



Detaljplan för

VIPAN 17 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

UPPRÄTTAD 2001-11-26

REVIDERAD 2002-02-20

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 2002-12-10

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Karta i skala 1:1000, upprättad 2001-11-26, reviderad 2002-02-20, innehållande:

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Grundkarta

Planbeskrivning, upprättad 2001-11-26, reviderad 2002-02-20

Genomförandebeskrivning, upprättad 2001-11-26, reviderad 2002-02-20

Övriga planhandlingar

Fastighetsförteckning, daterad 2001-12-12

Samrådsutlåtande daterat 2002-02-21

Detaljplan för

Vipan 17 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 2001-11-26, reviderad 2002-02-20



Carolina Grabowska
planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunen har beviljat tillfälligt lov för att bedriva plåtslageriverksamhet på Vipan 17. Nuvarande tillstånd går ut 2004-04-30. Åkersta Plåt & Ventilation AB som idag driver verksamheten har önskemål att få vara kvar permanent och har även behov av att utöka sin verksamhet. Detta är i strid med gällande detaljplan varför en ny detaljplan upprättas för att möjliggöra det ändrade användningssättet samtidigt som byggrätten utökas.

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på Näs med adress Nynäsvägen 1. Planen har avgränsats till att omfatta befintlig verksamhet inom Vipan 17 samt tillhörande markområde.

Detaljplanens areal är c:a 2000 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Vipan 17-18 som ägs av Åkersta Plåt & Ventilation AB samt Vipan 24:152 som ägs av Ludvig Svensson AB.

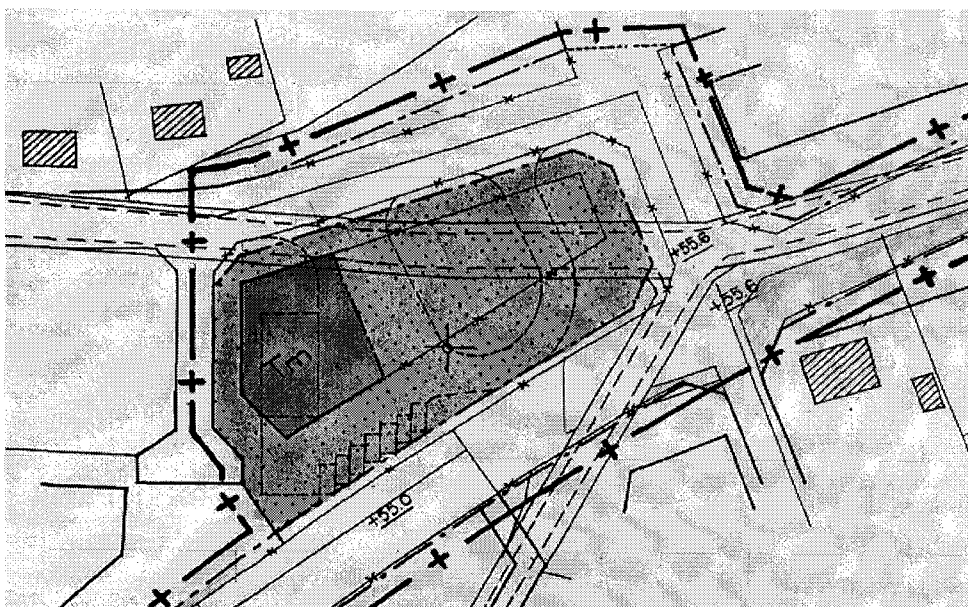
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupad del av översiktsplanen för Kinna, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, redovisas området som "*bostadsbebyggelse*". En ny fördjupad översiktsplan ligger för antagande, i denna omfattas området av "*serviceverksamhet, handel, kontor, hantverk*".

Detaljplaner

Planområdet ingår i gällande detaljplan, **Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kinna köping**, fastställd 1965-01-26, (se utdrag nedan). I denna plan är hela området utlagt som "*Trafikområde för serviceändamål*" (Tm).



Fastighetsplaner

Detaljplanen berör del av gällande fastighetsplan (tomtindelning):

A 31 Vipan, fastställd 1945-03-03

Planprogram

Något program har inte upprättats då ändringen i detaljplanen inte anses motverka översiktsplanens allmänna intentioner. Detaljplanen syftar till att ändra användningssättet till handel, småindustri och hantverk samt kontor, vilket överensstämmer med det markanvändningssätt som anges i den för antagande liggande översiktsplanen. Föreslagen ökning av byggrätten ger utbyggnadsmöjligheter för redan befintlig verksamhet. Planärendet avses handläggas enligt bestämmelserna för "Enkelt planförfarande" enligt PBL, då förslaget anses vara av begränsad betydelse och inte bedöms beröra sådana frågor som är av intresse för allmänheten.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen har inte bedömts erfordras i den här aktuella planen. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas endast när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hus-hållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel.

Den verksamhet som detaljplanen tillåter kommer normalt inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas. Verksamheter och trafik i området bedöms inte bli av större omfattning än att gränserna för luftkvalitet, som omfattas av miljö kvalitetsnormerna (1998:887), klaras. De luftkvalitetshalter som idag finns inom centralorten och utmed trafikleder ligger långt under de angivna gränsvärdena. Emellertid kommer varje verksamhet som etableras i området att prövas vad gäller utsläpp enligt dessa och kommande normer.

Vid en avstämning av de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

Mål nr 7, God bebyggd miljö: "0"

Reglering av högsta tillåtna bullernivå utomhus för angränsande bostadstomter har införts i planen, "+"

Ingen utökad trafik som kan innebära bullerstörningar, skadliga för hälsan inom kringliggande bostäder, "0"

Mål nr 15, Säker strålmiljö: "+"

Vid radonmätningar i området har konstaterats förhöjda radonvärden varför bestämmelse om radonsäkert utförande vid byggnation ska ske.

"+" = Positivt för miljömålet

"0" = Ingen påverkan på miljömålet

"-" = Negativt för miljömålet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken på tomten är plan med gräs- och körytor. Någon naturmiljö ingår inte i planområdet. Plåtslageriverksamheten är placerad i planområdets västra delar där även föreslagen utbyggnad planeras. Gräsytorna närmast den befintliga verksamheten tas i anspråk för parkering, i övrigt bibehålls området oförändrat.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom Kinnadeltat inom vilket i stort sett nästan hela Kinna är uppbyggt. Enligt utredningar genomförda av Statens geotekniska institut saknas förutsättningar för skred inom planområdet. Norr om planområdet ner mot Viskan där stabiliteten är låg har särskilda geotekniska undersökningar utförts genom åren av konsultföretaget GF (1979-05-03, 1981-01-20, 1982-09-09 och 1992-03-24). Vidare har Statens Geotekniska Institut 1990-03-22 uppdaterat utredningen om "Riskvärdering av skredfarliga områden".

Med utgångspunkt från dessa utredningar har därefter å-fåran parallellförflyttats norrut och omfattande stödfyllningar har utförts.

Det ska observeras att planområdet ligger inom högriskområde för radon, varför detta ska beaktas vid grundläggning av nya byggnader. Bestämmelser om radonsäkert utförande har införts i planen.

Markanvändning

Pågående markanvändning är redan idag densamma som det nya planförslaget ger möjligheter till. Befintlig byggnad som utnyttjas för plåtslageriverksamhet föreslås permenteras genom att detaljplanen ges ändrad användning från trafikområde för serviceändamål till handel, småindustri och hantverk samt kontor. Den aktuella utökningen av byggrätten är avsedd för plåtslageriets expansion framför allt för att möjliggöra lokaler för kontor och konferensverksamhet. Högsta exploateringsgrad har angetts till 700 m² och hösta byggnadshöjd till 7 meter. Kvartermarken har endast marginellt anpassats till befintliga gatusträckningar.

Gator och trafik

Tomten ligger utmed Nynäsgatan och planförslaget föranleder inga åtgärder ur gatubyggnadssynpunkt. Det ska observeras att planeringen av verksamhetens läge anpassats så att de befintliga uppfarterna till tomten kan utnyttjas. Ur trafiksäkerhetssynpunkt tillåts inga utfarter anordnas ut mot Boråsvägen.

Parkeringar

All erforderlig parkering för verksamheten ska inrymmas inom tomtmark. Utnyttjas byggrätten fullt ut beräknas parkeringsbehovet till c:a 25 parkeringsplatser enligt kommunens lokala parkeringsrekommendationer

Störningar

Planområdet ligger inom Näsområdet och gränsar i väster mot villabebyggelse. Detta innebär att verksamheten inte får vara av sådan art att den är störande för bostäderna. För att motverka eventuella störningar har i detaljplanen angivits bestämmelser för högsta tillåtna bullernivå utomhus för angränsande bostadstomter.

Teknisk försörjning

Befintlig byggnad är ansluten till kommunala VA-ledningar i Nynäsgatan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Revideringar

Planförslaget har reviderats med kompletterande bullerskyddsbestämmelser och verksamhetsområdet har minskats mot korsningen Nynäsgatan-Boråsvägen för att ge plats för eventuella framtida trafikreglerande åtgärder i korsningen. Vidare har införts "u-område" för befintliga ledningar utmed Nynäsgatan.

Planbeskrivningen har kompletterats med geotekniska uppgifter och genomförandebeskrivningen med uppgifter om sammanläggning av de tre ingående fastigheterna.

Detaljplan för fastigheten

VIPAN 17 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 2001-11-26

Reviderad 2002-02-20

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom planarkitekt Carolina Grabowska

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Kommunkansliet

Lantmäterimyndigheten

Miljökontoret

1. INLEDNING

Detaljplanen syftar till att ändra användningssättet i nu gällande detaljplan samt att öka byggrätten för befintlig verksamhet inom fastigheten, Vipan 17.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av byggnadsnämnden.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Någon allmän-plats-mark ingår inte i planområdet.

För elförsörjningen svarar Västrnät AB.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för *vatten- och avlopp*.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under **1:a kvartalet 2002**. Därefter kan de fastighetsregleringar som planen medger genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden har i planen angivits till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

3. FASTIGHETSRÄTT

Detaljplanen medför att delar av gällande fastighetsplan inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Antagande av detaljplanen medför därför att nedastående fastighetsplan upphävs där den berörs av detaljplanen:

Tomtindelningen (A 31), Vipan, fastställd 1945-03-03

Genom fastighetsförrättning ska Vipan 18 samt del av Kinna 24:152 tillföras Vipan 17.

Rätten att bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom "u-område" ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Ansökan om dessa fastighetsregleringar görs av ägaren till Vipan 17.

4. EKONOMI

För kostnaderna för detaljplanen svarar Åkersta Plåt & Ventilation AB