

Detaljplan för:

DEL AV KINNA 24:121 (KV. DOMHERREN)

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Upprättad 2017-11-27

Reviderad 2018-08-22

Hani Alsayah

Reviderad 2018-10-24

Lars Jönsson

Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

Laga kraft 2018-12-03

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser med illustrationskarta i skala 1:500

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, denna handling

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:500, upprättad 2018 av Lars Kjellgren, Marks kommun

Fastighetsförteckning upprättad 2018-09-13 av Marks kommun

Markundersökning porluft Kinna 24:121 m.fl., 2018-06-20, Ramböll Sverige AB

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus med ca 30 lägenheter för del av fastigheten Kinna 24:121.

Plandata

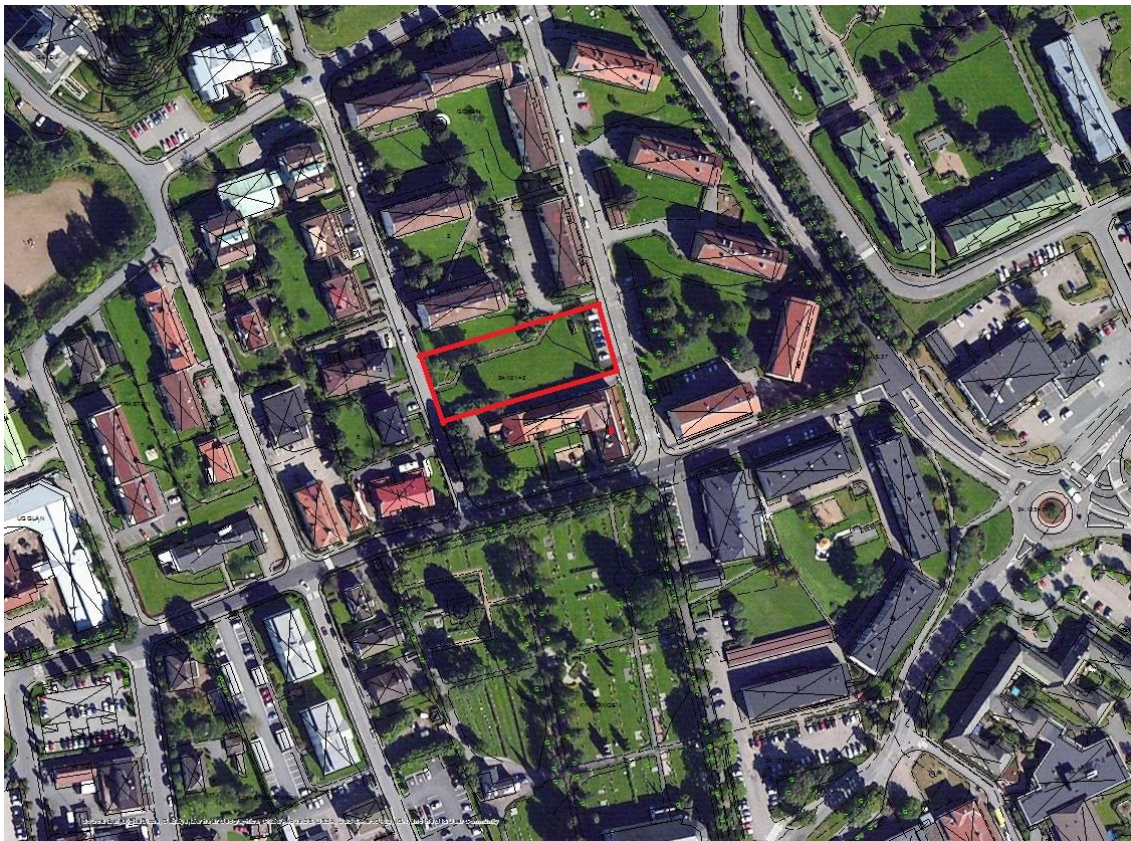
Läge och areal

Fastigheten avgränsas i norr av flerbostadshus, i söder av Kinna församlingshem, i öster av Gökatan och i väster av Lärkgatan.

Planområdet omfattar 2300 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Kinna 24:121 ägs av kommunen.



Figur 1 Översiktskarta

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Översiktsplaner

I fördjupad översiktsplan 2010 ligger planområdet inom befintlig tätortsbebyggelse där förtätning föreslås. Tätortsbebyggelse innebär både bostäder, service och rekreationsområden.

Översiktsplanen anger att det är särskilt viktigt med en väl utformad gestaltning av bebyggelse i centrala delen av Kinna.

Detaljplaner

I gällande stadsplan (53-10-30) är området planlagt som allmän platsmark - park.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked för del av Kinna 24:121 (kv. Domherren) den 2016-12-14.

Förutsättningar och förslag

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Parken utgör en öppen gräsyta med ett gångstråk i norra kanten och planteringar och sittplatser i nordöstra hörnet. Församlingen använder ibland den öppna ytan för brännbollspel med ungdomsverksamheten. I området finns inga utpekade naturvärden.

Bebyggelsen kring Gökgatan utgör en homogen bebyggelsemiljö med tidstypiska lamellhus från 50-talet. Husen är väl bevarande och har en hög arkitektonisk kvalitet i sina proportioner och detaljutformning.

Förslag till byggnation

Förslaget är att ett flerbostadshus består av ca 33 lägenheter föreslås byggas inom kvartersmarken. Östra delen av byggnaden vid Gökgatan är fyra våningar högt, och västra delen vid Lärkgatan är fem våningar högt ”figur 2”.

Byggnadshöjden regleras i detaljplanen, 13 meter för östra delen och 16 meter för västra delen som maximala höjder. Det är viktigt att föreslagen byggnad rimma sig med omgivande bebyggelse då takvinkeln regleras 24 till 31 grader.



Figur 2 "föreslagen byggnad"

Skuggstudie

En skuggstudie har utförts av Bygg- och miljökontoret för att undersöka om den föreslagna byggnaden innebär någon skuggeffekt för omgivande flerbostadshus.

Studien visar skuggbilden vid juli, september och december i olika dagtider. Nedan bild visar att närmaste flerbostadshus inte beskuggas under hela 10 juli. I september kommer en del av södra fasaden av fastigheten Göken 3 att skuggas vid kl. 10:00, och bara en mindre del av fastigheten Göken 4 vid kl. 13:15. Västra fasaden av Göken 4 kommer att skuggas i första december vid kl. 13:00.



Offentlig service

Planområdet är centralt beläget, 350 m till Kinna centrum med handel och service.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Det finns närliggande allmänna ytor för lek och bollsport 250 meter från planområdet, dels grusplanen i ravinen bakom Strömskolan och dels fotbollsplanen norr om Kv. Snickaren.

Det finns två större nyanlagda lekplatser i närheten, vid Backagårdsbadet och Stationsparken. De ligger respektive 550 respektive 400 meter från planområdet

En mindre plats för småbarnslek bör anläggas på gårdsytan.

Vägar och trafik

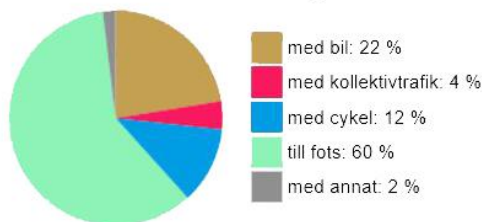


Figur 3 "trafiken i planområdet"

Biltrafik

Planområdet angörs från Gökgratan och Lärkgatan via Prästgatan ut till Boråsvägen. Uppskattning av antal resor för kv. Domherren enligt trafikstringsverktyget visas i tabellen nedan:

Skattad färdmedelsfördelning



Uppskattat antal bilar

Antal bilresor, exkl nyttotrafik: 43 bilresor
Uppskattning av antal bilar: 32 bilar (ÅDT),
vilket motsvarar ungefär 35 ÅVDT

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	43	8	22	115	4	193

Figur 4 "trafikstringsverktyg"

Resultaten från trafikstringsverktyget inkluderar endast personresor. Nyttotrafiken som är 15% av den uppskattat antal bilar tillkommer, total trafik 38 ÅDT.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger 150 m från Prästgatan bussplatsen (busslinje Kinna station-Bogryd Svanehov), och 300 m från Kinna kommunhuset bussplatsen (busslinje Skene-Borås).

Kinna station ligger 600 m till fots från planområdet.

Gång- och cykelvägar

Trottoarer finns utmed samtliga gator som omger planområdet.

Parkering och angöring

Det finns idag 10 allmänna parkeringsplatser i den östra delen av planområdet som försvinner vid planens genomförande. I planarbetet har intresset att förtäta orten med fler bostäder vägt över intresset 10 parkeringar. Det finns möjlighet att parkera på andra platser i centrum, det är även värt att påminna om att parkering i första hand är respektive fastighetsägares ansvar.

Parkeringsgarage ska skapas i bottenplan med en ramp från väster i planområdet. Det finns möjlighet för mer parkeringsplatser att skapas inom planområdet om det behövs. Enligt markanvisningsavtalet ska parkeringsplatserna skall lösas till 75 % i underjordiskt garage och resterande 25 % får lösas som markparkering.

Plannormen för parkeringsplatser är 15 P-plats/1000 BTA.

Adress

Ny adress fastställs under bygglovsprocessen.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

Marken i planområdet är platt. Enligt uppgifter från SGU:s kartvisare består marken av sand ner till minst 20 meter och troligen ner till över 100 meter under nuvarande markyta. Grundvatten påträffas på 12–16 meters djup. Jorden som består av sand (isälvssediment) anses som fast jord när det gäller den mekaniska egenskapen och har en bra bärkraft 20–30 t/m², och sanden påverkas inte av grundvattnets nedgång/uppgång.

På grund av de ovan beskrivna förutsättningar och eftersom under 60 år inte funnits några kända problem med omgivande byggnation som är i samma skala som den föreslagna byggnaden, bedömer kommunen att marken kan bebyggas med den föreslagna byggrätten. Undersökningar i samband med närliggande byggnation har visat på goda förhållanden.

Radon

Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger planen inom område som klassas som normalradonmark.

Förorenad mark

Det har legat en kemptvätt inom fastigheten Lärkan 7 som ligger cirka 50 meter från planområdet.

En miljöundersökning i form av porluftsmätning har genomförts av Ramböll Sverige AB (2018-06-20) på del av fastigheten Kinna 24:121 och fastigheten Lärkan 7. Enligt undersökningen finns det inga förhöjda halter av flyktiga organiska ämnen eller vinylklorid som utifrån erhållna analysresultat kan påvisas ha påverkan på hälsa hos boende på de undersökta fastigheterna.

Buller

Enligt huvudregel vid planering av bostäder, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 60 dBA.

Enligt tabell 2 i Boverkets broschyr om hur mycket bullrar vägtrafiken, där 1000(ÅDT) vid 50 km/t och 10 meter avstånd mellan fasad och vägmitt orsakar 55 dBA.

En trafikmätning har utförts av Marks kommun på Lärkgatan och Gökkgatan, mätningen visar att 85% av fordonens hastigheter motsvarar 37 km/t, och antal fordon per dygn är strax under 300 (ÅDT).

Det finns inga stora vägar eller spårtrafik nära planområdet. Lärkgatan och Gökgatan är lokala gator som angränsar planområdet i väster och öster, och binder Prästgatan med Olof Markusgatan.

Olyckor

Det finns inga riskabla anläggningar eller kända olyckor i närheten. Planområdet ligger centralt, långt ifrån industriområden och farliga transporter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten kan anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar som finns utmed Gökgatan och Lärkgatan.

Ifall avloppet behöver pumpas från byggnadens garage, ska detta avlopp kopplas mot en oljeavskiljare innan servisanslutningen.

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns utmed Gökgatan och Lärkgatan. Dagvattnet från fastigheten bör fördröjas innan påkoppling mot servisledning och dimensioneras till Q_{dim} : ca 11 l/s enligt en enklare beräkning utfördes av Marks kommun på befintliga förutsättningar. Planbestämmelse förslås som kräver fördröjning av dagvatten på tomtmark.

Avfall

Den närmsta återvinningsstation ligger ca 600 meter från planområdet. Byggnationen ska beakta utrymmen för fastighetsnära insamling enligt kommunens renhållningsordning och Förordning (2018:1462) om producentansvar för förpackningar.

Energiförsörjning

Fjärrvärmeledningar går igenom planområdet. Fjärrvärmen i södra delen av planområdet är en huvudledning, fjärrvärmen i norra delen av planområdet troligtvis en servis till MBAB.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning av planområdet. Befintlig nätstation flyttas till en plats nära Lärkgatan med användningsbestämmelse E₁.

Avståndet mellan stationen och brännbar byggnadsdel skall uppgå till minst fem meter, samt ett fritt utrymme för betjäning på minst ett par meter runt om stationen, detta avstånd tillgodoses genom prickmarken i planen. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

Genomförandefrågor

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen prövas med standardförfarande. Samråd genomförs under fjärde kvartalet 2017, granskning och antagande av detaljplanen bör kunna ske under sista kvartalet 2018.

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid om 5 år

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I planen finns ingen allmän plats. Exploatören är ansvarig för byggnationen inom kvartersmark i planen. Det är exploatörens ansvar att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten, avlopps och dagvattennätet samt el, tele och eventuell fiber.

Markförvärv

Efter att planen vinna laga kraft kommer kvartersmarken för bostadsändamål att säljas genom ett marköverlåtelseavtal.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Marks kommun och Gökgatan i Kinna 1 AB för fastigheten Del av Kinna 24:121, kv. Domherren den 2017-04-18. Markanvisningen gäller för två (2) år från tecknande av avtalet. Grundläggande villkoren för avtalet är att utformningen av bebyggelsen ska ske i samråd med kommunens bygg- och miljökontor, kvartersmarken för byggnaderna enligt blivande detaljplan ska överlåtas med äganderätt, och en långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas.

Plankostnadsavtal har upprättat mellan Marks kommun och exploatören.

Ledningsrätt- eller servitutsavtal bör finnas enligt en bedömning av Vattenfall Eldistribution AB för transformatorstationen.

Avtal ska tecknas mellan exploatören och Vattenfall avseende flytt av elnätanläggningar bestående av transformatorstation och markkablar vilket utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet är del av fastigheten Kinna 24:121 som är kommunalägd mark. Efter planens laga kraft kommer planområdet att styckas av till egen fastighet. Kommunen ansöker om fastighetsbildning efter planens laga kraft.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga fjärrvärmeledningar som korsar planområdet är säkrad genom servitut mellan Marks Kraftvärme AB och Marks kommun.

Vattenfall Eldistribution AB bedömer att de har erforderliga rättigheter för transformatorstationen, varvid den får anses säkrad med rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnadsavtal har upprättat mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen.

Planavgiften är beräknad efter gällande taxa för plan- och byggnadsnämnden fastställd av kommunfullmäktige 2016-11-24.

Exploatören får inkomster till följd av försäljning/uthyrning av bostadslägenheter.

Exploatören får kostnader till följd av detaljplanearbetet enligt ovan, fastighetsbildning samt inköp av mark.

Kommunen får intäkter till följd av markförsäljning

Konsekvensbeskrivningar

(1 kap 1 § PBL ”Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.”)

Miljökonsekvenser

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljökvalitetsmål enligt nedan:

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Friskluft och begränsad klimatpåverkan:

- Utsläpp av växthusgaser begränsas med goda kollektivtrafikförhållanden. ”+”
- bostäder i centrala belägen bidrar till att minska bilberoendet och koldioxidutsläppen. ”+”

God bebyggd miljö:

- Lätt att gå, cykla och åka kollektivt. ”+”
- Anslutning till väl utbyggd infrastruktur och service. ”+”
- Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet och främjar därmed användandet av förnyelsebara energikällor. ”+”

Säker strålmiljö:

- Planområdet är huvudsakligen normalradonmark. ”+”

Behovsbedömning Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger centralt med gångavstånd till skolor, förskolor och lekplatser samt kultur i centrum”+”

Låga hastigheter på gatorna runt om planområdet, det betyder säkrare trafikmiljö ”+”

Planförslaget reserverar plats för lek och samvaro ”+”

Planförslaget privatiserar område som kan användas av allmänheten ”-”

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt, Hani Alsayah

Exploateringsingenjör, Lars Lindeberg