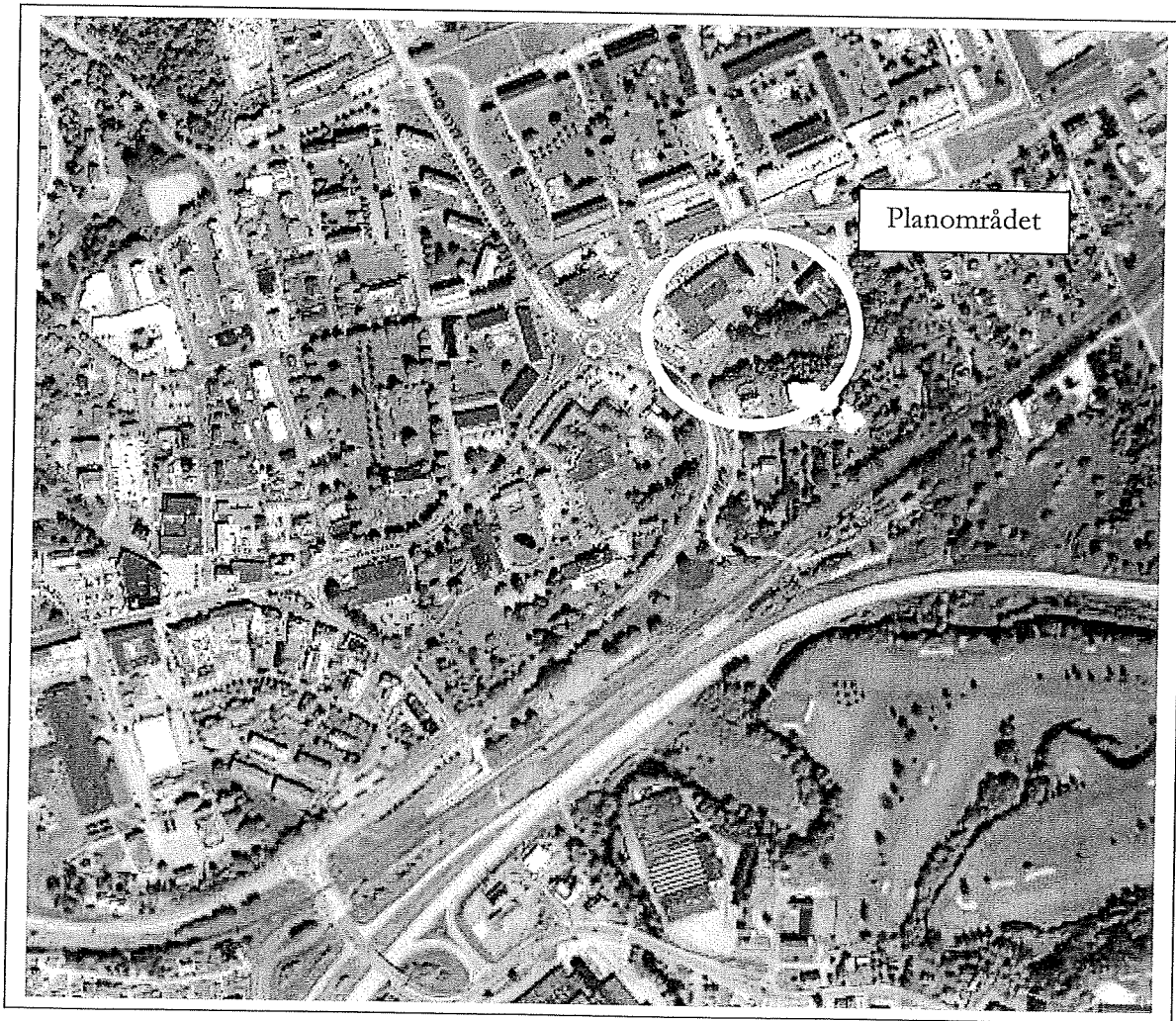


Detaljplan för

KINNA 24:86, Malmsätersgatan 1

Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2009-06-08, reviderad 2009-06-08

Åsa Svensson

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2009-07-16

Hans Jönsson

Exark Arkitekter

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A3, skala 1:2000)

Illustrationskarta i skala 1:1000 (A3, skala 1:2000)

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Särskilt utlåtande

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2008 av Jan Englund

Fastighetsförteckning upprättad 2009-03-12 av Lena Bodén

Geoteknisk undersökning, 2009-01-13, WSP

Beräkning av väg och tågbuller, 2009-04-01, Akustikforum

Behovsbedömning, 2009-03-13, Marks kommun/Exark arkitekter

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

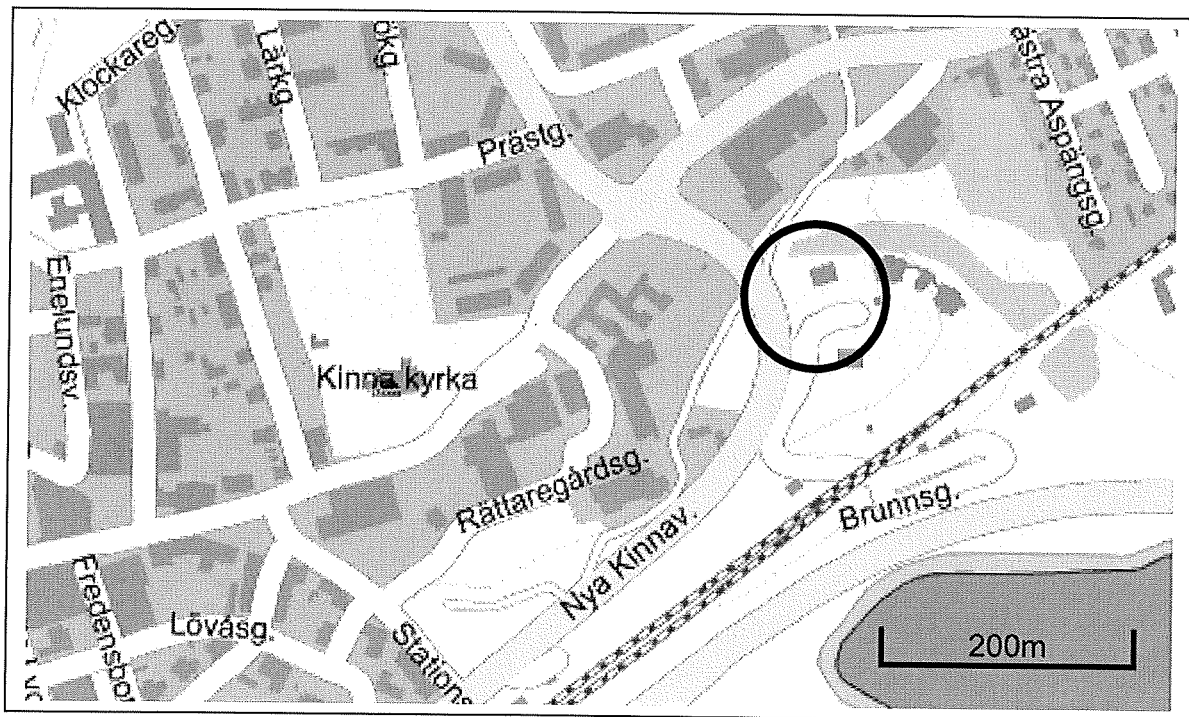
Detaljplanens syfte är att, genom enkelt planförfarande, skapa förutsättningar för att uppföra ett bostadshus med 28 hyresbostäder.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Kinna. Adressen är Malmsätersgatan 1. I väster ansluter området till Nya Kinnavägen. I norr ligger Häljadalens parkområde. I öster och i söder finns befintliga bostadsfastigheter, ett äldreboende och en privat bostadsfastighet.

Planområdet omfattar ca 0,3 ha.



Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplaner

Översiktsplan 90 vann laga kraft 1991-06-25. För Kinna finns en fördjupning av översiktsplanen; "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna, 1990-06-26. I denna är planområdet avsatt för dels befintligt allmänt ändamål, dels befintliga bostäder.

Kommunen håller just nu på med en ny fördjupad översiktsplan för Kinna-Skene-Örby, vilken har varit utsänd på samråd. I denna är marken avsatt för befintlig tätortsbebyggelse och området är utpekad som möjligt för förtätning.

Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet ingår i detaljplan för Framnäs, Kinna 24:84 m fl, vilken vann laga kraft 1992-09-24.

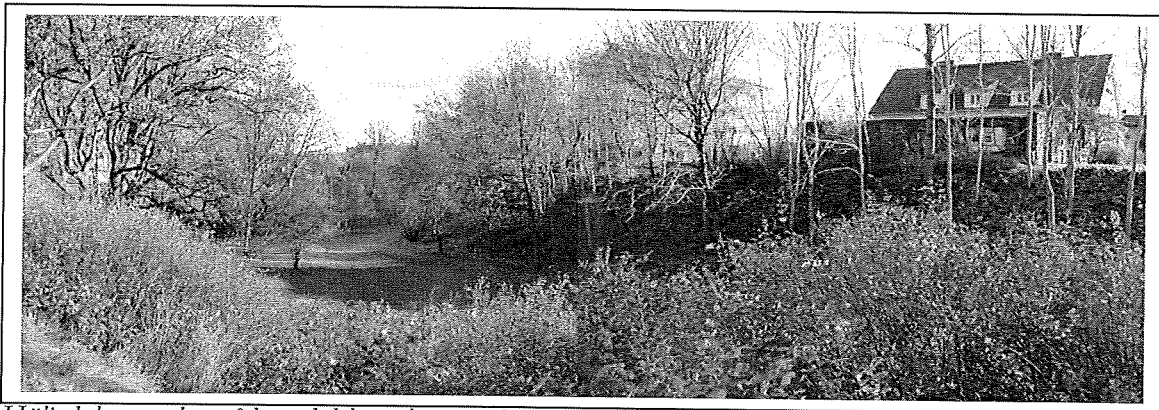
Markanvändningen regleras för bostadändamål.

Strandskydd

Fastigheten Kinna 24:86 omfattas inte av strandskydd.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planuppdrag 2007-05-28.



Häljadalens parkområde med del av planområdet till höger

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Landskapsbild

Planområdet domineras av en naturlig höjdplatå som i norr begränsas av en djup ravin. I söder avgränsas området av Malmsättersgatan.

Naturmiljö

Inom planområdet finns inget av särskilt naturvårdsintresse.

En delvis bevarad björkallé leder in till området från Nya Kinnavägen och i övrigt finns inom höjdplatån en del stora vackra träd (ek, bok, björk och lönn).

Häljadalens parkområde ansluter till planområdets norra del. Parkområdet består av en ca tio meter djup ravin som på båda sluttningarna är kantad med ett rikt trädbestånd av varierande karaktär. Här återfinns lövträd såsom bl a några stora vackra ekar och bokar samt björk, lönn och lind.

Topografi

Planområdet är i huvudsak plant. Tomtplatsen ligger på nivå +63 m.

Geoteknik

Grunden inom undersökningsområdet består överst av fyllning med 0.3 – 0.9 m mäktighet. Härunder följer sand till betydande djup. Sanden är skiktvis grusig och innehåller i övrigt enstaka gruskorn. Jordens relativa fasthet är normalt medelhög. Vid provtagning har borsten drivits ned till ca 9 – 10.5 m djup utan att sondstopp uppnåtts. Trycksonden har stoppat i mycket fast friktionsjord ca 16 m under nuvarande markyta.

Provtagningshålen var torra vid undersökningstillfället. Man kan förutsätta att grundvattenytan normalt ligger mer än 8 meter under omgivande markyta.

Sanden är stabil med god bärighet. Beräkningar har utförts för att kontrollera stabiliteten mot ravinen i norr. Vid beräkningarna har förutsatts att marken belastas med en byggnad i 6 våningar. Jorden har förutsatts bestå av fyllning på sand med karaktäristisk friktionsvinkel 32 respektive 35°. Grundvattenytans läge har antagits till 7 m under nuvarande markyta. Beräkningarna visar att stabiliteten är mycket hög med lägsta säkerhetsfaktor 4.49. Sättningarna i sanden blir små för de laster som kommer i fråga.

Radon

Marken skall preliminärt betraktas som högriskområde för radon. Detta innebär att husgrunderna skall utföras radonsäkra. Eftersom radonmätningen genomfördes vid en tidpunkt med mycket hög markfukt rekommenderas att en ny mätning sker under våren 2009.

Fornlämningar

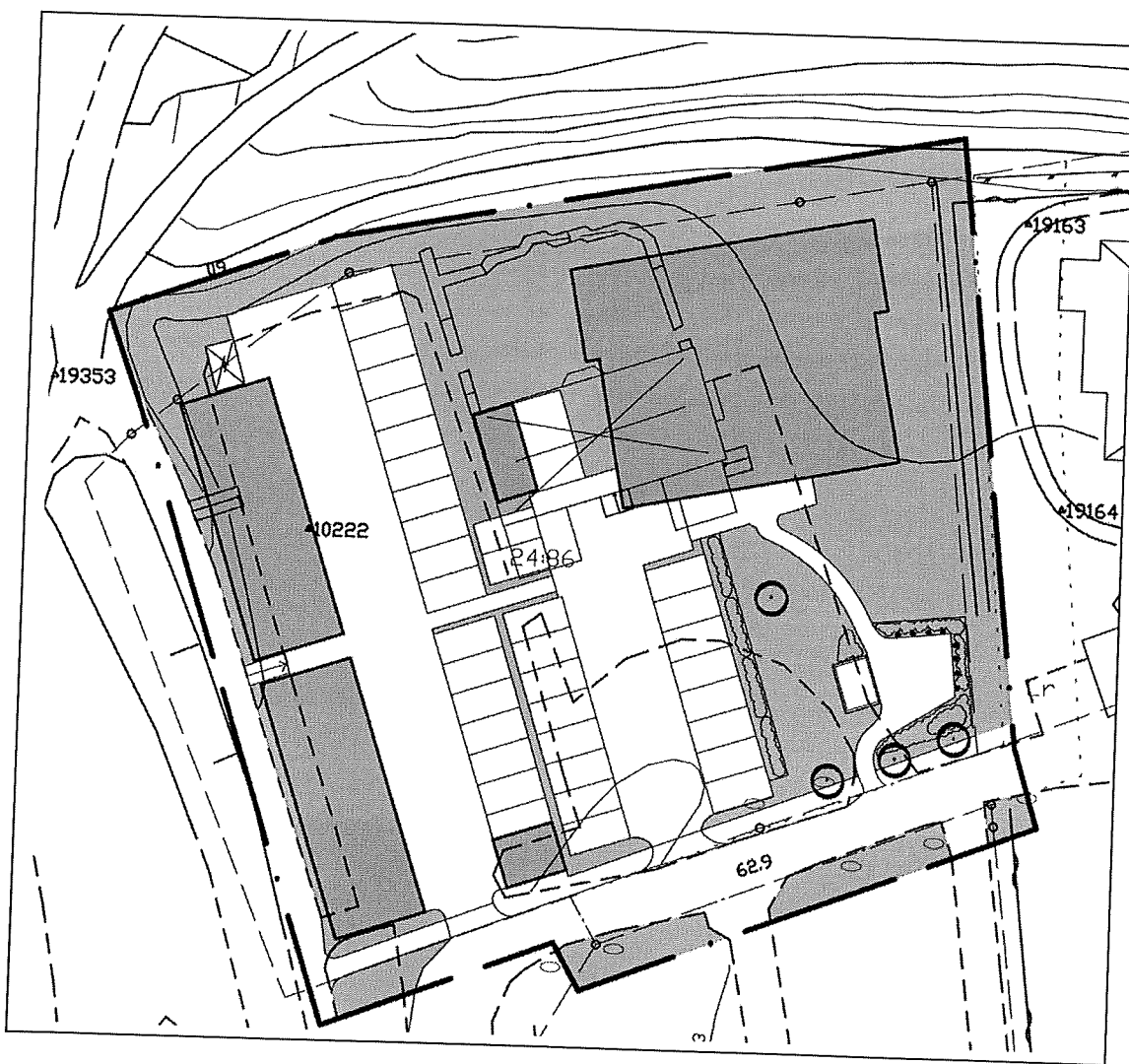
Det finns inga kända fornlämningar i området.



Bebyggelseområdet

Planområdet är bebyggt med en äldre träbyggnad, ett friliggande före detta bostadshus, som numera inrymmer den kommunala musikskolan. I anslutning till Nya Kinnavägen finns en befintlig transformatorstation.

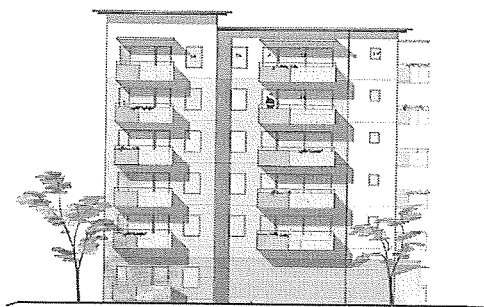
Gränsande till planområdet i öster finns Malmsäters servicehus med 48 bostäder i två sammanbyggda femvåningsbyggnader. Inom planområdet föreslås ett nytt bostadshus med 28 lägenheter. Byggnaden som ska uppföras av Marks Bostads AB, planeras i sex våningsplan och ska inrymma hyresbostäder om 2Rok - 4Rok. Huvuddelen av antalet bostäder, 17 st, planeras som 3 Rok med en lägenhetsyta av ca 75 kvm. Till detta kommer åtta lägenheter om 2 Rok på ca 54 kvm samt tre lägenheter med 4 Rok på ca 85 kvm.



Byggnaden föreslås med putsade ljusa fasader samt rött tak av bandfalsad plåt. Generösa balkonger i soliga väderstreck ger samtliga lägenheter en uteplats.

Detaljplanen medger även byggrätt för komplementbyggnader, avsedda för garage, förråd och soprum. Sammantaget kan 14 garageplatser upplåtas till de hyresgäster som så önskar.

Inom tomten ska en mindre lekplats anordnas. Sittbänkar vid en anslutande pergola med klättrande växtlighet ansluter till lekplatsen för gemensam utevistelse.



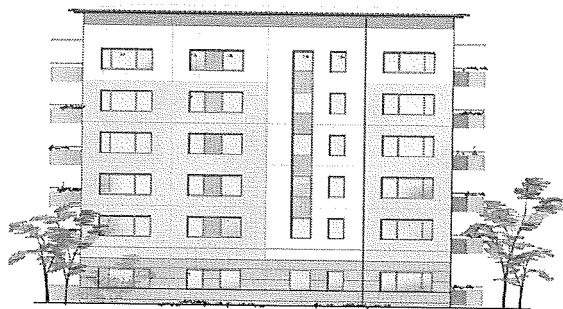
FASAD MOT VÄST



FASAD MOT SÖD



FASAD MOT ÖST



FASAD MOT NORR

Illustration: Creacon Arkitekter i Borås

Passivhus

Byggnaden avses uppföras som ett s k passivhus. Ordet ”passiv” syftar på att energieffektiv teknik är passivt inbyggt i huset, t.ex. mer isolering, bättre lufttäta konstruktioner och bättre värmeåtervinning ur ventilationsluften. Det är välisolerade byggnader som till stor del värms upp genom den energi som redan finns i huset såsom kroppsvärme, elektriska apparater, belysning och solinstrålning. Passivhuset har så små värmeförluster att friskluften kan användas som värmesystem.

Då värmebehovet till passivhus är lågt, kan värme tillsättas med ventilationsluften. I ventilationskanalen sitter det därför ett värmeelement som försörjer lägenheten med varm luft och på så sätt värmer upp bostaden.

För att få använda begreppet passivhus för en byggnad krävs att:

- avgiven effekt skall vara mindre än 10 W/m^2 för klimatzon söder
- luftläckage skall vara maximalt $0,3 \text{ l/s m}^2$ vid $\pm 50 \text{ Pa}$
- fönster med U-värde skall vara maximalt $0,9 \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$
- ljud från ventilationssystemet skall vara minst ljudklass B i sovrum

Offentlig service

Planområdet är genom sitt läge vid Nya Kinnavägen avskilt från den övriga bebyggelsen i Kinna

centrum men ligger ändå inom gångavstånd (ca 300 - 500 meter) till serviceutbudet i centrum. Genom gångtunnel under Nya Kinnavägen nås centrum med butiker, banker, post, apotek m.m.

Ca 250 meter från planområdet finns Rönnängs dagcenter. Förskole- och fritidsverksamhet finns också på nära avstånd (Missionskyrkans, Villa Lärkans, Lyckegårdens, Lärkgårdens och Lövas förskola). Lyckeskolan och Strömskolan ligger båda ca 600 m från planområdet. De är grundskolor från förskoleklass till och med årskurs nio. Marks gymnasieskola ligger mellan Kinna och Skene.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Inom planområdet föreslås en lekplats för de minsta barnen. För de lite större barnen erbjuder Häljadalens parkområde möjligheter för lek och rekreation.

Grundläggning

Det blivande bostadshuset kan grundläggas med separata grundplattor, plintar eller kantförstyvad bottenplatta av betong direkt i den naturligt lagrade sanden efter att mulljord/fyllning bortschaktats. Fyllning inom byggnads- och grundläggningsytor sker med komprimerat grus.

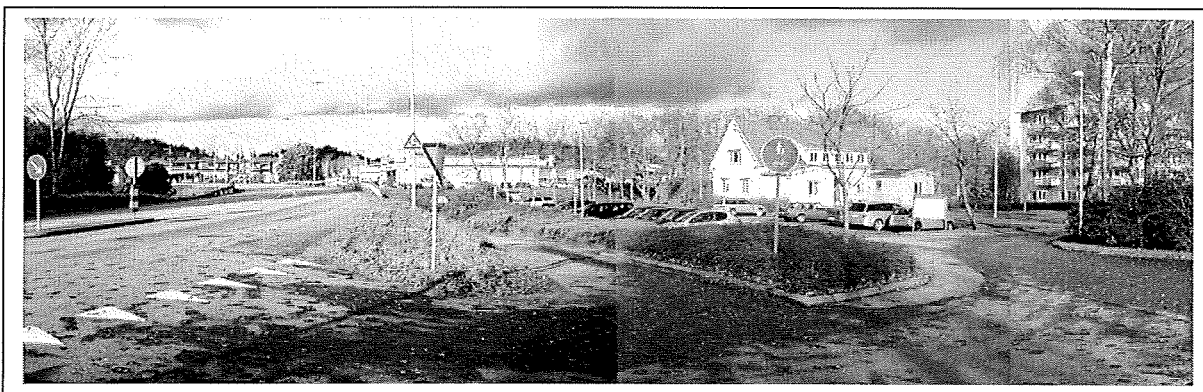
Ledningar kan grundläggas direkt i mark via en ledningsbädd av grus.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet nås via Nya Kinnavägen och Malmsätersgatan.

Trafikmängderna på omgivande vägar uppgår enligt Vägverket och kommunen till ca 7 080 fordon på Nya Kinnavägen och ca 6 080 respektive 7 840 på riksväg 41 och Fritslavägen.



Infarten till planområdet med Nya Kinnavägen till vänster

Kollektivtrafik

Viskadalsbanan är järnvägen mellan Borås och Varberg. Banverket redovisar att det passerar 20 pendeltåg och två godståg per dygn. Närheten till järnvägsstationen och med direkt GC-förbindelse underlättar ett kollektivt åkande.

Västtrafik AB ansvarar för buss- och tågtrafiken i kommunen. Det finns förbindelser till Borås, Varberg, Tranemo och Göteborg och det finns dagliga förbindelser från de flesta tätorter in till Kinna/Skene. I områden som saknar linjetrafik finns Närtrafik att tillgå.

Busslinje 95 passerar planområdet på Fritslavägen. Övriga linjer (90,91,92) utgår från hållplatsen i Kinna Centrum.

Gång- och cykelvägar

Parallellt med Nya Kinnavägen går en gång- och cykelbana. Via en befintlig gång- och cykeltunnel under Nya Kinnavägen nås centrum.

En trottoar med bredden 1,5 m föreslås anläggas på Malmsättersgatans norra sida. Trottoaren förbinder den allmänna gång- och cykelvägen utmed Nya Kinnavägen med tomten med befintligt äldreboende. Trottoaren ingår i föreslagen gemensamhetsanläggning.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns det ca 35 befintliga p-plaster på parkeringen invid GC-vägen. Utöver dessa finns 5 platser i anslutning till äldreboendets entré. Äldreboendet har ett parkeringsbehov om 21 parkeringsplatser, vilket framgår av delegationsprotokoll avseende beviljande av bygglov, daterat 1992-11-24. Anställda och besökare ska kunna disponera 16 p-platser inom planområdet.

Planförslaget skapar förutsättningar för att totalt anlägga 50 parkeringsplatser, varav ca 14 platser i garage. Motsvarande 1,2 bilplats per nybyggd lägenhet ska anordnas inom planområdet. Med 28 nya lägenheter uppgår behovet av 34 bilplatser för tillkommande bostäder.

Sammantaget erhålls vid planens genomförande 55 p-platser inom planområdet och vid äldreboendets entré.

Avfall

En byggrätt för en soprumsbyggnad på 30 kvm föreslås inom parkeringsområdet, lätt åtkomlig för ankommande sophämningsfordon.

Risker och Störningar

Radon

Undersökningsområdet klassificeras i huvudsak som högradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonsäkert utförande i enlighet med Bygghälsorådgivningsrådets skrift "Markradon" om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden. Radonhalten får inte överstiga 200 Bq/m³.

Buller

Utförd trafikbullerutredning visar att beräknade ekvivalenta ljudnivåer på våningsplan 2-6 på den sydvästra fasaden överskrider gällande riktlinjer. Här överskrids riktlinjerna beräkningsmässigt med upp till 2 dB vilket brukar innebära att gränsvärdena i praktiken klaras, men utan marginal.

I samtliga beräkningspunkter klaras riktlinjerna för maximal ljudnivå på ”uteplats i anslutning till bostad”.

Byggnadens planlösning är utformad så att alla sovrumsfönster har ett fönster mot icke bullerstörd sida. För att vara säker på att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad i samtliga rum krävs åtgärder. Om ljudabsorberande undertak i klass A monteras på varje balkongs undersida (där riktvärdet överskrids) dämpas ljudets reflektion varvid ljudnivån sänks med 1-3 dB på underliggande balkonger beroende på våningsplan. Härmed klaras riktvärdet utanför fönster till samtliga bostadsrum i byggnaden.

Transport av farligt gods

Enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled.

Det är 125 m mellan föreslaget bostadshus och spårmit. Individrisknivån och samhällsrisknivån ligger under gränsmåttet då banvallen ligger på nivån ca +52 m mitt för planområdet, (huset på ca +64 m) och en kraftig slänt med ca 10 m höjd ansluter till banvallen som är helt skyddad från det nya huset.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nybebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och spillvattenledningar inom tomtmarken samt i ravinen.

Dagvatten

Dagvattnet avses i första hand omhändertas lokalt genom infiltration inom planområdet. Terrängens nivåförhållande gör att överskjutande dagvatten föreslås ledas till Häljadalens dagvattendammar. Parkområdets ravinbotten är utformad som ett system med flera fördröjningsdammar. Det vatten som inte infiltreras leds vidare under järnvägen i befintlig stentrumma och därefter i öppet dike till Häggån.

Energiförsörjning

Marks Värme AB har befintliga ledningar i anslutning till planområdet.

El och tele

Vattenfall Västrät AB ansvarar för elförsörjning av planområdet. Befintlig transformatorstation i planområdets nordvästra del bedöms ha erforderlig kapacitet för att även försörja de tillkommande bostäderna.

Miljökonsekvenser

Miljömålen

Vid en avstämning med nationella miljömål samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen berör ett fåtal miljö kvalitetsmål. Det är *god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan samt frisk luft*.

Positivt för miljömålet är att bostäder i centrala lägen uppförs nära service och allmänna kommunikationer och med väl utbyggd kommunal teknik. Föreslagen byggnad planeras att uppföras som ett s k passivhus med liten förbrukning av icke förnyelsebara energislag. Transporter kommer att öka, dock finns god tillgång till kollektivtrafik.

Behovsbedömning /Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erforderlig i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning (MKB) ska upprättas när detaljplane förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplane förslaget utgör en betydande miljö påverkan 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.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Charlotta Tornvall, planchef, Marks kommun
Elena Eckhardt, planarkitekt, Marks kommun

Åsa Svensson
Planarkitekt

Hans Jönsson
Exark arkitekter