

Detaljplan för

OLOF MARKUSGÅRDEN

Del av fastigheten Mark Näktergalen 1

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2005-06-03

SBF Stadsplanering, Marks kommun

LAGA KRAFT 2005-10-21

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Detaljplan för

OLOF MARKUSGÅRDEN

Del av fastigheten Mark Näktergalen 1

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Planbeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 3 juni 2005

Josefine Carlsson
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

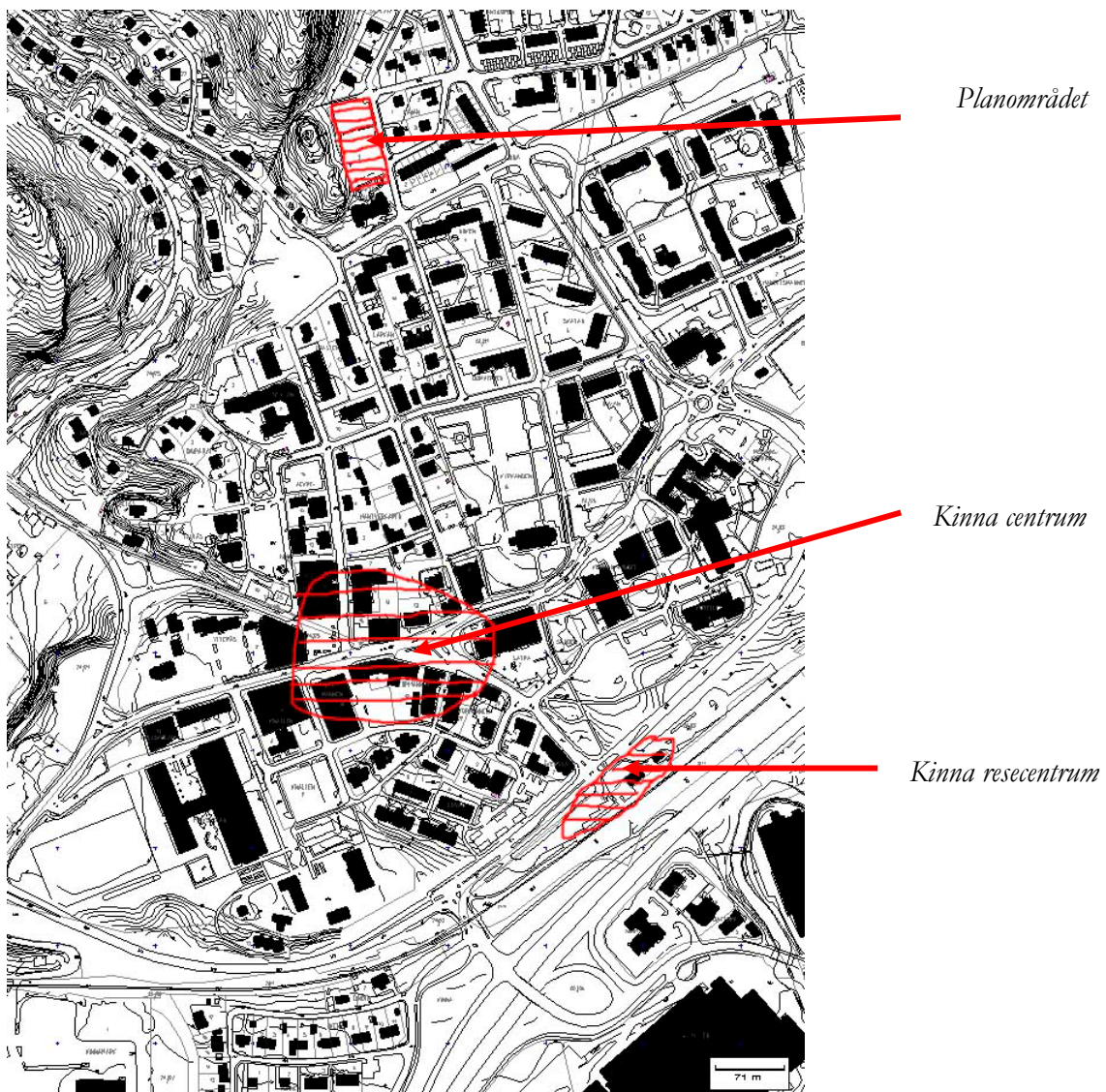
Planen ger möjlighet att bygga förskola på den tomten där Olof Markusgården tidigare låg. Gällande plan medger endast bostäder och därför är en planändring nödvändig för att kunna bygga förskolan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Kinna, ca 500 meter från centrum. Planområdet avgränsas österut av Vrågatan och västerut av ett skogsparti.

Planområdet omfattar totalt ca 3 800 kvadratmeter.



Markägoförhållanden

Marks kommun äger marken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen anger befintliga bostäder som markanvändning för det aktuella detaljplanområdet. Ändringen av detaljplanen strider inte mot avsikterna i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt för bostäder (Detaljplan för del av Olof Markusgården 95-06-16). Den planen kommer att fortsätta gälla för det äldreboende som ligger söder om det nu aktuella planområdet.

Övriga kommunala beslut

Beslut om planuppdrag togs av Kommunstyrelsens arbetsutskott den 2 juni 2005. Uppdraget gavs till Byggnadsnämnden eftersom planen avses 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 en byggnation 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 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 (+)

Ett centralt beläget dagis innebär att många enkelt kan nå dagiset till fots eller med cykel och slipper köra bil. Närheten till grönområdena vid Vråsjön är en stor tillgång för förskolan eller bostäderna.

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

Planområdet har sedan tidigare varit bebyggt, men de tidigare byggnaderna är rivna. Längs Vrågatan finns några lönnar som bör bevaras för att knyta an till den trädrad som finns vid äldreboendet. På tomten finns enstaka träd som med fördel bevaras under anläggandet för att ge lekytan en färdig karaktär redan från början. Träden skapar även mervärden för förskolans utemiljö.

Den norra delen av planområdet är asfalterad efter att tidigare använts som parkeringsplats. Eventuellt går det att spara asfalten till den nya parkeringen.

Geotekniska förhållanden

Enligt en utredning av SGI utförd 1979-1983 saknar planområdet risk för skred. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts i planområdet, men väster om området finns partier med berg i dagen. Mot bakgrund av detta bedöms ingen skredrisk förekomma i området. Vid detaljprojektering erfordras dock kompletterande geotekniska undersökningar för att kunna välja lämpligt grundläggningssätt.

Radon

Enligt radonundersökning från 1990-11-06 ligger planområdet inom normalriskområde för radon. Bostadshus eller förskola skall uppföras så att radonhalten inomhus aldrig överstiger 200 Bq/m³.

Kultur

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Området ligger mycket centralt i Kinna. I närområdet finns bebyggelse i flera olika former: villor, radhus, flerfamiljshus och verksamhetslokaler. I samma kvarter finns ett äldreboende som är byggt i mitten på 90-talet.



Äldreboendet Olof Markusgården som ligger söder om det aktuella planområdet byggdes i mitten på 90-talet.

Offentlig service

Området ligger centralt i Kinna med gångavstånd till service och butiker.

Tillgänglighet

Byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att utnyttja anläggningen underlättas.

Friytor

Lek och rekreation

Vid uppförande av förskola kommer stora delar av tomten att upptas av lekytor. I direkt anslutning till området går stigar upp till Vråsjöområdet med mycket rekreationsmöjligheter.

Vägar och trafik

Biltrafik

Biltrafiken till planområdet kommer att hänvisas till de norra delarna eftersom höjdskillnaderna försvårar trafikmatning från den södra delen av fastigheten.

Kollektivtrafik

Nära området går lokalbussarna i Kinna. Från området är det ca 800m meter till resecentrum i Kinna. Därifrån avgår bussar och tåg mot bland annat Göteborg, Borås och Varberg.

Gång- och cykelvägar

I centrala Kinna är det lätt att röra sig till fots på de trottoarer som finns. Cyklister hänvisas till bilvägarna. Bredvid området går flera stigar upp till rekreationsområdet kring Vråsjön.

Parkering och angöring

Parkering ska ske i den norra delen av planområdet. På illustrationskartan redovisas en lämplig fördelning av parkeringsplatser samt enkelriktade in- och utfarter.

Störningar

Verksamheten som tillåts genom denna plan förväntas inte orsaka några störningar för omgivningen. Inte heller förväntas verksamheten i sin tur bli störd av omgivningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Under naturliga förhållanden tas regn- och smältvatten upp av växter eller renas när det rinner långsamt genom marken, innan det når sjöar eller grundvattnet. Bland bebyggelse med mycket tak och asfalterade ytor rinner vattnet snabbt och förs då orenat till sjöar och vattendrag.

I planområdet ska dagvattnet tas omhand på fastigheten. Hårdgjorda ytor bör i största möjliga mån undvikas till förmån för grus och gräs. Dagvattnet kan även minskas genom att taken på byggnaderna förses med sedumtak.

Energiförsörjning

Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

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

Detaljplan för

OLOF MARKUSGÅRDEN

Del av fastigheten Mark Näktergalen 1

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 3 juni 2005

Richard Sännek
Exploateringsingenjör

Josefine Carlsson
Planarkitekt

Inledning

Planen ger möjlighet att bygga förskola på den tomten där Olof Markusgården tidigare låg. Gällande plan medger endast bostäder och därför är en planändring nödvändig för att kunna bygga förskolan.

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

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänplatsmark i anslutning till området. Fastighetsägaren, för närvarande Marks kommun, ansvarar för samtliga åtgärder inom fastigheten.

Markförvärv

Innan planen påbörjades köpte Marks kommun den aktuella fastigheten av Marks bostads AB i syfte att bygga en ny förskola på tomten. Avstyckning beräknas vara färdig innan planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet avses avstyckas från Näktergalen 1 och bilda egen fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen.