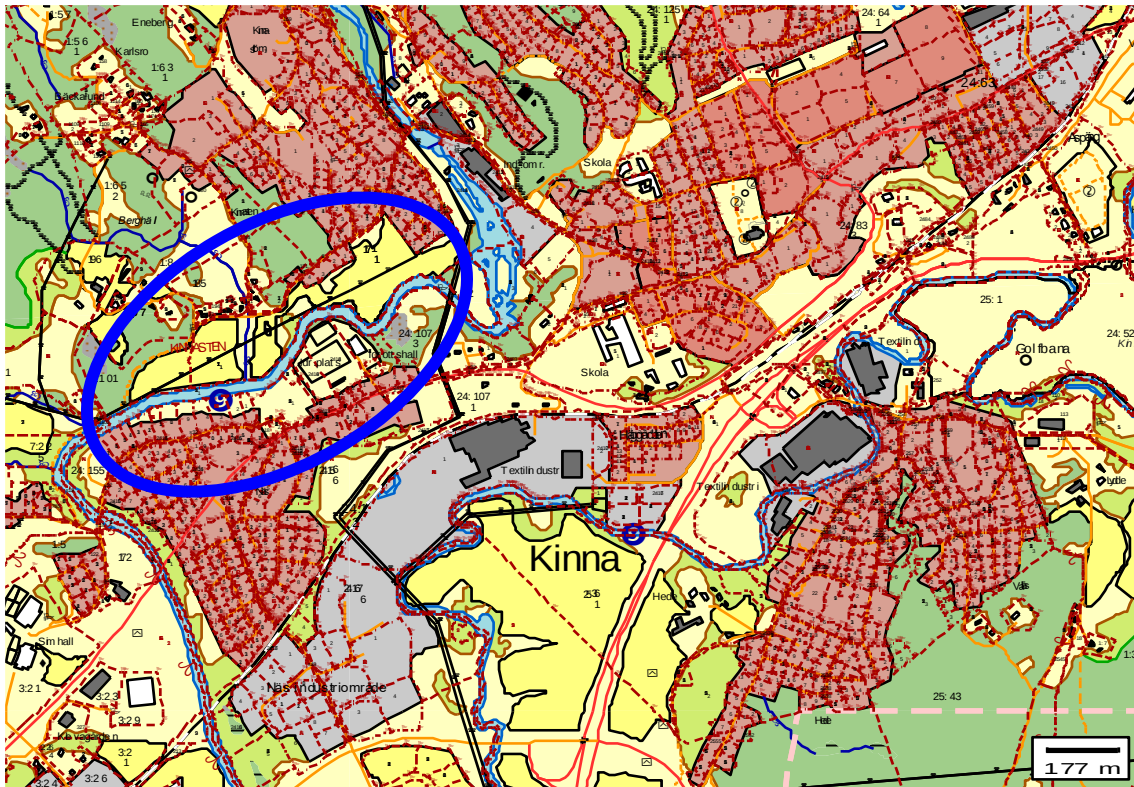




Detaljplan för

DEL AV KINNASTEN 1:102 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2006-10-13

SBF/Stadsplaneringsenheten
Marks kommun

Laga kraft 2008-02-15

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 2006-10-13

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 2006-10-13

Planbeskrivning upprättad 2006-10-13

Genomförandebeskrivning upprättad 2006-10-13

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2006-10-13

Fastighetsförteckning upprättad 2006-10-07

Geoteknisk utredning daterad 2003-05-02

Trafikutredning

Dnr SBN 03/31

Detaljplan för

DEL AV KINNASTEN 1:102 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

SBF/Stadsplaneringsenheten

Marks kommun

Kinna 2006-10-13

Elena Eckhardt

Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att dels ge möjlighet till fotbollsplaner som komplement till Viskavallens idrottsanläggning och i samband med detta anlägga en gång- och cykelförbindelse via en bro över Viskan. Vidare ger planförslaget möjlighet till en kompletterande villabebyggelse, åtta tomter utmed Pruhultsvägen. Elva befintliga villatomter, som saknar detaljplan, har tagits med i planförslaget.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar i stort markområden mellan Viskan och Pruhultsvägen, ca 800 meter väster om Kinna centrum. Området ligger inom bostadsområdet Kinnasten och ligger i slutet på återvändsgatan Pruhultsvägen. I Pruhultsvägens förlängning går en gång- och cykelbana vidare mot Assberg.

Planområdet har en areal av c:a 14 ha.

Markägförhållanden

Större delen av marken inom planområdet ägs av kommunen (Kinnasten 1:102). Avstyckade bebyggda tomter ägs av enskilda liksom del av Kinnasten 1:101.

Markägförhållandena i övrigt framgår av till planförslaget bifogad fastighetsägarförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ”Fördjupad del av översiktsplanen för Marks kommun, Centralorten Kinna”, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, redovisas området som ”Bostäder” resp. ”öppet landskap”.

I pågående revidering av ”Fördjupad översiktsplan för Kinna” skall området redovisas som Fritids- och idrottsanläggning och som område för bostäder.

Detaljplaner och förordnande

För planområdet i sin helhet saknas detaljplan.

Planområdet gränsar i nordost mot detaljplan för ”Kinna, Kinnasten”, fastställd 1981-01-12 och i söder mot detaljplan för ”Näsområdet i Kinna köping”, fastställd 1960-12-02 samt detaljplan för ”Kinna” fastställd 1942-04-17.

Strandskydd

Strandskydd gäller för 100 meter på ömse sidor om Viskan och berör alltså delar av området.

Efter samrådet ansökte kommunen om upphävande av strandskydd för att bl. a. möjliggöra 13 nya tomter 40-70 meter från Viskan enligt planförslaget. Länsstyrelsen beslutade 2004-06-29 att upphäva strandskyddet för föreslagen kvartersmark (dock ej för idrottsområdet som kan hanteras som dispens från strandskyddet), och anförde som särskilt skäl att bebyggelsen bidrar till att uppnå miljökvalitetsmålet *god bebyggd miljö*. Vidare anfördes att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och bedöms vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Värdefulla områden för växt- och djurlivet i strandzonen tas inte i anspråk och allmänhetens tillträde till strandområdet inskränks inte. Naturvårdsverket överklagade länsstyrelsens beslut och framhöll att några särskilda skäl för upphävande inte förelåg. Att marken är uppodlad innebär enligt Naturvårdsverket inte att allemansrätten är utsläckt.

2005-03-23 beslutade Regeringen, Miljö och samhällsdepartementet att bifalla överklagandet och upphäva länsstyrelsens beslut, med hänsyn till att särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom de obebbyggda delarna inte framkommit i ärendet.

Strandskyddet ligger kvar i de delar som inte är bebyggda och planförslaget har anpassats därefter, dvs. 13 tomter utgår. Strandskyddet har inte heller upphävts för landremsan söder om Viskan, (som uppkommit vid stabilisering) och därför undantas detta område från planläggning. För anläggande av gc-väg och bollplaner inom idrottsområde krävs dispens från strandskyddet. Strandskyddat område redovisas på plankartan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och naturmiljö

Planens natur- och idrottsområde utgör idag gammal ängs- och åkermark som sluttar ner mot Viskan. Det är viktigt för landskapsbilden att natuirtyorna inte växer igen utan att det öppna landskapet bibehålls. Kommunen har för avsikt att sluta en skötselöverenskommelse med en brukare som håller ytorna öppna antingen genom färbete eller som ängsmark för att ta hö.

Marks kommun har som policy att inte använda bekämpningsmedel i skötsel av park/naturområden eller på idrottsanläggningar. Kommuns lokala miljömål för ”Ingen övergödning” anger att tillförseln av närsalter till sjöar och vattendrag inte ska orsaka någon övergödning. Detaljplanen anger en skyddszon 10 meter från Viskan och bäckravinen där gödning ej tillåts.

I planförslaget anges att skyddsplantering ska uppföras mellan fotbollsplanerna och bostadsbebyggelsen för att viss mån skärma av från störningar. En vall (2 meter över idrottsplanen) skall anläggas på vilken högt och tätt buskage planteras. Vid Viskan, på sträckan längs fotbollsplanerna, finns uppvuxen strandvegetation bl a al. Vegetationen kommer att bidra till att ta upp näringsämnen från fotbollsplanerna och på sätt minska läckaget ut i Viskan. Planbestämmelse finns för att säkerställa att strandvegetationen bevaras i detta avsnitt.

Kulturvårdsintressen

Området norr om Viskan har varit bebott och utnyttjat under hela den förhistoriska perioden, från yngre stenålder och framåt. Inom planområdet finns två fornlämningar varav en tidigare känd, RAÄ 62 som är fyndplatsen för en spetsnackig flintyxa som hittades i dumpmassor vid markarbeten. Under planarbetet utförde Riksantikvarieämbetet en särskild utredning (2006:12) varvid en hård och två mörkfärgningar påträffades inom planens naturmark. Området har bedömts som fast fornlämning av Länsstyrelsen och omfattas av kulturminneslagens bestämmelser. Tillstånd måste sökas för vidare ingrepp inom detta område. Området anges på plankartan.

Geotekniska förhållanden

Inom och i anslutning till planområdet har tidigare gjorts ett antal geotekniska undersökningar. Dessa påvisar inga problem med stabiliteten. Under planarbetets gång har nya undersökningar och beräkningar genomförts av WSP Halmstad (daterade 2003-05-02). Utförda stabilitetsberäkningar visar på god stabilitet i området. Utfyllnader kan göras till en höjd av max 2- 2,5 meter utan att geotekniska åtgärder är nödvändiga. För planområdets föreslagna kvartermark rekommenderas att marken inte skall belastas med mer än 50 kPa. Detta har införts som en bestämmelse i planen.

Risk för höga vattenstånd

Enligt, av Räddningsverket 2002-03-20, rapport 27, utgiven "Översiktlig översvämningskartering längs Viskan", överensstämmer "Beräknat högsta flöde" med plushöjden +40 meter för det aktuella planområdet. Med hänsyn till översvämningsrisken har bestämmelse införts för de närmast Viskan och lägst liggande tomtplatserna om uppfyllnad till minimihöjden +41 meter samt förbud mot källare.

Kommunen har gjorde en beräkning i början på 1990-talet som bygger på intervjuer om upplevelser de senaste 75 åren. Enligt kommunens uppgift är medelvattennivån i höjd med undersökningsområdet +36,05, högvattennivån +38,17 och en antagen extrem högsta högvattenyta +38,5.

Idrottsplanen höjdbestäms till +39,7 i mitten och +39,25 i kanterna och bör därmed vara utom risk för översvämnings.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

I anslutning till planområdet finns ett antal tomter för villabebyggelse inom detaljplanlagt område. I det nu aktuella planförslaget finns elva bebyggda tomter som tidigare legat utanför gällande plan. Till detta har föreslagits en kompletterande villabebyggelse med åtta tomtplatser.

Tekniska anläggningar

I ostligaste delen av planområdet finns en transformatorstation som tagits med inom planområdet.

Idrott

I samband med översiktsplanläggning och detaljplanläggning av det s.k. Näsområdet har två där befintliga bollplaner ansetts på sikt behöva flyttas. Det har då bedömts lämpligt att anlägga motsvarande två planer i anslutning till Viskavallen med den där pågående verksamheten. I detta sammanhang har det här föreslagna området norr om Viskan ansetts vara en lämplig lösning. För att Viskavallens idrottsområde ska kunna fungera som en samlad enhet föreslås en förbindelseväg för gång- och cykeltrafik från Pruhultsvägen i anslutning till parkeringen. Denna väg avslutas med en gång- och cykelbro över Viskan. De föreslagna bollplanerna skall användas som träningsplaner. Bollplanerna skall vara sådda med gräs och längs den nordöstra kortsidan/hörnet ska det finnas ett 5 meter högt staket. En mindre parkeringsplats med ca 20 parkeringsplatser anläggs i anslutning till Pruhultsvägen. Se vidare under rubriken *Natur* angående skötsel och planteringar inom idrottsområdet.

Idrottsområdet ligger inom strandskyddat område varför strandskyddsdispens krävs vid bygglov för idrottsplanerna. Vid avgränsning av idrottsområdet med planteringar mm skall detta ske på ett sätt som bibehåller den allemansrättsliga tillgängligheten.

VÄGAR OCH TRAFIK

Biltrafik

Alla befintliga och nya tomter ansluter till Pruhultsvägen och Kinnastensvägen. På några ställen längs Pruhultsvägen kommer hastighetssänkande åtgärder som gupp och avsmalningar att utföras. Ett sådant ställe är vid korsningen mot Duvelundsgatan där det råder dålig sikt Västra delen av Pruhultsvägen inom planområdet breddas till fem meter. Vi slutet av husraden längs Pruhultsvägen anläggs en vändplats. Övriga trafikåtgärder som föreslås med anledning av

planförslaget är; sänkt hastighet på Pruhultsvägen 30 km/tim, genomfartsförbud på Kinnastensvägen med undantag för buss i linjetrafik. Önskemål om en bom i slutet av Pruhultsvägen har framförts av närboende för att få stopp på den biltrafik som förekommer på gc-vägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ingår i det lokala busstrafiknätet genom Servicelinjen. Denna passerar idag Kinnastensvägen och Pruhultsvägen. Tågtrafikanter hänvisas till Kinna station, som idag har c:a 10 turer vardag mellan Varberg och Borås. Avståndet från omr. till stationen är knappt 1,5 km.

Gång- och cykeltrafik

Pruhultsvägen fungerar idag både för biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Planförslaget föreslår en ny gång- och cykelbana längre ner mot Viskans strand. Strandpromenaden kommer att fungera som ett komplement och bilfritt alternativ men inte ersätta den även fortsättningsvis genaste förbindelsen via Pruhultsvägen. Strandpromenaden kommer i första hand att vara värdefullt som ett rekreativstråk och placeringen har ändrats (flyttats närmare Viskan) med hänsyn till detta. (Mopedtrafik skall inte tillåtas på den nya gc-vägen.) Anslutningen med en ny bro över ån blir också en tillgång och kan skapa ett nytt rekreativstråk centralt i Kinna, något som saknas idag. Visioner finns att skapa ett gångstråk genom hela centralorten från Kinnaström till Assbergs raviner.

Ett allmänt tillgängligt gångstråk skall anordnas över idrottsområdet vid planerad parkering i ungefärlig placering enligt illustration.

Parkeringar

Parkeringar för villabebyggelsen ska anordnas av respektive ägare inom egen tomtmark. En mindre parkeringsplats (ca 20 P) med infart från Pruhultsvägen anordnas i anslutning till bollplanerna. Den skall fungera som ett komplement till parkeringen vid Viskavallen.

STÖRNINGAR

Några särskilda störningar i form av trafikbuller bedöms inte föreligga inom området. Eventuella ljus- och ljudstörningar som kan uppkomma vid träning och matcher på de nya bollplanerna bör kunna accepteras och minskas genom en vegetationsridå mot bostadsbebyggelsen. Belysningen av idrottsplanen skall vara bländskyddad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och spillvatten

Befintlig byggnation inom planområdet är ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Föreslagen nybyggnation avses anslutas till samma nät.

En kommunal vattenledning sträcker sig över idrotts- (u-område) och naturområdet. Vid idrottsområdet måste ledningen förläggas djupare i marken eftersom marknivån sänks i norra delen av fotbollsplanen. Ledningen passerar över de planerade västliga tomterna och kommer därför att flyttas till naturmarken söder om kvarteret.

Dagvatten

Några dagvattenledningar finns inte inom planområdet utan dagvattnet omhändertas lokalt för befintliga tomter. Detsamma föreslås för nybebyggelsen. Nya byggnader inom området ska förses med utkastare och vattnet därifrån ledas till "mjuka" ytor. Där extra stark föroreningsgrad av

dagvatten kan befaras, t.ex. för nya parkeringsytor, bör anordnas kupolbrunnar med oljeavskiljning för överskottsvatten vid stora nederbördsmängder. Gc-vägar bör byggas utan kantstenar för att underlätta översvallning på ”mjuka” ytor.

Energiförsörjning

Kinnastensområdets bebyggelse uppvärms både individuellt och med fjärrvärme. Tidsplaneringen för en fortsatt utbyggnad av fjärrvärmen är ännu osäker men fram till dess ledningsdragningen är klar avses individuell uppvärmning ske.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

MILJÖBEDÖMNING

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. 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 eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356. - Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Verksamheter som enligt planförslaget tillåts bedöms inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

En komplettering av villabebyggelsen samt anläggning av bollplaner i området enligt detaljplanen bedöms alltså inte medföra någon försämring för den nuvarande miljön. Området är gammal ängs- och åkermark som i föreslagna delar är väl lämpad för bollplaner och en kompletterande villabebyggelse. En stor tillgång för allmänheten kommer den föreslagna gång- och cykelvägen utmed Viskans norra strand att bli, inte minst när det gäller förbindelsen mellan Kinnasten och Skene via Kunskapens Hus (gymnasiet). Förbindelsen ger också utökade möjligheter till naturupplevelser utmed ån. Stråket har förutsättningar till att bli en uppskattad promenadväg och ger ökad tillgänglighet för allmänheten till Viskan. Gång- och cykelbron över ån förväntas minska Viskans barriäreffekt och skapa ett nytt gångstråk för boende i centrala Kinna. Bollplanerna är tänkta att delvis ersätta befintliga planer på Näs-området.

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:

Mål nr 2, ”Ett rikt odlingslandskap”: ”-”

Delar av den gamla ängs- och åkermarken tas i anspråk, ”-”

Mål nr 7, ”God bebyggd miljö”: ”+”

Ett nytt friluftsområde tillskapas, ”+”

Tillgången till Viskans strandområde ökar, ”+”

Biltrafiken på Pruhultsvägen ökar marginellt, ”0”

Gång- och cykelavståndet mellan bostadsområden i Kinnasten och aktiviteter söder om Viskan minskar väsentligt genom ny bro över Viskan, ”+”

Förtätning av bostadsbebyggelse i befintlig tätort ”+”

Mål nr 15, ”Säker strålmiljö”: ”+”

Enligt den översiktliga inventeringen av markradon samt mätningar i anslutning till planområdet kan konstateras värden överensstämmande med normalradon, varför bestämmelse har införts om att radonskyddat utförande vid byggnation ska ske, ”+”.

Dnr SBN 2003/0031 214

Detaljplan för

DEL AV KINNASTEN 1:102 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SBF/Stadsplaneringsenheten
Marks kommun

Kinna 2006-10-13

Elena Eckhardt
Planarkitekt

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att dels ge möjlighet till fotbollsplaner som komplement till Viskavallens idrottsanläggning och i samband med detta anlägga en gång- och cykelförbindelse via en bro över Viskan. Vidare ger planförslaget möjlighet till en kompletterande villabebyggelse utmed Pruhultsvägen. Viss befintlig bebyggelse som saknar detaljplan har tagits med i planförslaget.

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

Ansvarsfördelning

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (LOKALGATA, NATUR, GCVÄG och W "Vattenområde").

För alla åtgärder inom idrottsområdet (Y) svarar fastighetsägaren, (kommunen genom Kultur- och fritidsförvaltningen).

För exploatering av byggrätterna inom de i planområdet nya tomtplatserna svarar de blivande tomtägarna.

För ev. kommande fjärrvärmeförsörjning svarar Marks Värme AB (MVAB).

För elförsörjningen svarar Vattenfall eldistribution.

Tidplan

Utbyggnaden bostadsgatan (breddning och vändplan) beräknas ske när intressenter finns för villatomterna.

Anläggande av bro över Viskan samt hastighetsdämpande åtgärder på Pruhultsvägen skall ske senast vid anläggande av de nya fotbollsplanerna.

Gång- och cykelvägen finansieras inte genom exploateringsbudgeten utan utgör en samhällskostnad. Gc-vägen har ännu (vid antagandet) inte tagits med i kommunens investeringsplan för cykelvägar och det saknas därför tidplan för en utbyggnad. Utbyggnaden kommer därför troligtvis att påbörjas först om ett antal år och därefter ske i etapper under planens genomförandetid, 15 år.

Genomförandetid

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 2007. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning

Allmän-plats. Genom fastighetsreglering avses de områden som är "allmän plats" i detaljplanen (LOKALGATA, GCVÄG och NATUR) bibehållas eller tillföras kommunal fastighet, Kinnasten 1:102. Detsamma gäller samfälligheten s:3 (Pruhultsvägen)

En ny fastighet för idrottsändamål "Y" bildas genom avstyckning från Kinnasten 1:102.

Åtta nya bostadstomter bildas genom avstyckning från Kinnasten 1:102.

Befintlig transformatorstation "E" kan avstyckas från Kinnasten 1:102 .

Rättigheter

Nytt servitut inrättas enligt överenskommelse med Vattenfall på fastigheten Kinna 24:143 (planlagt 81-01-12 som område för teknisk anläggning) . Servitutet avser att säkerställa att befintlig gångväg från Turbingatans vändplan får nyttjas som allmän gång- och cykelväg för att ansluta till den nya gång- och cykelvägen utmed Viskan.

Rätten att bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom "u-områden" ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Rätten att bibehålla fjärrvärmeledningar och IT-kablar bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Natur- och idrottsområdet

Kommunen har för avsikt att sluta en skötselöverenskommelse med brukare som håller naturtyterna öppna antingen genom fårbeta eller som ängsmark för att ta hö.

Kommunen skall i enlighet med de lokala miljö kvalitetsmålen ställa krav på att bekämpningsmedel inte används inom naturmarken eller idrottsområdet.

Kommuns lokala miljömål anger vidare att tillförseln av närsalter till sjöar och vattendrag inte ska orsaka någon övergödning. Gödsling av natur- och idrottsområdet bör därför ske på ett sätt så att risken för urlakning minimeras. Detaljplanen anger en skyddszon 10 meter från Viskan och bäckravinen där gödning ej tillåts.

Gator, GC-vägar

Gatorna i anslutning till planförslaget är i huvudsak utbyggda. Pruhultsvägen breddas till 5 meter inom planområdet och en ny vändplats anläggs vid slutet av bostadsgatan. Hastighetsdämpande åtgärder ska utföras på ett par ställen längs Pruhultsvägen bl a vid korsningen till Duvelundsgatan. Ny gång- och cykelväg anläggs liksom bro över Viskan. Därutöver föreslås följande åtgärder som förutsätter att samhällsbyggnadsnämnden beslutar om ändring av trafikföreskrifterna: Sänkt hastighet på Pruhultsvägen till 30km/h, genomfartsförbud på Kinnastensvägen med undantag för buss i linjetrafik samt förbud mot mopedkörning på den nya gc-vägen. För genomförandena svarar kommunen.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga kommunala ledningar.

Befintlig va-ledning inom planområdets västligaste del behöver flyttas med anledning av planerade nya villatomter. Kommunen svarar för flyttningskostnaderna.

Parkeringar

För utbyggnad av parkeringsytan inom idrottsområdet svarar kommunen genom Kultur- och fritidsförvaltningen.

För parkeringsplatser inom egen tomtmark svarar resp. fastighetsägare.

5 EKONOMI

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är redovisat nedan. Den reviderade exploateringskalkylen godkändes av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2005-11-14 §378.

Exploateringskalkyl			
	2003		2005
Utgifter för exploatering	5609000		5505550
Mark	900000		900000
Nygata	810000		
Bef gata + vändplats	400000		480000
Grönytor	200000		200000
Admin, geo, grundkarta, plan	349000		504000
Arkeologi			142000
G-C väg	1350000		1387000
Tillägg bank, trumma o räcke	400000		350000
Bro	1200000		1200000
Projektering o kontroll, 10%			342550
Intäkter för exploatering	1721000		5659194
**)Avgår samhällskostnader			1387000
**)Mark	1721000		2759264
*)Övrigt			1512930
Netto exploatering	-3888000		153644
VA			
Utgifter för VA	2003		2005
Inkl. flytt av ledning	1020000		600000
Intäkter för VA			
16*58400	934400	82750*8	662000
Netto VA	-85600		62000

**)Tomtpriset har i kalkylen satts till samma nivå som för Brättingstorp - exploateringen, grundpris 240 kr/m², marginalpris 40 kr/m²

**)GC-vägen utmed Viskan har bedömts som samhällskostnad.

*)I kalkylen har förutsatts intern ersättning för mark för idrottsplatsen.