

LAGA KRAFT 2004-06-18

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Karta i skala 1:1000, upprättad 2004-04-19, innehållande:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 2004-04-19

Genomförandebeskrivning, upprättad 2004-04-19

Övriga planhandlingar:

Fastighetsförteckning, daterad 2004-04-19

Samrådsutlåtande daterat 2004-05-18

Diarienummer BN 2004/0196 214

● Detaljplan för

HANTVERKAREN 6, 7, 8 och 17

● Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

● SBF Stadsplanering
● Marks kommun

Kinna 2004-04-19

Josefine Carlsson
Planarkitekt

Lena Bodén
Plantekniker

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det aktuella planområdet ligger i centrala Kinna och har stått obebyggt länge. En detaljplan upprättades för området 02-03-05, denna tillåter byggnadshöjden 8,0 m.

Nu finns intresse att bebygga tomterna med bostadshus i fyra våningar där översta våningen är indragen längs långsidorna. De aktuella byggnaderna kräver nya planbestämmelser. Planen ger två byggrätter som kan innehålla bostäder och kontor respektive bostäder, kontor och handel.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Kinna inom den norra delen av kv. Hantverkaren, begränsat av Prästgatan och Kyrkogatan.

Detaljplanens areal är ca 3750 kvm.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Marks kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupad del av översiktsplanen för Kinna, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, anges området som aktuellt för centrumfunktioner.

I pågående ny fördjupad översiktsplan uttalas att centrum bör bevaras och förnyas på ett sätt som stärker karaktären av trädgårdsstad och utbyggnadsmöjligheter finns bl a genom förtätning i det aktuella planområdet.

Detaljplaner

Planområdet ligger i ett sedan tidigare planlagt område. Den tidigare planen vann laga kraft 2002-03-05. Planbestämmelserna för området har i denna plan ändrats till att tillåta en högre byggnadshöjd och en viss justering av byggrätterna. Den fastighetsplan som tidigare gällde i området upphörde att gälla i och med den tidigare detaljplanen från 2002-03-05.

Planprogram

Kommunstyrelsen har 1988-04-06 och 1990-01-09 beslutat om programinriktning för hela kv. Hantverkaren.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljökonsekvenser

En *Miljökonsekvensbeskrivning* enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den här aktuella detaljplanen. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas endast när detaljplaneförslaget *innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt miljöbalkens 3:e och 4:e kap.* Kommunen har inte bedömt att planerad bebyggelse utgör en sådan betydande påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet.

Den verksamhet som detaljplanen kommer att tillåta kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids (Miljöbalken 5 kap).

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

Mål nr 7, "God bebyggd miljö": "+"

Komplementet med bebyggelse skapar en bättre helhet i Kinna centrum. De bostäder som tillskapas kommer att ha nära till handel och service, på så sätt blir de boende inte lika beroende av att ha bil. "+"

Mål nr 15, "Säker strålmiljö": "+"

Markradonmätningar i närbelägna områden visar på normalradonmark och bestämmelse om radonskyddat utförande av bebyggelsen har införts i planförslaget.

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Marken är i huvudsak plan utan större nivåskillnader. Totalstabiliteten bedöms tillfredsställande. Geoteknisk undersökning har inte utförts inom själva planområdet men inom andra delar i centrala Kinna visas tämligen entydigt stabila jordartsförhållanden. Dessa undersökningar visar på halvfast lagrad finsand (grovmå) med inslag av grus och silt till stora djup. Grundvatten har ej påträffats i öppna rör ner till 8 meter.

Radonmätningar har utförts i november 1990 och dessa mätningar visar på stora variationer mellan mätpunkterna, från 17 till 56 kBq, alltså i gränsområdet mellan normal- och högriskområde. Bestämmelse om radonsäkert utförande har införts i planen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Tillkommande bebyggelse

Inom planområdet föreslås bostäder, kontor och på den del av området även handel. Totalt beräknas planområdet ge plats för c:a 30 nya bostadslägenheter. Bebyggelsen bör anpassas till Kinna centrums bebyggelsekaraktär som bland annat innebär att det framför huset finns planterad förgårdsmark och att husen inte är sammanbyggda. Byggnadshöjderna bör hållas mellan två och fyra våningar.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i Kinna centrum. Olika servicefunktioner såsom butiker, post, banker, kyrka kommunhus, apotek, busshållplatser m.m. finns inom gångavstånd. En LM-skola (Strömskolan) ligger strax väster om planområdet. Planområdet är därför väl lämpat för bostäder, eventuellt med inslag av kontoer eller handelsverksamhet i bottenvåning.

Gator och trafik

Gatunätet inom och i anslutning till planområdet är utbyggt. Kyrkogatan är enkelriktad norrut.

I slutet på 1990-talet har en gågata utbyggt genom kvarteret Hantverkaren söder om planområdet. Denna sammanbinder Klockaregatan med Kyrkogatan och tillgängligheten för planområdet har därmed förbättrats.

Området ligger centralt och har nära till det resesentrum som byggts i Kinna. Därifrån avgår regelbundet bussar och tåg mot bland annat Varberg, Borås och Göteborg.

Parkeringar

Behovet av parkeringsplatser till ny bostadsbebyggelse ska lösas inom tomtmark. Övrigt behov, exempelvis besökande till ev. affärer eller kontor ska lösas utom egen tomtmark. Inom 200 meter från området finns en kommunalägd parkering, eventuella verksamheter kan köpa parkeringsplatser av kommunen. Parkeringsplatserna inom tomtmark är placerade mot angränsande fastigheter, ett plank eller en skyddsplantering ska uppföras mot dessa fastigheter.

Teknisk försörjning

Befintliga va-ledningar i Kyrkogatan och Klockaregatan har kapacitet för den planerade byggnationen.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Störningar

Planområdet är genom sitt centrala läge utsatt för störningar från trafiken, men varken bullerstörningar eller avgasbelastning bedöms vara av den omfattningen att området är olämpligt för föreslagen markanvändning.

Den kombination av bostäder och handel som föreslagits för en del av tomterna kan ge upphov till störningar internt inom byggnaderna. I planen har därför införts bestämmelser till gränsvärden för det buller som verksamheter inom byggnaderna får medföra i omgivande bostäder.

Administrativa frågor

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

Diarienummer BN 2004/0196 214

Detaljplan för

HANTVERKAREN 6, 7, 8 och 17

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**SBF Stadsplanering
Marks kommun**

Kinna 2004-04-19

**Richard Sånnek
Verksamhetschef**

**Lena Bodén
Plantekniker**

1 INLEDNING

Det aktuella planområdet ligger i centrala Kinna och har stått obebyggt länge. En detaljplan upprättades för området 02-03-05. Nu finns intresse att bebygga tomterna, men de aktuella byggnaderna kräver nya planbestämmelser. Planen ger två byggrätter som kan innehålla bostäder och kontor respektive bostäder, kontor och handel.

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 kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänplatsmark (LOKALGATA) ska kommunen vara.

För *åtgärder på kvartersmark* ansvarar respektive exploatör.

För *elförsörjningen och transformatorstationen* svarar Vattenfall Västnät AB.

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 3:e kvartalet 2004.

Genomförandetid

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

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att ombilda fastigheterna Hantverkaren 6, 7, 8 och 17 till en eller två tomter, vilket kan ske genom fastighetsreglering eller sammanläggning. Fastighetstekniska åtgärder bekostas av exploatören.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator och ledningar

Gator och va-ledningar runt planområdet är befintliga och erfordrar inga kompletteringar med anledning av planförslaget.

Parkeringar

De nya parkeringsplatser som ändrad tomtanvändning kräver, och som inte kan tillgodoses inom egen tomtmark, ska av fastighetsägarna tillgodoses på annat sätt.

5 EKONOMI

För planändringen och fastighetsregleringen svarar Marks bostads AB. För åtgärder inom de egna tomterna svarar respektive fastighetsägare.