

Detaljplan för



DEL AV JORDGUBBEN 1

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2005-09-05

SBF Stadsplanering, Marks kommun

LAGA KRAFT 2005-10-21

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser

Illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Samrådsredogörelse

Grundkarta i skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Detaljplan för

DEL AV JORDGUBBEN 1

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Planbeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 5 september 2005

Margareta Lannér-Hagentoft
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

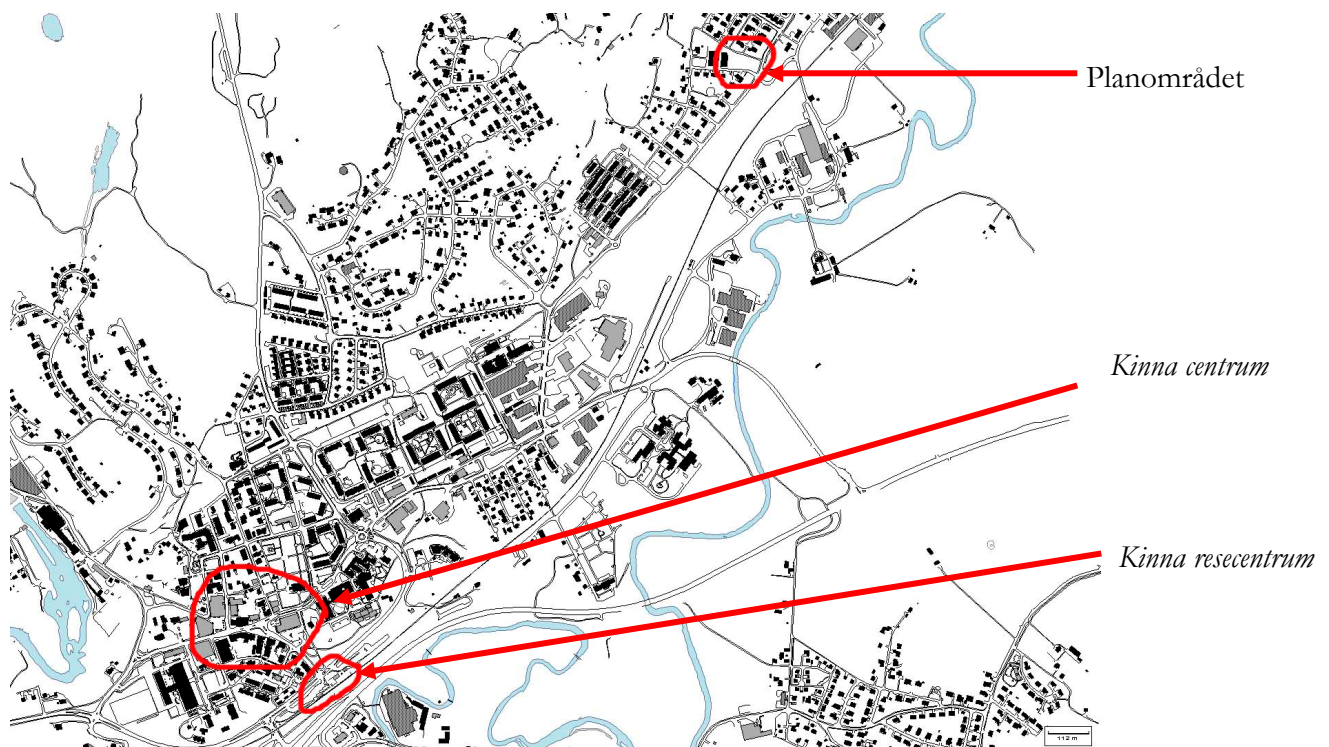
Detaljplanen ger möjlighet att uppföra två bostadshus på fastigheten Jordgubben 1. Gällande detaljplan har avsatt markområdet för handelsträdgård. En planändring är därför nödvändig för att delar av fastigheten skall kunna bebyggas med bostadshus.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i nordöstra delen av Kinna, ca 2 km från centrum. Planområdet avgränsas i norr av ett grönsåk, i öster av Backagårdsgatan, i söder av Ekeborgsgatan och i väster av ett växthus som är en del av Horndals handelsträdgård.

Planområdet omfattar cirka 1900 kvadratmeter.



Markägoförhållanden

Myresjöhus avser att förvärva del av Jordgubben 1. Detaljplanen utökas i östra delen till att omfatta allmän platsmark som ägs av Marks kommun. Denna mark skall säljas till exploatören och ingå i kvartersmarken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen antagen 1990 anger bostadsändamål som markanvändning för detaljplaneområdet. Handelsträdgården ligger inne i ett större sammanhängande bostadsområde där markanvändningen har angivits som boende. Handelsträdgården har inte urskiljts från bostäderna.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare för handelsträdgårdsändamål. Kvarteren norr och söder om området är planlagda för bostadsändamål. Markanvändningen handelsträdgård finns kvar i gällande detaljplan väster om planområdet.

Planprogram bedöms som onödigt eftersom planområdet har en gällande detaljplan och ändringen av planen medför inte stora förändringar.

Övriga kommunala beslut

Beslut om planuppdrag togs av Kommunstyrelsen den 6 december 2004. Uppdraget gavs till Byggnadsnämnden eftersom planen avses genomföras med enkelt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den här 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 byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura-2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokalnivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

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 miljö kvalitetsmål enligt nedan:

God bebyggd miljö (+)

Omvandlingen av fastigheten till bostäder innebär att fler bostadshus skapas i Kinna vilket gör att fler människor kan bo centralt och är inte bilberoende för att uträtta dagliga ärenden eller för att nå kollektiv- eller regionaltrafik.

Säker strålmiljö (+)

En planbestämmelse har införts som säger att byggnaden skall uppföras så att radonhalten i inomhusluften inte överstiger 200 Bq/m³.

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Mark och vegetation

Området är bebyggt med fristående villor i norr och söder. Området är inte uppodlat idag och uppfattas som ett impedimentområde. I anslutning till planområdet norrut finns ett grönstråk med en gång- och cykelväg.

Geotekniska förhållanden

Norr om planområdet har det gjorts geotekniska utredningar som visar att totalstabiliteten i området är god. I samma undersökning påpekas att det inte finns några problem för grundläggning av villor och radhus.

Radon

Undersökningsområdet klassificeras i huvudsak som lågradonmark. I bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall inomhusluften aldrig ha högre radonhalter än 200 Bq/m³. Om högre halter av radon påvisas i marken skall byggnaderna uppföras i radonskyddat utförande.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

I närområdet finns bostadsbebyggelse. Bostäderna norrut har uppförts som envåningsbebyggelse utan att vindsinredning har medgivits. Bostäderna som föreslås i planen är friliggande med begränsningen att de skall vara källarlösa.

Offentlig service

En förskola, Stommen, finns ca 600 m från planområdet.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshinderades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas.

Friytor

Naturmiljö

Från området är det ca 200 meter till naturen. Lite längre bort ligger Mariebergsparken, Kinnas hembygdspark.

Vägar och trafik

Biltrafik

Biltrafiken till området kommer att matas via Backagårdsgatan till Ekeborgsvägen som är en återvändsgata.

Kollektivtrafik

Busslinjen 450 till Fritsla går utanför området. En busshållplats ligger precis intill planområdet.

Gång- och cykelvägar

Ett gång- och cykelstråk finns som genomkorsar bostadsområdet.

Parkering och angöring

Parkering skall ske på bostadstomten.

Störningar

De nya bostäderna kommer inte att utsättas för störningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar i Ekeborgsvägen.

Dagvatten

I planområdet skall dagvattnet omhändertas på fastigheten. Hårdgjorda ytor bör i största möjliga mån undvikas till förmån för grus och gräs.

Energiförsörjning

Området bör anslutas till fjärrvärmenätet som är framdraget till Horndals handelsträdgård.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget är upprättat av Planarkitekt Margareta Lannér-Hagentoft och Plantekniker Lena Bodén. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Planarkitekten och exploateringsingenjör Richard Sånnek. I övrigt har planen varit föremål för diskussion under de så kallade genomförandegrupperna då tjänstemän från SBF Stadsplanering, SBF Kommunalteknik, SBF VA/Renhållning, Lantmäteriet och Miljökontoret medverkat.

Detaljplan för

DEL AV JORDGUBBEN 1

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 5 september 2005

Richard Sännek
Exploateringsingenjör

Margareta Lannér-Hagentoft
Planarkitekt

Inledning

Planen ger möjlighet till att bebygga del av om fastigheten Jordgubben 1 med två bostadshus.. Gällande plan har markanvändningen område för handelsträdgårdsändamål. En planändring är därför nödvändig för att kunna bebygga en del av fastigheten med bostäder.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen beräknas vara på samråd under sommaren 2005. Planen förväntas kunna genomföras med enkelt planförfarande. Antagandet av planen förväntas ske under byggnadsnämndens septembersammanträde 2005.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänsplatsmark i anslutning till området. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder inom fastigheten.

Parkeringar

Parkeringar ska anordnas på respektive bostadsfastighet/tomt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Myresjöhus avser att förvärva del av Jordgubben 1. Planområdet skall avstyckas från Jordgubben 1 och bilda två fastigheter. Den del av detaljplanen som idag tidigare varit parkmark skall fastighetsregleras från Horndal 2:1 till den fastighet som avstyckas från Jordgubben 1. Kommunen äger parkmarken och har för avsikt att sälja cirka 128 m² mark till exploatören. Bostadstomten som vetter mot Backagårdsgatan och Ekeborgsvägen får en bättre utformning genom denna åtgärd.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Några tekniska utredningar erfordras inte i samband med planens upprättande eller genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen.