

Detaljplan för
del av NÄKTERGALEN 1, Kyrkogatan 24-26
Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2007-09-25

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2008-07-08

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 och 1:500 med bestämmelser
Illustrationskarta i skala 1:500
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Geoteknisk undersökning 2006-03-15
Solstudie 2007-09-24
Fastighetsförteckning upprättad 2007-05-06 av Lena Bodén

Detaljplan för
del av Näktergalen 1, Kyrkogatan 24-26
Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län



Planbeskrivning

Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun
Kinna den 25 sept 2007

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utöka byggrätten och byggnadshöjden för att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus med sex våningar.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Kinna, nära korsningen Kyrkogatan-Olof Markusgatan. Fastigheten Näktergalen 1 består av två delar, varav aktuell bostadstomt Kyrkogatan 24-26 är 1800 kvm stor. Den andra delen av fastigheten är Olof Markusgården.

Markägförhållanden

Näktergalen 1 ägs av Marks Bostad AB. Planområdet avses avstyckas och säljas till Hökerum Bygg AB. Kinna 24:125, LOKALGATA och NATUR ägs av kommunen.



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

I fördjupad översiktsplan för centralorten Kinna, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26 är planområdet avsatt för bostäder. Det centrala höjdpartiet ingår i ett större skogsområde där särskild naturvårdshänsyn skall tas.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan för Olof Markusgården lagakraftvunnen 92-03-19. Planen anger att tomten vid Kyrkogatan får användas för bostadsbebyggelse och ger byggrätt för två st tvåvåningshus (8 lägenheter). Skogshöjden bakom fastigheten är planlagd som natur. En ny detaljplan togs fram för äldreboendet Olof Markusgården 1996 och för förskolan Näktergalen 2005. Av plantekniska skäl tas tidigare planlagd naturmark med i nuvarande detaljplan. Därmed kvarstår endast Kv Lärkan från detaljplanen 92-03-19.

Övriga kommunala beslut

Efter framställan från MBAB beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott 2006-09-25 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag upprätta detaljplan för kv Näktergalen.

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Mark och vegetation

Tomten ligger i en sydvästsluttning några meter högre än Kyrkogatan. Bakom tomten sluttar marken kraftigt upp mot ett höglänt bergsparti mitt i kvarteret. Berget är bevuxet med främst lövskog ek, lönn och en del mindre tallar på höjden. Lövskogen på bergssluttningen bidrar mycket positivt till stadsbilden ut mot korsningen Kyrkogatan-Olof Markusgatan.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av WSP 2006-03-15. Grunden består överst av fyllning med skiktvis mycket låg relativ fasthet. Fyllningen följs av silt, lerig silt och siltig lera som via friktionsjord vilar på berg. Den relativa fastheten hos silten är låg och skiktvis mycket låg. Ifall huset placeras på befintlig marknivå kommer det längs ena fasaden att ligga på eller nära berg samt på fyllning och sediment längs den andra fasaden. Stomlasterna kommer att orsaka ojämna sättningar vilka bedöms som skadliga. Därför föreslås byggnadens stomme och väggar grundläggas till fasta bottenlager/berg via spetsburna pålar och/eller plintar.

Vid planläggningen planeras en byggnad där grundläggning av suterrängvåning för garage under huset kommer att ske genom sprängning och platta på mark.

Radon

Enligt radonundersökning 1990-11-06 ligger planområdet inom normalriskområde för radon, eventuell högradonmark. Byggnader där personer vistas stadigvarande skall grundläggas så att radonhalten inomhus inte överstiger 200 Bq/kvm.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

I kulturhistorisk utredning utförd av Älvsborgs läns museiförening 1976 redovisas ej någon kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom planområdet.

Bebyggelseområden

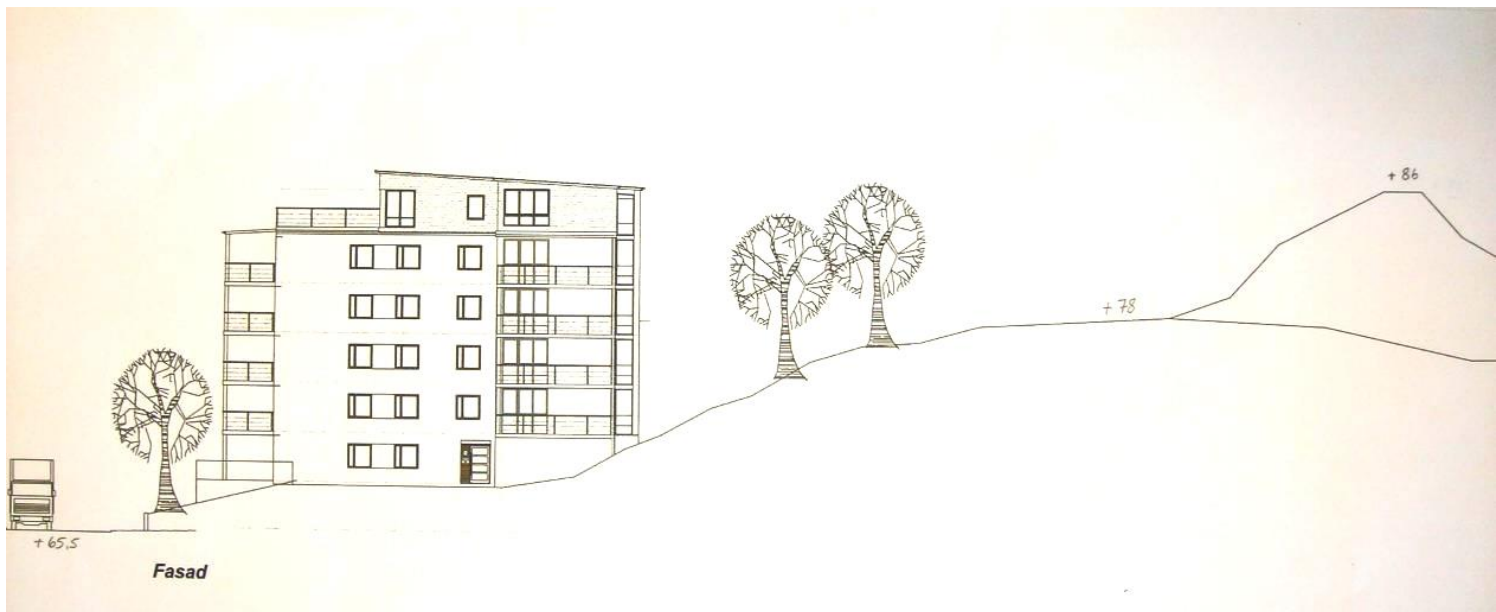
Bostäder

Den aktuella fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus med uthus som avses rivas. Längs Kyrkogatan norr om fastigheten finns stadsdelen Dalen som är bebyggd med främst enbostadshus i 1-2 våningar. Åt söder ansluter fastigheten till centrumbebyggelsen med kvartersbebyggelse och flerbostadshus i 3-4 våningar.

Planen medger ett flerbostadshus med sex våningar plus ett garageplan i suterräng under huset. Flerbostadshuset som blir 21 meter högt, placeras som en fondbyggnad med berget i ryggen. Byggnaden blir jämnhög med träden på höjdryggen och jämnhög med bergets högsta punkt +86. Översta våningen skall vara indragen. Planen anger en lägre totalhöjd +83 mot gatan, dvs fem våningar + garageplanet.

Garageplanet sträcker sig utanförl, på ömse sidor om huskroppens gavel mot gatan. Taket på garaget blir utformat som ett förhöjt bjälklag med plantering ovanpå. Det är väsentligt att parkeringsgaragets fasad mot trottoaren ges en omsorgsfull gestaltning. Tillåten byggnadsarea för bostadshuset är 400 kvm och för 450 kvm för garageplanet.

Flerbostadshuset kommer inrymma 20 lägenheter. Det är attraktivt beläget i en sydvästsluttning och med en vidsträckt utsikt från de övre våningsplanen.





Solförhållanden

En solstudie har utförts och bifogas planhandlingarna. Den planerade byggnaden placeras öster om Kyrkogatan 23 och sydost om Kyrkogatan 28.

För Kyrkog. 23 påverkas morgonsolen kl 8. Under vår och höst skuggas stora delar av tomten. Under sommaren skuggas en mindre del av tomten. Kyrkog. 28 påverkas under vår och höst då en mindre del av tomten skuggas på förmiddagen kl kl 10. Att bostadshusen berörs av minskad morgon- respektive förmiddagssol får anses acceptabelt.

Offentlig service, Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området ligger ca 500 meter från Kinna centrum med service och butiker.

Intill planområdet finns Olof Markusgården som är ett äldreboende och i Kv Lärkan mitt emot finns servicelägenheter och dagcentral. Vid Vrågatan på andra sidan höjdryggen finns en nybyggd förskola Näktergalen. Låg- och mellanstadieskolan Strömskolan är belägen i angränsande kvarter.

Tillgänglighet

Gångbanan upp till huvudentrén på sydsidan skall utformas med största lutning 1:20 som gör entrén tillgänglig för funktionshindrade. Byggnaden skall även vara tillgänglig från parkeringen via hiss i garaget. Lägenheterna skall vara handikappanpassade så att behovet av framtida anpassningar minimeras.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Fastigheten omges med mycket grönska och friytor. På andra sidan Kyrkogatan finns ett mindre parkmarksområde med stora ekar. Nära fastigheten finns en fotbollsplan.

Bakom fastigheten och norr ut sträcker sig ett större kuperat skogsområde som används för rekreation. Delar av skogen längre norrut utgör dock expansionsutrymme för tätorten och kommer på sikt att bebyggas. Det finns en utsiktsplats på berget och en skolskog vid Vråsjön.

Flerbostadshuset kommer att placeras närmare höjdryggen än nuvarande villa, varför fastighetsgränsen behöver utökas 8 meter in på naturmark. Delar av bostadsfastigheten kommer i gengäld att överföras till allmän platsmark; trottoarutrymmet och natur. Det innebär bl a att grönstråket och kopplingen ner mot gatan/korsningen kommer att breddas vilket ökar tillgängligheten upp mot höjden söderifrån.

Vägar och trafik

Biltrafik

Fastigheten angörs från Kyrkogatan. I samband med planens genomförande skall gatan breddas med en 2 meter bred trottoar längs norra sidan. På sikt planerar kommunen att fortsätta med trottoaren på samma sida inom befintligt vägutrymme fram till korsningen Parkgatan. I samband med detta bör behovet och placering av hastighetsdämpning på Kyrkogatan studeras.

Utrymme för trottoaren skall överföras från Näktergalen 1 till gatumark. Vägen avgränsas idag av en stödmur och hög slänt. Iordningsställandet av trottoar innebär att sikten i svängen över backkrönet kommer att underlättas.

Kollektivtrafik

Kinna resecentrum med tåg- och busstrafik finns drygt en halv kilometer från planområdet.

Gång- och cykelvägar

Kyrkogatan korsas av ett gångstråk. Gångstråket leder upp på höjden till skogsområdet och fram till förskolan Näktergalen vid Vrågatan. I andra riktningen finns en gång- och cykelväg till Strömskolan.

Parkering och angöring

Det ska vara två skilda tillfarter till Tjädern 6 och till Näktergalen (nybyggnationen). En befintlig ek är viktig för den visuella avgränsningen och skall därför bevaras. Näktergalens parkering skall dessutom avgränsas med plank/spalje mot nordväst och med mur eller staket mot gatan. Grannfastighetens servitutsrätt över Näktergalen skall tas bort i fastighetsbildningen.

Gällande parkeringsnorm är 1,2 vilket föranleder ett parkeringsbehov om 24 platser för de 20 planerade lägenheterna. I planen ges plats för totalt 22 platser, 14 P i garage under huset samt 8 P ute. Det innebär att ett mindre avsteg från P-normen kommer godtas. På parkeringen skall finnas uppställningsplats för sopor. På parkeringsytan finns en byggrätt på 50 kvm för komplementbyggnader.

Tillgänglighet räddningstjänsten

16 lägenheter nås med bärbar stege från garagets tak och från baksidan av huset. Det är därför viktigt att garagetaket lätt kan nås på båda sidor om huset.

De lägenheter som ligger högre än fyra våningar (11 meter) från omgivande mark förses med lucka i balkongtak och väggfast stege ner till underliggande våning och nås därifrån med bärbar stege. Det gäller två lägenheter på våning fem ut mot Kyrkogatan samt två lägenheter på våning sex som utryms ner på bakong på respektive sidogavel.

Det underlättar för räddningstjänsten om även parkeringsplatsen och sydöstra sidan av huset kan nås med höjdfordon. I samband med bygglov skall samråd ske med räddningstjänsten för att bestämma detaljutformningen av utrymningsvägarna.

Störningar

Planområdet är inte utsatt för omgivande störningar. Detaljplanens bostadsanvändning kommer att generera en viss trafikökning på Kyrkogatan men förväntas inte orsaka några störningar för omgivningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten kommer att anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar i Kyrkogatan.

Dagvatten

Befintliga förhållanden med den branta bergsslutningen innebär en snabb avrinning av regnvatten vilket förorsakat problem med vatteninrinning på Kyrkogatan 23.

Planområdet kommer att anslutas till kommunala dagvattenledningar. Dagvattnet skall om möjligt fördröjas på fastigheten genom gröna ytor tex på garagetaket. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att avrinningen av dagvattnet från Näktergalen sker till ledningsnätet och inte ut på gatan. Det innebär att nya rännstensbrunnar behöver anläggas på kvartersmark vid infarten till den planerade parkeringen. En ny anslutningspunkt kan även behövas för att leda bort dagvattnet från sydöstra delen av fastigheten ner till ledningsnätet i korsningen Olof Markusgatan.

Energiförsörjning

Hökerum Bygg AB har för avsikt att installera bergvärme som uppvärmning.

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme. Ledningar finns framdragna fram till Kyrkogatan 20 och 21 samt fram till Kinnaströmsgatan 10-14 via Klockaregatan, dvs på 100-150 meters avstånd från planerat flerbostadshus på Näktergalen.

Administrativa frågor

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

Miljökonsekvenser

Miljömålen

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 ”+”

Nya bostäder möjliggörs i en attraktiv miljö nära service och nära till naturen.

Begränsad klimatpåverkan ”+”

Byggnation av bostäder i centrala lägen bidrar till att minska bilberoendet och koldioxidutsläppen.

Säker strålmiljö ”+”

Planen reglerar att radonhalten inomhus inte får överstiga 200 Bq/kvm.

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Behovsbedömning Miljöbedömning

Planen ger en utökad bygg rätt med plats för ca 20 lägenheter. Det innebär en viss trafikökning på Kyrkogatan. Fastighetsgränsen justeras så att tomtytan utökas 100 kvm in på allmän platsmark – natur. Den viktigaste konsekvensen av detaljplanen utgör dess påverkan på stadsbilden. Ett sexvåningshus tillåts på en högt belägen tomt. Hushöjden får stöd i sin placering vid foten av en kraftig bergssluttning. Byggnaden ansluter väl till den närliggande centrumbebyggelsen.

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplane förslaget innebär betydande påverkan på miljön.

Detaljplan för

Del av NÄKTERGALEN 1, Kyrkogatan 24-26

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun
Kinna den 25 sept 2007

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Inledning

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus med 20 lägenheter.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas genom enkelt planförfarande.

16 maj	beslut om samråd i Plan- och byggnadsnämnden
Juni- 3 sept	samråd
September	underrättelse om eventuella ändringar
Oktober- november	antagande i Plan- och byggnadsnämnden och laga kraft

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. En två meter bred trottoar skall anläggas inom LOKALGATA längs Kyrkogatans norra sida. Exploatören skall stå för kostnaden.

Fastighetsägaren/Exploatören ansvarar för samliga åtgärder inom kvartersmark.

MBAB avser att sälja fastigheten till Hökerum Bygg AB efter att detaljplanen är klar.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet avstyckas från Näktergalen 1 och bildar egen fastighet. Fastighetsreglering skall även ske för att föra över del av kommunal naturmark på fastigheten Kinna 24:125 till bostadskvarteret samt att överföra del av Näktergalen 1 (planerad trottoar och natur) till kommunen. Vid avstyckning av del av Näktergalen 1 skall Tjädern 6 servitut för väg tas bort.

Planen möjliggör ett markbyte ca 5 kvm av Tjädern 6 överförs till gatumark och ca 10 kvm av kommunens mark (vid infarten) överförs till bostadstomten. Kommunen ansvarar för fastighetsbildningskostnaden. Markbytet syftar till att möjliggöra en fortsättning av trottoaren.

Tekniska frågor

Geoteknisk undersökning har utförts. Kompletterande radonundersökning behöver utföras.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen föranleder inga kommunala samhällskostnader utöver fastighetsregleringen för Tjädern 6.

VA-anslutningspunkt till fastigheten behöver byggas om för att öka dimensionen, beräknad utgift för VA-kollektivet är 50 000 kr. Intäkt till VA-kollektivet för servisavgift och anslutningsavgifter beräknas till 585 000 kr.

Planarbetet bekostas av MBAB. Planavtal har tecknats. Exploateringsavtal skall tecknas med exploatör Hökerum Bygg AB som reglerar markbyte och exploaterinsättning för anläggande av trottoar inom allmän platsmark LOKALGATA.