

Detaljplan för

DEL AV KV ÄCKRELUND

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2012-07-07 reviderad 2012-11-19

Planarkitekt Elena Eckhardt

LAGA KRAFT 2013-03-27

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Illustrationskarta i skala 1:500

Samrådsredogörelse 2007-10-26

Utställningsutlåtande 2008-05-12

Utställningsutlåtande 2, 2012-11-19

Grundkarta i skala 1:500, upprättad 2012 av Lars Kjellgren

Fastighetsförteckning, upprättad 2012-06-15 av Lena Bodén

Utredningar:

Skuggstudie utförd av Arkitekthuset Jönköping AB, 2012-07

Geoteknisk utredning (1988-12-15) utförd av Konsultföretaget GF i samarbete med Marks kommun.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av ett flerbostadshus inom fastighet Äckrelund 15. Förslaget innebär ett fyra våningar högt hus med en femte indragen våning. Förslaget innebär ett tillskott av 21 lägenheter centralt beläget i Kinna.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Kinna. Området avgränsas i norr av Prästgatan, i väster av Enelundsvägen och i öster av Klockaregatan. Precis norr om planområdet ligger Strömskolan. Planområdet omfattar ca 1500 m².

Markägförhållanden

Fastigheterna som berörs är främst Äckrelund 15 men även en liten del av Kinna 24:125. Båda är kommunägda. Hökerum Bygg AB har tecknat köpeavtal med kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Kinna (1979) anger att området är avsatt för centrumändamål. Med centrum ändamål menas både service, bostäder och icke störande verksamheter.

I fördjupad översiktsplan för centralorten (2010, dock inte laga kraft) ligger planområdet inom *befintlig tätortsbebyggelse* där förtätning föreslås. Tätortsbebyggelse innebär både bostäder, service och rekreationsområden. Som detaljerad rekommendation på delområdeskartan anges *centrum* som befintlig användning.

Detaljplan

Gällande detaljplan "Ändring av detaljplan för del av Kinna, del av Äckrelund" 1974-05-27 anger allmänt ändamål (A) för planområdet. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande fastighetsplan

Planområdet berör delvis fastighetsplan A17 Äckrelund, fastställd 1944-09-16. Berörd del av fastighetsplan A17 ska upphävas.

Program för planområdet

Program för planområdet har inte bedömts nödvändigt eftersom planen har liten betydelse för allmänheten. Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Övriga kommunala beslut och historik

Kommunstyrelsen beslutade 2006-08-21 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att planlägga norra delen av kvarteret Äckrelund (Äckrelund 15). Detaljplanen har varit på samråd och utställning under 2007 respektive 2008 och har därefter godkänts av Plan- och byggnadsnämnden 2008-05-21. Förslaget innebar två flerbostadshus på fastigheten, om 3 respektive 5 våningar. Detaljplanen antogs aldrig av Kommunfullmäktige då exploatören drog sig ur projektet. 2011 inkom en ny intressent som önskade bygga ett flerbostadshus om fyra våningar med en femte indragen våning. Plan- och byggnadsnämnden tog 2011-03-16 beslut om att fortsätta detaljplanläggningen med en förnyad utställning.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Landskapsbild och naturmiljö

Planområdet används idag som parkering och utgörs därmed huvudsakligen av hårdgjord yta. Parkeringen ramar in av trädreder längs alla fyra sidor. Längs Klockaregatan växer fina hamlade pyramidalmar. Mot södra fastighetsgränsen och längs Enelundsvägen växer hamlade lindar. Mot Prästgatan växer friväxande lindar. De hamlade träden har ett kulturellt värde och det är viktigt att dessa sparas, planbestämmelse om bevarande tillförs.



Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Kvarteret Äckrelund har successivt genomgått en förnyelse och en ny bostadsbebyggelse i norra delen av kvarteret är ytterligare ett steg i stadsförnyelse av Kinna centrum. Utöver bostäder tillåts även mindre butiker i bottenvåningen.

Bostäder

Kvarterstruktur

Bebyggelsen i Kinna centrum är av traditionell småstadskaraktär i en tydlig kvartersstruktur. Befintlig bebyggelse bildar gaturum mot Enelundsvägen och Klockaregatan.

Förslaget innebär att ett flerbostadshus med 21 lägenheter föreslås byggas utmed Prästgatan. För att förstärka befintlig kvartersstruktur och gaturummet längs Klockaregatan föreskriver detaljplanen att de hamlade pyramidalmarna längs Klockaregatan samt att flertalet av de hamlade lindarna skall finnas kvar. Träden skapar även en tydlig gräns mellan kvarter (privat) och gata (allmänt).

Byggnaden har entré inne på gården, det blir därför viktigt att lägga omsorg på utemiljön mot Prästgatan. Detaljplanen föreskriver plantering längs trottoaren mot Prästgatan, gärna i form av låga buskar eller perenner.



Flygperspektiv från Enelundsvägen

Höjder

Befintlig bebyggelse är mellan 2-3 våningar höga. Föreslagen byggnad är fyra våningar högt till takfot med en femte indragen våning. Detta gör att den femte våningen upplevs vara en del av taket. Detaljplanen reglerar högsta totalhöjd till 79,6 meter och takvinkeln regleras till minst 14 grader. Det är viktigt att taket inte blir för platt då omgivande bebyggelse har sadeltak.

Huset är tänkt att byggas med garage under hela gården, ca en halv våning under gatunivån. Mot Prästgatan upplevs garaget endast som en normal sockel på huset. Däremot kommer fastighetens gemensamma gård vara högre än gatan och trottoarerna runtom. Det är viktigt att nivåskillnaden från gården utformas så att det inte känns otryggt att röra sig utmed trottoarerna.

Skuggstudie

En skuggstudie har utförts (Arkitekthuset i Jönköping AB, 2012-07) för att undersöka om den föreslagna byggnaden innebär någon skuggeffekt för Strömskolan eller intilliggande bostäder utmed Klockaregatan. Studien visar skuggbilden vid höst- och vårdagjämning (20 september resp 20 mars) vilket ger ett genomsnittligt värde för hela året. Nedanstående bilder visar att ungefär hälften av skolgårdens framsida kommer att beskuggas mellan 10-13 höst- och vårdagjämning.

Fastighet Hantverkaren 5 kommer vid höst- och vårdagjämning nås av skuggan på eftermiddagen och därefter beskuggas större delar av trädgårdens framsida.

Offentlig service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Mor Kerstins Torg med tillgång till såväl offentlig som kommersiell service. Strömskolan som ligger granne med planområdet är en F-5 skola med grundskola och grundsärskola. Det finns ca 280 elever på skolan.



20 mars 10:00



20 mars 13:00



20 mars 16:00

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

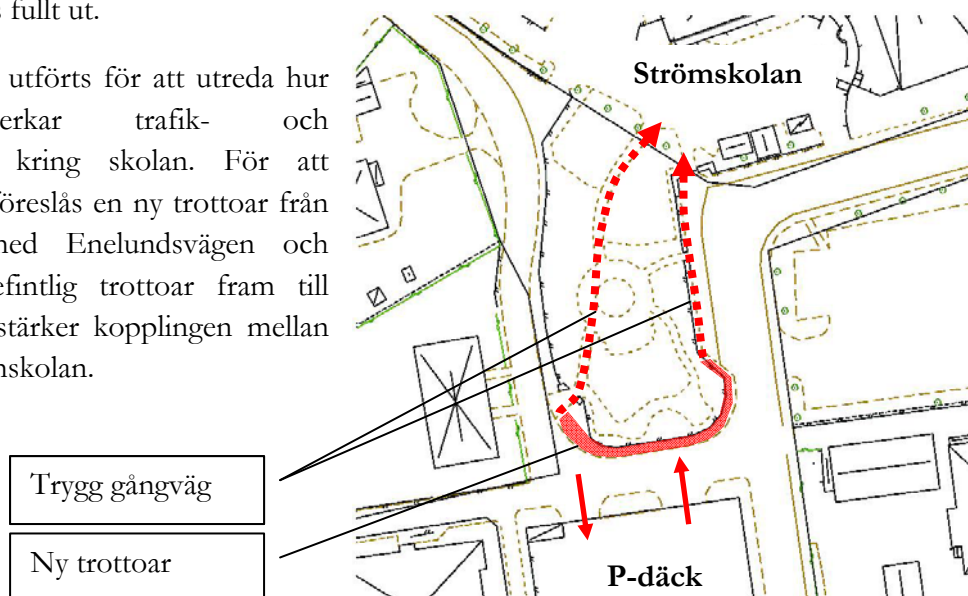
Söder om byggnaden ska en gemensam uteplats anläggas. Här kan en mindre småbarnslekplats anläggas om behov uppstår. På andra sidan Enelundsvägen finns en park med lekredskap som används av skolan på vardagarna men som även är tillgänglig för allmänheten.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet används idag som tillfällig allmän parkering, denna försvinner. Parkeringen används av handlande i centrum, föräldrar som hämtar och lämnar barn i skolan samt av skolans personal. Parkerande hänvisas istället till tillgängliga p-platser på det intilliggande parkeringsdäcket Punkten som idag inte utnyttjas fullt ut.

En separat studie har utförts för att utreda hur planförslaget påverkar trafik- och parkeringssituationen kring skolan. För att förbättra situationen föreslås en ny trottoar från parkeringsdäcket utmed Enelundsvägen och runt hörnet mot befintlig trottoar fram till skolentrén. Detta förstärker kopplingen mellan parkeringen och Strömskolan.



Parkering och angöring

Planområdet nås huvudsakligen från Klockaregatan. Utfart tillåts endast i sydväst och öst, där goda siktförhållanden finns, detta regleras med planbestämmelse. 21 lägenheter ger ett behov av 25 parkeringsplatser. 22 parkeringsplatser kan anordnas inom den egna fastigheten, 21 genom garage under huset och 1 på gården för funktionshindrade. För att uppnå parkeringsnormen 1,2 ska köpeavtal för 3 parkeringsplatser i kommunens parkeringsdäck vid Enelundsgatan upprättas.

Utrymning

Den maximala höjden för räddningstjänstens stegutrustning är 11 meter mellan mark och fönstrets underkant. Bärbar utskjutsstege och slang skall inte behöva bäras mer än 50 meter från räddningsväg till fastighet. En brandskyddsdokumentation ska upprättas, enligt BBR 5:12. Av denna ska framgå förutsättningarna för utförande av brandskyddet samt brandskyddets utformning. I samband med bygglov ska samråd ske med räddningstjänsten.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger 200 m från planområdet. Denna hållplats trafikeras av ett flertal bussar. Centralstationen ligger 500 meters gångväg från området, vid stationen ansluter tåg mot Borås och Varberg samt bussar mot Göteborg.

Gång- och cykelvägar

Trottoarer finns utmed samtliga gator som omger planområdet. Ett förhöjt övergångsställe till skolan finns på Prästgatan.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning som omfattar planområdet gjordes i samband med tidigare detaljplaneläggning av centrum (GF Konsult 1988). Området som har undersökts är stort och Äckrelund 15 ligger i östra delen av det undersökta området. Inom det undersökta området finns djupa raviner (10-20 meter djupa). Jordlagren består till största delen av friktionsjord (sand med inslag av silt). Den totala jordmaktigheten varierar från ca 20 till mer än 30 meter. Delar av ravinen har fyllts igen och här ligger aktuellt planområde. I den utfyllda ravinen finns fyllnadsmassor av varierande sammansättning. Jordlagren i aktuellt borrhål består av löst utfyllt sandmaterial till ca 6 m djup. Man kan inte utesluta att fyllningen utförts delvis med sten och block eller andra fyllnadsmassor av varierande sammansättning.

Stabilitet

Det undersökta området är till stor del uppbyggt av friktionsjord som på djupet är fast till medelfast lagrad, det föreligger därför ingen risk för omfattande skred. Nya byggrätter skall enligt utredningen inte läggas närmre slänterna än att ett plan med lutning 1:3 från släntfot ligger utanför byggrätten. Planområdet ligger ca 80 meter från närmsta ravins släntkrön.

Sättningar

I planområdet har tidigare legat en brandstation, denna hade vid utredningens utförande svåra sättningsskador. Orsaken kan bero på att fyllningen utförts med varierande fyllnadsmassor. Enligt den geotekniska undersökningen krävs grundförstärkningar för byggnader som placeras på den igenfyllda ravinen. Detta kan ske genom att befintliga utfyllda massor bortschaktas och ersätts med komprimerad fyllning av friktionsjord eller sprängsten alternativt grundläggning med friktionspålar. Kompletterande geotekniska undersökningar gällande sättningsrisk kan behövas före byggnation.

Radon

Planområdet klassificeras i huvudsak som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonskyddat utförande i enlighet med Byggforskningsrådets skrift ”Markradon” om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden. Gällande gränsvärden för radon får ej överskridas. Gränsvärdet är 200 Bq/m³ (2012). Regleras med planbestämmelse.

Buller

I bullerinventering utförd 2005 av GF Konsult AB har gator med trafikmängder överstigande 1000 fordon/ dygn utvärderats. Gatorna som omger planområdet har inte dessa trafikmängder och uteslöts ur inventeringen, någon risk för bullerstörningar bedöms inte föreligga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Enelundsvägen. Anslutning för det föreslagna kvarteret kan ske här.

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas på den egna fastigheten och därefter avledas till kommunens allmänna dagvattenledning i Enelundsvägen alternativt i Klockaregatan. Maxutflödet till kommunal ledning får vara 5 l/s vid ett regn med återkomsttid på 5 år. Dräneringsvatten skall anslutas på dagvattenledning. Regleras med planbestämmelse.

Energiförsörjning

I södra delen av planområdet finns idag en fjärrvärmledning. Fjärrvärmeledningen måste flyttas för att möjliggöra byggnation. Ett u-område har införts på plankartan för att säkerställa dess fortsatta placering på fastigheten. Avsikten är att de nya bostäderna ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av förslaget

Ekologiska aspekter

Behovsbedömning av Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts nödvändig för 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 kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella och regionala miljömålen kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljökvalitetsmål enligt nedan:

Miljömål nr 15: God bebyggd miljö

- + Planförslaget innebär en komplettering av bostäder i anslutning till väl utbyggd infrastruktur och service. Inga natur- eller kulturvärden påverkas.
- + Bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet och främjar därmed användandet av förnyelsebara energikällor.
- Skuggstudien visar att delar av skolgårdens främre del kommer att beskuggas under delar av skoldagen. Granne i öster kommer att påverkas av skuggning.

Miljömål nr 6: Säker strålmiljö

- + Marken inom planområdet är huvudsakligen normalradonmark. Bostadshus ska uppföras i radonskyddat utförande om inte lägre värden kan påvisas.

Miljömål nr 1: Begränsad klimatpåverkan

- + Goda förutsättningar för användande av kollektivtrafik.

Sociala aspekter

God boendemiljö, jämlikhet och meningsfull fritid

Förslaget innebär en komplettering med lägenheter centralt i Kinna. I närområdet finns både bostadsrätter i form av lägenheter och friliggande hus samt hyreslägenheter. Detaljplanen möjliggör även för handel/kontor i bottenvåning. En mindre gårdsyta iordningsställs som gemensam uteplats, det är även nära till skolgårdens grönytor och inom en 500 meters radie finns tillgång till grönytor som stationsparken, viskan med omgivningar och skogsområden.

Trygghet och säkerhet

Området ligger centralt i Kinna med bra belysning och befintliga välfungerande trottoarer. Trafiksäkerhetsåtgärder föreslås för att säkra barnens väg från avlämningsplats till skolgården. Utfart tillåts inte i nordvästra hörnet där skolbussarna stannar utan endast där god sikt uppnås.

God tillgång till service och goda resmöjligheter

Området ligger väldigt centralt i Kinna med bra utbud på service, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Detaljplan för

DEL AV KV ÄCKRELUND

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2012-07-06 reviderad 2012-11-19
Ingela Bengtsson-Schiötz (Explo AB)
Bygg- och miljökontoret

Inledning

Detaljplanen innebär möjlighet att uppföra ett flerbostadshus inom norra delen av kv Äckrelund (Äckrelund 15). Tomten är idag planlagd för A- allmänt ändamål och utnyttjas tillfälligt för parkering. Förslaget innebär ett fyra våningar högt hus med en femte indragen våning. Förslaget innebär ett tillskott av 21 lägenheter centralt beläget i Kinna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen har varit på samråd och utställning under 2007 respektive 2008 och har därefter godkänts av Plan- och byggnadsnämnden 2008-05-21. Detaljplanen antogs aldrig av kommunfullmäktige då exploatören drog sig ur projektet. 2011 inkom en ny intressent som önskade bygga ett flerbostadshus om fyra våningar med en femte indragen våning. Plan- och byggnadsnämnden tog 2011-03-16 beslut om att fortsätta detaljplaneläggningen med en förnyad utställning.

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Förnyad utställning 3 kv 2012

Antagande 1 kv 2013

Laga kraft 1 kv 2013

Innan detaljplanen antas ska ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören ha upprättats.

Genomförandet

Planens genomförandetid är satt till 10 år från det att planen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats. Exploatören ansvarar för all utbyggnad samt för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Ledningar

I planområdets södra del finns idag en fjärrvärmeledning. Ledningen kan behöva flyttas men kommer att kunna ligga kvar inom fastigheten, flytten bekostas av exploatören. Ledningen säkras med ett u-område. Servitut eller ledningsrätt ska inrättas.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Parkeringar

22 parkeringsplatser kan anordnas på fastigheten, genom garage under huset (21 P) och på gården (1 handikapplats). För att uppnå parkeringsnormen 1,2 behövs ytterligare 3 P som ska ordnas genom P-köp från kommunens P-däck vid Enelundsgatan. Tidsbegränsat P-köpeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören före detaljplanens antas.

Avtal

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas. Avtalet reglerar erforderlig marköverlåtelse, utbyggnad och finansiering av trafikåtgärder i anslutning till planområdet mm och flytt av fjärrvärmeledning.

Planavtal finns mellan parterna som reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen.

P-köpsavtal se ovan under Parkeringar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En justering av fastighetsgränser för Äckrelund 15 ska ske för att överensstämma med detaljplanens gränser för kvartersmark. Delar av fastigheten regleras till intilliggande kommunalägd gatumark. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning som omfattar planområdet gjordes i samband med detaljplaneläggning (GF Konsult 1988). Planområdet ligger till stora delar på en igenfylld ravin. Eventuellt kan kompletterande geotekniska utredningar krävas för att säkerställa att sättningsrisk inte finns.

Marken är normalradonmark, eventuellt högradonmark. Byggnader ska uppföras i radonskyddat utförande om inte exploatören kan påvisa annat genom utredning.

En trafikutredning har utförts med förslag på åtgärder för att underlätta hämtning och lämning vid skolan. Åtgärd som föreslås är utbyggnad av en trottoar väster om planområdet.

Ekonomi

Kostnaden för att genomföra utbyggnad av trottoar beräknas till ca 45 000 kr. Exploatören bekostar trottoaren och kommunen ansvarar för utbyggnaden. Kostnaden regleras i markanvisningsavtalet.