

Detaljplan för

GULLRISET 6 m fl

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

GULLRISET 6

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Planbeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 7 juni 2005



Margareta Lannér-Hagentoft
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

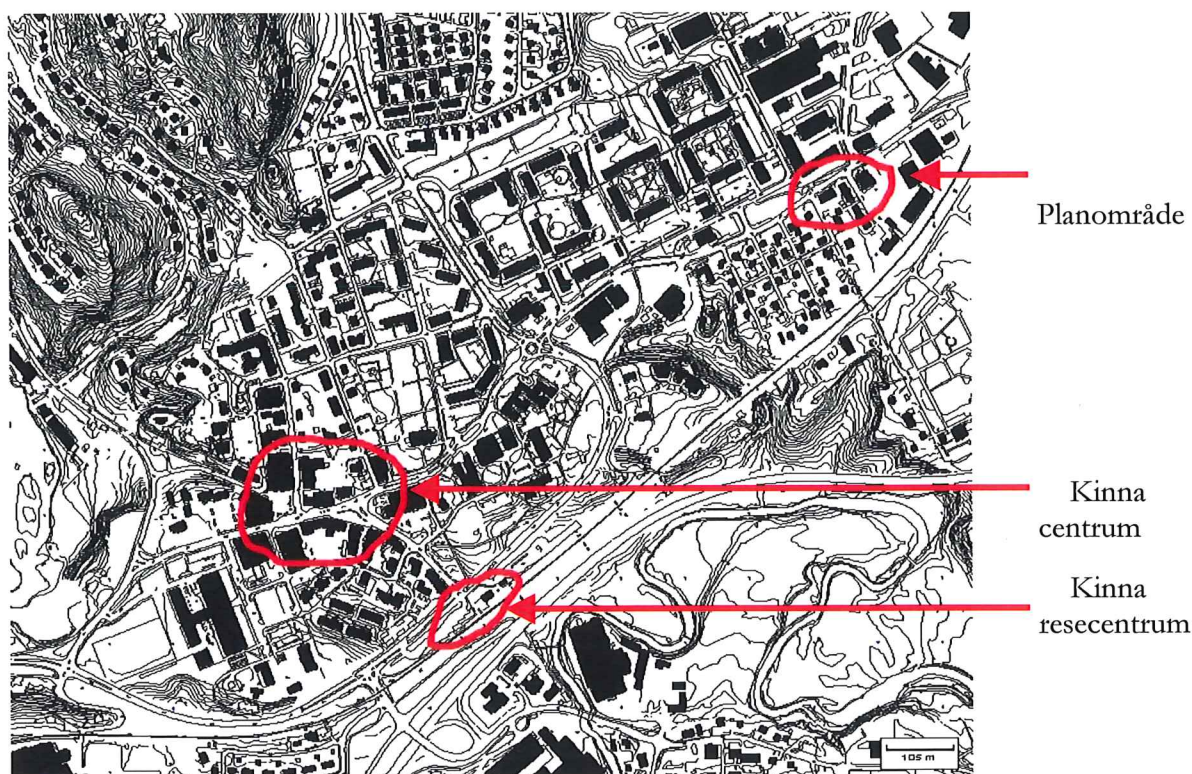
Planen ger möjlighet att bygga om fastigheten på Gullriset 6 till bostäder och ger möjlighet att använda byggnaden, förutom till bostäder även till handels- och kontorsverksamhet. Gällande plan medger endast småindustri med tillhörande bostäder och därför är en planändring nödvändig för att kunna bygga om hela fastigheten till bostäder.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Kinna, ca 1 km från centrum. Planområdet ligger i nordvästra hörnet av kvarteret Gullriset och avgränsas i norr av Fritslavägen och i väster av Borgvägen. Fastigheterna öster och söder om Gullriset 6 är bebyggda.

Planområdet omfattar cirka 1100 kvadratmeter.



Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Herfors bygg och förvaltning AB.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplaner

Översiktsplanen anger befintlig service som markanvändning för det aktuella detaljplaneområdet.

Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt för småindustri där boende inryms som ett komplement till verksamheten. 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 Kommunstyrelsens arbetsutskott den 4 april 2005. Uppdraget gavs till Byggnadsnämnden eftersom planen anses genomföras med enkelt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen och Miljöbalken har inte bedömts erfordras för 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 ändrad markanvändning 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

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 (+)

Omvandlingen av fastigheten till bostäder innebär att fler lägenheter skapas centralt vilket gör att fler människor kan bo centralt och är inte bilberoende för att uträtta dagliga ärenden eller

för att nå kollektiv- eller regionaltrafik.

Bullernivåerna vid Fritslavägen är höga. För att undvika skadliga bullernivåer har en planbestämmelse införts som reglerar den ekvivalenta inomhusnivån för buller (medelnivån) till max 30 dBA. Uteplatser och balkonger skall lokaliseras på den tystare sidan av huset.

Säker strålmiljö (+)

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

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med ett trevåningshus där översta våningen består av en inredd vind med en högre takhöjd än normalt.

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshinderas möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas. Vid ombyggnad av befintliga byggnader skall handikappsanpassning göras i den mån det är möjligt med hänsyn taget till de kulturhistoriska värdena.

Mark och vegetation

Marken runt huset mot Fritslavägen och vid norrfasaden består av gräsyta, buskar och rabatter. Byggnaden har tidigare använts som småindustri vilket har lett till att marken söder om byggnaden har asfalterats. Ytan har använts för biluppställning och som lastgård.

Marken närmast söderfasaden bör få en mer bostadsvänlig utformning. Asfalten bör ersättas med gräsmattor, mm samt uteplatser till lägenheterna på bottenvåningen. En bestämmelse har införts på plankartan som förtydligar att asfalten inte skall finnas på marken närmast husfasaden. Marken som i södra delen av planområdet gränsar till Gullriset 5 skall behållas som parkeringsyta. Denna 6 m breda markremsa utgör en del av fastigheten Gullriset 1.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är redan bebyggt och några problem med grundläggning/sättningar eller liknande har inte påträffats. En geoteknisk undersökning bedöms därför vara onödig.

Radonmätningar har inte gjorts för huset. En planbestämmelse har införts som reglerar att radonhalten inomhus aldrig överskrida 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Vägar och trafik

Biltrafik

Tillfart till området sker från Borgvägen. Infarten nyttjas även av fastigheten Gullriset 1.

Kollektivtrafik

Lokalbussar samt busslinje 450 mellan Kinna och Fritsla passerar planområdet på Fritslavägen. Från området är det en knapp kilometer till Kinna centrum och Kinna resecentrum. Därifrån avgår bussar och tåg till bl.a. Varberg, Borås och Göteborg.

Gång- och cykelvägar

Norr om Fritslavägen går en cykelbana mot Kinna centrum och mot Kinnahult.

Parkering och angöring

Parkering sker i den södra delen av planområdet på fastigheten Gullriset 1.

Störningar

Ekvivalentnivån för buller längs Fritslavägen är uppmätt till 65 dBA. Fasaderna skall utformas så att ekvivalentnivån inomhus inte överstiger 30 dBA då fönstren är stängda. För att uppnå detta krävs bullerreducerande fönster. Ett standardfönster reducerar bullret med ca 34 dBA. En extra bullerreducerande ruta kan minska bullret med ca 38 dBA. Man bör kunna klara sig med fönster som reducerar bullret med 34 dBA under förutsättning att minst 1 sovrum / lägenhet placeras mot den tystare sidan in mot gården.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

I den mån det är möjligt bör dagvatten tas omhand på den egna fastigheten.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

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

Detaljplan för

GULLRISET 6 m fl

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 bygga om fastigheten Gullriset till bostadsändamål. Förutom bostadsändamål kan även användningen handel- och kontorsverksamhet användas. Gällande plan medger endast småindustri med tillhörande bostäder och därför är en planändring nödvändig för att kunna bygga om hela fastigheten till 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 augustisammanträde 2005.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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

Inom planområdet finns parkeringsplatser som skall tjäna både Gullriset 6 och Gullriset 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Parkeringsplatser skall ordnas på Gullriset 1 medan Gullriset 1 skall nyttja infarten över Gullriset 6. För dessa delar upprättas en gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Planavtal upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen.