrag från byggnader, bilar mm vid översvämmningar. Inget av de föreslagna områdena ligger inom områden med översvämningsrisker vid 100 och 200-årsflöden som redovisats i karteringar 2011-2012.

Levande sjöar och vattendrag. Sjön Lygnern har god ekologisk och kemisk status. Ljungaån vid Hanatorps camping har otillfredsställande status. Alla övriga berörda sjöar och vattendrag har måttlig ekologisk status. Med undantag för Lygnern är övriga sjöar och vattendrag oklassade vad gäller kemisk status. (Källa: VISS, preliminär status 2015). En utbyggnad av bostäder förutsätter att bebyggelsen ansluts till kommunalt VA eller till gemensamma anläggningar där det är lämpligt.

God bebyggd miljö. De utpekade områdena syftar till att förtäta eller komplettera befintlig intilliggande bebyggelse vilket skapar möjlighet till en effektiv infrastrukturer. I alla områden finns närhet till natur- och grönområden. I några områden kan en utbyggnad medföra mer buller och ökad biltrafik, då de saknar eller har mycket begränsad tillgång till kollektivtrafik.

Levande skogar. Lövskogsområden med mycket höga naturvärden bör inte exploateras för bebyggelse. Vid sjöar och vattendrag ska friluftsliv och den allemansrättsliga tillgängligheten värnas genom bl.a. att en tillräcklig fri passage utmed stränderna ska säkerställas.

Myllrande våtmarker. Några av de föreslagna områdena ligger nära våtmarker med rikt djurliv. Vid planläggning av dessa områden bör ett tillräckligt respektavstånd till våtmarkerna säkerställas.

Ett rikt växt- och djurliv. Vid en utbyggnad ska höga naturvärden bevaras. Genom att bygga tätt och yteffektivt inom ett område bedöms påverkan på målet bli liten.

3. FÖRSLAG

Urvalsprocess

De föreslagna områdena har vägts mot kriterierna för lämpliga och olämpliga områden för LIS och sammanställts i denna utredning. Vid urval av områden har de antagna fördjupningarna av översiktsplanen, kommunens vardagslivskartläggning, inriktningsbeslutet för den nya översiktsplanen och förslag till ny översiktsplan utgjort viktiga underlag.

Vid tidigt samråd med Länsstyrelsen i Västra Götaland konstaterades att kommunens kriterier för urval av LIS-områden är väl underbyggda. Vidare konstaterades att kommunen inte bör peka ut områden i Kinna och Skene där särskilt skäl 5 för dispens från strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18c § kan användas (se sidan 5).

Kriterier för urval

Kriterierna utgår från de påverkande faktorerna för LIS. De utgör utgångspunkten för de slutgiltiga förslagen till LIS-områden. Något av kriterierna för lämpligt område måste vara uppfyllt för ett LIS-område.

KRITERIER FÖR LÄMPLIGT OMRÅDE

Områden som:

- ligger i anslutning till eller nära befintliga stråk, eller i orter länkade till stråk,
- ger möjlighet att etablera eller utöka verksamheter som skapar arbetstillfällen,
- kan bidra till till ökat underlag för service.
- utgör omvandlingsområden för VA,
- ligger i vid/i befintliga tät- och småorter.

KRITERIER FÖR OLÄMPLIGT OMRÅDE

- LIS-områden ska inte påverka värdefull natur negativt. Särskilt olämplig är natur av riksintresse eller naturområden inventerade som lokalt eller regionalt värdefulla.
- Stor restriktivitet för bostadsbyggande ska råda inom 150 meter från väg 41 och 156.
- Stor restriktivitet för bostadsbyggande ska råda inom 100 meter från 400 kV högspänningsledning.
- Stor restriktivitet för bostadsbyggande ska råda nära verksamheter som kan påverka människors hälsa negativt.

Generella regler och rekommendationer

I detta kapitel redovisas förslag till lämpliga områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. En översikt över landsbygdsutvecklingsområden i kommunen finns på nästa sida. De föreslagna områdena skildras med en kort karaktärisering av områdenas förutsättningar och varför de är lämpliga som LIS-områden. För varje område ges rekommendationer om områdets användning och eventuella restriktioner samt vilken vidare utredning av området som behövs.

De utredningar som görs i samband med detaljplanering eller enstaka bygglovsansökningar kan i vissa fall visa att det är olämpligt att bebygga delar av ett LIS-område. En översiktsplan är övergripande och strategisk, där alltför djupgående detaljer inte kan hanteras. Sådant lämpar sig bättre att utreda i en detaljplaneprocess. Översiktsplanen blir annars alltför omfattande och oflexibel.

Totalt föreslås åtta områden med 21 delområden som lämpliga för landsbygdsutveckling. Ett område som föreslås innebär ökade möjligheter att bygga strandnära. Det är en chans för markägare och exploatörer att ta initiativ till byggprojekt, och för byar, små- och tätorter att förbättra underlag för service och handel. Trycket på strandnära boende är sannolikt inte så stort att alla områden på kort sikt blir intressanta för exploatering.

17 av de föreslagna områdena anges som lämpliga för blandad bebyggelse som kan innehålla både bostäder, service och verksamheter som inte är störande. Sammanlagt kan dessa områden rymma cirka 270-440 nya bostäder beroende på byggnadssätt. I framtagnandet av rekommendationer för antal nya bostäder för respektive område har jämförelser gjorts med exploateringsgrad av liknande områden i kommunen. Hänsyn har också tagits till exempelvis platsens karaktär, om delar av området är avskilt från stranden med väg eller befintliga byggnader så att en högre exploatering lokalt kan accepteras, och avstånd till bra kollektivtrafik. Det rekommenderade antalet byggnader bör inte ses som exakt, utan snarare som en rimlig uppskattning av vad respektive område kan tåla och vad kommunen tycker är en lämplig utveckling av områdena med hänsyn till avstånd från tätorter och stråk och hur de kan bidra till landsbygdsutvecklingen. Bostäder avser ingen särskild typ av bostad (helårsboende eller fritidshus) eller upplåtelseform (hyresboende, egnahem etc). Blandade upplåtelseformer och helårsboende bör dock uppmuntras i mesta möjliga mån. Två delområden ang-

es som lämpliga för utveckling av verksamheter för utveckling av befintlig turistnäring.

LIS ger inte automatiskt rätt att bygga inom strand-skyddat område. Exploateringsintresset ska vägas mot naturvårds- och friluftsintrassen även inom ett föreslaget LIS-område och den fria passagen måste alltid säkerställas.

En exploatering får inte medföra oacceptabla störningar på skyddade områden. En naturvärdesinventering ska alltid ske inom strandskyddsområden som ska bebyggas, även LIS-områden. Det gäller oavsett om det handlar om exploatering för ett eller flera hus som handläggs i förhandsbesked, bygglov eller i en detaljplaneprocess.

Stor restriktivitet ska generellt iakttas mot åtgärder som kan motverka riksintressen enligt den nya över-
sichtsplanen och mot åtgärder som kan påverka fasta fornlämningar negativt.

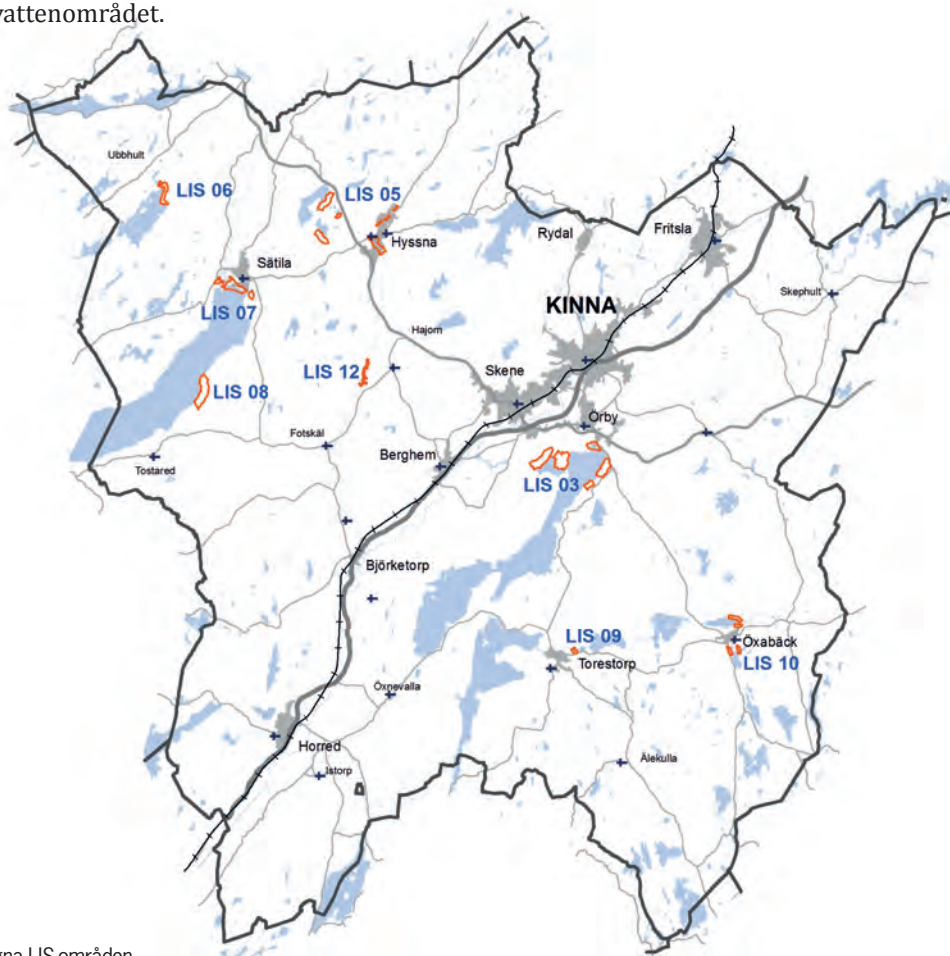
I de fall LIS-områden sträcker sig ut i vattenområdet ska inte byggnader tillåtas inom den fria passagen eller i vattnet annat än för ändamål som alltid är helt tillgängliga för allmänheten, exempelvis öppna bryggor, öppna omklädningsrum och liknande. Byggnader och anläggningar (t.ex. bryggor, trädgårds- och markanläggningar) som är privata eller har en privatiserande karaktär ska inte tillåtas inom den fria passagen eller i vattenområdet.

Miljö kvaliteten i sjöar och vattendrag får inte inte försämrats av exploatering eller brukande av jord och skog. I de föreslagna områdena bör nya enskilda avlopp inte kunna anläggas, utan ny bebyggelse bör i första hand ansluts till en kommunal vatten- och avlopps-
anläggning. I de fall det inte är möjligt ska gemensamma anläggningar eftersträvas. För vissa områden får inga utsläpp förekomma som kan riskera att statusen för sjöarnas och vattendragens miljö kvaliteten försämrats. Det beskrivs mer under respektive område.

Några av föreslagen har pekats ut som LIS-områden helt eller delvis för att de innefattar befintliga äldre detaljplaner, där strandskyddet idag är upphävt, men där strandskyddet träder in om planerna ändras eller om man tar fram nya planer. LIS skapar på så sätt utrymme för en flexibilitet i framtiden för hur kommunen vill hantera sina planlagda områden, så att en önskad förtätning eller annan utveckling av orterna inte förhindras.

Gränserna för de föreslagna områdena ska inte ses som exakta. Vid planläggning ska en noggrannare bedömning göras för en lämplig utformning och utsträckning av en exploatering.

Generellt ska en fri passage på minst 30 meter hållas utmed stranden i föreslagna områden för blandad bebyggelse, där inget annat anges.



Figur 11: Föreslagna LIS-områden.

LIS 03 Hanatorp - Krok - Haby

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING



Örby ligger cirka 4 km söder om Kinna och öster om Skene i ett kuperat landskap och karaktäriseras av småskalighet. Här finns strukturer från det äldre medeltida bondesamhället från 1500-talet kvar i form av gårds- och bybebyggelse kring Örby kyrka. Centrum finns numera vid Örbyskolan och utmed Kinnavägen.

I Örby finns ett måttligt utbud av service. Här finns grundskola, förskola, idrottsbana och en livsmedelsbutik. Söder om centrum finns även en välbesökt campingplats samt en konferensanläggning i Östra Öresjöns norra delar. Vid Skutesjön mellan Örby och Kinna finns uppskattade vandringsleder. Från Örby kan man ta sig med buss till Skene och Kinna, samt till Göteborg, Svenljunga och Tranemo.

En fördjupad översiktsplan (FÖP) har gjorts för Kinna, Skene och Örby (2012). Östra Öresjön har pekats ut av Länsstyrelsen som särskilt värdefullt vatten för naturvård och fiske. Här finns reproduktion av insjööring och representativ fiskefauna. Under häckningstid förekommer småskrake och fisktärna. Östra Öresjön och Kalven har utökat strandskydd till 300 meter. Inga riksintressen berörs, men området har föreslagits av Länsstyrelsen som riksintresse för friluftslivet.

LIS-områden för verksamheter

03A HANATORP

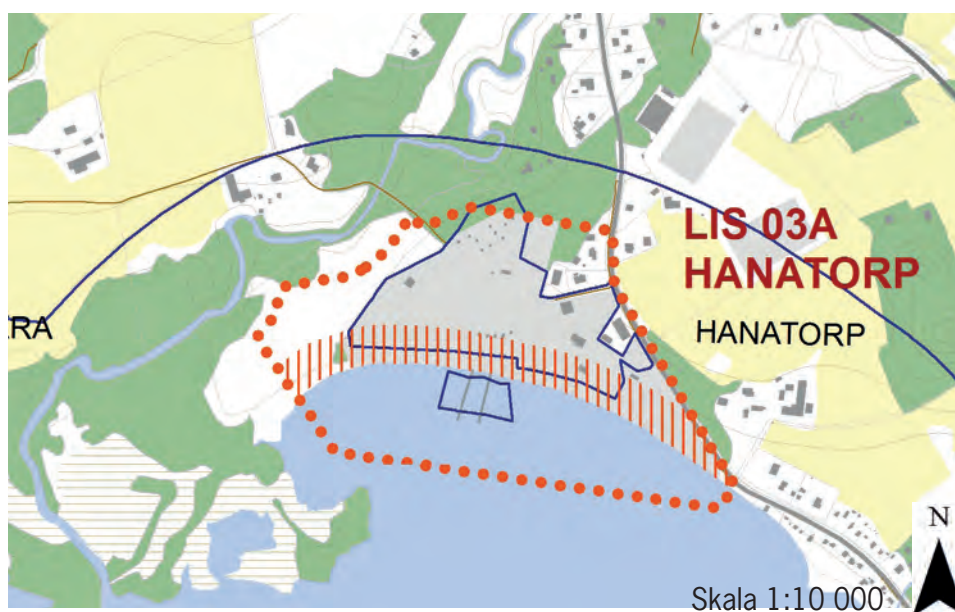
Vid camping- och konferensanläggningen vid Östra Öresjöns norra ände. Skyddsområdet för Örby vattentäkt (primär zon) sträcker sig in i området, vilket står i konflikt med en utbyggnad. Ljungaån har en otillfredsställande ekologisk status. Vårsidenbin och fladdermöss har observerats utmed stranden. Åns utlopp är en viktig rast- och häckningslokal för många fågelarter, bl.a. mindre strandpipare, vilken också hyser flodpärlmussla, havsvandrande lax och öring. Genom området går vandringslederna Älgstigen och kurirleden. *Se bilaga naturvärden LIS 03A, sidan 33.*

REKOMMENDATIONER

Området föreslås för att möjliggöra framtida utvidgning och ändring av den befintliga turistverksamheten. En fri passage på minst 50 m utmed stranden ska säkerställas vid planläggning. Ytterligare bryggor ska alltid vara allmänt tillgängliga och får inte ges en privatiserande utformning. Området ska utformas så att förutsättningar för naturvärdena respektive vattentäkten inte hotas. Inga utsläpp får förekomma som kan försämra den ekologiska och kemiska statusen i Ljungaån, eller som hindrar att statusen kan förbättras.

MOTIVERING

Hanatorps camping- och konferensanläggning är en välskött och populär verksamhet som funnits i många år. Det är av stor vikt att verksamheten ges möjlighet att utvecklas, då den utgör en viktig del av turistnäringen i kommunen. Området innefattar idag bad och bryggor som är allmänt tillgängliga. En utökning av verksamheten bedöms inte försämra tillgängligheten.



Figur 12: LIS-område 03A. Föreslaget LIS-område inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

LIS-områden för blandad bebyggelse

03B VÄNNÅKRA OCH 03D HABY

Området 03D ligger vid västra delen av sjön Kalven och område 03B mellan Kalven och Östra Öresjön. Området ligger inom skyddsavstånd 3 km till Öresens flygplats. Båda områdena har cirka 1,8 km till närmast busshållplats.

Norra delen av område 03B pekades 1994 ut av dåvarande länsstyrelsen i Älvsborg som ett värdefullt kulturlandskap kring Örby kyrka med höga naturvärden. Södra och norra delen har pekats ut i Länsstyrelsens lövskogsinventering, klass 3. *Se bilaga naturvärden LIS 03B och 03D, sidan 33.*

REKOMMENDATIONER

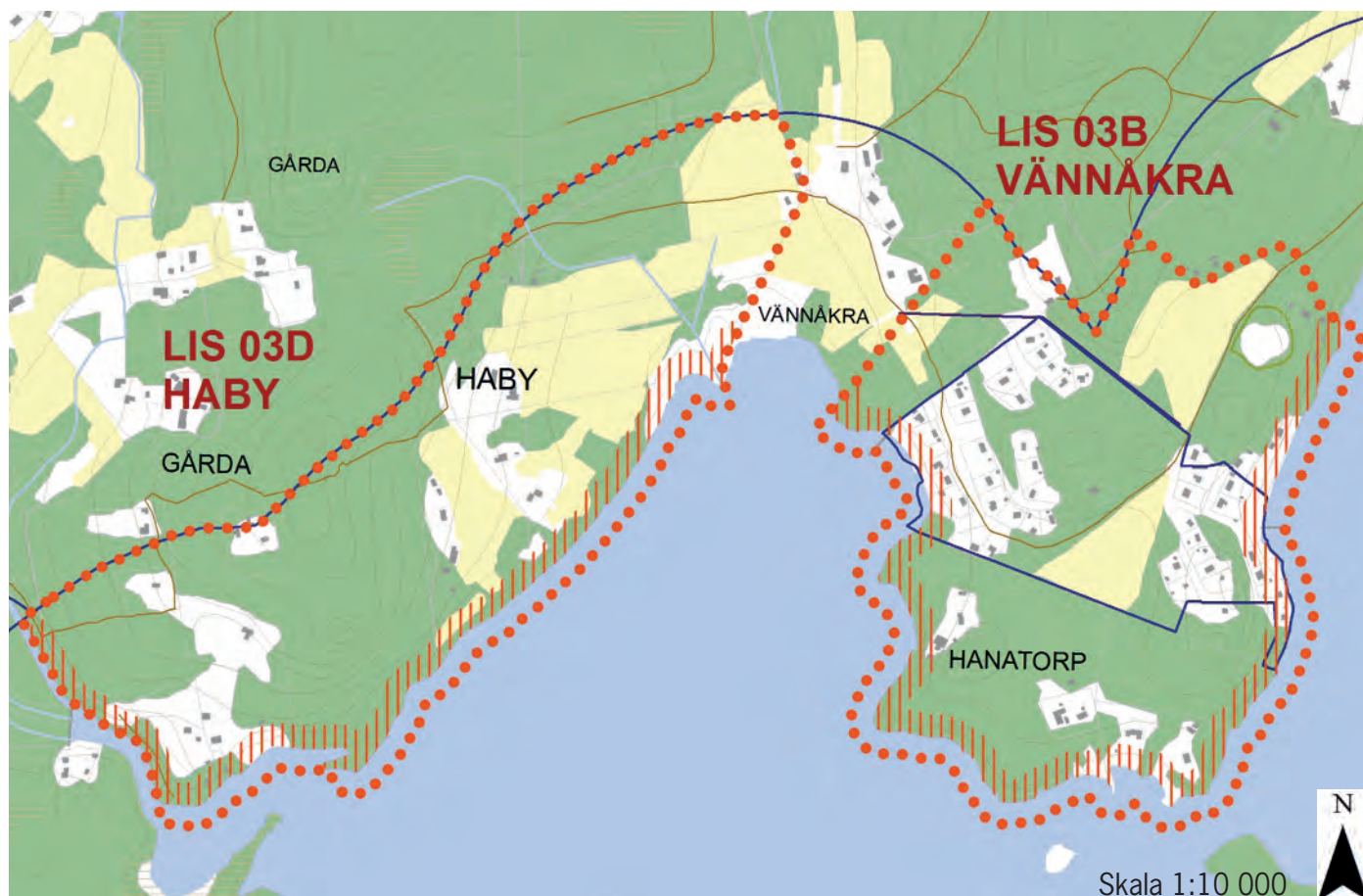
Jordbruksmarken i områdena bör undvikas för utbyggnad. Hänsyn ska tas vid placering och utformning av bebyggelseområden till natur och kulturvärden. De kan vara lämpliga för blandad bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med 20-40 nya bostäder i 03B och 30-50 i 03D. Områdena bör utformas småskaligt och smälta in i omgivande natur och bebyggelse. Området bör anslutas till kommunens VA-nät eller till gemensamma VA-anläggningar

Allmänhetens tillgänglighet bör säkerställas genom att vägar eller gång- och cykelvägar anordnas mellan bebyggelsen och strandområdet, eller att ett större sammanhängande område med allmän platsmark planeras utefter stranden. En bestämmelse i detaljplan eller villkor i förhandsbesked om krav på staket i tomträn mot strandområdet är nödvändig för att säkerställa den fria passagen.

MOTIVERING

Områdena är utredningsområden för bostäder i FÖP för Kinna, Skene, Örby, samt omvandlingsområden för kommunalt vatten och avlopp. De föreslås som LIS-områden för att säkerställa möjligheten till utbyggnad enligt FÖP. De ligger relativt nära tätorterna Skene och Örby och är idag bebyggda med fritids- och årentrunthus. Genom att möjliggöra ny bebyggelse kan underlaget för skola, barnomsorg och handel stärkas framför allt i Örby.

Biltrafiken kan förväntas öka från området. Då avståndet till närmaste busshållplats är knappt 2 km bör goda förbindelser till hållplatser och noder med cykelvägar och pendelparkering i Skene och Örby ses över för att underlätta för användande av kollektivtrafik.



Figur 13: LIS-område 03B och 03D. Föreslagna LIS-områden inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

03C KROK OCH 03E SOLVIK

Områdena ligger på nordöstra sidan av Östra Öresjön utmed Öresjövägen. Kring Krokån i norra delen av 03C finns värdefulla strandmiljöer med ett flertal skyddsvärda lavar och mossor. Ål, öring, elritsa, strömsutare, forsärla är knuten till ån.

Här finns också ekskog klass 3 i lövkogsinventeringen. Vandringsleden Älgstigen går genom områdena.

Det finns busshållplatser inom båda föreslagna LIS-områdena.

Se bilaga naturvärden LIS 03C och LIS 03E, sidan 34.

REKOMMENDATIONER

Områdena kan vara lämpliga för blandad bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med samman-

lagt 20-30 nya bostäder. Området bör utformas relativt småskaligt och anslutas till kommunens VA-nät innan ny sammanhållen bebyggelse kan bli aktuell. Allmänhetens tillgänglighet bör säkerställas på samma sätt som för områdena 03B och 03D.

MOTIVERING

Områdena föreslås för att möjliggöra utvidgning och ändring av befintliga bostadsområden. Området ligger i nära anslutning (ca 2 km) till tätorten Örby och är idag bebyggda med fritids- och årenrunthus. Genom att möjliggöra ny bebyggelse kan underlaget för skola, barnomsorg och handel stärkas i Örby. Inga riksintressen berörs.

Då bussturtätheten är relativt hög genom och intill området förväntas en utbyggnad endast ge en marginell ökning av biltrafik.

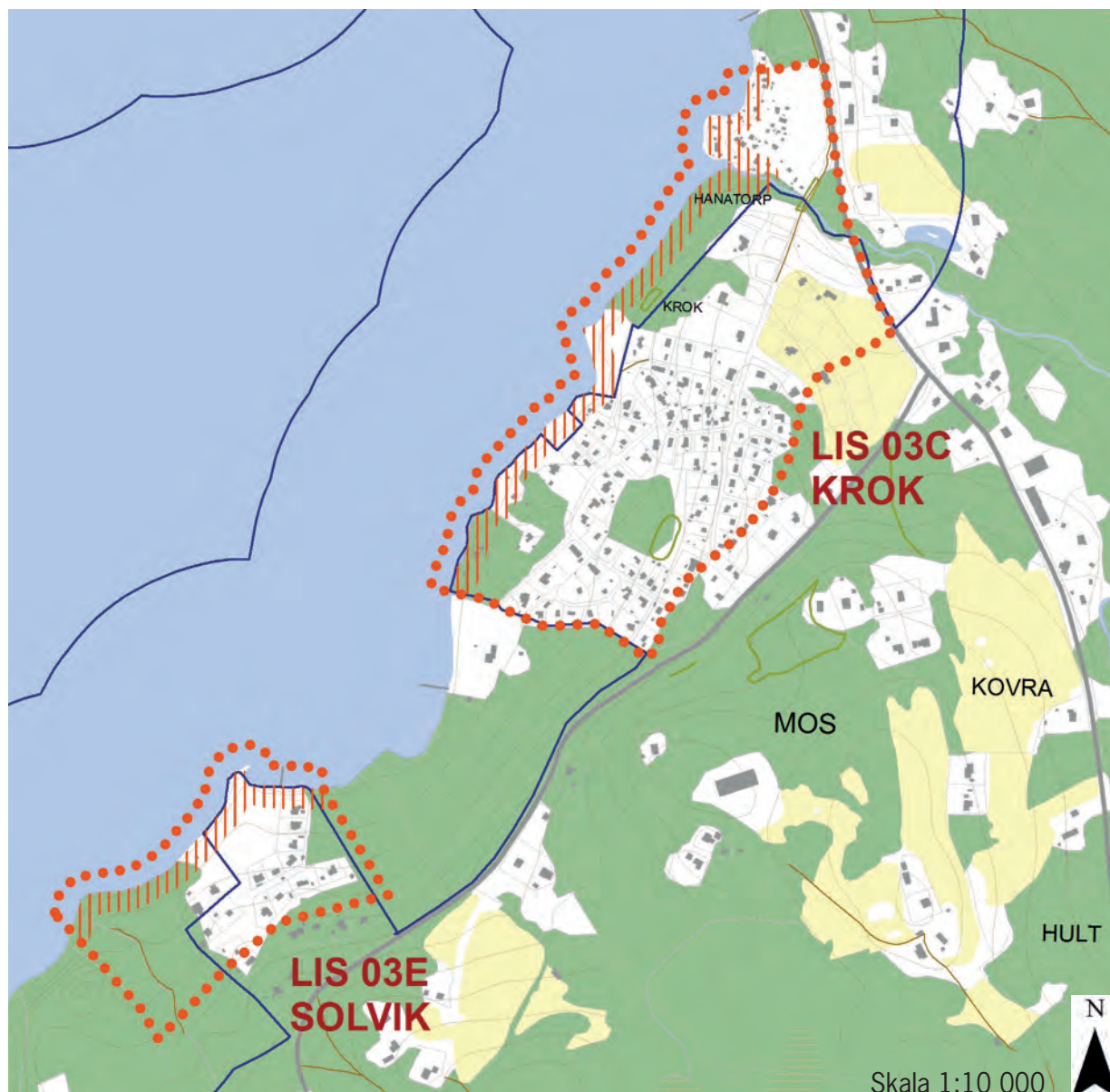


Bild 14: LIS-område 03C och LIS 03E. Föreslagna LIS-områden inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

LIS 05 Hyssna – Stjärnhult – Flybacka

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING



Hyssna är en tätort cirka 17 km nordväst om Skene utmed och nära väg 156, beläget i Surtans dalgång. Landskapet domineras av jordbruksmarker. Runt dalgången reser sig skogsklädda höjder och formar en vacker och storslagen landskap.

Stjärnhult och Balltjärn är bostadsområden, ursprungligen bebyggda med fritidshus cirka 4 km nordväst om Hyssna.

Flybacka, Stjärnhult och Balltjärn är tämligen glest bebyggt och har en utspridd bebyggelse. Hyssna har något tätare bebyggelse i centrum, med bland annat skola, förskola och restaurang blandat med småskalig bostadsbebyggelse. Bebyggelsestrycket är generellt lågt. Utmed väg 156, någon kilometer sydväst om Hyssna centrum finns en välsorterad lanthandel.

Till och från Hyssna kan man ta sig med buss mot Kinna, Göteborg och Sätila. Från område 05A är det cirka 1,9-2,5 km till närmaste busshållplats (vid väg 156), från område 05B cirka 600-800 m, från område 05C cirka 600-1100 m, från område 05D cirka 800 m och område 05E cirka 600 m från närmaste busshållplatser. Det finns goda möjligheter till pendling med kollektiv från alla områden med hög turtäthet.

En fördjupad översiktsplan har gjorts för Hyssna, antagen 1996. Härsjön och Sandsjön har ett utökat strandskydd till 200 meter.

Se bilaga naturvärden LIS 05A och LIS 05B, sidan 34-35.

LIS-områden för blandad bebyggelse

05A MELLTORP OCH 05B HYSSNA

Båda områdena ligger utmed Surtan. Melltorp ligger knappt 1 km norr om Hyssna centrum på västra sidan om Surtan och Lockö i och i anslutning till centrum. Kring Surtan finns mycket höga naturvärden, bl a vandrare lax och öring, utpekad som särskilt värdefullt vatten för natur och fiske. Viskans och Surtans dalgång omfattas av riksintresse för naturvård. Melltorps radby, Hyssna gamla kyrka och Lockö kvarn är bevarandevärd kulturmiljö av riksintresse.

Mindre delar av norra och södra änden av område 05B kan inte klassas som tillfredsställande eller tillräckligt utrett med avseende på geoteknisk stabilitet.

MARK

Läge för det goda livet

LIS Landsbygdsutveckling i strandnära lägen

REKOMMENDATIONER

05A Melltorp är lämpligt för blandad bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med ett tjugotal nya bostäder. Det bör utformas småskaligt och anpassas till omgivningen. Särskild hänsyn ska tas till bebyggelsemiljön i Melltorps radby. LIS-områdets gräns mot Surtan ligger 50 m från strandlinjen.

05B Hyssna är lämpligt för blandad bebyggelse som inte är störande och för centrumbebyggelse. Lämplig exploatering kan variera mellan 40-60 nya bostäder beroende på byggnadssätt. Detaljerad geoteknisk utredning bör göras i samband med detaljplanering.

Hänsyn ska tas till riksintressena för natur och kultur. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunens VA-nät. En bestämmelse i detaljplan eller villkor i förhandsbesked om krav på staket i tomtgräns mot strandområdet kan vara nödvändig för att säkerställa den fria passagen.

MOTIVERING

Områdena ligger i och i anslutning till en befintlig tätort, men också i anslutning till de stråk som illustrerats i strukturbilden (se figur 7). Huvuddelen av områdena är föreslagna utbyggnadsområden i FÖP Hyssna. Områdena föreslås för att möjliggöra utvidgning och ändring av befintliga bostadsområden. Genom att möjliggöra ny bebyggelse kan underlaget för skola, barnomsorg och handel stärkas i Hyssna.

En utbyggnad bör medföra endast marginell trafikökning. För område 05A bör tillgång till god pendelparkering vid Sandvad ses över för att underlätta för användande av kollektivtrafik.

05C STJÄRNHULT, 05D FLYBACKA OCH 05E BALLTJÄRN

05E ligger alldeles intill väg 156 medan 05D ligger några hundra meter väster om vägen, vid Härsjön. 05C är ett mindre bostadsområde 2 km söder om Stjärnhult vid Sandsjöns södra sida.

Se bilaga naturvärden LIS 05C, LIS 05D och LIS 05E, sidan 35.

REKOMMENDATIONER

Områdena 05C, 05D och 05E kan vara lämpliga för blandad bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med 10-20 nya bostäder i 05C respektive 05D och 5-10 i 05E. De bör utformas småskaligt och smälta in i omgivande natur och bebyggelse. Områdena bör anslutas till kommunens VA-nät eller gemensamma VA-anläggningar innan ny sammanhållen bebyggelse kan bli aktuell. Allmänhetens tillgänglighet bör säkerställas genom att vägar eller gång- och cykelvägar anordnas mellan bebyggelsen och strandområdet, eller att ett större sammanhängande område med allmän platsmark planeras utefter stranden. En

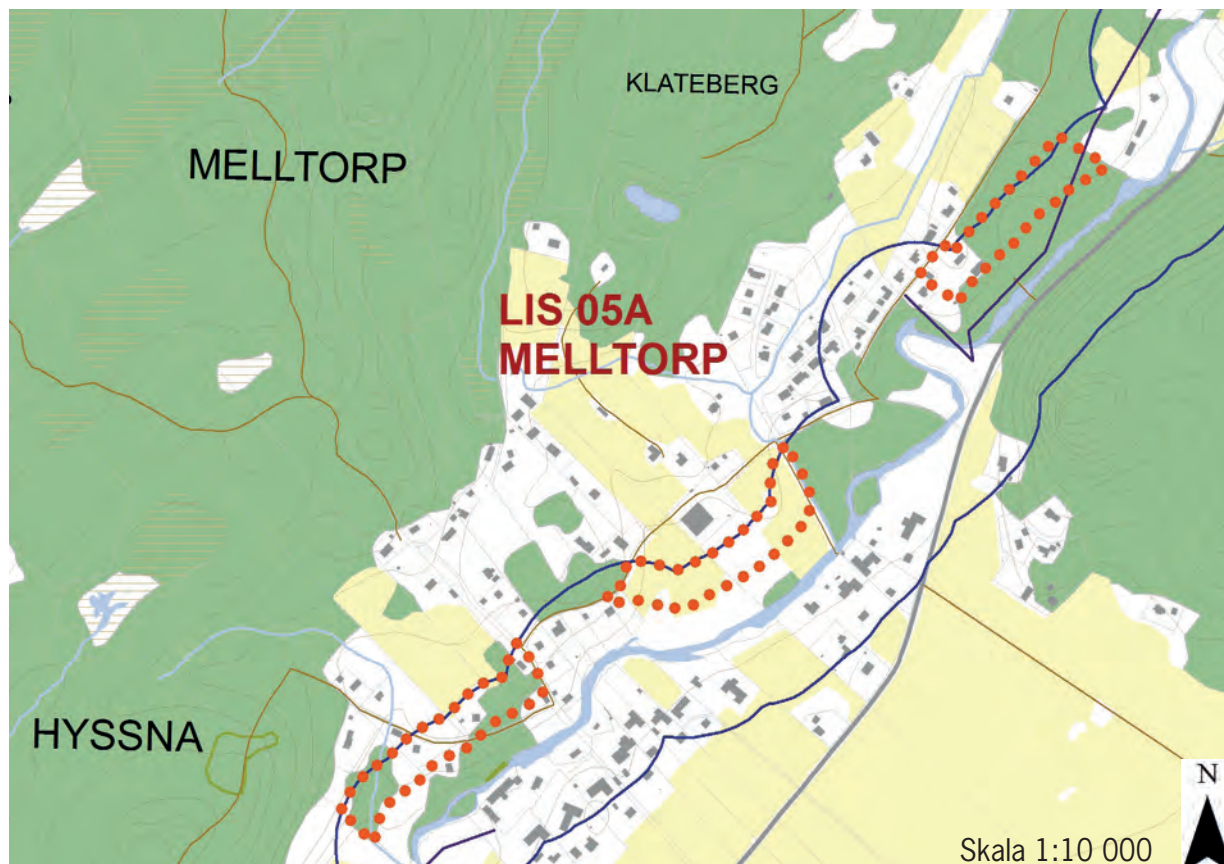
Sid 17 (38)

bestämmelse i detaljplan eller villkor i förhandsbesked om krav på staket i tomtgräns mot strandområdet kan krävas för att säkerställa den fria passagen.

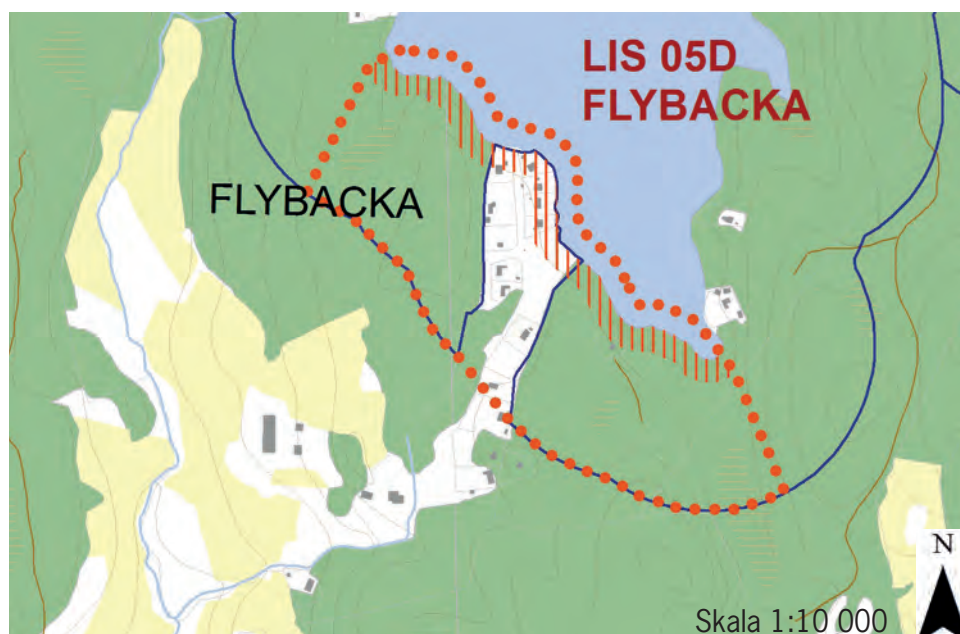
MOTIVERING

De föreslagna områdena ligger intill stråket väg 156. På lång sikt är de föreslagna som omvandlingsområden

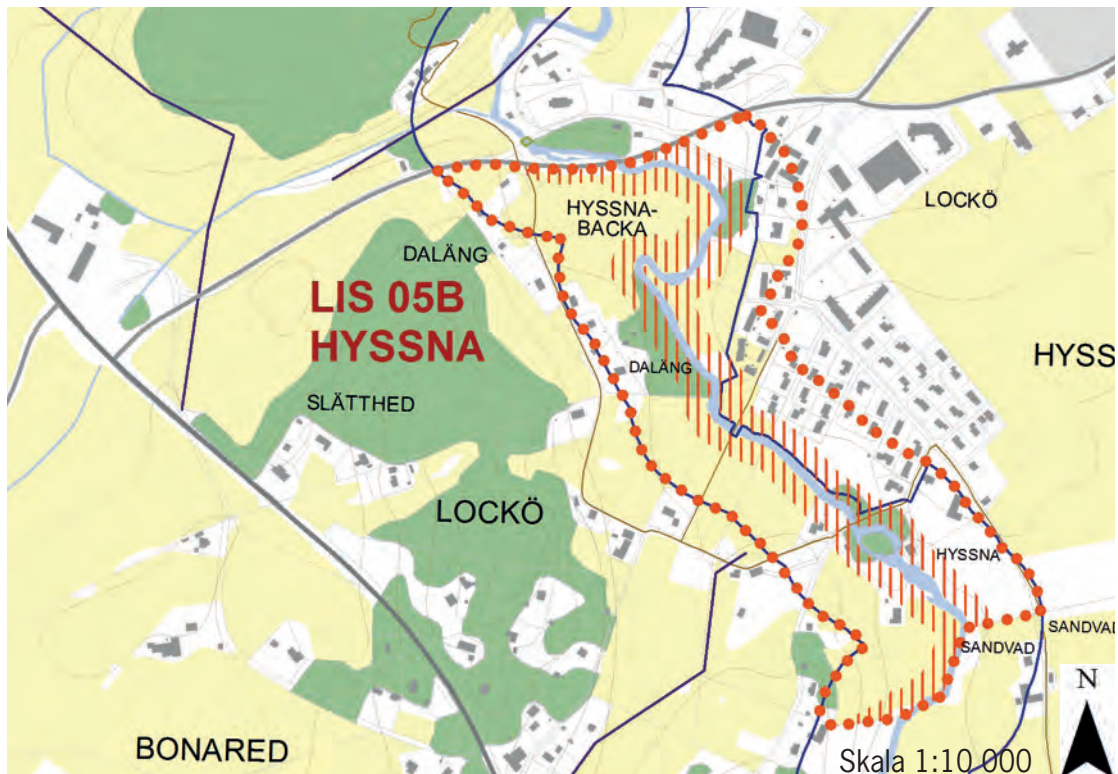
för kommunalt vatten och avlopp. Områdena har föreslagits för att möjliggöra utvidgning och ändring av det befintliga bostadsområdet intill ett viktigt kommunikationsstråk och bör endast medföra en marginell ökning av bilåkande. Genom att möjliggöra ny bebyggelse kan underlaget för skola, barnomsorg och handel stärkas i Hyssna.



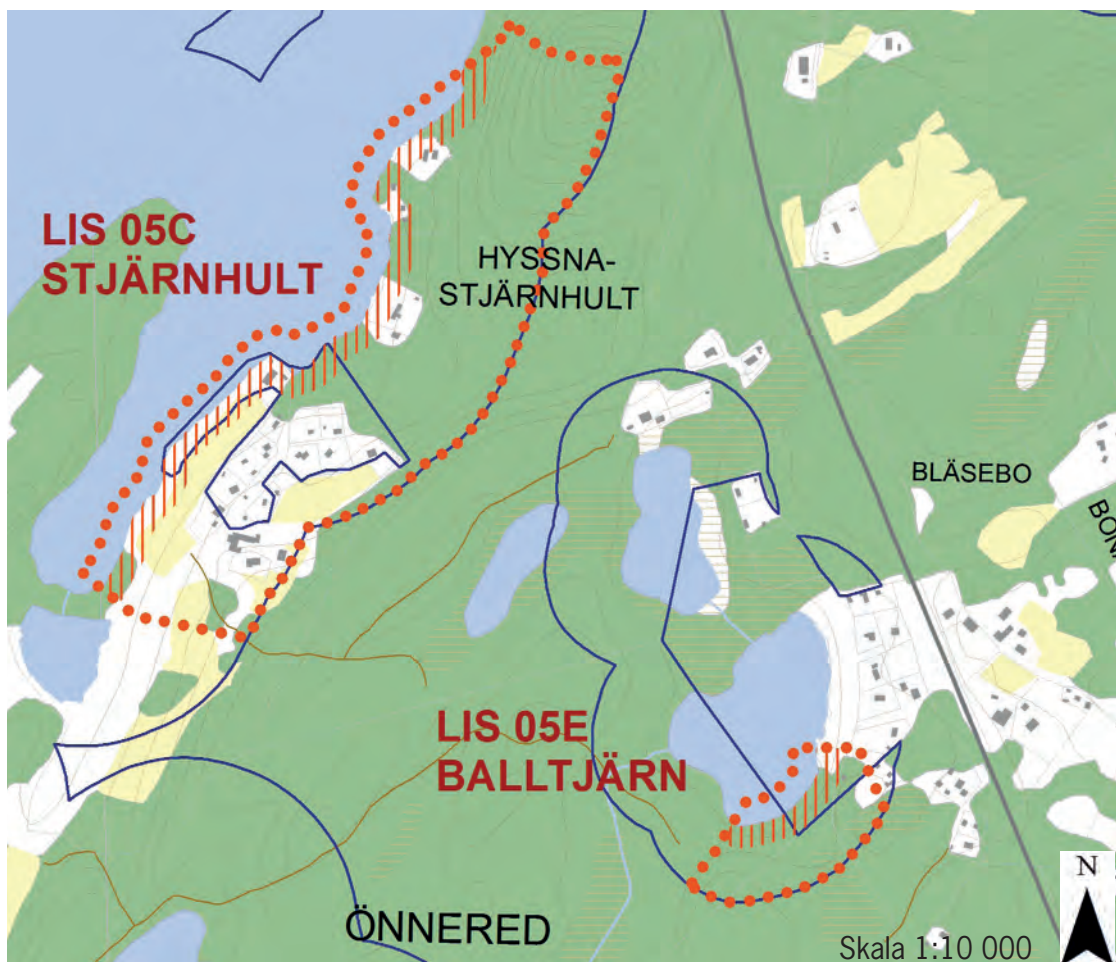
Figur 15: LIS-område 05A. Föreslagna LIS-områden inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde.



Figur 18: LIS-område 05D. Föreslaget LIS-område inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.



Figur 16: LIS-område 05B. Föreslaget LIS-område inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.



Figur 17: LIS-område 05C och 05E. Föreslagna LIS-områden inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

LIS 06 Sjödäl

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING



Sjödäl är beläget i Ubbhult vid Stora Öresjöns norra del utefter Jägmästarvägen (som går mellan Ubbhult och Sätilla), cirka 2 km söder om väg 614 (som går mellan Hällingsjö och Kungsbacka). Utmed väg 614 löper moränåsen Ubbhultsdrumlinen som

sträcker sig i nordost-sydvästlig riktning. Tillsammans med de stora sammanhängande skogsområdena ger åsen omgivningarna dess speciella karaktär. Mitt på åsen, 5 km sydväst om Hällingsjö finns Kråkered med skola, barnomsorg, samlingslokal och verksamheter.

Utmed väg 614 finns en bussförbindelse med 8-9 turer per dag i vardera riktningen mellan Kungsbacka och Hällingsjö. Från Hällingsjö kan man ta sig vidare med buss mot Kinna, Göteborg och Sätilla. Avståndet till närmaste busshållplats är cirka 1,1-2,1 km.

I Sjödäl finns flera mindre bebyggelsegrupper utefter Sjödalsvägen med såväl åretrunt- som fritidshus. I komplettering till översiktsplanen (1997), utgör Sjödäl sammanhållen bostadsbebyggelse. Stora Öresjön har utökat strandskydd till 200 meter. Området berörs inte av riksintresset Ubbhultsdrumlinen.

LIS-områden för blandad bebyggelse

06B SJÖDAL

Området ligger vid norra delen av Stora Öresjön och sträcker sig i norr bort mot Brearetjärn. Artrikt fågelliv i näringsfattig sjö. Storlom och havstrut har historiskt häckat i sjön. Våtmarker finns i områdets östra del. *Se bilaga naturvärden LIS 06B, sidan 35.*

REKOMMENDATIONER

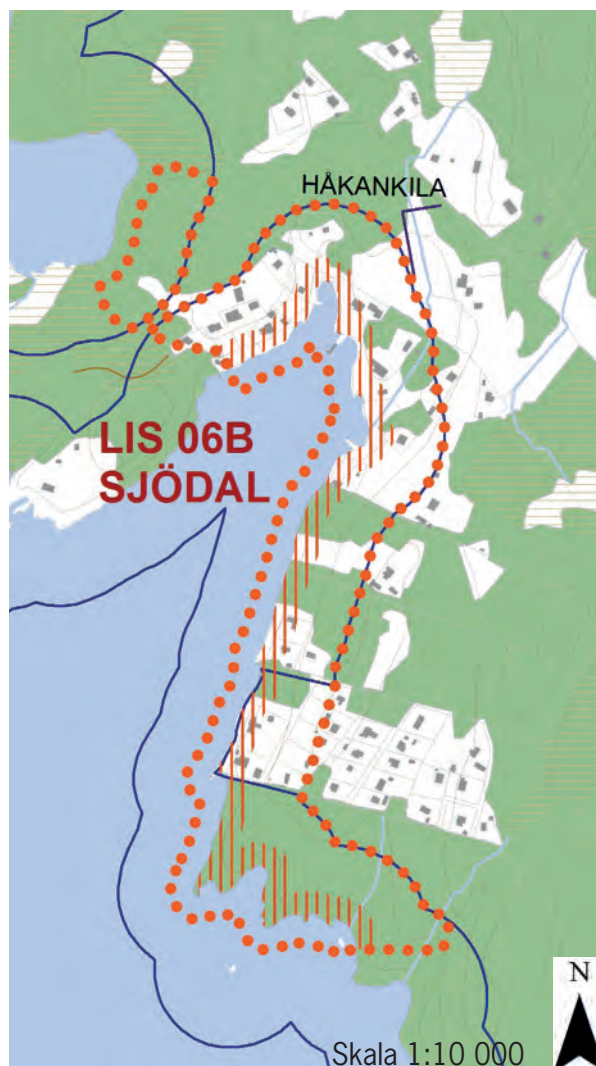
Området kan vara lämpligt för blandad bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med 30-50 nya bostäder. Det bör utformas småskaligt och smälta in i omgivande natur och bebyggelse. Området bör anslutas till kommunens VA-nät innan ny sammanhållen bebyggelse kan bli aktuell. Allmänhetens tillgänglighet bör säkerställas genom att vägar eller gång- och cykelvägar anordnas mellan bebyggelsen och strandområdet, eller att ett större sammanhängande område med allmän platsmark planeras utefter stranden. En bestämmelse i detaljplan eller villkor i förhandsbesked om krav på staket i tomt-

gräns mot strandområdet kan vara nödvändig för att säkerställa den fria passagen.

MOTIVERING

Området är ett omvandlingsområde för kommunalt vatten och avlopp som idag är bebyggd med åretrunt- och fritidshus. Området är i sig inte en länkad ort, men bedöms ingå i den länkade orten Ubbhult (se sidan 9). Genom att möjliggöra ny bebyggelse kan underlaget för skola, barnomsorg och kollektivtrafik i Ubbhult stärkas.

Biltrafiken kan förväntas öka, då bussturtätheten är låg vid väg 1614. Pendelparkeringen vid Källarbacken (7 km från området), där turtätheten är hög, bör ses över för att underlätta för användande av kollektivtrafik.



Figur 19: LIS-område 06B. Föreslaget LIS-område inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

LIS 07 Sätila

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING



Sätila är en av kommunens större tätorter cirka 7 km väster om Hyssna och väg 156, beläget i Storåns dalgång. Landskapet domineras av jordbruksmarker, den meandrande Storån och sjön Lygnern. Runt dalgången reser sig skogsklädda höjdparter och

formar en vacker landskapsbild. Storån och Lygnern har historiskt fungerat som betydelsefulla kommunikationsleder.

I Sätila är servicenivån hög med livsmedelsbutik, skola, bibliotek, restaurang. Genom sitt relativt korta avstånd till Göteborg, Kungsbacka och Landvetter flygplats har Sätila ett attraktivt läge i regionen och bebyggelsestrycket bedöms vara förhållandevis högt. Till och från Sätila kan man ta sig med en turtät bussförbindelse mot Kinna, Göteborg, och Hyssna. Det finns även en glest trafikerad buss mot Kungsbacka.

Vid Lygnerns norra del finns en stor, välbesökt badplats, nöjesanläggningen Lygnevi, idrottsplats och camping. Såväl Lygnern som Storån är av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

En fördjupad översiktsplan ha gjorts för Sätila antagen 2003. Lygnern har ett utökat strandskydd till 300 meter. Generellt har Lygnern mycket höga natur- och friluftslivsvärden, som också utgör riksintressen. Särskilt värdefullt vatten för fiske och natur. Rikt fågelliv knutet till sjön. Lövskogsmiljöer kring sjön har mycket höga naturvärden. Sjön har god ekologisk och kemisk status och utgör reservvattentäkt för bland annat Kungsbacka kommun.

LIS-områden för verksamheter

07A LYGNEVI OCH 07D SMÄLTERYD

Områdena ligger vid Lygnerns norra del direkt söder om Sätila centrum, till största del inom vattenskyddsområdet för Sätila, vilket är en intressekonflikt. Stranden är värdefull för det rörliga friluftslivet. Relikta sanddyner och ett antal rödlistade arter är knutna till strandmiljön. Strandskyddet är idag upphävt i stora delar av område 07A. I område 07D finns höga naturvärden där särskilda hänsyn bör tas så att dessa inte påverkas negativt.

Mindre delar utmed Storån vid område 07D och östra delarna i område 07A kan inte klassas som tillfreds-

ställande eller tillräckligt utrett med avseende på geoteknisk stabilitet.

Se bilaga naturvärden LIS 07A och LIS 07D, sidan 36.

REKOMMENDATIONER

Områdena föreslås för att möjliggöra utvidgning och ändring av pågående verksamheter för kultur-, friluftsliv, idrott och camping. Områdena är redan idag tillgängliga för allmänheten med öppna anläggningar. Vid utbyggnad bör tillgängligheten säkerställas genom att ett större sammanhängande område med allmän platsmark planeras utefter stranden. En fri passage på minst 50 meter ska hållas. Särskild hänsyn ska tas inom de områden som har höga naturvärden. Nya byggnader såsom stugor för uthyrning bör inte tillåtas inom område 07D, utan enbart uppställningsplatser för husvagnar, husbilar och tält, samt mindre servicebyggnad. Området ska alltid vara allmänt tillgängligt och får inte ges en privatiserande karaktär.

En detaljerad naturvärdesinventering och geoteknisk utredning ska göras i samband med detaljplanering av områdena.

Inga utsläpp får förekomma som kan försämra den ekologiska och kemiska statusen i Lygnern.

MOTIVERING

Området är en viktig verksamhet för ortens invånare och för besökare. Det har föreslagits för att säkerställa framtida behov att utvidga och ändra verksamheten. Området ligger vid tätorten Sätila som också utgör länkad ort till stråket väg 156.

LIS-områden för blandad bebyggelse

07B BLÅSÅS

Område 07B ligger direkt söder om Sätila centrum vid Lygnerns nordöstra ände. En avvägning bör göras mellan exploatering av jordbruksmark och fortsatt brukande av jorden. Skyddsavstånd från lantbruket är 500 meter.

Avstånd till närmaste busshållplats är cirka 1,1 km med relativt hög turtäthet.

Inga utsläpp får förekomma som kan försämra den ekologiska och kemiska statusen i Lygnern.

Se bilaga naturvärden LIS 07B, sidan 36.

REKOMMENDATIONER

Området är lämpligt för blandad bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med 15-30 nya bostäder. Det bör utformas småskaligt och smälta in i omgivande natur och bebyggelse. Ny sammanhållen

bebyggelse bör anslutas till kommunens VA-nät eller gemensamma VA-anläggningar.

Allmänhetens tillgänglighet och den fria passagen

säkerställs genom att området placeras minst 100 m från strandlinjen. Mellan området och stranden finns en befintlig enskild väg och befintlig bebyggelse.

MOTIVERING

Område 07B Blåsås är ett utbyggnadsområde för bostäder i FÖP Sätila och ligger i direkt anslutning till tätorten Sätila, som också utgör länkad ort till stråket väg 156. Det föreslagna området ligger intill redan

planlagda områden för bostäder. Syftet är att skapa förutsättningar för en utvidgning av dessa områden. Genom att möjliggöra ny bebyggelse kan underlaget för skola, barnomsorg, kollektivtrafik och handel stärkas i Sätila.

Då avståndet till närmaste busshållplats är relativt långt kan biltrafiken förväntas öka från området. För att underlätta för användande av kollektivtrafik bör möjligheter till god pendelparkering nära hållplatser utmed väg 1612 ses över, samt möjligheter att anlägga cykelvägar från området via hållplatserna.

Området har utformats så att så lite jordbruksmark som möjligt ska tas i anspråk vid en exploatering.



Figur 20: LIS-område 07A, 07B och 07D. Föreslagna LIS-områden inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

LIS 08 Dyrenäs

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING



Dyrenäs ligger på Lygnerns östra sida söder om Flohult, ungefär 12 km söder om Sätila. På östra sidan av Lygnern finns många natursköna områden och utsiktspunkter med storslagna utblickar över sjön. Här finns strövområden och badplatser. Dagscykelturer runt Lygnern är en populär familje- och skolaktivitet.

Området är ursprungligen detaljplanerat för och bebyggt med fritidshus, som delvis har permanentats. Dyrenäs är idag relativt väl utbyggt med ett sjuttio-tal bostäder. Det är tveksamt om området bör utökas med större sammanhållen bebyggelse, men enstaka kompletteringar kan vara möjliga.

I Dyrenäs finns idag ingen service. För såväl offentlig som kommersiell service hänvisas till Sätila.

Sjön Lygnern har ett utökat strandskydd till 300 meter. Generellt har Lygnern mycket höga natur- och friluftslivsvärden, som också utgör riksintressen. Särskilt värdefullt vatten för fiske och natur. Rikt fågelliv knutet till sjön. Lövskogsmiljöer kring sjön har mycket höga naturvärden. Sjön har god ekologisk och kemisk status och utgör reservvattentäkt för bland annat Kungsbacka kommun.

LIS-områden för blandad bebyggelse

08A DYRENÄS

Området ligger knappt 13 km söder om Sätila centrum vid Lygnerns östra sida. Värdefull bäckravin i

området östra del, samt sumpskog med högt naturvärde. I området finns jordbruksmark. En avvägning bör göras mellan exploatering och fortsatt brukande av jorden.

Området ligger 1,1-2,3 km från närmaste busshållplats.

REKOMMENDATIONER

Området kan vara lämpligt för blandad bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med 15-30 nya bostäder. Området bör utformas småskaligt och smälta in i omgivande natur och bebyggelse. Ny sammanhållen bebyggelse bör anslutas till kommunens VA-nät. Allmänhetens tillgänglighet säkerställs genom att vägar eller gång- och cykelvägar anordnas mellan bebyggelsen och strandområdet, eller att ett större sammanhängande område med allmän platsmark planeras utefter stranden. En bestämmelse i detaljplan eller villkor i förhandsbesked om krav på staket i tomtgräns mot strandområdet kan vara nödvändig för att säkerställa den fria passagen.

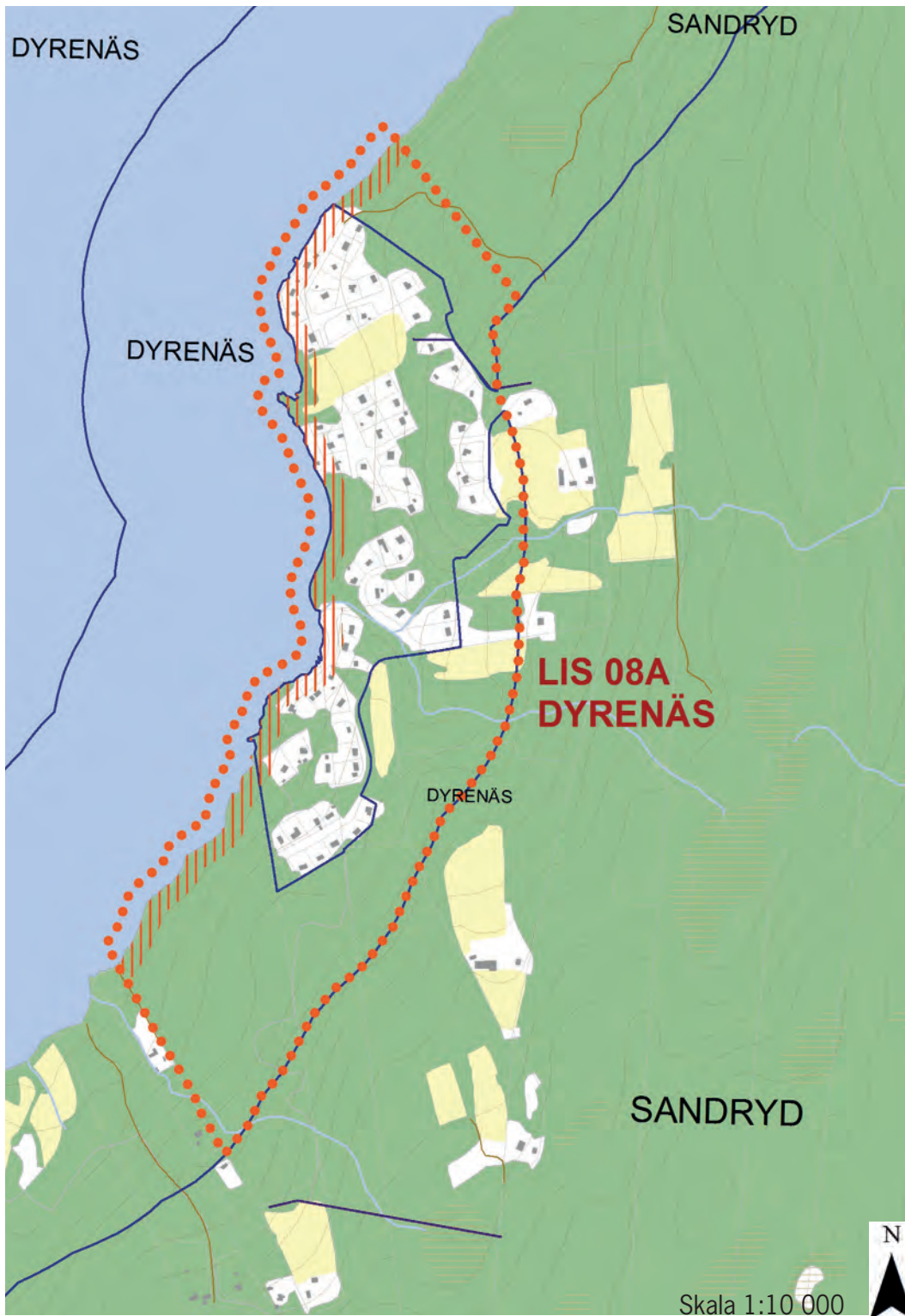
Inga utsläpp får förekomma som kan försämra den ekologiska och kemiska statusen i Lygnern.

Se bilaga naturvärden LIS 08A, sidan 37.

MOTIVERING

Området är på lång sikt ett omvandlingsområde för kommunens utbyggnad av vatten och avlopp. Syftet är att skapa förutsättningar för en utvidgning av det befintliga bebyggelseområdet. Genom att möjliggöra ny bebyggelse kan underlaget för skola, barnomsorg, kollektivtrafik och handel stärkas i Sätila, samt för skolan i Fotskäl.

Då avståndet till busshållplatser, med en låg turtäthet, är relativt långt, kommer en utbyggnad sannolikt ge en ökning av biltrafiken. För att underlätta för användande av kollektivtrafik bör möjligheter till god pendelparkering nära hållplatser utmed väg 1612 i Sätila, samt i Sandvad (Hyssna), ses över.



Figur 21: LIS-område 08A. Föreslaget LIS-område inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

LIS 09 Torestorp

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING



Torestorp är en tätort cirka 13 km söder om Örby beläget mellan sjön Tolken i väster och den mindre Sandsjö i Öster. Genom samhället rinner Torestorpsån, som delar upp sig i sju strömmar och bildar ett vackert och intressant naturområde.

Landskapet karaktäriseras av upplevelserika naturmiljöer med många utflyktsmål och större sammanhängande skogsområden. En gammal stenbro finns kvar över Torestorpsån.

Torestorp är tämligen glest bebyggt och har en utspridd bebyggelse. Bebyggelsestrycket bedöms vara mycket lågt. Viss service finns i Torestorp, såsom skola, barnomsorg, restaurang och café. Till och från Torestorp kan man ta sig med buss mot Kinna och Ålekulla. Avstånd till närmaste busshållplats är cirka 700 m.

En FÖP har gjorts för Torestorp (1991). Sjön Tolken har ett utökat strandskydd till 300 meter. Inga riksintressen berörs. Det finns skyddsvärda äldre träd inom båda områdena. Sjön Tolken är en näringsfattig sjö särskilt värdefull för fiske, naturvård och har ett rikt fågelliv. Torestorpsån har mycket höga naturvärden både i form av fiskeliv, men också flodpärlmussla, kärllväxter, ormbunkar och mycket sällsynta mossor och lavar.

LIS-områden för blandad bebyggelse

09B KULLA

Området ligger några hundra meter öster om Torestorps samhälle och hundra meter vid sjön Övermån. Det finns inga kända högre naturvärden på landsidan av området. Höga naturvärden finns knutna till Torestorpsån.

Se bilaga naturvärden LIS 09B, sidan 37.

REKOMMENDATIONER

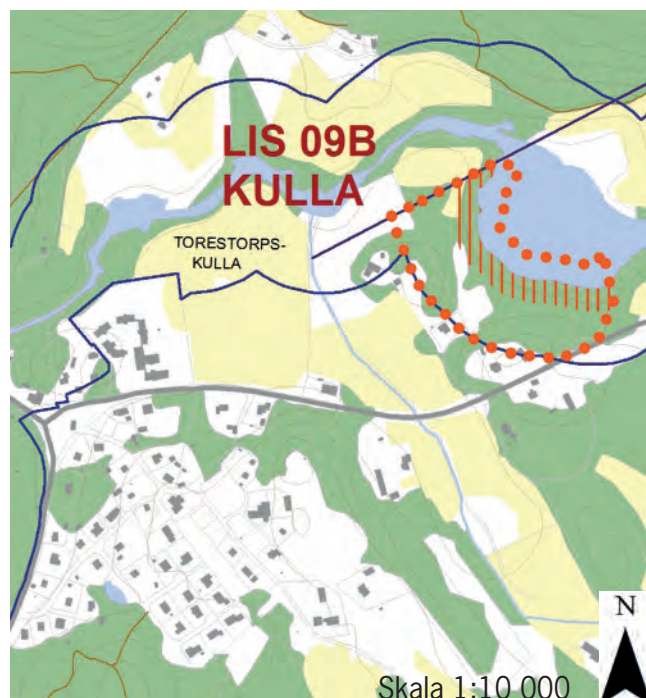
Området kan vara lämpligt för blandad bebyggelse med 10-15 nya bostäder och bör utformas småskaligt och smälta in i omgivande natur och bebyggelse. Ny sammanhållen bebyggelse bör anslutas till kommunens VA-nät eller till gemensam VA-anläggning.

Strandområdets tillgänglighet säkerställs genom att vägar eller gång- och cykelvägar anordnas mellan bebyggelsen och sjön, eller att ett större sammanhängande område med allmän platsmark planeras utefter stranden. En bestämmelse i detaljplan eller villkor i förhandsbesked om krav på staket i tomträn mot strandområdet kan vara nödvändig för att säkerställa den fria passagen.

MOTIVERING

Det LIS-område som föreslagits i Torestorp ligger i anslutning till en befintlig tätort, som också är en länkad ort enligt översiktsplanens strukturbild (se figur 7).

Torestorp ligger i ett område i kommunen med viss service och sviktande underlag. Det är svårt att skapa intresse för att bygga bostäder i området eftersom det innebär stora ekonomiska risker. Genom att möjliggöra för ny bebyggelse i särskilt attraktiva lägen kan underlaget för skola, barnomsorg och kollektivtrafik stärkas i Torestorp, men även för de livsmedelsbutiker som finns i Öxabäck och Ålekulla. Biltrafiken kan förväntas öka vid en utbyggnad, då bussturtätheten är låg vid väg 1530. Pendelparkeringar i Kinna och Skene, där turtätheten är hög, bör ses över för att underlätta för användande av kollektivtrafik över längre distanser.



Figur 22: LIS-område 09B. Föreslaget LIS-område inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

LIS 10 Öxabäck

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING



Öxabäck är en tätort som ligger cirka 9 km öster om Torestorp och 17 km sydost om Kinna. Samhället är vackert beläget mellan Sävsjö i norr och Öxasjön i söder. Landskapet kring Öxabäck är småskaligt, med en växling mellan öppen jordbruksmark och skogspartier.

I sluttningarna mot sjön Sävsjö finns inslag av ädelövskog. Högsta punkten är Brattåsen, 240 meter över havet.

Öxabäck är gles bebyggt och har en utspridd bebyggelse. Bebyggelsestrycket bedöms vara mycket lågt. Bostadsbeståndet består i huvudsak av friliggande villor, men även ett fåtal lägenheter i flerbostadshus. Här finns viss service, såsom skola, barnomsorg, livsmedelsbutik, idrottshall med mera. Till och från Öxabäck kan man ta sig med buss mot Kinna och Överlida. Avstånd från område 10B till närmaste hållplats är cirka 300, för område 10E cirka 700 meter, för område 10C cirka 900 meter och för område 10D cirka 1100 meter.

En FÖP har gjorts för Öxabäck, antagen 1991. Inga riksintressen berörs.

LIS-områden för blandad bebyggelse

10B VÄSTRA ÖXASJÖN, 10E ÖSTRA ÖXASJÖN

Områdena ligger direkt söder om Öxabäcks samhälle vid Öxasjöns norra sida. Öxabäcks kyrkby är utpekad av länsstyrelsen som värdefullt odlingslandskap. Det finns värdefulla våtmarker i områdets centrala del. Storlom m fl arter häckar i sjön.

Se bilaga naturvärden LIS 10B, LIS 10 C, LIS 10D och LIS10E, sidan 38.

REKOMMENDATIONER

Områdena kan vara lämpliga för blandad bebyggelse, med 10-15 nya bostäder i vardera område och bör utformas småskaligt och smälta in i omgivande natur och bebyggelse. Odlingsmark bör inte exploateras med ny sammanhållen bebyggelse. Ny sammanhållen bebyggelse bör anslutas till kommunens VA-nät eller gemensam VA-anläggning.

Delar av det föreslagna området är idag avskilt från strandområdet med vägar. Ny bebyggelse vid dessa delområden bedöms inte inkräkta på allmänhetens tillgänglighet till stranden. För övriga delområden säkerställs tillgängligheten genom att vägar eller gång- och cykelvägar anordnas mellan bebyggelsen och sjön, eller att ett större sammanhängande område med allmän platsmark planeras utefter stranden. En bestämmelse i detaljplan eller villkor i förhandsbesked om krav på staket i tomtgräns mot strandområdet kan vara nödvändig för att säkerställa den fria passagen.

10C ÖSTRA SÄVSJÖ, 10D NORRA SÄVSJÖ

Områdena ligger direkt norr om Öxabäcks samhälle vid Sävsjöns östra och norra sida. En viktig vandringsled för insjööring, flodpärlmussla m fl arter är knutna till sjön och ån. Inga kända högre naturvärden på land.

REKOMMENDATIONER

Områdena är lämpliga för blandad bebyggelse med ett tiotal nya bostäder i 10C, cirka 10-20 i 10D och bör utformas småskaligt och smälta in i omgivande natur och bebyggelse. Ny bebyggelse bör anslutas till kommunens VA-nät eller gemensam VA-anläggning.

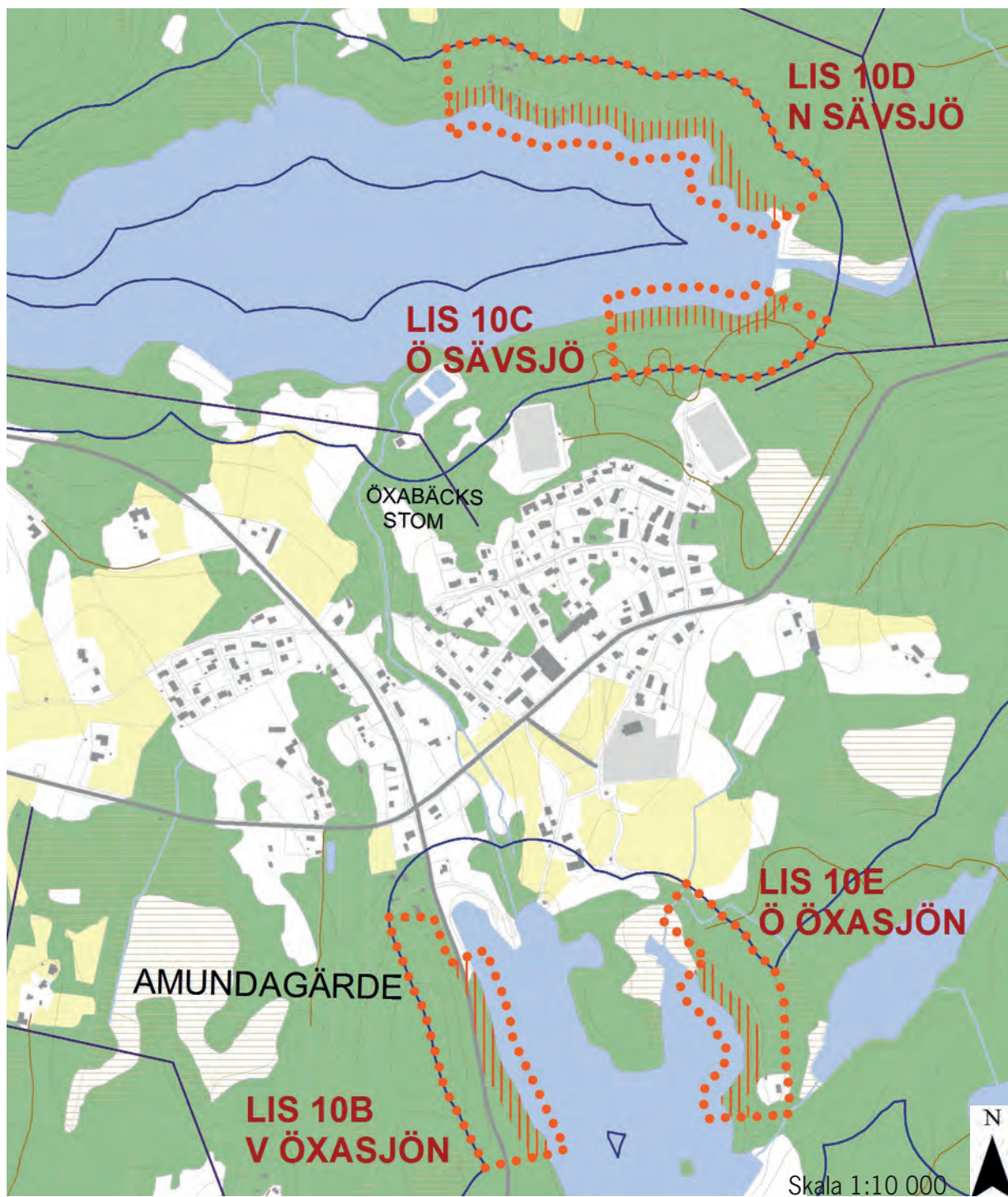
Strandområdets tillgänglighet säkerställs på samma sätt som för område 10B enligt ovan.

MOTIVERING

De LIS-områden som föreslagits i Öxabäck ligger i anslutning till en befintlig tätort, som också är en länkad ort enligt översiktsplanens strukturbild (se figur 7).

Öxabäck ligger i ett område i kommunen med viss service och sviktande underlag. Det är svårt att skapa intresse för att bygga bostäder i området eftersom det innebär stora ekonomiska risker. Genom att möjliggöra för ny bebyggelse på särskilt attraktiva platser kan underlaget för livsmedelsbutik, barnomsorg och kollektivtrafik stärkas i Öxabäck, men även för skolan som finns i Torestorp.

Bussturtätheten från Öxabäck och servicenivån är relativt låg varför det är rimligt att anta att en utbyggnad kommer att generera en ökad biltrafik. Det bedöms vara en rimlig ökning om man väger det mot behovet av att stärka servicen i området. En utbyggnad kan även ge möjligheter att bibehålla och kanske även öka antal turer.



Figur 23: LIS-område 10B, 10C, 10D och 10E. Föreslagna LIS-områden inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandkyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

LIS 12 Hajom

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING



Hajom är en småort som ligger cirka 7km från Skene och Hyssna, samt knappt 2 km söder om väg 156. I Hajom finns förskola och en kooperativ livsmedelsbutik. Surtans dalgång ger trakten dess karaktär med jordbruksmarker, skogsklädda höjder och en vacker och storslagen landskapsbild.

Surtan har mycket höga värden direkt knutna till vattendraget, dess biflöden och området närmast vatten. Surtan är utpekad av länsstyrelsen som ett vattendrag med särskilt höga natur- och fiskevärden. Havsvandrande lax och öring lever där och den sällsynta flodpärlmusslan finns också i området. Surtan och dess dalgång ingår också i riksintresseområdet för Viskan och Surtans dalgång. Surtan har måttlig ekologisk status

Hela området har pekats ut av Länsstyrelsen som ett landskap med höga naturvärden på grund av det öppna och hävdade landskapet. I inventeringen beskrivs området som pastoralt utseende med stenbroar och böljande betade ravinsidor.

Se bilaga naturvärden LIS 12A, sidan 39.

LIS-områden för verksamheter

12A HAJOM

Området ligger cirka en kilometer väster om Hajom utmed ån Surtan. Här finns idag en etablerad hästverksamhet. Inom området går åkermarken nästan ända ner till Surtan. De högre naturvärden som finns i är knutet antingen direkt till Surtan och dess strandbrink, eller till de två raviner som korsar området på två ställen (strax söder om storegården och i områdets norra del). Betesravinen vid Storegården har mycket höga naturvärden som en gammal slåtterravin. I ravinen finns arter som ängsvädd, darrgräs, brudbröd, jungfrulin och svinrot.

REKOMMENDATIONER

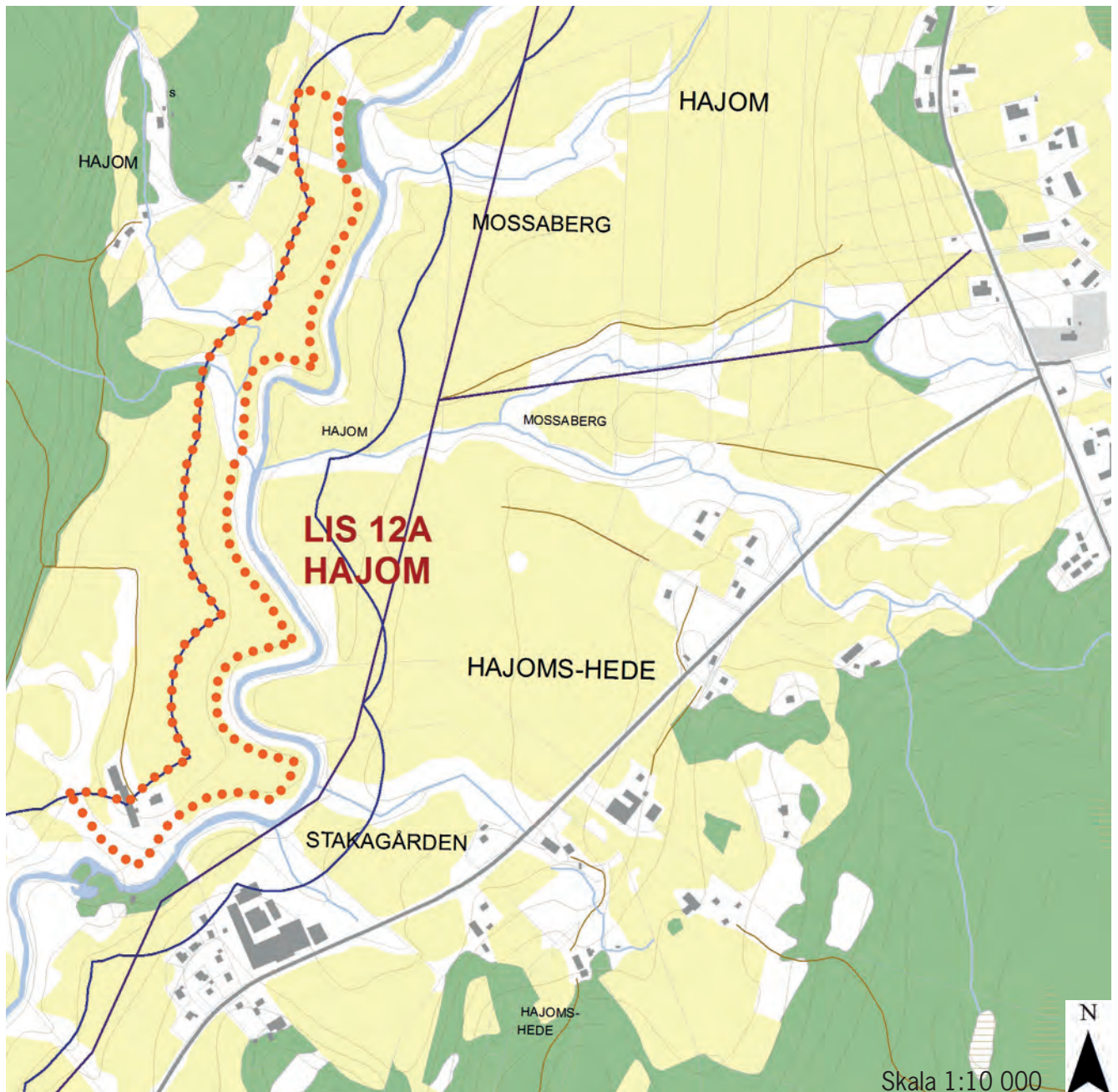
Området är lämpligt för utveckling av häst-, fritids-, turistverksamheter. En exploatering alltför nära strandbrinken och de två ravinerna i området bör undvikas.

Den allmänna tillgängligheten till Surtan säkerställs genom att ett större sammanhängande område med allmän platsmark planeras utefter stranden. För viss typ av etablering (exempelvis byggnader, hagar) kan det vara nödvändigt att säkerställa tillgängligheten med en bestämmelse i detaljplan eller villkor i förhandsbesked om krav på staket i gräns mot strandområdet.

Inga utsläpp får ske från verksamheten eller avloppsanläggningar som kan riskera att försämra vattenkvalitetstatusen för Surtan.

MOTIVERING

Området ligger i anslutning till en befintlig småort, men också nära det huvudstråk som illustrerats i strukturbilden (se figur 7). Området föreslås för att möjliggöra utvidgning av den befintliga verksamheten. En ytterligare utveckling med häst-, turist- och/eller fritidsverksamheter kan generera nya arbetstillfällen i Hajom och indirekt skapa ökat underlag för den kooperativa livsmedelsbutiken på orten.



Figur 24: LIS-område 12A. Föreslaget LIS-område inom röd prickad linje. Mörkblå linje visar strandskyddsområde. Skrafferat område är fri passage.

4. REFERENSER

Många av referenserna nedan går att hitta som pdf-dokument på Internet.

Marks kommun, 1991a. *Torestorps samhälle. Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun.*
Antagen av kommunfullmäktige 1991-06-25.

Marks kommun, 1991b. *Öxabäcks samhälle. Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun.*
Antagen av kommunfullmäktige 1991-06-25.

Marks kommun, 1997. *Hyssna. Fördjupad del av översiktsplan 90 för Mark.*
Antagen av kommunfullmäktige 1996-12-17.

Marks kommun, 1998. *Mark NV. Komplettering av översiktsplan 90 för Marks kommun.*
Antagen av kommunfullmäktige 1997-12-16.

Marks kommun, 2003. *Sätilla. Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun.*
Antagen av kommunfullmäktige 2003-10-21.

Marks kommun, 2009. *Vision och mål för Marks kommun.*
Antagen av kommunfullmäktige 2009-11-24.

Marks kommun, 2010. *FÖP Kinna Skene Örby. Fördjupning av översiktsplan för Marks kommun.*
Antagen av kommunfullmäktige 2010-09-21.

Marks kommun, 2011a. *Vardagslivskartläggning – en kunskapande process med medborgarsamverkan.*
Underlagsrapport 2011:1 till översiktsplanen för Marks kommun.

Marks kommun, 2011b. *Inriktning i det fortsatta översiktsplanarbetet.*
Antagen av kommunfullmäktige 2011-09-22.

Marks kommun, 2014. *Översiktsplan för Marks kommun. Del 1-2. Samrådshandling. Upprättad 2014-05-07.*

Naturvårdsverket och Boverket, 2009. *Strandskydd – en vägledning för planering och prövning.*
Handbok 2009:4.

SCB, 2010. *Tätorter; arealer, befolkning.*
http://www.scb.se/MI0810/#c_li_335300. 2015-08-04.

VISS - Vatteninformationssystem Sverige, 2015. *Statusklassningar – preliminära 2015.*
<http://www.viss.lansstyrelsen.se>. 2015-05-31.

5. BILAGOR

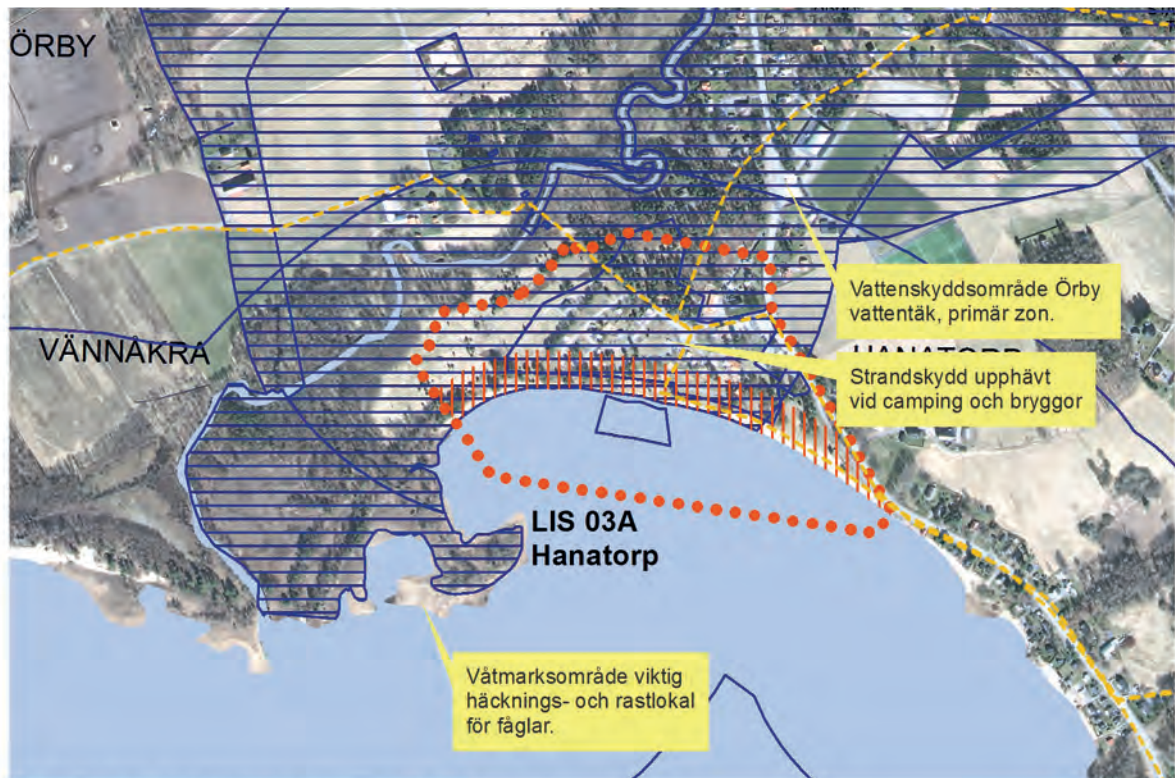


Bild 25: Naturvärden LIS-område 03A Hanatorp.

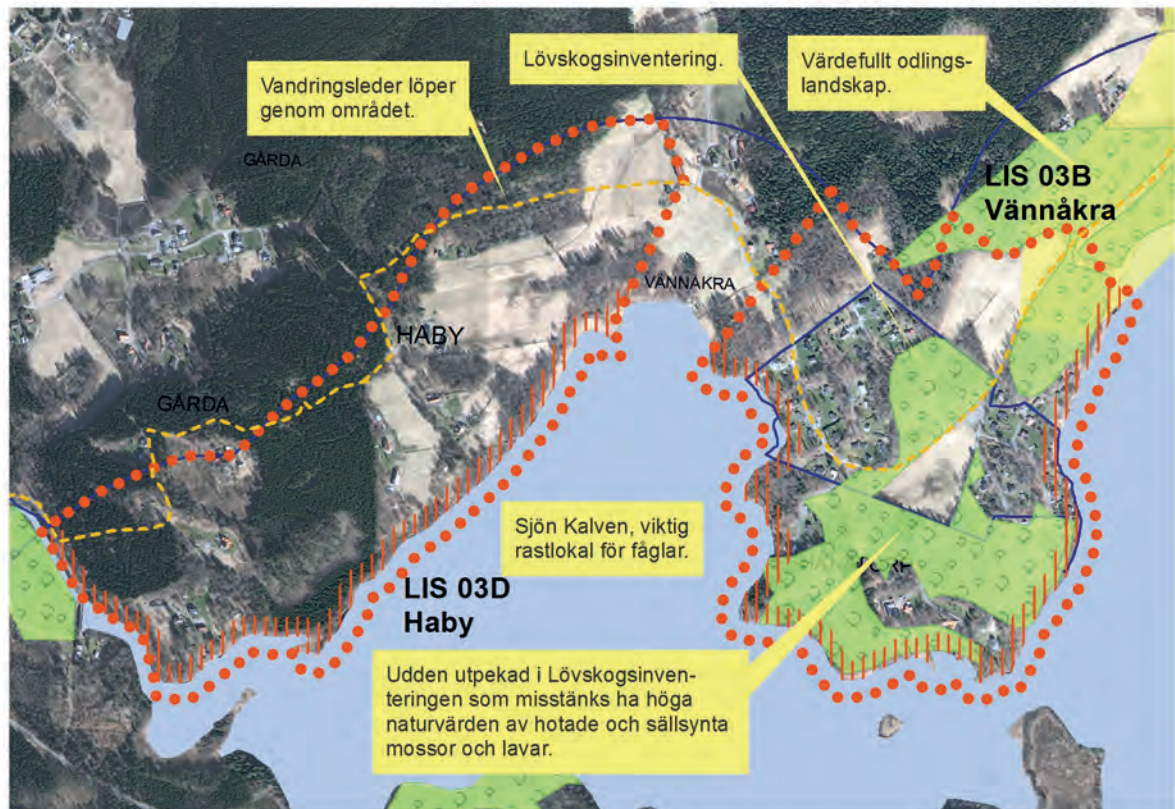


Bild 26: Naturvärden LIS-område 03B Vännåkra och 03D Haby.

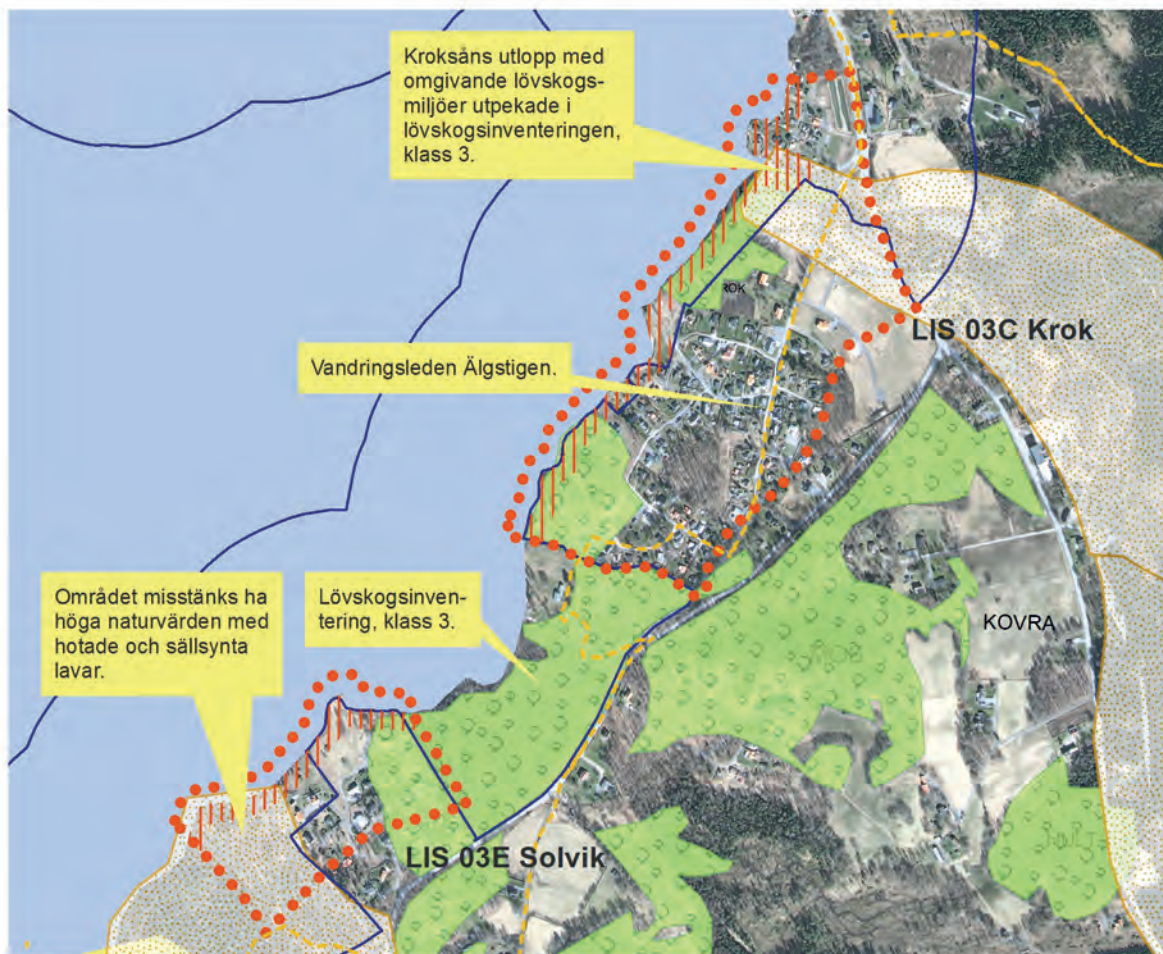


Bild 27: Naturvärden LIS-område 03C Krok och 03E Solvik.

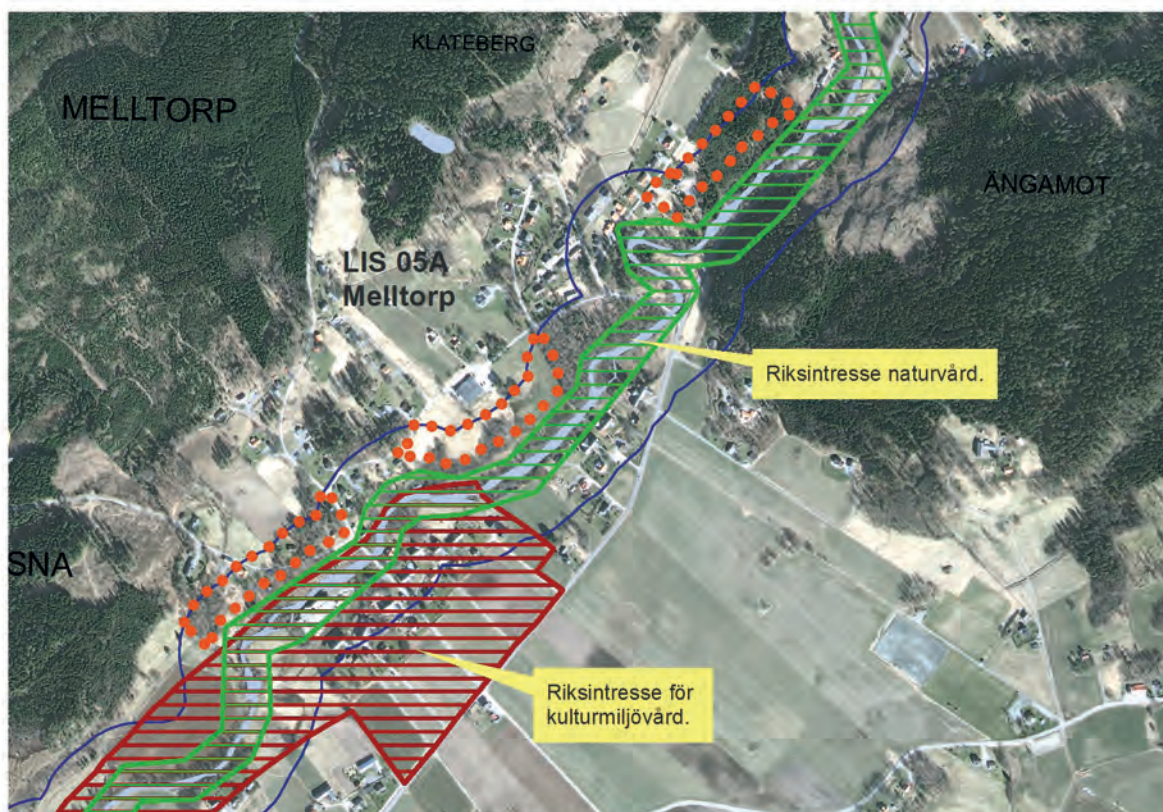


Bild 28: Naturvärden LIS-område 05A Melltorp.

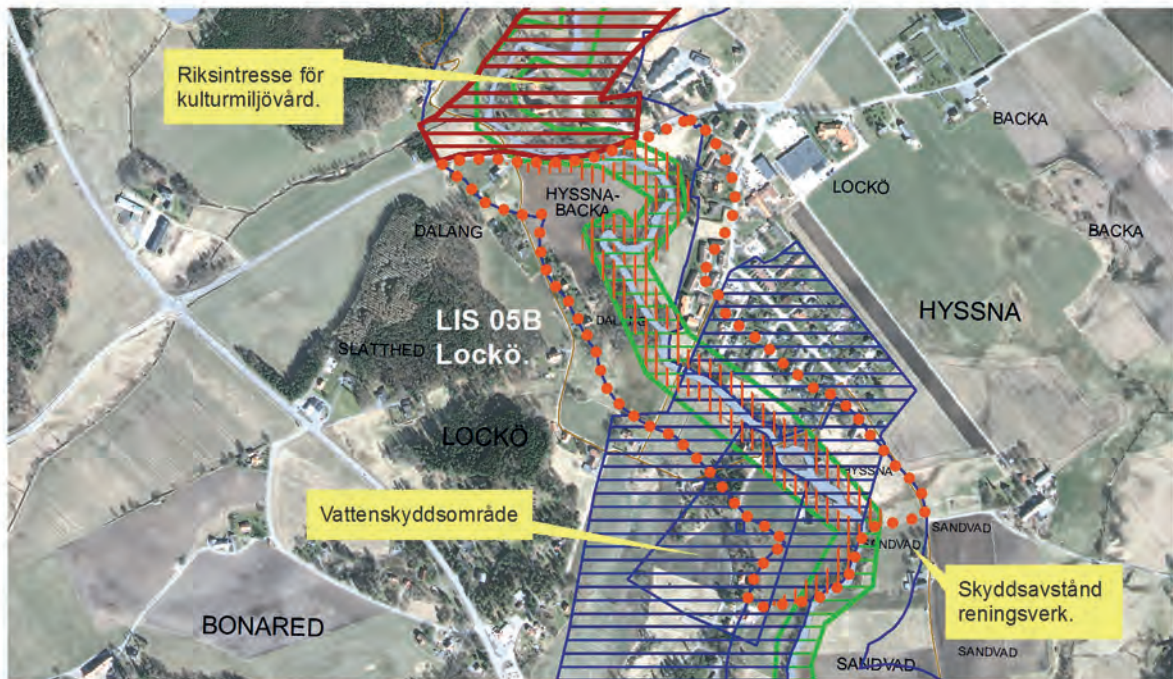


Bild 29: Naturvärden LIS-område 05B Lockö.

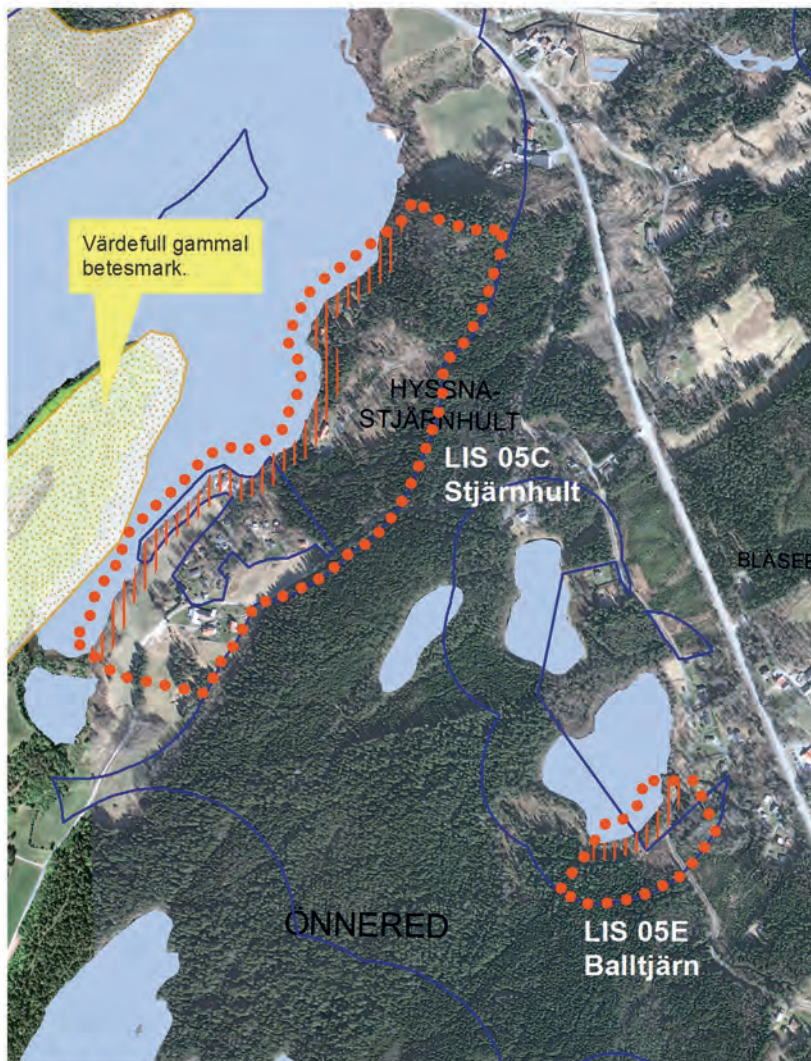


Bild 30: Naturvärden LIS-område 05C Stjärnhult och 05E Balltjärn.

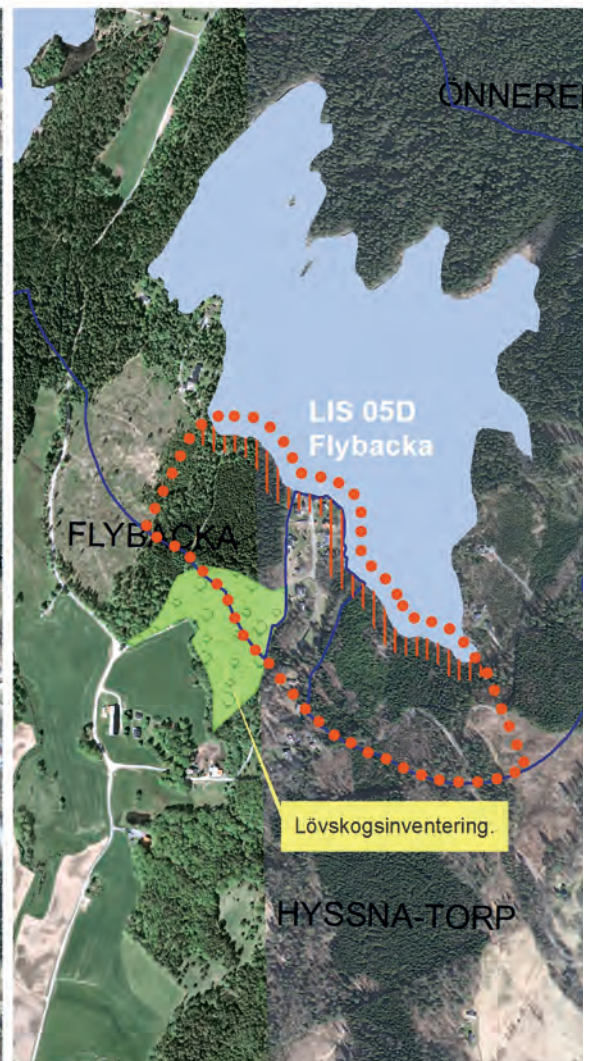


Bild 31: Naturvärden LIS-område 5D Flybacka.

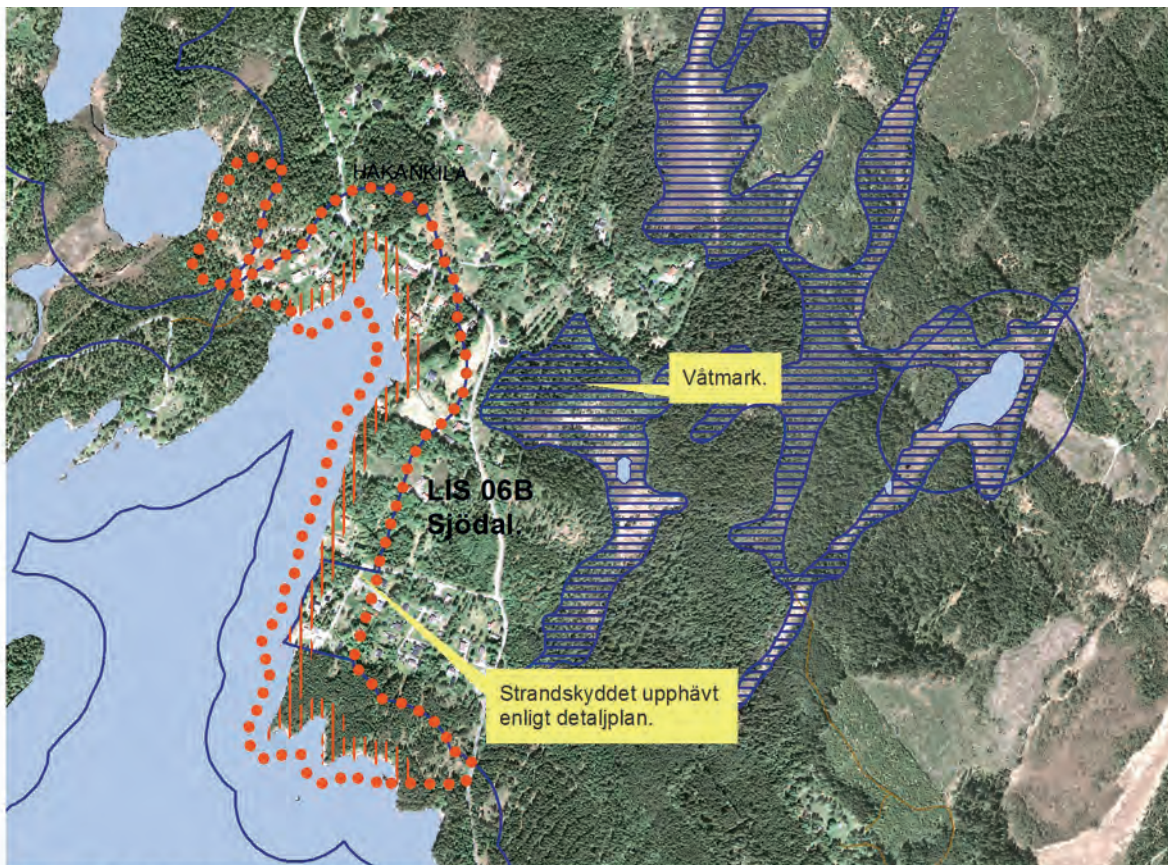


Bild 32: Naturvärden LIS-område 06B Sjödal.

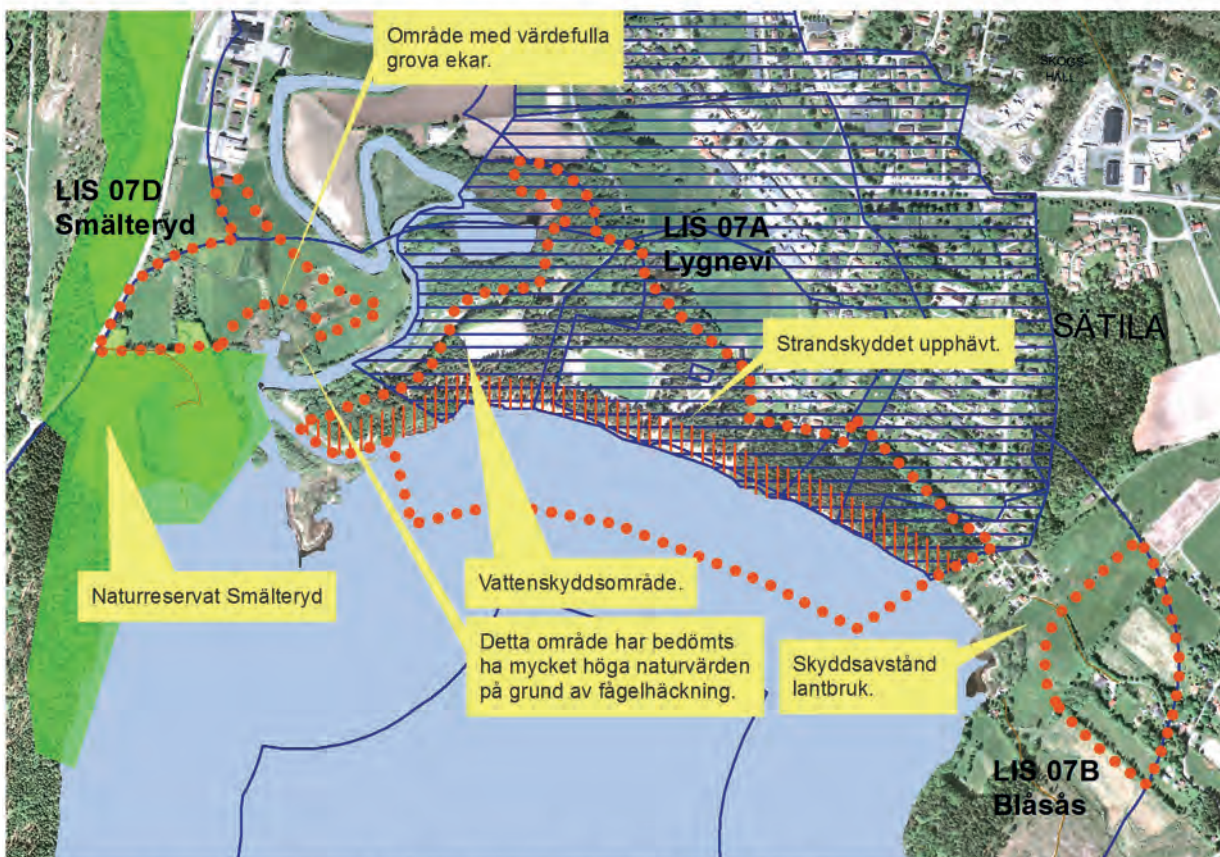


Bild 33: Naturvärden LIS-område 07A Lygnevi, 07B Blåsås och 07D Smälteryd.



Bild 34: Naturvärden LIS-område 08A Dyrenäs

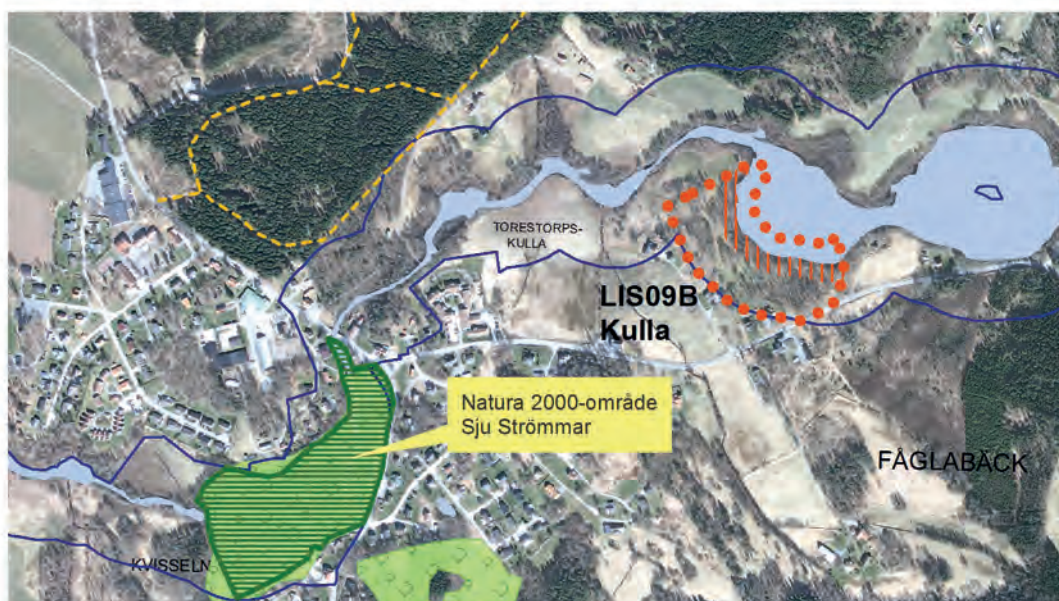


Bild 35: Naturvärden LIS-område 09B Kulla.

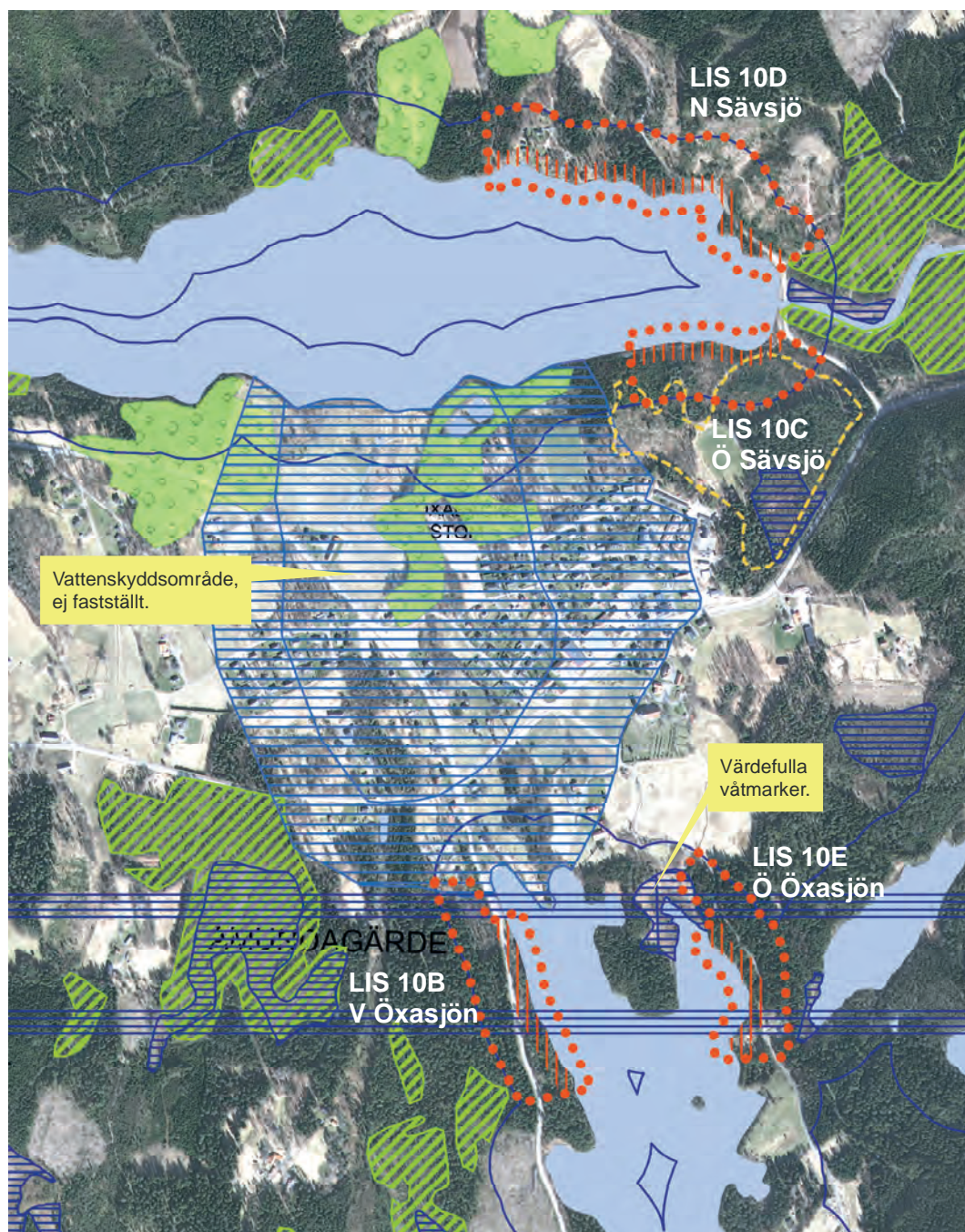


Bild 36: Naturvärden LIS-område 10B V Öxasjön, 10C Ö Sävsjö, 10D N Sävsjö och 10E Ö Öxasjön.

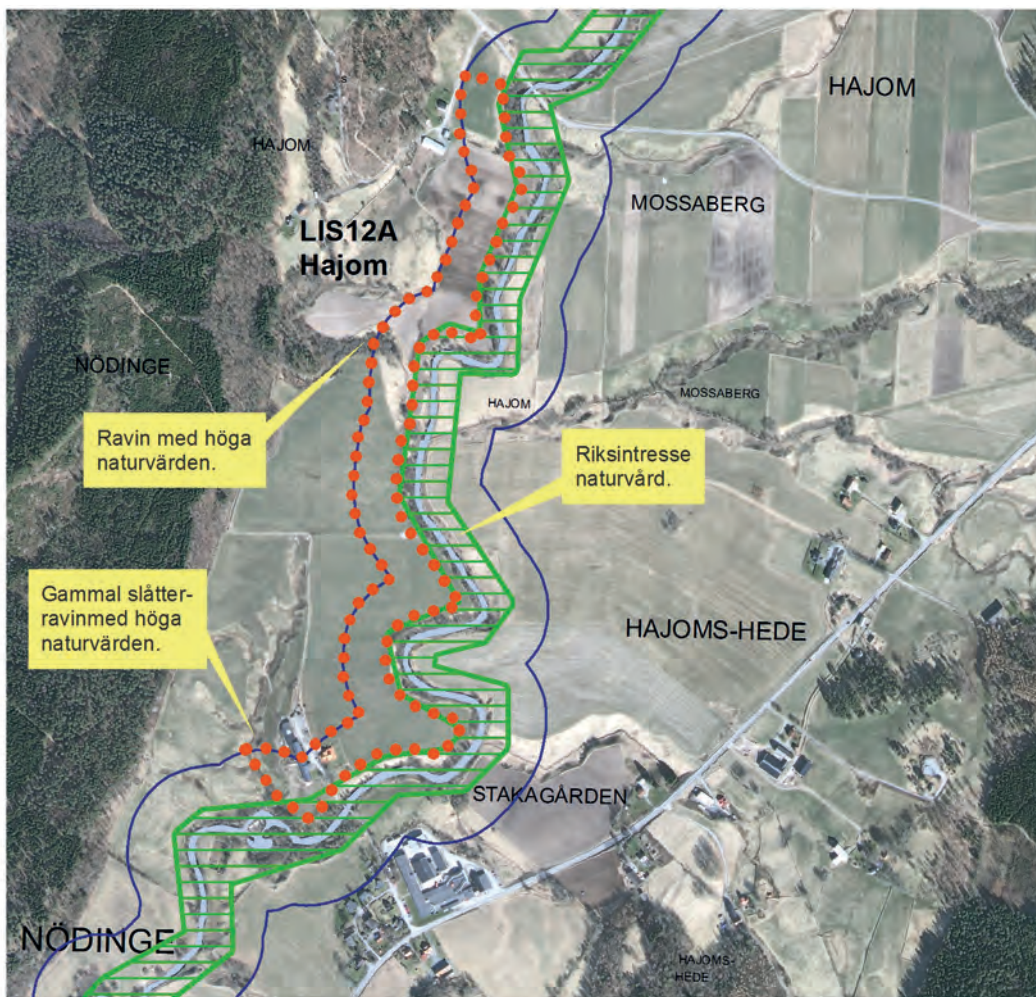


Bild 37: Naturvärden LIS-område 12A Hajom.

