

Detaljplan för



KNALLEN 1 och 4

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2004-08-17 genom enkelt planförfarande

SBF Stadsplanering, Marks kommun

LAGA KRAFT 2004-12-17

ANTAGNA PLANHANDLINGAR:

Plankarta, illustrationskarta och grundkarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning upprättad 2004-09-04 av SBF Stadsplanering.

Avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Knallen 1

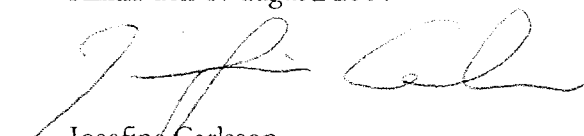
Detaljplan för

KNALLEN 1 och 4

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Planbeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 17 augusti 2004



Josefine Carlsson
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra att bostäder inryms på andra våningen i det befintliga Knallenhuset. På andra våning inryms idag kontor. I tidigare detaljplan angavs handelsändamål för fastigheten Knallen 1. Fastigheten Knallen 4 låg tidigare inom området för bostadsändamål. I denna plan anges istället centrumfunktioner med möjlighet för bostäder på andra våning. På så sätt görs planen mer flexibel och stämmer överens med nuvarande användning. Några nya byggnadsrätter ges inte i planen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Kinna, nära Mor Kerstins torg. Kvarterets norra sida vetter mot Boråsvägen, den större gatan genom centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Knallen 1 och Knallen 4.

Markägoförhållanden

Fastigheten Knallen 1 ägs av Realia AB. Fastigheten Knallen 4 ägs av Jan Erik Mellberg. Den angränsande gatumarken ägs av Marks kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

I den fördjupade översiktsplanen för Kinna (1990-06-26) anges markanvändningen *centrum*. I denna nämns också att en komplettering av bostäder i Kinna centrum är angelägen.

I arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Kinna har inga förändringar skett inom planområdet jämfört med den ännu gällande översiktsplanen. I denna nämns dock även behovet av en cykelväg längs Boråsvägen, som går norr om planområdet.

Detaljplaner

Gällande detaljplan (daterad 68-10-31) anger *område för handelsändamål* för Knallen 1. Byggnadshöjden är begränsad till +70 i norra delen av fastigheten och +64 i den södra delen. För Knallen 4 anges *område för bostadsändamål* och våningsantalet begränsas till två våningar.

Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt Miljöbalkens 3:e och 4:e kap. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en ändrad användning

enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet eller oacceptabla störningar för närboende.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

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

God bebyggd miljö ”+”

Planförslaget innebär att bostäder och verksamheter kan kombineras i samma byggnad. En sådan blandning är positiv för att undvika att delar av samhället bara används under vissa tider på dygnet, så kallade sovstäder. Centrala bostäder har nära till all service och handel som erbjuds i Kinna vilket minskar behovet av bil. Bostädernas tillkomst kommer att öka tryggheten i centrum. ”+”

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har undersökts i samband med tidigare detaljplan 1968. I området finns inga stabilitetsproblem och grundvattennivån ligger på ett stort djup. Eftersom inga nya byggrätter tillskapas i planen bedöms inga ytterligare undersökningar krävas.

Radon

Undersökningsområdet klassificeras som högradonmark i kommunens översiktliga radoninventering. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonsäkert utförande i enlighet med Byggforskningsrådets skrift ”Markradon” om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen i kvarteret Knallen 1 har tidigare inrymt flera butiker, bland annat en större livsmedelsbutik. Efter att många av lokalerna stått tomma i flera år ska nu fastighetsägaren renovera huset och låta inreda andra våningen med bostäder. I bottenvåningen kommer det att finnas plats för handels- och kontorslokaler. Entréerna kommer att vända sig mot Boråsgatan och Fredenborgsgatan. I källarvåningen inryms ett diskotek, därför införs en planbestämmelse som reglerar ljudnivåerna till bostäderna.

Bostäder

Bostäder får inrymmas på andra våningen i Knallen 1 och på båda planen i Knallen 4.

Centrumfunktioner

Centrumfunktionerna ska vara av sådan karaktär att de bör ligga centralt och vara tillgängligt för många människor. Det kan t ex innefatta handel, kontor, bank, bio, bibliotek, restaurang, teater eller hotell. Centrumfunktioner får inrymmas i båda våningsplanen.

Tillgänglighet

Vid ombyggnad av befintliga byggnader skall handikappsanpassning göras i den mån det är möjligt.

Vägar och trafik

Biltrafik

Biltrafik tillåts i hela Kinna centrum. Fredenborgsgatan öster om området är enkelriktad söderut. På de övriga gatorna runt kvarteret är trafiken dubbelriktad.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i centrala Kinna och har nära till kommunens busslinjer och till Kinna station. Närmaste busshållplats ligger i kvarteret intill.

Gång- och cykelvägar

En cykelbana planeras genom centrum längs Boråsvägen som ligger norr om planområdet. Runt kvarteret i övrigt finns trottoarer. Längs Fredenborgsgatan kommer trottoaren att höjas upp i samma nivå som butiksentréerna och förses med en trappa i södra delen.

Parkering och angöring

Parkeringsplatser finns i källarvåningen på Knallen 1, dessa kommer att hyras ut till boende och butiks- och kontorsanställda i kvarteret. I den sydöstra delen av planområdet ska det finnas kundparkeringar. I kvarteret direkt söder om planområdet ligger ett parkeringsdäck och norr om planområdet finns en parkeringsplats. Enligt kommunens parkeringsnormer bedöms behovet av parkering inte att öka i förhållande till tidigare användning av lokalerna.

Störningar

En planbestämmelse har införts som reglerar ljudnivåerna för verksamheterna. Ljudnivåerna mäts vid bostäderna, eftersom det där är känsligt med för höga ljudnivåer. Störningar från trafiken i Kinna centrum bedöms inte bli av sådan omfattning att normer överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Energiförsörjning

Bebyggelsen är ansluten till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

Planförslaget är upprättat av planarkitekt Josefine Carlsson och plantekniker Lena Bodén. I frågor rörande gatumark har verksamhetschef Christer Sjöstrand och trafikingenjör Jörgen Fagefors från SBF Kommunalteknik medverkat. Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Josefine Carlsson och exploateringsingenjör Richard Sännek.

Detaljplan för

KNALLEN 1 och 4

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 17 augusti 2004

Richard Sånnek
Exploateringsingenjör

Josefine Carlsson
Planarkitekt

Inledning

Planen syftar till att möjliggöra att bostäder inryms på andra våningen i det befintliga Knallen-huset. På andra våning inryms idag kontor. I tidigare detaljplan angavs handelsändamål för fastigheten Knallen 1. Fastigheten Knallen 4 låg tidigare inom område för bostadsändamål. I denna plan anges istället centrumfunktioner med möjlighet för bostäder på andra våning. På så sätt görs planen mer flexibel. Några nya byggnadsrätter ges inte i planen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen upprättas genom enkelt planförfarande och beräknas vinna laga kraft under 4: e kvartalet 2004. Planområdet är redan utbyggt. Det som föranlett detaljplanen är en planerad ombyggnad av Knallen 1. Ombyggnaden beräknas starta när planen vinner laga kraft och kommer att kräva vissa åtgärder på gatumark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 (fem) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Knallen 1. Avtal har tecknats med kommunen.

Huvudman

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark, varför huvudman inte anges. Planområdet gränsar till allmän platsmark där kommunen är huvudman.

Ansvarsfördelning

För åtgärder på kvartersmark ansvarar fastighetsägarna. Den planerade ombyggnaden av Knallen 1 kräver vissa ändringar av angränsande gatumark. På Fredenborgsgatan ska trottoaren höjas upp och förses med räcken för att nå nya butiksentréer. Den upphöjda delen av trottoaren kommer att avslutas med en trappa mot söder. På Lilla Lyckegatan ska två parkeringsplatser anordnas och lastbilar som ska angöra fastigheten kommer att korsa gångbanan. De åtgärder som krävs på angränsande gatumark regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägarna. Kostnaderna för dessa åtgärder ska bekostas av fastighetsägaren.

Parkeringsplatser

Nödvändigt antal parkeringsplatser ska anordnas inom en radie av 200 meter. Fastighetsägarna svarar för att behovet av parkeringsplatser i första hand tillfredställs på den egna fastigheten. Kan inte tillräckligt många parkeringsplatser anordnas inom den egna fastigheten kan kommunen kräva att fastighetsägarna köper in parkeringsplatser på kommunens parkeringsanläggningar.

Avtal

Avtal har upprättats som reglerar att kostnader för planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Knallen 1. Kommunen har bedömt att fastigheten Knallen 4 ska ingå i planarbetet. Eftersom det inte beräknas medföra något extraarbete tas kostnaderna för planen inte ut av fastighetsägarna till Knallen 4.

Ett avtal kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Knallen 1 med anledning av deras önskade ombyggnad gatumarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Området är sedan tidigare bebyggt varför nya tekniska utredningar inte erfordras. Det finns gjorda geotekniska undersökningar och radoninventeringar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen innebär inga kommunalekonomiska konsekvenser.