

Detaljplan för:

HOTELLET 1, OCH DEL AV KINNA 24:83

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Upprättad 2019-01-24

Reviderad 2020-05-08

Hani Alsayah

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Laga kraft 2020-07-15

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, denna handling

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:500, upprättad 2020 av Fadi Aburashid

Fastighetsförteckning upprättad av Marks kommun

Trafikbullerutredning 2019-05-28, Sweco Environment AB

Geoteknisk utredning 2020-02-25, PE Teknik & Arkitektur AB

Skrivelse gällande vibrationer 2020-03-18, Arkimark Arkitektkontor AB

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva att nyttja befintlig byggnad på fastigheten Hotellet 1 i Kinna för bostäder i form av seniorboende samt att behålla befintliga verksamheter.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Kinna, och avgränsas i norr av kommunhuset, i söder och öster av Nya Kinnavägen. Väster om planområdet ligger en park och en livsmedelsaffär.

Planområdet omfattar ca 3700 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Hotellet 1 ägs av Sweden Yinia Living AB. En mindre del av planområdet ägs av Marks kommun.

Översiktskarta



Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Översiktsplaner

Enligt gällande fördjupning av översiktsplan för Kinna, Skene, Örby 2012 är hotellet utpekad som befintlig markanvändning / tätortsbebyggelse. Tätortsbebyggelse innebär en blandning av bostäder offentlig och kommersiell service och verksamheter.

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

Detaljplaner

Fastigheten Hotellet 1 omfattas idag av gällande stadsplan daterad 1982-06-11.

Detaljplanen omfattar ett större område i centrala Kinna på cirka 6 ha och innefattar förutom hotellet bland annat stationsparken, Marks kommunledningskontor samt äldreboendet Rönnäng.

En mindre del av planområdet är planlagt som allmän plats, park.

Del av befintlig byggnad ligger på mark som är prickad i gällande detaljplan. Gällande användning för fastigheten Hotellet 1 är Ht, hotell.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked för Hotellet 1 den 2017-02-01.

Förutsättningar och förslag

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Hotellet ligger i Kinna centrum och är närmast omgivet av kommunhuset, Rönnäng äldreboende, två förläggargårdar Sanden och Ännagården, samt stationsparken.

Planområdet ligger granne med kommunhuset och Rönnäng i norr, med tillgång till Kinna biblioteket och konserthuset.

Hotellet består av tre våningar, och de befintliga byggnader som omger planområdet består av 2–3 våningar med olika stilar.

Stationsparken ligger granne med hotellet i väst, parken omfattar grön yta cirka 1,2 ha med en utomhusteater. Det finns trädtrader som omger och skyddar parken mot Nya Kinnavägen och Stationsgatan, samt trädtrader som ramar in parkering väster om Hotellet.

Förslag till byggnation

Förslaget är att befintligt hus nyttjas för bostäder i form av äldreboende eller andra typer av boende. Enligt de ritningar som fastighetsägaren har tagit fram kommer det att inredas 43 lägenheter fördelade på 60% av tvårumslägenheter (<50m²) och 40% av enrumslägenheter (30–35 m²). Totalt kommer det att bo runt 55 personer i huset när planen är genomförd.

Exploateringsgrad regleras genom största bruttoarean (BTA) samt högsta utnyttjandegrad för byggnadsarea i detaljplanen.

Kulturmiljö

Kinna Sanden och Ännagården ligger nära fastigheten, de byggnaderna omnämnes under 1500 talet. Byggnadsminnesförklarad jämlikt kulturminneslagen (KML) 3 kap om byggnadsminnen för Kinna Sanden. Ännagården ingår i kommunens kulturmiljöprogram, omfattas av PBL 8:13, 8:14, 8:17 och 9:34.



Ännagården



Kinna sanden

Offentlig service

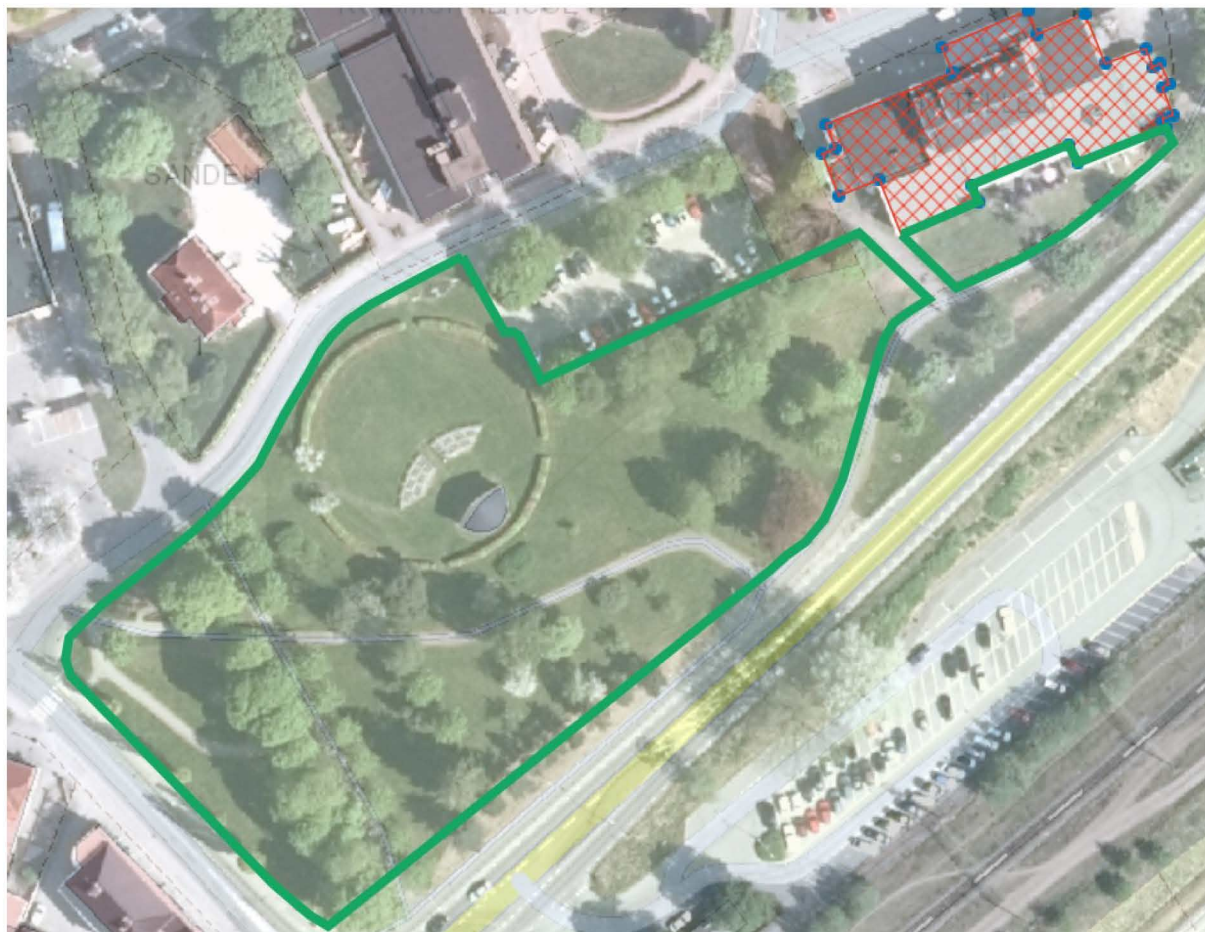
Hotellet ligger i Kinna centrum och det finns god tillgänglighet till service.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Idag ligger Hotellet fritt i parken, det finns en grön yta ca 500m² inom fastigheten i slänten söder om byggnaden som kan iordningställas till en privat gårdsyta. Stationsparken är belägen väster om planområdet där kommunen nyligen har anlagt en lekplats.



Vägar och trafik

Biltrafik

Hotellet kan nås direkt från Stationsgatan och Boråsvägen via Rättaregårdsgatan. Rättaregårdsgatan är enkelriktad från Boråsvägen till hotellet och dubbelriktad från Stationsgatan till hotellet. Rättaregårdsgatan används av de anställda samt besökare till Hemköp, kommunhuset, och Rönnäng äldreboende.

Kollektivtrafik

Kinna station ligger cirka 300m till fots från fastigheten. Från Kinna station till Borås tar det 24min med tåg och 35min med buss, till Göteborg tar det cirka 1tim med buss. En lokal busshållplats finns 200m från fastigheten som har bussar till Skene station, Borås centralstation, Bogryd Svanehov, och Spinnaren Rydal.

Gång- och cykelvägar

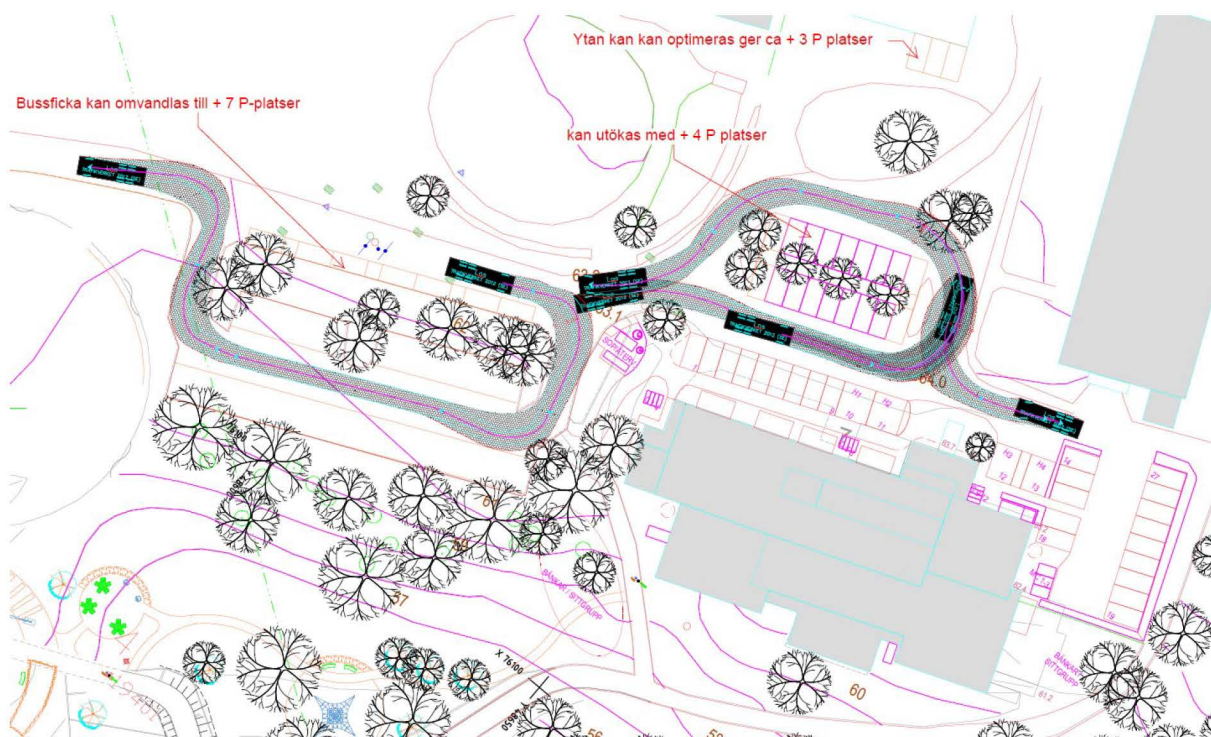
Trottoarer finns utmed samtliga gator som omger planområdet samt en gångbana som går genom stationsparken.

Parkering och angöring

Norr om planområdet och framför entrén till hotellet finns det 26 kommunalägda bilplatser som är använda till konserthuset och biblioteket. Väster om planområdet finns kommunalägd parkering som omfattar 30–35 bilplatser. Öster om hotellet finns en parkering ca 15 bilplatser som en del av dem ligger inom fastigheten Hotellet 1 och den andra delen är kommunalägd.

Totalt kan 27 parkeringsplatser anläggas på egen mark inom planområdet. Exploatören kommer tillhandahålla en bilpool. Eventuellt kan de befintliga kommunala parkeringsplatserna i närheten nyttjas under kvällstid.

Befintliga parkeringsplatser på kommunal mark kan utökas med ca 14 platser enligt förslaget nedan.



Adress

Nya adresser fastställs vid behov under bygglovsprocessen.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

Marknivåerna för planområdet varierar mellan ca +64 i norr och sluttar till ca +58 söderut. Enligt uppgifter från SGU:s kartvisare består marken inom planområdet av sand (isälvssediment).

En geoteknisk utredning gällande stabilitetsförhållande har utförts av PE Teknik & Arkitektur AB den 2020-02-25

Laster från plattgrundlagda enplansbyggnader bedöms till 10 kPa/våningsplan. På fastigheten Hotellet 1 har en last om 40 kPa och 50 kPa antagits vilket motsvarar en byggnad på 4 till 5 våningar.

Enligt den utförda geotekniska utredningen är stabilitetsförhållandena tillfredställande med 40 och 50 kPa belastning på fastigheten Hotellet 1. Säkerhetsfaktorn varierar mellan 3,52 och 3,41 för 40 kPa respektive 50 kPa. Även efter känslighetsanalys med höjd grundvattenyta på 1 meter och reducerad friktionsvinkel är stabilitetsförhållandena tillfredställande.

Radon

Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger planen inom område som klassas som normalradonmark. Gränsvärden för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som allmänheten har tillträde, och i nya byggnader är 200 Bq/m³.

Buller

Enligt plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 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 bostadslägenheter om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

En trafikbullerutredning har utförts 2018-07-16 av Sweco Environment AB. Beräkningarna visar att trafiken för prognosår 2040 är dimensionerande och därmed beaktas tillhörande beräkningsfall. Med prognosticerad trafik för år 2040 uppgår den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad till 61 dBA för delar av fasad riktad mot Nya Kinnavägen. Den högsta uppnådda maximala ljudnivån uppgår till 79 dBA vid fasaden mot Nya Kinnavägen för beräkningsfallet med prognosticerad tågtrafikbelastning för år 2040.

Olyckor

Väg 41 ligger ca 115 meter söder om planområdet och är rekommenderad transportväg för farligt gods enligt Trafikverket. Viskadalsbanan ligger ca 80 meter söder om planområdet och sträcker sig från Borås till Varberg och används för person- och godstrafik. Planområdet ligger på en höjdskillnad som är ca +10 meter från väg- och järnvägsnivå.

En översiktlig riskanalys av transporter med farligt gods på väg och järnväg i Borås Stad har utförts 2016-12-29 av Wuz risk consultancy AB.

Tabellen nedan visar skyddsavståndet till väg 41 och Viskadalsbanan enligt riskanalysen.

Skyddsavstånd till Rv41 (90km/h)			
Utformning	Mindre känslig verksamhet	Normalkänslig verksamhet	Känslig verksamhet
Enbart skyddsavstånd	30 m	40 m	50 m
Brandskyddad fasad	-	-	40 m
Vall el. dyl.	20 m	20 m	30 m
Brandskyddad fasad och vall el. dyl.	-	-	20 m
Skyddsavstånd till Viskadalsbanan			
Utformning	Mindre känslig verksamhet	Normalkänslig verksamhet	Känslig verksamhet
Enbart skyddsavstånd	30 m	30 m	40 m
Brandskyddad fasad	10 m	30 m	30 m
Vall el. dyl.	20 m	20 m	20 m
Brandskyddad fasad och vall el. dyl.	-	-	10 m

Med hänsyn till avstånd, höjdskillnad och den utförda analysen som avser samma berörda transportledningar, bedömer kommunen att riskkällorna inte kan påverka området nog för att kräva en detaljerad riskbedömning.

Översvämning

Planområdet ligger ca 700 meter från Viskan, vilken är utpekad som översvämningsområde i översiktsplan för Kinna. Planområdet omfattas av befintlig byggnad belägen på naturlig slänt som sluttar mot söder. Mindre hårdgjord parkeringsyta finns i nordöstra delen av planområdet med anslutning till slänten mot söder.

Enligt planens ändamål och förslag finns det inga instängda områden där vatten blir stående vid kraftiga regn, därför anses marken vara lämplig utifrån risken för översvämning till följd av skyfall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet som finns utmed Rättaregårdsgatan.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet söder om planområdet.

Avfall

Den närmsta återvinningsstationen ligger ca 100 meter söder om planområdet. Tekniskt område för avfallshantering finns i planområdets nordvästra del i direkt anslutning till befintlig gata/parkeringsyta enligt plankartan.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet i Kinna. Mark Kraftvärme AB ansvarar för Energiförsörjning av planområdet.

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning av planområdet. Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom planområdet som är säkerställda genom markreservat för allmännyttiga ändamål i plankartan.

Genomförandefrågor

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och

ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och tillhörande planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och Bygglagen PBL (2010:900).

Tidplan

- Samråd genomfördes under 2:a kvartalet 2019.
- Granskning är planerad till november 2019 – januari 2020
- Antagande är planerat till 2:a kvartalet 2020.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Planens genomförandetid är fem (5) år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Vägras bygglov som uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägare rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden för de detaljplaner som tidigare gällt för planområdet har gått ut.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän platsmark

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande samt framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Tekniska anläggningar*VA-system*

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten- spillvatten- och dagvattenledningar.

Avfallssortering

Exploatören ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av lösning för avfallssortering i läge angivet med användningen "E₁" inom området.

Ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av el- tele- och fibernät.

Avtal och överenskommelser*Överenskommelse om fastighetsreglering*

Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Hotellet 1 efter detaljplanen fått lagakraft.

Fastighetsrättsliga frågor**Markägoförhållanden**

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Kinna 24:83 som ägs av Marks kommun. Planen omfattar också fastigheten Hotellet 1 som är i privat ägo.

Erforderlig fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att, genom fastighetsreglering, föra ett område av Kinna 24:83 till Hotellet 1.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.

Ledningsrätt/Servitut

Del av Kinna 24:83 som detaljplanen möjliggör att reglera över till Hotellet 1 är belastad av ett avtalsservitut för befintliga VA-ledningar. Avtalsservitutet är sänt till inskrivningsmyndigheten för registrering, och ska fortsatt gälla i den belastade fastigheten.

Ledningsrätt- eller servitutsavtal för befintliga ledningar bör tecknas mellan Vattenfall Eldistribution AB och fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekostnad

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Marks kommun. Exploatören svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Ekonomiska konsekvenser för Marks kommun

Detaljplanen och dess genomförande medför inga kostnader för kommunen i form av gator och andra allmänna anläggningar.

Kommunen erhåller intäkter i form av ersättning för den mark som regleras över till Hotellet 1 vid planens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören betalar ersättning för mark som regleras in i exploatörens fastighet. Exploatören bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark samt lantmäterikostnader.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och är idag ansluten till kommunala ledningar i Rättaregårdsgatan. Ingen ny dragning eller servisanslutning krävs då planförslaget innebär en utökning av befintlig fastighet.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet söder om planområdet.

Parkering

Vid bygglovsprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering.

Tillgänglighet

Vid bygglovsprövningen ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga tillgänglighetsåtgärder.

Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom området.

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 miljö kvalitetsmål 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 som 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.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsnormer.

Barnkonsekvenser

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

Nya Kinnavägen som ligger ca 12m söder om planområdet kan påverka negativt mot barnens trygghet och rörligheten ”-”

Medverkande tjänstemän:

Planeringsarkitekt, Hani Alsayah

Exploateringsingenjör, Max Tholén