

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

KV KINNASTRÖM, Kinnaström 5 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2017-04-11, reviderad 2017-05-29

Planarkitekt Elena Eckhardt
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

Laga kraft 2017-06-22

HANDLINGAR

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta i i skala 1:1000, rev 2017-05-10

Planbeskrivning rev 2017-05-29 (denna handling)

Genomförandebeskrivning 2017-04-11

Samrådsredogörelse 2014-10-06

Utställningsutlåtande 2017-04-11

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2017 av Lars Kjellgren.

Fastighetsförteckning upprättad 2016 av Lantmäteriet.

Geoteknisk utredning av WSP 2015-10-23.

Jämförande studie av Viskan och Häggån (2013-06-10, DHI).

Bullerutredning (2013-04-16, A2 Akustik och Gärdhagen akustik).

Översiktlig miljöteknisk undersökning på fastigheten Mark Kinnaström 4 (2006-05-02, Jordmiljö nordic AB).

Miljöteknisk markundersökning Kinnström 4 av Ramböll 2015-08-12.

Miljöteknisk markundersökning Kinnström 5 av Ramböll 2016-02-08.

Platsspecifika riktvärden Kinnaström 5 av Ramböll 2016-04-07.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning av Ramböll 2016-11-22

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ändra användningen av äldre industritomter för att möjliggöra ett nytt bostadskvarter för flerbostadshus med ca 90 lägenheter samt att tillgängliggöra naturmarken utmed Viskan för allmänheten genom en ny strandpromenad.

Detaljplanen prövas enligt äldre plan- och bygglagen ÄPBL 1987:10.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar ca 1,6 ha och är beläget centralt i Kinna i anslutning till Mor Kerstins väg och Viskan. Fastigheterna som ingår i planområdet är Kinnaström 5 och 6, del av Kinnaström 4 och 3, samt del av Kinna 24:125. Detaljplanen angränsar till Kinnaströms företagscenter i norr, Viskan i väst, Mor Kerstins väg i öster och naturmark med en brant slänt i söder.

Under samrådet 2009 och utställningen 2014 omfattade planområde även hela Kinnaström 4 och Mor Kerstin väg.

Markägoförhållanden

Kommunen äger alla fastigheter inom planområdet, förutom Kinnaström 3.



Karta fastighetsgränser och beteckningar.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom området.

Översiktsplaner

I den fördjupade översiktsplanen för centralorten, "FÖP Kinna Skene Örby" antagen av Kommunfullmäktige 2010-09-21, redovisas området som utbyggnadsområde för bostäder och för blandstaden. Det framgår också att Viskans strandbrink inte översiktligt kan bedömas som stabil och att detaljerad utredning rekommenderas.

Detaljplaner

Planområdets markytor omfattas till största del av detaljplan daterad 1994-08-01 som anger att området ska användas för småindustri, hantverk, handel och kontor. Utmed Viskan är en 10-15 meter bred strandremsa planlagd som allmän plats-natur men är inte genomförd enligt detaljplanen.

Planområdet angränsar i norr till detaljplan för Kinnaströms företagscenter, daterad 1991-09-26, och i öster och söder till stadsplan daterad 1942-04-17, som markerar område för friliggande bostäder.

Strandskydd

Då området har varit planlagt sedan 1942-04-17, dvs innan strandskyddslagstiftningen infördes, gäller inte strandskydd inom planområdet idag. Strandskyddet återinträder dock automatiskt vid prövning av ny detaljplan. Området har sen långt tillbaka innan stadsplanen från 1942, varit ianspråktaget för industrier. Industrierna finns inte kvar men området är fortfarande instängslat och otillgängligt för allmänheten. Planförslaget innebär att tillgängligheten till Viskan ökar med införande av allmän naturmark och anläggandet av ett gångstråk längs ån. Strandskyddet införs för allmän plats *NATUR*. Inom kvartersmark för bostäder upphävs strandskyddet genom en administrativ planbestämmelse. Särskilda skäl för upphävande är; dels att området är ianspråktaget och otillgängligt sedan tidigare, dels att föreslagen byggnation med många lägenheter i centrala Kinna utgör en önskad tätortsutveckling i överensstämmelse med utpekade utbyggnadsområde i gällande fördjupad översiktsplan för Kinna-Skene-Örby.

Naturvärde biotop och vatten

Planen angränsar till och innefattar delvis "naturvärde biotop" vilket utgörs av naturmiljöer intill Viskan med ett värdefullt växt- och djurliv. Inom planområdet finns flera äldre, grova lövträd med naturvärde. Viskan omfattas av "naturvärde vatten" och är ett värdefullt fiskevatten.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Marken består till största del av utfyllnadsmassor.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2006-04-10 Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Kinnaström 4 och 5 m.fl. 2008-01-31 tog "tävlingjuryn" (dåvarande ordförande och vice ordförande i Kommunstyrelsen samt Plan- och byggnadsnämnden) beslut om vinnande bidrag i markanvisningstävlingen för aktuella fastigheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Mark och vegetation

Landskapsbild och bebyggelsekaraktär

Området är en del av Kinna centrum och ligger i en tätortsmiljö med befintlig bebyggelse runtom. Viskans dalgång sätter sin prägel på området främst genom sin dramatiska topografi. Hela planområdet sluttar svagt ner mot Viskan i västra kanten av planområdet, med en höjdskillnad på mellan +46 meter i öst och +37 meter i väst. Området avgränsas i söder av en brant slänt med lövskog, brantens högsta punkt är på +58 meter. Den skogsklädda branten är ett vackert inslag i området.

Området ligger lågt i förhållande till Kinnas centrala delar och Mor Kerstins torg som har en plushöjd på cirka +60 meter. Bebyggelsen i centrum består till övervägande del av tvåvåningsbebyggelse med högre flerbostadshus med 6 vån utmed Grovaliden i slänten nedanför Mor Kerstins torg. Stadssiluetten är samlad och det är endast kyrkan som sticker upp. Från planområdet finns flertalet vackra vyer ner mot Viskan och landskapet västerut. Tillkommande bebyggelse bör utformas med hänsyn till detta. Bebyggelsen längs Viskan präglas av röda och gula tegelbyggnader då området är en del av den gamla industribebyggelsen. Stora delar av området tillhörde tidigare Kinnaströms väveri och delar av marken är utfylld i samband med att fabriken etablerades. I norr ligger den gamla textilfabriken som numera heter Kinnaströms Företagscenter och inhyser kontorslokaler. På andra sidan Viskan och på höjderna runtom området finns flertalet vita bostadshus som bidrar till omgivningens karaktär. Tillkommande bebyggelse bör ta upp och länka samman omgivningens arkitektur och färgsättning.

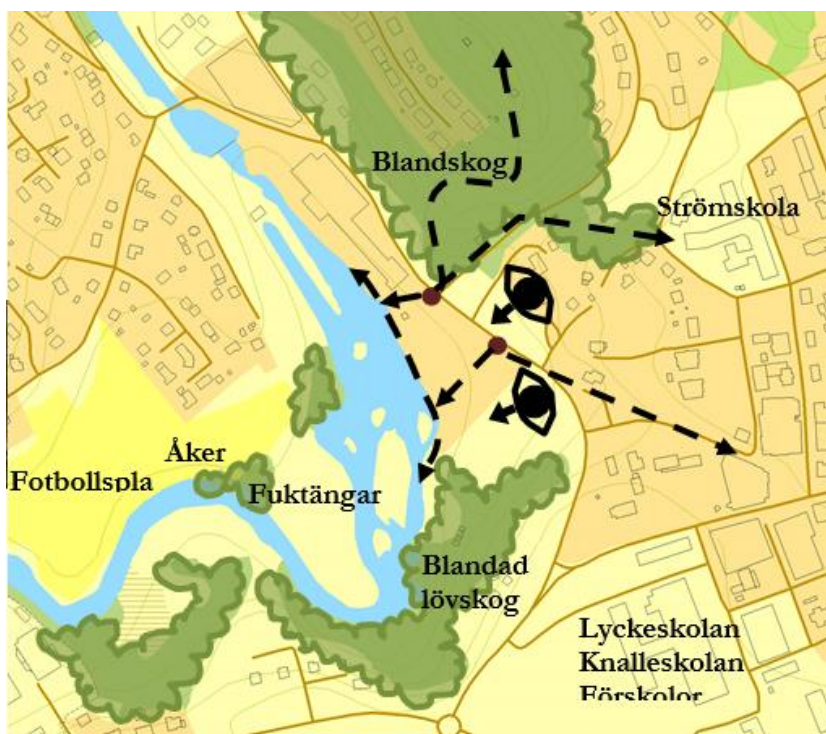


Illustration landskapsbild. Ögon visar på viktiga vyer, pilar på viktiga stråk och punkter på viktiga noder.



Intill den gamla textilfabriken finns en gammal transformatorstation som tillhörde Kinnaströms kraftstation. Byggnaden är hög i rött tegel och utgör ett landmärke i landskapet. Byggnaden avses sparas och säkerställs i detaljplanen för Kinnaström 4 som minne av den tidigare industriella verksamheten.

Planområdet utgörs av två äldre industritomter som består av grus, hårdgjorda ytor och slyvegetation. Tidigare bebyggelse på Kinnaström 4 bestod av tjänstebostäder samt lagerbyggnader, dessa har rivits. Nu finns en tillfällig kontorsparkering på del av fastigheten. På Kinnaström 5 har tidigare funnits bryggeri, charkfabrik som rivits. Tomten användes under några år som återvinningsstation, men är nu tom och obebyggd.

Viktiga förbindelser från planområdet leder till Kinna centrum och Mor Kerstins torg (cirka 250 m), till Strömskolan via Kinnaströmgatan, upp i skogarna vid Vråsjön samt genom ny strandpromenad utmed Viskan.

Natur och strandpromenad vid Viskan

Viskan görs tillgänglig för allmänheten genom planläggning av allmän platsmark *NATUR* och iordningställande av en strandpromenad med en anslutande gångväg från Mor Kerstins väg.

Längs Viskan växer en ridå med blandade lövträd bl a al, asp och lönn samt vass. Från området är det möjligt att få en storlagen vy över Viskan och dess fågelliv. Detta förutsätter dock att en del av undervegetation tas bort i på vissa ställen för att åstadkomma genomsikt mellan träden, medan dungar av undervegetationen sparas i sin helhet på andra ställen. Detaljplanen reglerar att uppvuxna träd längs strandbrinken ej får avverkas och att marken ska lämnas outbyggd och outnyttjad sex meter från strandbrinkens krön. Träden/vegetationen är viktig för naturmiljön och som erosionsskydd. Marklov för trädfällning gäller inom hela planområdet. Vid påvisat behov anläggs erosionsskydd längs nödvändiga delar av Viskans strand. Där detta görs kan enklare bryggor tillåtas för att nå ner till vattnet, förutsatt att erforderliga tillstånd beviljas.

Som fortsättning av strandpromenaden söderut från planområdet, bör i nästa skede attraktiviteten och kontakten mellan Kinna centrum och Viskan stärkas ytterligare genom ett anslutande gångstråk med trappa upp i den branta slänten som ansluter till befintligt övergångsställe mitt för Boråsvägen genom centrum.

Avsikten är att kommunen planerar för en fortsättning av strandpromenaden söderut, så att ett sammanhängande promenadstråk på sikt skapas fram till gångbron vid Viskavallen och sedan vidare runt tillbaka norr om Viskan till bron norr om Kinnaström. Planerna för en sådan rekreationsrunda initierades av kommunen 2007 i projektet "Viskan tillgängligt för alla".

Träd inom kvartersmark

Inom fastigheterna finns flera planterade lönnar. Trädraden i gränsen mellan Kinnaström 4 och 5 bär spår av tidigare hamling och har högt naturvärde enligt en naturinventering 2007, utförd i projektet ”Viskan tillgängligt för alla”. Dessa äldre och fullvuxna träd är viktiga att bevara som ett rumsskapande element för området. Lönnarna behöver beskäras och snyggas till efter bedömning av trädkunnig. Planbestämmelser anger vilka träd som ska bevaras, samt krav på ny trädplantering för att fylla luckorna i trädraden. Marklov för trädfällning gäller inom hela planområdet.

Ny bebyggelse

Kommunen har tankar om att möjliggöra en sammanhängande och stadsmässig kvartersbebyggelse utmed Mor Kerstins väg, som knyter ihop Kinnaström och Ytterås höjd med Kinna centrum och stärker stråket Grovaliden upp mot Mor Kerstins torg.

Inom planområdet för Kinnaström 5 m fl föreslås ny bebyggelse i form av flerbostadshus för cirka 90 lägenheter. Byggnaderna placeras i kvartersstruktur som öppnar upp sig mot Viskan. Entréer ska placeras ut mot gatan i sydost och ut mot gångvägen/parkeringen i nordväst. Bebyggelsen ska utformas med en god gestaltning med hänsyn till det exponerade läget vid Mor Kerstins väg och intill Viskans strandpromenad.

Våningsantal styrs inte i detaljplanen, dock är den högsta totalhöjden begränsad till +65 meter över nollplanet. Hisschakt, trapphus och ventilationsdon ska inrymmas i totalhöjden och integreras i takets utformning med en god gestaltning. Delar av taken kan anläggas med sedum, vilket gynnar dagvattenhanteringen.

På grund av översvämningsrisk och terrängen i området kan vattentäta källare delvis komma att friläggas. När detta blir fallet är det av stor vikt att gestaltning av detta beaktas och att det inte blir dominerande inslag av byggnaderna.

Utemiljö, lek och rekreation

Gemensamma platser för utevistelse skapas inom bostadskvarteret för både gamla och unga. Utrymme ska finnas för barn att leka på inom området.

I norr ansluter planområdet till en grön kil av skog som via en enklare gångväg leder ut i skogsmarkerna kring Vråsjön. Cirka 1 km från området finns Viskavallen, en större idrottsplats med fotbollsplaner och sporthall.

Tillgänglighet

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

Parkering

Parkering till bostäderna ordnas inom kvartersmark för bostäder, de flesta belägna inom en parkeringsgata mellan trädraderna nordväst om bostäderna. Den nya parkeringsnormen, som vid detaljplanens färdigställande, ännu inte antagits av kommunfullmäktige, anger 1,1 P-plats per lägenhet. Antalet kan minskas under vissa förutsättningar såsom att fastighetsägaren gör åtgärder som påverkar resvanorna, t ex att parkeringsplats inte ingår i hyran utan betalas separat eller att medlemskap i bilpool ingår i hyran. Avsteg från parkeringsnormen ska utredas, motiveras och beslutas i PBN och befästas i ett långsiktigt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Då normen inte antagits ännu behöver parkeringsbehovet för bostäderna utredas i samband med bygglov. Det centrala läget med närhet till service och kollektivtrafik gör att det bedöms finnas goda möjligheter att utreda avsteg från normen.

Parkeringsbehovet för ca 90 lägenheter, är utan avsteg från den nya normen 99 p-platser. Inom kvartersmarken för bostäder ryms ca 70 p-platser. Resterande p-platser kan tillfälligt anordnas på kommunens mark, dels norr om kvarteret (15 P) och dels vid gatan sydost om kvarteret (13 P). Ifall det vid bygglov bedöms att normen kan sänkas till 0,75 klaras p-platsbehovet helt inom kvartersmarken. Om inte, behöver ovan nämnda tillfälliga parkeringar lösas på annan plats i anslutning till ny lokalgata sydost om kvarteret.

Markbeläggning inom parkeringsgatan kan delvis utföras med armerat gräs eller stenbeläggning med gräsytor i mellan. Dock krävs oljeavskiljare och helt hårdgjorda ytor där fordon parkeras. Oljeavskiljare ska dimensioneras efter parkeringsytornas storlek och avrinning, svensk standard SS-EN858 beskriver dimensionering av oljeavskiljare.

Service och Kommunikationer

Vägar

Området angörs via Mor Kerstins väg som ansluter till Varbergsvägen med bra förbindelser till väg 156 mot Göteborg och till riksväg 41 mot Borås och Varberg. Trafiken på Mor Kerstins väg uppgår idag till cirka 5 600 bilar/dygn. Eftersom backen på Mor Kerstins väg fortsatt är brant kan det vintertid vara problem med halka i backen för tyngre fordon.

Avsikten är att Mor Kerstins väg på sikt ska omformas till en stadsgata för en lägre hastighet än idag. Vid genomförande av denna detaljplan ska en hastighetsdämpande åtgärd anläggas på Mor Kerstins väg, mittför planerat nytt gångstråk ner till Viskan. En ny tillfart till kvarteret in på parkeringsgatan anordnas efter/väster om hastighetsdämpningen.

Gående och cyklister

Gång- och cykelbanor finns på ömse sidor om Mor Kerstins väg. Övergångsställe finns i toppen av backen vid korsningen med Boråsvägen in till byn samt nere vid Kinnaströms företagscenter, mitt för Kinnaströmsgatan. En ny gångväg som ansluter från Mor Kerstins väg och Grovaliden ner till den nya strandpromenden anläggs utmed det nya bostadskvarteret. Den hastighetsdämpande åtgärden på Mor Kerstins väg kommer att underlätta för gångpassage över vägen. Inom naturmarken längs Viskan anläggs en strandpromenad.

Kollektivtrafik

Kinna resecentrum och järnvägsstation ligger ca 700 meter öster om området, här trafikerar bussar till bland annat Borås och Göteborg samt orter inom kommunen. Här går också tåg till Borås och Varberg. Västtrafik har tidigare haft en lokal busslinje som stannat vid Kinnaströms företagscentrum, denna har dock dragits in under 2013. Bussen bedöms även fortsättningsvis kunna stanna vid hållplats i vägkant vid Kinnaström när behovet av en linje åter finns.

Service

Kinna centrum ligger inom gångavstånd, ca 300 m, med service såsom apotek, mataffär, restauranger, bageri och övrig handel. Vårdcentral finns i Kinna, och lasarett i Skene. Flera förskolor och även grundskola och högstadieskola finns inom en kilometer från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-ledningar finns inom naturmarken vid Viskans strand och i Mor Kerstins väg. Planområdet kan kopplas på det kommunala VA-nätet. En översiktlig kapacitetsberäkning har visat att spillvattenledningen längs med Viskans strand är tillräcklig för tillkommande bostäder. Dricksvattenledning kan kopplas till befintliga ledningar i Mor Kerstins väg. Nya förbindelsepunkt behöver upprättas för bostadskvarteret.

Dagvatten

Bostadskvarteret förses med förbindelsepunkt till kommunalt dagvattensystem. Dagvattnet ska fördröjas lokalt inom kvartersmarken innan överskottsvattnet får avledas till kommunal dagvattenledning. Dagvattenmängderna inom bebyggelseområdet kan exempelvis minskas genom sedumtak för del av byggnaderna. Resterande dagvatten leds vidare till fördröjande diken och grönytor eller fördröjningsdammar inom bebyggelseområdet. Med hänsyn till geoteknik och erosion får dagvattendammar ej anläggas i strandområdet, mellan Viskans strandbrink och bebyggelse.

Målsättningen är att fördröja och infiltrera så mycket dagvatten som möjligt lokalt. Dagvatten i dammarna kan vid behov användas för bevattning i området. Sedimentation av partiklar kan ske i dagvattendammarna inom området, här kan också delar av dagvattnet infiltreras direkt till grundvattnet. Dagvatten breddas till recipienten Viskan via kommunal dagvattenledning i fastighetsgräns.

Byggnaders grunder ska förses med dränering, eventuellt behov av dräneringspumpning ska ske till dagvattendamm eller direkt till kommunal dagvattenledning.

Inom parkeringsgatan nordväst för bostadskvarteret ska dagvattnet renas med oljeavskiljare. Detta innebär att parkeringen ska anläggas med hårdgjorda ytor där fordon står. Fördröjande magasin och avskärande dike kan anläggas för att få ett jämnare flöde till oljeavskiljare. Parkeringsytan ligger som lägst på en marknivå +39 och klarar därmed en översvämning av ett

200-årsflöde vilket är beräknat till nivån +38,9. Det är drygt 2 meter över Viskans normala vattenstånd +36-37. Det är av stor vikt att oljeavskiljaren inom området dimensioneras med hänsyn tagen till avrinningsytornas storlek, svensk standard SS-EN858 ska användas. Höjdskillnaden mellan inloppsbrunnar och Viskans yta är liten. Det finns därför risk för översvämning av Viskan som kan nå både över utloppsrör som kan förses med backventil, men vid extremfall även över inloppsbrunnen. Det är därför viktigt att oljeavskiljaren dimensioneras för att klara en tillfällig översvämning även ovan inloppsbrunnens nivå. Fastighetsägaren ansvarar för oljeavskiljarens funktion och drift. Efter oljeavskiljning släpps dagvatten till recipienten via kommunal dagvattenledning.

Marken faller kraftigt in mot planområdet från den branta slänten i söder. Vid kraftig nederbörd finns risk att vatten rinner in till planområdet. Därför ska ett avskärande infiltrationsdike anläggas på kommunens mark, nedanför den branta slänten i söder.

Energiförsörjning

Fjärrvärmeledning finns tillgänglig i området, till vilket bostäderna ansluts. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus, portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

Bredband och internet

Kanalisation för optisk kabel finns tillgängligt inom planområdet.

Risker och störningar

Geotekniska förhållanden

Flera geotekniska utredningar har utförts för planområdet med anledning av detaljplanarbetet. Efter utställningen av detaljplanen 2014 har geotekniken kompletterats av WSP 2015-10-23 och tidigare undersökningsresultat har inarbetats i föreliggande utredning.

För den höga branta slänten som angränsar till planområdet söder om visar beräkningar att säkerhetsfaktorn för stabilitet inte är tillfredställande. För säkerställa stabiliteten kommer kommunen att utföra en stabilitetshöjande åtgärd genom utfläckning av slänten samt återplantering av nya träd och buskar. Åtgärden prövas genom marklov och ska vara utförd och godkänd genom slutbesked innan detaljplanen antas av kommunen.

Strandbrinken och anslutande stråk är bevuxet med kraftiga träd som har omfattande rotsystem. Rötterna säkrar stranden från erosion. Besiktning av stranden visar att ingen erosion förekommer idag. Med hänsyn till den armering som åstadkommes av trädens rotsystem kan även strandbrinken betraktas som stabil förutsatt att vegetationen bibehålls samtidigt som markgrepp i övrigt förhindras. Vid eventuellt behov av erosionsskydd förespråkas biologiskt erosionsskydd.

Planområdet har ur geotekniskt perspektiv delats in i två delområden, norra och södra delområdena, med hänsyn till jordlagrens sammansättningar.

Norra delområdet (Kinnaström 4); Marken består överst av 0,2-1 m djup av fyllning med varierande sammansättning och fasthet, främst sand, grus och slagg men även mulljord och silt. Fyllningen följs av naturligt lagrad sand och silt till 10-15 meters djup. Ned till 4-6 meter har sedimenten som regel låg till medelhög relativ fasthet. Mot djupet ökar som regel den relativa fastheten något. Stabiliteten har beräknats vara tillfredställande redan i direkt anslutning till strandbrinken och klarar planerade åtgärder, anläggande av en strandpromenad sex meter från strandkrönet.

Södra delområdet (Kinnaström 5), Delar av området har tidigare varit mycket låglänta. Marken består överst av 2-5 m djup fyllning bestående av mest sand och silt men även mulljord och byggnadsrester förekommer. Fyllningens relativa fasthet varierar från låg till hög. Under fyllningen följer i huvudsak sand och silt med varierande fasthet. I sedimenten förekommer växtrester och på vissa ställen gytta. Marken har bedömts som stabil redan direkt vid strandbrinken och klarar en fyllning av marken till + 41 inom blivande byggnadsområde.

Grundläggning

Grundläggningsrekommendationerna är preliminära eftersom byggnadernas slutliga utformning och konstruktion inte är fastställt vid detaljplanens framtågande. Geoteknisk granskning i samband med detaljprojektering krävs.

De byggnader som markerats 1, 2 och 4 i illustration nedan ska med hänsyn till risken för ojämna och skadliga sättningar förutsättas grundlagda med spetsburna alternativt mantelburna pålar av stål eller betong. Den byggnad som markerats 3 i illustration hamnar i huvudsak på naturligt lagrad sand och kan sannolikt grundläggas direkt i naturligt lagrad mineraljord med sulor eller kantförstyvad bottenplatta av betong. Med stöd av utförda undersökningar bedöms +41 meter vara en lämplig grundläggningsnivå. Byggnaders grunder ska förses med dränering. Eventuella källarvåningar måste gutas i vattentät betong.

Schaktmaterial kan nyttjas som fyllning utanför byggnader, under förutsättning att schaktmaterialet är fritt från föroreningar. Schaktslänker kan läggas i lutning 1:1 - 1:2 vid schakt ovan grundvattenytan. Släntytorna måste normalt skyddas mot erosion.

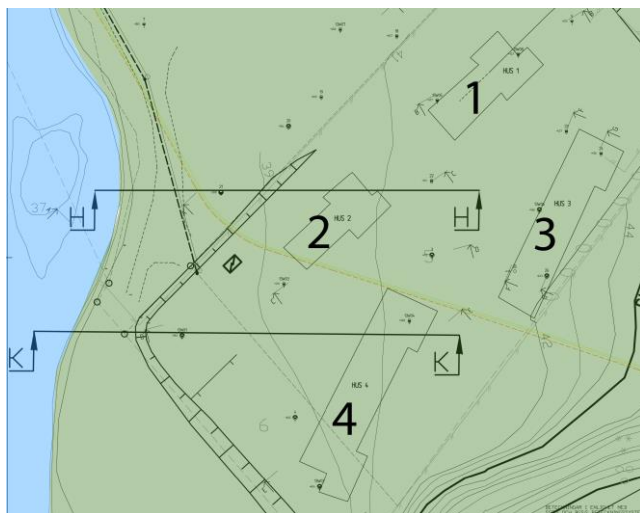


Illustration av buskroppars ungefärliga läge från den geotekniska undersökningen.

Yt- och grundvatten

Grundvattenytan förutsätts sammanfalla med Viskans vattenyta och stiga svagt mot bostadskvarteren. Vid en undersökning med grundvattenrör 2015 låg grundvattnet 1 meter under markytan vid släntfoten vid den höga slänten söder om planområdet.

Viskans normala vattennivå ligger på +36-37 meter över havet. Lägsta vattennivå bedöms vara +35. Högsta uppmätta vattenstånd i denna sträckning av Viskan är +39,6 meter. Vattenfalls anläggning uppströms om planområdet har en högsta tillåtna vattennivå på +39,8 meter.

Det har tagits fram flera utredningar kring Viskans översvämningsrisker för planområdet. En första översiktlig är gjord av räddningsverket 2002, sedan har DHI på uppdrag av kommunen tagit fram en detaljerad kartering 2011 och SMHI tillsammans med Länsstyrelsen en annan 2012 i samband med Viskanprojektet. Med anledning av att resultaten redovisats ottydligt och stora skillnader därför verkade föreligga mellan resultaten så beställde Marks kommun 2013 en sammanställning och kontroll av resultaten från de tidigare utredningarna. Denna togs fram tillsammans med DHI och Länsstyrelsen, "Jämförande studie av Viskan och Häggån" (2013-06-10, DHI). Denna utredning har sedan legat till grund för detaljplanen.

I den jämförande studien av tidigare utredningar togs fram nivåer för olika flöden i Viskan. Vid planering av bostäder är rekommendationen att förhålla sig ovan nivå för framtida 200-årsflöde enligt Länsstyrelsens rapport *Stigande Vatten*. För planområdet blir högsta vattennivå vid ett eventuellt framtida 200-årsflöde +39,67 meter. Med hänsyn till detta regleras lägsta golvnivå med marginal, till +40 meter. Detta för att säkerställa att byggnaderna inte översvämmas vid ett framtida extremt flöde i Viskan. Vattentäta källare får anläggas under lägsta golvnivå. Bebyggelseområdet ska i övrigt utformas så att teknisk samhällsservice fungerar vid ett extremt vattenstånd samt så att utrymningsmöjligheter inte förhindras. Känslig teknisk utrustning ska skyddas mot översvämning eller placeras ovan beräknat högsta flöde +41,8 meter.

Det bedöms som rimligt att parkeringsytorna tillåts att översvämmas vid höga flöden som överstiger dagens 200-årsflöde +38,82. Befintlig marknivå för planerad parkeringsyta är på +39 och högre och klarar därmed ett 200-årsflöde.

Naturytor och gångvägen längs Viskan kan tillåtas översvämmas periodvis vid extrema flöden.

Radon

Undersökningsområdet klassificeras i huvudsak som högradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas stadigvarande ska byggas i radonsäkert utförande. Gällande gränsvärde för radongas i inomhusluften för nya byggnader får ej överskridas. I dagsläget är gränsvärdet 200 Bq/kbm.

Förorenad mark på Kinnaström 4

För Kinnaström 4, där det tidigare funnits en trävaruhandel, gjorde Jordmiljö Nordic AB en översiktlig miljöteknisk undersökning 2006-05-02. Förekomst av föroreningar som härstammar från förvaring och lagring av tryckimpregnerat virke undersöktes. Vid undersökningen fanns spår av arsenik överskridande gällande värden och halter av cancerogena PAH (petroleum kolväten)

överskrider måttligt riktvärdet för känslig markanvändning. Då tillfällig parkering anlagts på fastigheten efter den miljötekniska undersökningen har delar av områden där föroreningar påträffats rörts om vid schaktning. Material från schaktning finns samlat i vallar och högar vid dagens tillfälliga parkeringsyta.



Indelning av undersökningsområdet

Vallen mot Viskan: A, B och C

Parkeringsyta: D, E

Tre upplagshögar med rivnings-/uppschaktat material: F, G och H

Gräsbevuxen yta: I, J

En ny markmiljöundersökning utfördes av Ramböll 2015-08-12. Denna markundersökningen har stämts av med och godkänts av länsstyrelsen 2016-05-04. Undersökningsområdet delades in i olika ytor A-J. Hela undersökningområdet förutom yta E, del av nuvarande parkering, visar påverkan av föroreningar PAH och/eller metall som överskrider känslig markanvändning. Upplagshögen H, har föroreningar som överskrider mindre känslig markanvändning vilket innebär att högen behöver saneras oberoende vilken markanvändning som planläggs här. Kommunens avsikt är att pröva bostäder i en ny utställning av detaljplanen för norra delen av Kinnaström 4. I denna detaljplan kommer krav att ställas på sanering av upplag H och alla andra ytor som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. En miljöteknisk markundersökning och byggnadsinventering har också utförts av den gamla transformatorstationen, Ramböll 2017-03-24. Föroreningar påträffades i mark och byggnad vilka behöver utredas vidare innan ny utställning av detaljplanen för Kinnaström 4 m fl.

Den del av Kinnaström 4 som ingår och föreslås antas i denna detaljplan för Kinnaström 5 m fl (som parkering inom kvartersmark för bostadsändamål) ingår i ytorna I och J i markmiljöundersökningen. För dessa ytor togs ett samlingsprov bestående av 20 punkter från varje delyta. Föroreningshalten i dessa ytor underskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning och ytorna är därför förenliga med förslagen markanvändning - parkering och gångväg. Massorna kan hanteras utan restriktioner vid schaktning och anläggning.

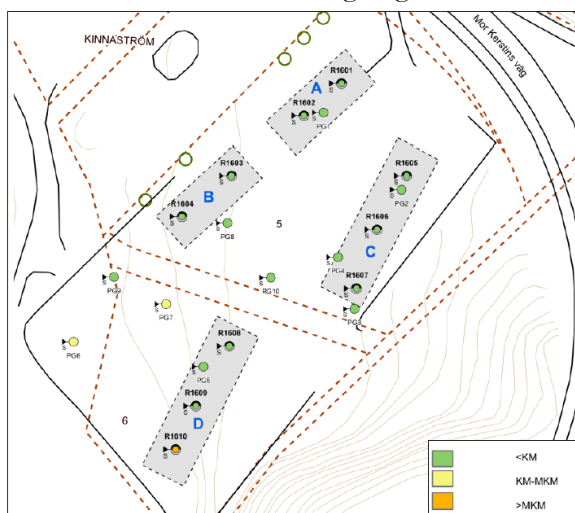
Förorenad mark på Kinnaström 5 och 6

Tidigare verksamheter har utretts utifrån inskrivningshandlingar från Riksarkivet.

Industrifastigheten bildades år 1900 då fastigheten avsöndrades till Kinna Bryggeri AB. 1930 köptes fastigheten av Marks bryggeri AB. Bryggeriverksamheten pågick till 1972 då fastigheten köptes av Alf Eliassons Kött- och Chark AB. 1986 flyttade Eliassons verksamhet till Skene och kommunen köpte fastigheten och rev industribyggnaderna. Från 1998 till 2012 har norra delen av fastigheten använts som återvinningsstation. Utifrån de tidigare verksamheterna på Kinnaström 5 och 6 finns det ingen misstanke om förorening. Däremot är marken till stor del uppfylld, ned till

2-5 meters djup med massor av okänt ursprung. Geoteknisk utredning visar att fyllningen mestadels består av sand men även silt, mulljord och byggnadsrester. Marken har undersökts från ett antal provgropar varvid föroreningar, PAH, bly och kvicksilver påträffades i några av dem, Markmiljöteknisk markundersökning Kinnaström 5 av Ramböll 2016-02-08. Föroreningarnas utbredning är inte avgränsade. För att hantera fortsatt undersökning och eventuell sanering har platsspecifika riktvärden för olika användningsytor inom bostadskvarteret tagits fram av Ramböll 2016-04-07. I detaljplanen finns en planbestämmelse som anger att; *Startbesked för bostäder får inte ges förrän markens lämplighet avseende föroreningar har avhjälpts till platsspecifika riktvärden enligt tabell 2,3, 4a och 4b i Rapport för Kinnaström 5, utförd av Ramböll, daterad 2016-04-07.* Markundersökningen, föreslagna platsspecifika riktvärden och förslag till planbestämmelse för säkerställande av markens lämplighet avseende hälsa och säkerhet har stämts av med och godkänts av länsstyrelsen 2016-05-04.

I en kompletterande miljöteknisk markundersökning 2016-11-22 har Ramböll utfört ytterligare provtagningar främst i tänkta byggnadslägen. Tänkta byggnadslägen i illustrationsplanen har justerats något efter det, men de flesta undersökningspunkterna är fortfarande relevanta. I den norra delen (norr om u-området) var föroreningshalterna i samtliga provpunkter både under riktvärdet för känslig markanvändning och under samtliga platsspecifika riktvärden. Överskottsmassor som schaktas för byggnader inom den norra delen av området kan hanteras som KM-massor och utan restriktioner återanvändas inom fastigheten eller på intilliggande fastighet. I den södra delen där fyllnadsmassornas mäktighet är som störst påträffades däremot halter som överstiger känslig markanvändning. I en punkt i den sydligaste husplaceringen överstiger föroreningshalterna både riktvärdet för mindre känslig markanvändning och samtliga platsspecifika riktvärden. Dessa massor måste saneras, transporteras från platsen och omhändertas av godkänd mottagare. Ytterligare miljöprovtagning behöver göras innan och i samband grundläggningsarbetena. Innan jorden schaktas ska anmälan enligt miljöbalken lämnas till Miljöenheten på Bygg- och miljökontoret, Marks kommun. För att säkerställa att massorna hanteras på ett korrekt sätt och att kvarlämnade massor innehåller tillåtna halter ska miljökontroll ske vid schaktningsarbetet. Därför behöver bygglovsprocessen delas upp i två delar där marklov först ges för grundläggning för att kunna göra schaktning och sanering enligt miljöbalken i samband med det. När saneringen godkänts av tillsynsmyndighet får startbesked ges för bostäder.



Figur 6. I punkt R1010 har massor med halter mellan MKM och FA påträffats. Särskilt uppmärksamhet ska iakttas och miljökontroll behöver utföras vid schaktning, se även bilaga 1.

Buller

A² akustik har tillsammans med Gärdhagen akustik AB tagit fram en utredning rörande bullersituationen för tillkommande bostäder på Mor Kerstins väg vid Kinnaström. Ljudnivåer har tagits fram både för utomhusmiljö och för inomhusmiljö.

Resultatet visar att riktvärden för buller överskrids marginellt i de nordöstra delarna av planerat bebyggelseområde. Ekvivalenta- och maximala ljudnivåer för inomhusmiljön klaras med standardkonstruktionslösningar av fönster och dörrar. Ljuddämpande ventilationsdon rekommenderas dock i den nordöstra delen om tilluft ska tas härifrån. Uteplatser och balkonger på gavel direkt mot vägen påverkas av buller och får bullernivåer över 55 dB. Här bör balkonger glasas in, ha bullerdämpande material eller skärmas av från vägen för att nå gällande riktlinjer.

Riksdagens fastställda riktvärden för buller vid nybyggnation ska följas och regleras i detaljplanen

KONSEKVENSER AV PLANLÄGGNINGEN

Miljö

Behovsbedömning

En miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts nödvändig 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 berörs inte.
- 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.

Med utgångspunkt från miljöbalken blir en sammanvägd bedömning av påverkan vid en ändrad användning till bostadsbebyggelse i området följande:

- Inga riksintressen påverkas.
- Landskapsbilden kan påverkas när det gäller den visuella upplevelsen av området från långa avstånd.
- Strandskydd införs för allmän naturmark som tidigare varit planlagd industrimark. Tillgängligheten till strandkanten kommer att öka vilket gynnar friluftslivet. Naturvärden kan påverkas negativt vid eventuellt införande av erosionsskydd vid stranden samt på grund av ökad mänsklig aktivitet i området.
- Transporter ökar, dock är området beläget nära centrum och med rimligt avstånd till kollektivtrafik.

- Hälsa och säkerhet försämrans inte av planerad exploatering. De föroreningar som finns i marken kommer att hanteras och säkras och den trafikökning som beräknas ske kommer inte att överskrida miljö kvalitetsnormer eller leda till bullerproblem för befintlig bebyggelse. Bulleråtgärder för ny bebyggelse ska utföras vid behov.
- Naturresurshushållningen påverkas inte eftersom området redan är ianspråktagen industrimark.
- Fjärrvärme ska användas som uppvärmning.

Hållbar utveckling

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt de regionala målen kan konstateras att den aktuella detaljplanen berör miljö kvalitetsmål enligt nedan:

Levande sjöar och vattendrag

- + Förorenad mark hanteras så att läckage ut i Viskan minskas.
- + Strandskydd införs för naturmarken och tillgängligheten till Viskan ökar
- Den mänskliga aktiviteten kring Viskan ökar vilket kan vara negativt för fågellivet.
- Eventuellt uppförande av erosionsskydd kan påverka växt och djurlivet.

God bebyggd miljö

- + Nya bostäder skapas i nära anslutning till skolor och annan kommersiell och kommunal service och kollektivtrafik
- + Naturvärden längs Viskan tas tillvara och tillgängliggörs.
- + Fjärrvärme används som uppvärmning av husen.
- Avfall ökar.

Giftfri miljö

- + området saneras där behov finns.

Säker strålmiljö

- + Bebyggelsen inom området får radonskyddande konstruktion.

”+” = *Positivt för miljömålet*

”-” = *Negativt för miljömålet*

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Elena Eckhardt. Genomförandebeskrivningen är skriven av exploateringsingenjör Lars Lindeberg. I gestaltungsfrågor har stadsarkitekt Bengt Carlsson medverkat. I frågor rörande gator, VA och naturmark har tjänstemän från kommunens Teknik- och serviceförvaltning medverkat. Detaljplaneförslaget har också diskuterats med andra tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen under interna möten.

Tidigare inblandade planarkitekter från Marks kommun är Adam Peterson (2012-2014), Åsa Svensson (inför samråd 2009) och Charlotta Tornvall (vid uppstart). Tidigare har även Ingela Bengtsson-Schiötz (Explo AB) varit exploateringsingenjör för detaljplanen, sedan 2012 har hon haft en roll som rådgivande konsult och hjälpt till i specifika frågor.

Diarienummer: PBN 2012-458 214

Diarienummer: KS 2014-300 214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

KV KINNASTRÖM, Kinnaström 5 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Upprättad 2017-04-11

Exploateringsingenjör Lars Lindeberg

Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Genomförande av släntstabilisering utanför planområdet	april-maj 2017
Antagande av del av detaljplanen i kommunfullmäktige	juni 2017
Iordningställande av allmän plats-natur ska ske inom 2 år efter det att planen vunnit laga kraft.	
Fortsatt utredning och förnyad utställning av Kinnastöm 4	4:e kvartalet 2017
Antagande av Kinnaström 4 m fl	2018

Flytt av Mor Kerstins väg enligt illustrationsplanen, färdigställande av bostadskvarteret mot Mor Kerstins väg i norr, anslutning av den sydöstra lokalgatan till Mor Kerstins väg samt ett nytt bostadskvarter på höjden öster Kinnaström 5 avses prövas i nytt uppdrag om detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Under genomförandetiden får inte planen ändras utan att det finns synnerliga skäl för det. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada som detta medför.

Markägare

Marks kommun är ägare av Mark Kinnaström 4, Mark Kinnaström 5, Mark Kinnaström 6 samt Mark Kinna 24:125 och Mark Kinna 24:121.

Mark Kinnaström 3 ägs av Handelsbolaget Mark Kinnaström 3.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen ansvarar för;

- utbyggnad allmänplatsmark- natur – strandpromenaden.
- skötsel av all allmän platsmark – natur
Anläggande och skötsel av väg/lokalgata sydost om bostadskvarteret utanför planområdet.
- stabilisering av brant slänt utanför planområdet samt anläggande av ett avskärande dike.
- att svara för alla kostnader för förorenad mark inom kvartersmark.
- Att anordna förbindelsepunkt för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten i fastighetsgräns.

Exploatören ansvarar för;

- utbyggnaden inom kvartersmark för bostäder.
- anläggande av gångstråket på allmän plats som är beläget mellan bostadsparkeringen och bostadskvarteret.
- kvarvarande markprovtagning och sanering av förorenad mark i samband med markarbeten inom Kinnaström 5 och 6. Kommunen ansvarar för alla kostnader.
- anläggande av tillfällig parkering utanför planområdet inom den del av Kinnaström 5 som inte säljs till exploatören.
- att ansluta området till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvattennätet samt el, tele, fiber och fjärrvärme. Exploatören svarar också för att betala flyttkostnad för eventuella omläggningar av befintliga ledningar för el och tele som erfordras för att möjliggöra byggnation av området.

Avtal

Plankostnadsavtal är upprättat mellan Marks kommun och exploatören för kvartersmark för bostäder. Avtalet reglerar ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen.

Genomförandavtal träffas mellan exploatören och kommunen. Avtalet reglerar köp av den del som utgör kvartersmark för bostäder samt ansvar för utförande och kostnader för detaljplanens genomförande enligt rubriken *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap* ovan.

Arrendeavtal Ett arrendeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören som ger exploatören rätt;

- att tillfälligt nyttja område för parkering nordost om Kinnaström 5. Rätten gäller fram till att området detaljplanelagts för att tas i anspråk för byggnation.
- Att nyttja område för väg på kommunens mark sydost om planområdet. Rätten gäller fram till att vägen planlagts som allmän lokalgata.

Marköverlåtelseavtal När detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning är klar ska ett marköverlåtelseavtal träffas med exploatören i enlighet med upprättat genomförandavtal.

Markpriset bestäms utifrån planlagd bruttoyta för huvudbyggnader och balkonger i detaljplanen. Komplementbyggnader räknas inte in.

Övriga avtal: När detaljplanen vunnit laga kraft ska ett avtal träffas med fastighetsägaren till Kinnaström 3 för överlåtelse av strandremsan och vattenområdet inom detaljplanen.

Markupplåtelseavtal för nya ledningar eller kablar i området får träffas mellan ledningsägare och markägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen svarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsregleringar inom både kvartersmark och allmänplatsmark samt eventuell ledningsrättsförrättning rörande kommunala ledningar. Respektive ledningsägare svarar för att ansöka om ledningsrätt för sina ledningar.

Exploatör svarar för kostnaden för avstyckning av kvartersmark för bostäder. Marks kommun svarar för kostnader för fastighetsregleringarna rörande allmän platsmark och kvartersmark för parkering. Respektive ledningsägare svarar för kostnad för bildande av ledningsrätt för sina ledningar.

Fastighetsbildning

*Kvartersmark för **Bostäder**; Kinnaström 5* erhåller mark från Kinnaström 4 och Kinnaström 6. Obs! Fastigheterna Kinnaström 5 och 6 är bildade genom avsöndring och har inga lagligen fastställda gränser.

Mark utanför planområdet; den del av Kinnaström 5 som är belägen utanför planområdet (planlagt som småindustri i detaljplan från 94) överförs till kommunal fastighet Kinnaström 6.

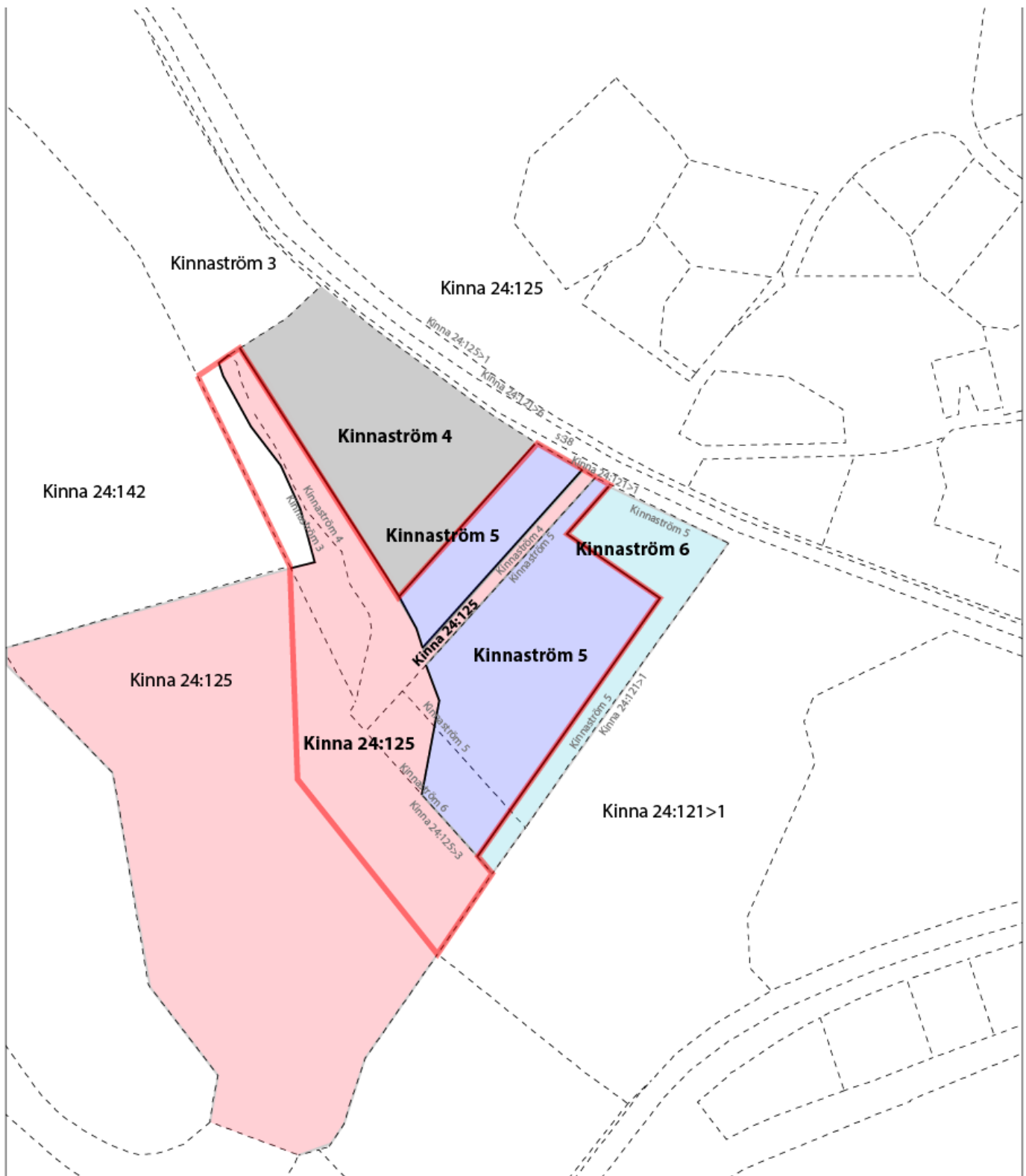
*Allmän plats **Natur och gångväg**; Kinna 24:125* erhåller mark ifrån Kinnaström 3, 4, 5 och 6.

Vattenområde; Kinna 24:125 erhåller mark från Kinnaström 3.

Servitut och ledningsrätter

Bostadskvarteret Kinnaström 5 får servitut på den utvidgade kommunala fastigheten Kinna 24:125 för att på två ställen korsa det allmänna gångstråket med väg.

Fjärrvärmeledningen på Kinnaström 5 är säkrad genom avtalsservitut och u-område i detaljplanen.



*Befintliga fastigheter (streckmarkerade) och nya fastigheter (fetstil och heldragen linje) till följd av detaljplanen.
Röd linje markerar planområdet.*

Tekniska frågor

Mor Kerstins väg

En ny infart anläggs från Mor Kerstins väg in på bostadsparkeringen. Hastigheten sänks på Mor Kerstins väg och hastighetssämpande åtgärder utförs. En hastighetsdämpande åtgärd ska utföras i anslutning till den nya anslutande gångvägen till Viskan och innan/öster om tillfarten till parkeringen.

Natur, gångvägar

En strandpromenad med en enkel gångväg och sittplatser anläggs innanför strandbrinken (minst 6 meter från krönet). Inom naturområdet längs med Viskan får sly röjas men träden ska vara kvar som erosionsskydd.

En anslutande gångväg anläggs mellan parkeringen och bostadskvarteret för att tillgängliggöra strandpromenaden från Grovaliden och Mor Kerstins väg.

Vattenområde

Om erosionsskydd anläggs kan vattenområdet tillföras brygga efter att nödvändiga tillstånd erhållits.

Parkering

Bostadsområdets parkeringsbehov för bil ordnas inom yta angiven för parkering inom kvartersmark för bostäder. Detaljplanen reglerar parkeringarnas hårdgörning, oljeavskiljare och dagvattenhantering.

Lek

Det ska finnas möjlighet till lek i det nya bostadsområdet. Det är exploatörens ansvar att skapa lekmöjligheter.

Vatten och avlopp

Det finns en befintlig spillvattenledning i naturmarkern längs med Viskan. Denna bedöms i nuläget ha tillräcklig kapacitet för att försörja planområdet, men en ny anslutningspunkt behövs. Dricksvattenledning med möjlighet till anslutning finns i Mor Kerstins väg. Exploatören ansluter bostadsområdet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Inom kvartersmark ska dagvatten fördröjas lokalt. På parkeringsytan ska oljeavskiljare finnas. Fastighetsägare ansvarar för dagvattenfördröjningen och för oljeavskiljarens funktion och drift. Efter fördröjning och oljeavskiljning kan överskottsdagvattnet släppas till kommunal dagvattenledning. Kommunen anordnar en utloppsledning till Viskan och nya förbindelsepunkter för dagvatten. Med hänsyn till geotekniken får inga dagvattendammar anläggas inom naturmarken mellan Viskan och kvartersmarken. Ett avskärande och täckt dike ska anläggas utanför

planområdet i gränsen mot den branta södra slänten för att stoppa vattentrycket från slänten ner mot bostadskvarteret.

El, tele, fiber och fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta området till befintliga nät. Vattenfall har kablar i huvudgatan och Skanova har kablar på ett flertal ställen i planområdet. Marks kraftvärme har fjärrvärme och opto inom naturområdet och i u-område över Kinnaström 5. Vid grävningsarbeten svarar respektive byggherre för samordning med kabelägarna.

Elförsörjning	Vattenfall
Tele	Telia Sonera/Skanova
Fiber	Marks kraftvärme AB
Fjärrvärme	Marks kraftvärme AB

Markmiljö, schaktning

De miljötekniska undersökningar som utförts visar på förekomst av föroreningar. För all schaktning inom kvartersmark för bostäder (a1) krävs tillstånd enligt miljöbalken. Bygglov för bostäder får ej ges förrän markens lämplighet avseende föroreningar har avhjälppts. Exploatören ansvarar för sanering och att de krav som ställs i detaljplanen uppfylls. Marks kommun bekostar sanering inom kvartersmark för bostäder.

Geoteknik

Rekommendationer från geoteknisk utredning daterad 2015-10-23 ska följas. Geoteknisk granskning krävs i samband med detaljprojektering.

Träden längs med strandbrinken får inte avverkas då de ska fungera som erosionsskydd. Om behov finns ska döda träd ersättas med ett anlagt erosionsskydd. Inom 6 meter från strandbrinken ska marken lämnas outbyggd och outnyttjad.

Den branta slänten på Kinna 24:121 söder om planområdet ska stabiliseras och godkänns innan detaljplanen för Kv Kinnaström antas. Kommunen ansvarar för genomförandet av släntstabiliseringen och återplanering av träd och buskar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploateringskostnader och exploateringsintäkter

Utgifter:

- Inköp av berörda fastigheter samt rivning av byggnader.
- Utredningar nödvändiga för planläggning och översvämningskartering
- Fastighetsbildning vid bildande av fastigheter för allmän plats
- Undersökning och sanering inom kvartersmark för bostäder.
- Geoteknisk åtgärd, utfläckning av den branta slänten på Kinna 24:121 samt anläggande av ett avskärande dagvattendike i släntfoten.
- Anläggande av väg sydost om planområdet, vilken senare planlaggs som lokalgata

Intäkter:

- Försäljning av bostadsområdet
- Intäkt för arrende av mark utanför planområdet

Investeringar, allmän plats

- anläggande av naturmark och strandpromenad
- hastighetssäkrande åtgärd på Mor Kerstins väg där gångvägen ansluter
- kostnader för underhåll av den tillkommande allmänna platsmarken.

VA-kollektivet

Kostnaden för utbyggnad av dagvattenledningar och nya anslutningspunkter belastar VA-kollektivet. Likaså tillfaller intäkter för anläggningsavgifter VA-kollektivet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Utgifter:

- Exploatören bekostar detaljplanen, bygglov och fastighetsbildning av bostadskvarteret.
- Exploatören får kostnad för köp av mark.
- Exploatören anlägger kvartersmark för bostäder.
- Inom kvarteret anlägger och bekostar exploatören dagvattenfördröjning och de servisledningar som behövs för anslutning till det kommunala vatten- spill och dagvattennätet. Exploatören betalar anläggningsavgift enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
- Exploatören får kostnad för utbyggnad av gångväg på allmän plats mellan parkeringen och bostadskvarteret.
- Kostnad för arrende och tillfällig parkering nordost om planområdet.

Intäkter:

Exploatören får intäkter vid uthyrning eller försäljning av bostäder.

