

Detaljplan för bostäder:

Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna centrum

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Upprättad datum 2020-02-20

Reviderad datum: 2020-09-15

Afshin Ghafoori, Planarkitekt

Max Tholén, Tibvik

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Laga kraft: 2022-01-31

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:500, 2019 av Lars Kjellgren, Marks kommun

Reviderad fastighetsförteckning, 2019-12-20 av Kerstin Larsson, Metria AB

Kulturhistorisk utredning, 2018-12-14 av Linda Lövkvist, Marks kommun

Dagvattenutredning, 2019-12-19, SWECO Environment

Geoteknik, 2019-03-29, WSP Samhällsbyggnad

Reviderad geoteknik, 2019-10-31, WSP Samhällsbyggnad

Bullerutredning, 2019-04-02, Akustikforum AB

Trafiksimulering Kinna Centrum, 2019-12-02, Tyréns AB

Illustrationskarta och gestaltungsförslag, Överås, 2019-12-03, Tengbom

Innehåll

Innehåll	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Läge och areal.....	5
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksentressen.....	6
Översiktsplaner	6
Detaljplaner.....	6
Övriga kommunala beslut.....	6
Förutsättningar och förslag	7
Bebyggelseområden.....	7
Vägar och trafik.....	14
Risker och Störningar.....	18
Teknisk försörjning	22
Genomförandefrågor.....	26
Miljökonsekvenser	32

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att i samband med avstyckning och fastighetsreglering av stamfastighet Ytterås 1 skapa möjlighet till förtätning inom ny fastighet Ytterås 5. Detaljplanen innebär en rivning av två äldre byggnader som ersätts med friliggande flerbostadshus för bostadsändamål med inslag av kontor och detaljhandel.

Syftet är även att utveckla kvarteret med hänsyn till närliggande kulturmiljö. Flerbostadshus skapas som anpassar sig till befintlig kulturmiljö längs Boråsvägen. Den befintliga in- och utfart till fastighet Ytterås 5 och Ytterås 2 flyttas österut för att förbättra och anpassa angöringen till föreslagen bebyggelse. Angöringen används fortsättningsvis av båda fastigheterna. För att öka Kinna centrum tillgänglighet skapas nya gångvägar som binder samman befintlig och ny bebyggelse. Avsikten är att i enlighet med översiktsplan för Marks kommun stärka bebyggelsestrukturen och utnyttjandet av befintlig infrastruktur kring Kinna centrum.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Kinna, på en plåtå i nära angränsning till Mor Kerstins torg. Planområdet avgränsas i norr av Grovaliden och flerbostadshusbebyggelsen kring Tallås, i söder av Boråsvägen, Posthuset och den planerade Lyckeskolan, i öster av Kinna centrum samt i väst av Mor Kerstins väg och naturområdet kring Viskan. Aktuellt planområde består av ca 5 300 m² av fastighet Ytterås 5.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ytterås 5 ägs av Överås Gård AB. Intilliggande fastighet Ytterås 2 ägs av Trophi Tidon AB. Fastigheten Kinna 24:121 ägs av Marks kommun. Gemensamhetsanläggningen Kinna S:32>1 är en vägsamfällighet som ägs av Marks kommun tillsammans med ca 50 delägare. Vägen sköts av kommunen. Strax norr om Grovaliden finns vägsamfälligheten Kinna S:38, väg till Stämmemad som är i privat ägo.



Figur 1 – Översiktskarta, Kinna Centrum

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet. Närmaste riksintresse utgörs av Viskan och tillhörande strandskydd.

Översiktsplaner

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan för Marks kommun. Ett genomförande innebär att bostäder skapas i knutpunkt nära attraktiva livsmiljöer med god tillgång till service. Förtätningen kan även innebära positiva synergieffekter på infrastruktur, detaljhandel, energi, och säkerhet.

Detaljplanen är även förenlig med fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby. Planområdet är utpekad som befintlig tätortsbebyggelse. Tätortsbebyggelse innebär en blandning av bostäder, verksamheter samt offentlig och kommersiell service. Förtätningen innebär en vidareutveckling av Kinna som kommunens administrativa och kommersiella centrum. Ny bebyggelse förstärker platsens identitet som handelscentrum. Detaljplanen följer riktlinjerna om rimliga avstånd till service och skola, närhet till kollektivtrafik, utnyttjande av befintlig infrastruktur, närhet till park, natur och grönområden. Föreslagen bebyggelse förbättrar även förutsättningarna för utvecklingen av kollektivtrafik.

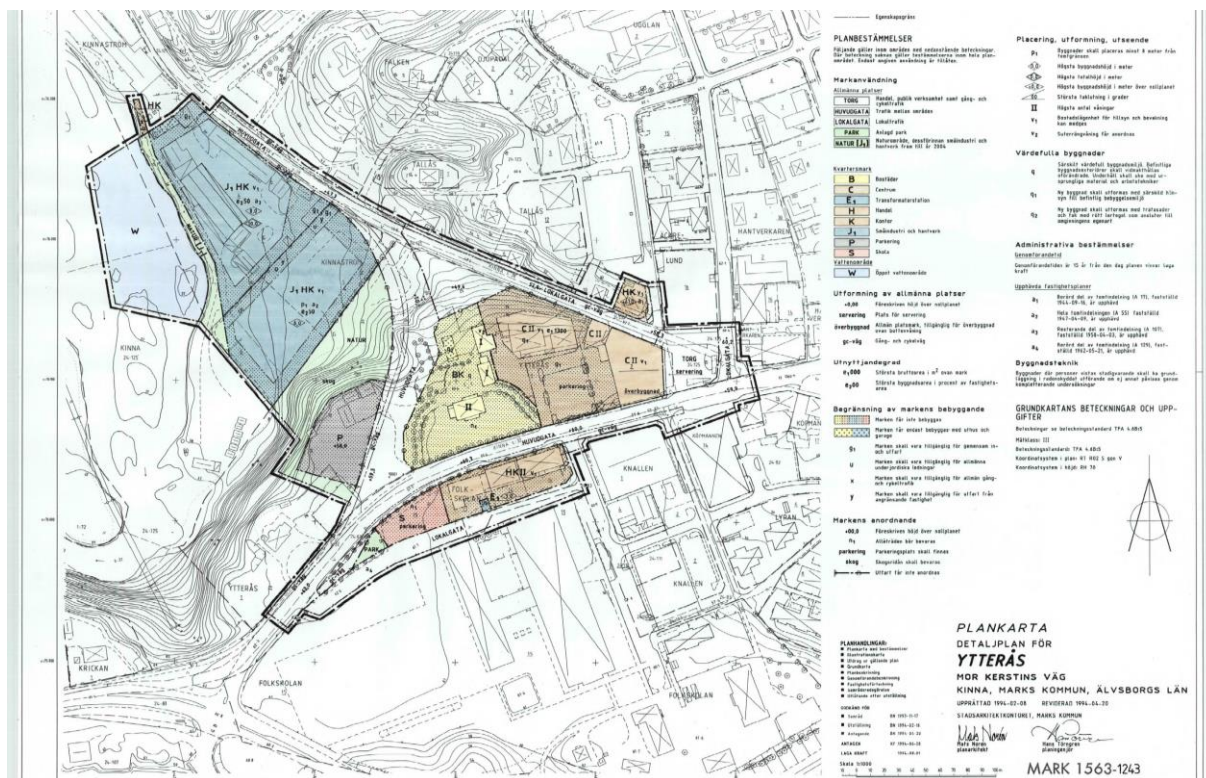
Detaljplaner

Fastigheten Ytterås 5 omfattas av detaljplan 1563-1243 från 1994. Detaljplanen reglerar ett område på ca 7 ha som förutom Kinna centrum även innefattar området längs Mor Kerstins väg och Kinnaström. Allmänna platser regleras till torg, huvud- och lokalgator samt park och naturområden. Kvartersmarken regleras till bostäder, centrum, handel, kontor, skola samt småindustri och hantverksverksamhet.

Område aktuell för planläggning regleras till kvartersmark med centrumändamål. Utnyttjandegraden begränsas till största bruttoarea om 1300 m² i högst två våningar inom ett angivet område om 1600 m², resterande mark regleras till prickmark som inte får bebyggas med undantag av parkeringsplatser.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked för Ytterås 5 den 2018-06-20. Enhetschef har den 2019-05-13 genom delegationsordning fastställt den 3 april 2019, §67 beslutat om samråd för detaljplan Ytterås 5. Plan- och byggnadsnämnden har den 2019-12-11 beslutat om granskning för detaljplan Ytterås 5.



Figur 2 - Detaljplan 1563-1243

Förutsättningar och förslag

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Fastigheten är belägen på en plåtå som på östra sidan omges av bebyggelse och på västra sidan öppnar sig mot landskapet. Byggnaderna befinner sig invid infarten till Kinna centrum, integrerad med Viskans dalgång. Dalgången är till stor del bebyggd och är därför i stora delar påverkad av den bebyggda miljön. En släntstabilisering gjordes vilket ändrade den ursprungliga topografin mot Viskan och Kinnaström men kvar finns platser för utblick mot landskapet.

Bebyggelsen inom Ytterås 4 och Ytterås 5 består av friliggande byggnader i en till två våningar omgiven av medvetet disponerade trädalléer. Även längs Boråsvägen finns trädalléer som leder in mot Kinna centrum och Mor Kerstins torg. Bebyggelsestrukturen utanför planområdet består av delvis friliggande byggnader och delvis slutna kvarter. Byggnaderna utgörs av en blandning av punkthus, lamellhus och gathus i två till sex våningar. Strax söder om planområdet är bebyggelsen låg med långa fasadliv längs Boråsvägen. Bebyggelsen blir något högre mot öst men har samma karaktär. Strax norr om planområdet är bebyggelsen högre men har på grund av sin placering i ravinens försänkning inte förändrat stads- och landskapsbilden.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun



Figur 3 - Situationsplan, Tengbom

Förslag till byggnation

Befintliga byggnader på fastighet Ytterås 5 rivs på grund av underhållsbehov, renovering är inte ekonomiskt försvarbart. I samband med rivning uppförs flerbostadshus för bostadsändamål med inslag av kontor och detaljhandel i bottenvåningar.

En paviljong skapas längs Boråsvägen som markerar en ny fyrvägs korsning och tillgängliggör kulturmiljön genom sin konvexa yta mot befintlig allé. Paviljongen bidrar även till en tydligare separering mellan angoringsvägarna för Ytterås 4 och Ytterås 5.

Två mindre flerbostadshus i tre våningar uppförs med gavlar mot Boråsvägen. Gavlarna utformas på ett sätt som möjliggör verksamhetslokaler mot gata. Byggnaderna får ett asymmetriskt sadeltak med ena sidan lägre för att möta befintlig bebyggelse på Ytterås 4. Entréer vänds mot öst och centrumbebyggelsen medan indragna balkonger och uteplatser placeras på byggnadernas västra sida. Totalt skapas ca 24 genomgående lägenheter med 2 respektive 3 rum och kök.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Ett större flerbostadshus i fem våningsplan och två suterrängvåningar uppförs längs Grovaliden. Byggnaden placeras utmed gatan med en gavel som framhävs i samband med släntens sluttning mot väst. Parkeringsgarage skapas i de nedre suterrängvåningarna medan resterande våningsplan används till bostäder. Totalt skapas ca 40 lägenheter i varierande storlekar men främst av storleken 2 rum och kök. Ett samlande trapphus och hiss tillgängliggör byggnaden. Entré och trapphus skapas med en indragning för att markera entré. Indragningen görs i samma manér som bostadsbyggnaderna på andra sidan Grovaliden.



Figur 4 - Visionsbild, Tengbom

En ny trottoar anläggs vid byggnadens norra fasad. Längs byggnadens gavlar anläggs trappor och gångvägar. Ett tryggare och vänligare gaturum som slutligen förses med belysning som kompletterar stråket till centrala Kinna.

Byggrätterna delas in i två separata egenskapsområden. Närmast Grovaliden regleras exploateringen till en största bruttoarea om 7400 m² och högsta byggnadshöjd om +72 m. Området närmast Boråsvägen regleras till en största bruttoarea om 3700 m² och högsta byggnadshöjd om 9 m mot väst samt högsta nockhöjd om 14 m. Längs Boråsvägen planläggs ett rättighetsområde. Syftet är att säkerhetsställa angöringen till fastigheterna Ytterås 5 och Ytterås 2. Längs Grovaliden planläggs ett område för teknisk anläggning i syfte att uppföra en ny transformatorstation. Området tar höjd för framtida behov och regleras till en byggnadsarea om 25 m².

Kulturmiljö

Fastighet Ytterås 4 och Ytterås 5 är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som värdefull kulturmiljö. En kulturhistorisk utredning utfördes 2018-12-14 av Marks kommun. Av utredningen framgår att fastigheten och tillhörande bebyggelse har starka kulturhistoriska värden, särskilt Mangårdsbyggnaden inom fastighet Ytterås 4. Bebyggelsen har sitt ursprung i den textila utvecklingen från sent 1800-tal och är en viktig del av Kinnas historia.

Mangårdsbyggnaden är uppförd i Schweizerstil blandat med klassicerande stildrag. Träarkitekturen är påtaglig med synligt timmer av liggande panel utan list. Huvudbyggnaden är rik på ornamentik, en snickarglädje som användes under förläggargårdarnas byggnadsepok. Huvudbyggnadens söderfasad som ligger parallellt med Boråsvägen har en nockhöjd om 9 m och

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

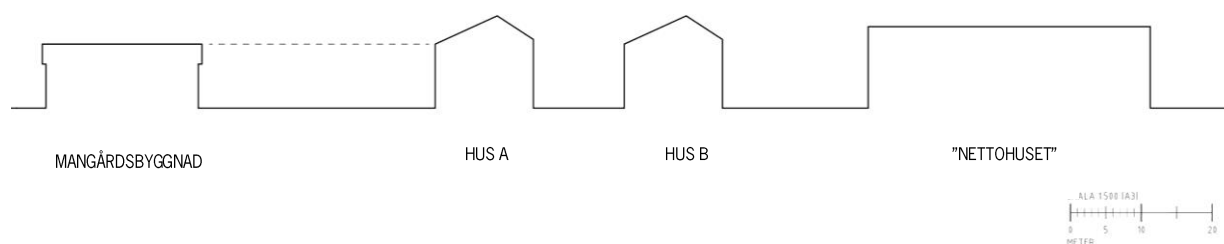
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

omges av en allé av hamlade träd. Byggnaden och den planterade vegetationen har stora likheter med herrgårdsbebyggelse. Tillhörande byggnader har byggts i etapper och haft olika användningsändamål. Främst har de använts till förvaring men har under senare tid gjorts om till bostäder. Den yngre fabriks- och lagerbyggnaden vid nuvarande parkeringsplats är från tidig 1900-tal och används till specialvaruhandel. Byggnaden har tidigare använts till ett handväveri som utvecklades i samband med uppförandet av Kinnamarks Mekaniska Väveri. Byggnaderna har till skillnad från resterande bebyggelse inte en stengrund utan vilar på betong.

Ytterås 4 med tillhörande byggnader är en del av Kinnas stads- och landskapsbild värd att bevara. Den nya bebyggelsen skall stå i kontrast till men ta hänsyn till kulturmiljön. Sammanhållna och skarpt skurna volymer skall kontrastera mot den befintliga bebyggelsens uttrycksfulla detaljutformning. Den nya alléen förenar de olika byggnadsvolymerna, utblickar och vyer bevaras i möjligaste mån.

Rekommendationerna om att bevara Ytterås 4 karaktär som förläggargård genomförs genom att avgränsa planområdet. Skydd av värdefulla byggnader gäller fortsättningsvis enligt gällande plan 1563-1243. Bestämmelse om prickmark förhindrar byggnation av nya byggnader och siktlinjer längs Boråsvägen tillgängliggör kulturmiljön. Skyddsbestämmelser om byggnadsexteriör, material och utförande anses tillräcklig. Fastighetens östra sida som planlagts för centrumändamål ses i sitt sammanhang med Kinna centrum. Kulturmiljöintresset tillgodoses genom planbestämmelser som reglerar byggnadshöjd mot befintlig bebyggelse. Intentionen är att Boråsvägens gaturum utformas medvetet och att byggnadernas höjder har tydliga relationer. Kulturmiljön blir fortsättningsvis synlig och ny bebyggelse underordnar sig den befintliga genom en tydlig indragning. Siktlinjer mot mangårdsbyggnaden bevaras.

Önskemål om exploatering tillgodoses genom rivning av befintlig fabriks- och lagerbyggnad. Tidigare underhållsarbete i syfte att bevara fabriks- och lagerbyggnaden genom exempelvis förstärkning av bjälklagar anses inte tillräcklig och ytterligare underhåll anses inte ekonomiskt försvarbart.



Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Strax söder om planområdet finns ett fornlämningsområde L2019:638. Området har enligt riksantikvarieämbetet klassificerats som boplatsoområde bestående av hård och boplatsgropar av ålderdomlig karaktär.

Om fynd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Kommersiell service

Runt Mor Kerstins torg finns det centrala kommersiella utbudet av detaljhandel, restauranger och näringsliv. Knutpunkten, en specialvaruhandel finns i den norra sidan av torget. På torgets västra sida finns dagligvaruhandel i form av Coop och systembolaget. I den södra delen av torget finns ett längre gångstråk som binder samman Kinna centrum med Stationsområdet genom en blandning av specialvaruhandel och restauranger.

Detaljplanen innebär att möjligheterna för nyetablering av kommersiell service i ett centralt läge ökar. Utbudet av nya lokaler bidrar till attraktivitet för nya näringsidkare samtidigt som en tätare bebyggelse nära kollektivtrafikstråk förbättrar möjligheterna för centralortens handel.



Figur 5 – Fabriksbyggnad, Ytterås 5

Offentlig service

Planområdet ligger i centrala Kinna med god tillgänglighet till offentlig service. I Kinnas centrala delar finns ett brett offentligt utbud, exempelvis polisstation, banker och kommunhus. Vid korsningen Boråsvägen och Stationsgatan ökar det offentliga utbudet av exempelvis bibliotek och konserthus.

Förskolorna Lyckegården och Näktergalen finns inom 300 m av planområdet. Antalet förskoleplatser uppgår till ca 105 platser. Behovet av att utöka antalet förskoleplatser ökar i samband med föreslagen detaljplan. Grundskolorna i centrala Kinna utgörs av Strömskolan med ca 350 elever från årskurs 1-6 och Lyckeskolan med ca 250 elever från årskurs 7-9. En ny grundskola för ca 600 elever i årskurs 7-9 planeras ersätta Lyckeskolan som idag har sin verksamhet i tillfälliga baracker. Nya Lyckeskolan kommer även inrymma bibliotek, amfiteater och science center.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god, särskilt från Boråsvägen. Inga större nivåskillnader finns inom planområdet med undantag av den slänt som sluttar mot Grovaliden. Området är välintegrerat med lokala gång- och cykelvägnätet. Dessa utvecklas genom nya interna gångvägar på kvarteretsmark som binder samman nya och befintliga strukturer för ökad tillgänglighet. Den planerade bebyggelsen utformas med minst en tillgänglig och användbar gångväg från parkeringsplats, angoringsväg och komplementbyggnader till flerbostadshusens entréer. Gångvägarna är lutningsfri och fria från hinder. Där nivåskillnader inte kan undvikas utjämnas dessa med ramper och vilplan.

De planerade flerbostadshusen byggs på ett sätt så att funktionshindrades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas. Huvudentrén gestaltas för en ökad användbarhet utan större nivåskillnader. Entré och kommunikationsutrymmen utformas med tillräckligt manöverutrymme för rullstol. Viktiga målpunkter som exempelvis entréer bör betonas med kontrastverkan och belysning.

Lek och rekreation

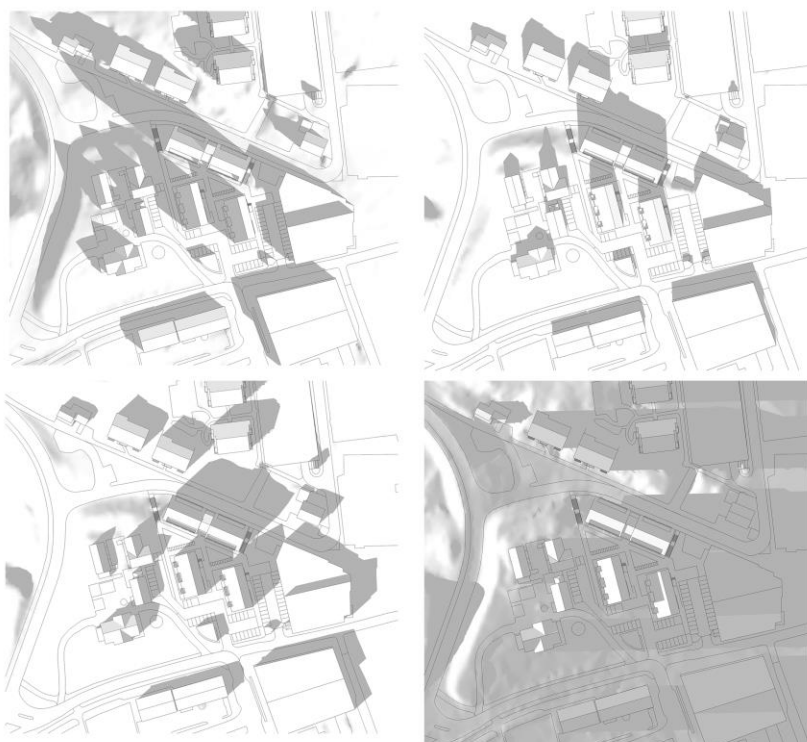
Planområdet har en god tillgång till rekreation och avkoppling. Nya flerbostadshus nära Kinnaström och Viskans naturliga dalgång ger möjlighet till attraktiv avkoppling och återhämtning. Hedgårdessjön och Barrsjön ca 3 km väster och norr om planområdet erbjuder en naturmiljö av sammanhängande skog med mycket höga rekreativvärden i form av badplats och motionsspår.

Stationsparken ligger ca 500 m öster om planområdet med en scen som används till allmänna föreställningar. Parken har även inslag av kulturhistoriskt viktiga byggnader. Under början av 2018 kompletterades parken med lekplats. I övrigt finns närmaste lekplatser i angränsning till utemiljöer invid Lyckgårdens och Näktergalens förskola.

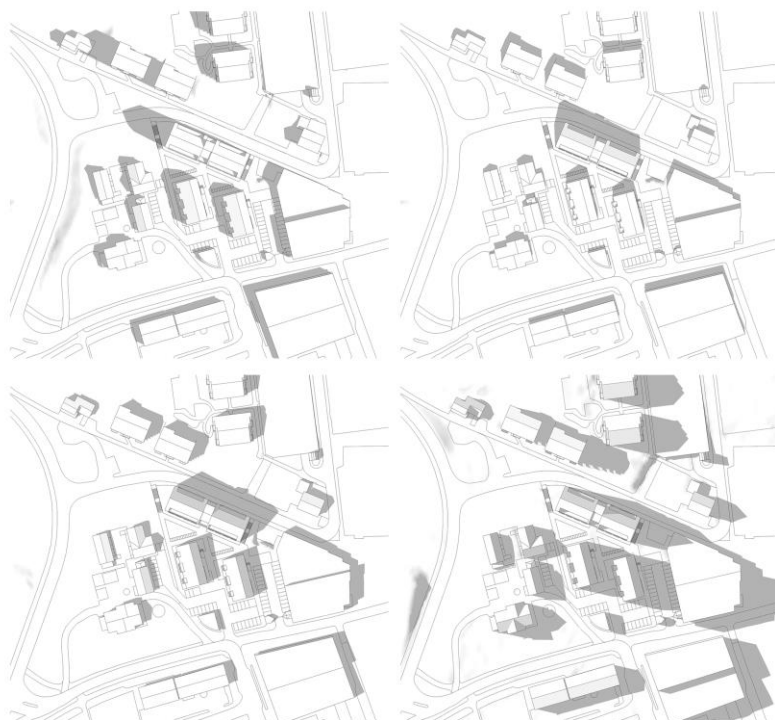
Skugg- och ljusförhållanden

Nedan presenteras en skuggstudie av föreslagna bebyggelse inom planområde. Skuggstudien redovisar fyra tidpunkter på dygnet vid två olika tillfällen under året: vårdagjämning och sommarsolstånd.

Enligt skuggstudien medför den planerade bebyggelsen ingen olämplig skuggning av omkringliggande byggnader och omgivning. Den största delen av skuggning från ny bebyggelse faller utanför egen fastighet. En del skuggning faller inom parkeringsplatsen för Ytterås 2. Bedömningen är att den planerade bebyggelsens skuggning är jämförbar med skuggning från befintliga byggnader och träd som redan finns på platsen.



Figur 6 - Vårdagjämning kl. 09, 12, 15 och 18



Figur 7 - Sommarsolstånd kl. 09, 12, 15 och 18

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Vägar och trafik

Biltrafik

Trafikinmatning till Ytterås 5 sker genom in- och utfart från Boråsvägen, en lokalgata som leder till många målpunkter. Omkringliggande vägar består av Mor Kerstins väg, Grovaliden och Nya Kinnavägen som alla är en viktig del av Kinnas övergripande trafiksystem och har kommunen som väghållare. Bashastigheten på lokal- och bostadsgator i Kinna centrum är 50 km/h. På Boråsvägen vid Mor Kerstins torg regleras hastigheten till gångfartsområde. Kommunfullmäktige har tagit beslut om att minska hastigheten på lokalgator till 40 respektive 30 km/h.

En trafikutredning gjordes för Kinna centrum 2018-07-12. Utredningen redovisar befintliga förutsättningar och trafikflöden. Högst trafik förekommer på Boråsvägen med en veckodygnstrafik (ÅVDT) på ca 4800 fordon. Även Mor Kerstins väg som används som förbifart till områdena Kinnasten och Kinnaström har en hög veckodygnstrafik på ca 4450 fordon. Grovaliden har lägst veckodygnstrafik på ca 1800 fordon.

Ett genomförande av detaljplan innebär ett preliminärt tillskott om ca 131 nya fordon enligt trafikverkets alstringsverktyg. Detta innebär ett tillskott om ca 107 fordon (ÅVDT). Bostäder står för ca 75 nya fordon och kontor för ca 55 nya fordon. Den uppskattade färdmedelsfördelningen består av 28 % bil, 6 % kollektivtrafik, 15 % cykel och 50 % gående.

En trafiksimuleringsutredning gjordes av Tyréns 2019-12-02. Utredningen tog hänsyn till framtida exploatering och effekten av ökad belastning på Nya Kinnavägen och plankorsningen med järnvägen. Utredningen konstaterar att maxköerna som bildas under rusningstid redan är långa. Ramperna till väg 41 påverkas inte, även vid de mest ansträngda scenarion. I ett framtida scenario växer köerna på Lyddevägen, Nya Kinnavägen och Stationsgatan. Detta beror på generell trafikutveckling medan planerad utbyggnad har ytterst begränsad påverkan.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns 50 m från planområdet invid Mor Kerstins torg. Hållplats Kinna centrum trafikeras av linjen 55 Örby-Kinna-Skene. Hållplatsen har en relativ hög turtäthet med bussavgångar varje hel och halvtimme under högttrafik.

Kinna station ligger cirka 500 m från planområdet. Stationen är en naturlig knutpunkt för Viskadalsbanan och expressbussar mot Göteborg. Kinna station trafikeras av expressbussarna 300 och 330 mot Göteborg. Intill stationen finns pendelparkering och cykelställ. Kommunens vision är att bygga om resecentrum för att förbättra tillgänglighet och utöka möjligheterna till hållbart resande.

Trafikverket ansvarar för Viskadalsbanan. Inga planer finns för att ändra nuvarande tåghastighet 90 km/h norr om Skene. Söder om Skene är hastigheten sänkt till 80 km/h, förhoppningen är att efter upprustning av spår och kontaktledning kunna höja hastigheten. Ursprunglig hastighet utmed Viskadalsbanan skiljer sig på olika sträckor och är mellan 70-110 km/h. Vid framtagande av bullerutredningar är det lämpligt att räkna med den ursprungliga hastighet. Trafikverkets arbetar för att uppnå en säkerhetsnivå som medger hastigheter upp till 140 km/h utanför tätorterna.

Detaljplanens bebyggelsetäthet förbättrar reseunderlaget nära ett befintligt kollektivtrafikstråk. Med ytterligare åtgärder som förbättrar kollektivtrafikens framkomlighet längs Boråsvägen stärks hållbara rese- och levnadssätt.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Gång- och cykelvägar

Planområdet har en god tillgång till gång- och cykelvägnätet i centrala Kinna. Gång- och cykelvägar finns utmed samtliga gator som omger planområdet. Längs Boråsvägen övergår gång- och cykelvägar till gångfartsområde invid Mor Kerstins torg.

Sammanfattningsvis är tillgängligheten till gång- och cykelvägar god. Framkomligheten är god för gående men kan förbättras för cyklister. Nya gångvägar och alléer bildas i samband med genomförandet av detaljplan. På ömse sidor om bebyggelsen bildas gångvägar som förbinder Grovaliden med Boråsvägen. Höjdskillnaderna av slänten tas upp av trappor med vilplan och räcken.

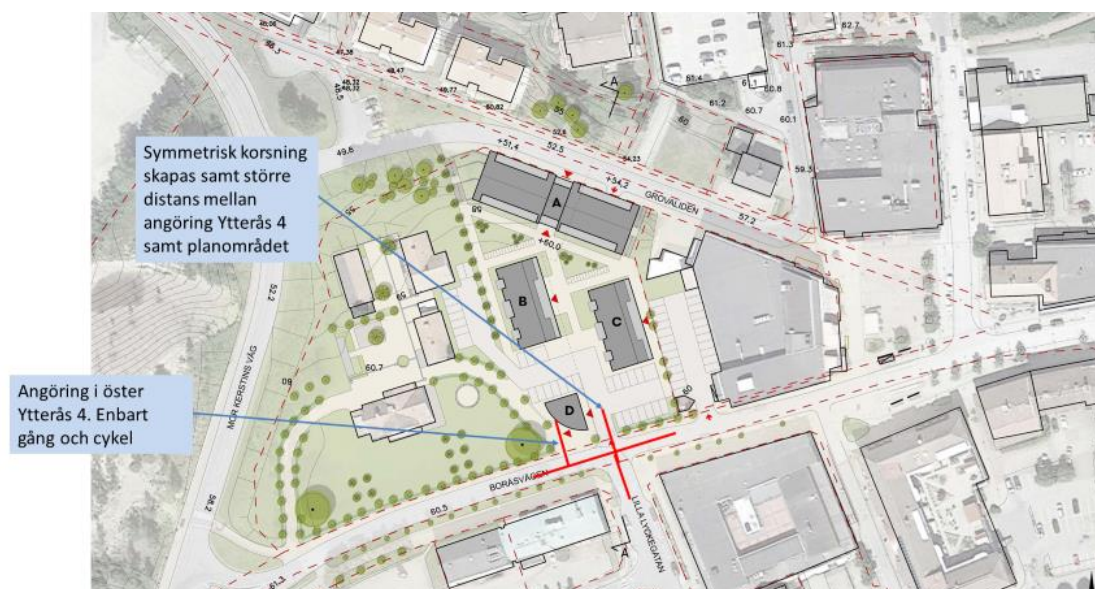
Parkering och angöring

Planområdet angörs via in- och utfart från Boråsvägen. Även besökande till Ytterås 2 angör via denna in- och utfart. I planområdets sydöstra del övergår Boråsvägen till en gårdsgata i riktning mot Mor Kerstins torg. I denna punkt leds merparten av biltrafiken in på Lilla Lyckegatan i nord-sydlig riktning.

Väggorsningen mellan Boråsvägen, Lilla Lyckegatan och angöringsvägen till Ytterås 5 och 2 är inte symmetrisk och anslutningarna är förskjutna i förhållande till varandra. Förskjutningen medför osäkerhet med avseende på väjningsplikt och förtursrätt för bilister, cyklande samt gående vilket innebär att trafiksäkerheten inte är tillfredställande. I syfte att höja trafiksäkerheten föreslås i detaljplanen att symmetrin återskapas så att en ”ren fyrväggskorsning” erhålles. Detta ger även en mer stadsmässig gatustruktur, se figur 8.

Den östra anslutningen till Boråsvägen från Ytterås 4 ligger väldigt nära nuvarande infart till planområdet. Genom att flytta infarten med syfte att skapa en symmetrisk korsning, ökas avståndet mellan anslutningarna från Boråsvägen till Ytterås 4 och 5, vilket ökar trafiksäkerheten.

Ett rättighetsområde planläggs för att säkerhetsställa fortsatt angöring för fastighet Ytterås 2. Inom planområdet finns idag ca 80 parkeringsplatser. Av dessa 80 återstår ca 36 parkeringsplatser efter planens antagande.



Figur 8 – Ny fyrväggskorsning

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Parkeringsbehov för ny byggnation

En ny parkeringsnorm antogs för Marks kommun den 5 februari, 2020. Parkeringsnormen skall verka för ett strategiskt arbete mot ett minskat bilberoende samt att attraktiv mark i kommunen främst ska användas för bostäder och verksamheter, inte till markparkering.

Enligt ny parkeringsnorm innebär detaljplanen ett parkeringsbehov om 65 p-platser för bilar, 65 p-platser för cyklar och 6-7 p-platser för moped. Möjlighet till att sänka kravet på antal parkeringar finns genom så kallade gröna parkeringsköp, dvs åtgärder som sänker bilinnehavet samt samutnyttjande av parkeringsplatser. Denna bedömning görs lämpligast i bygglov. Detaljplanens parkeringsbehov löses genom 36 parkeringsplatser ovan mark, notera att 10 av dessa ligger utanför planområdet men inom fastigheten Ytterås 5, samt med 32 parkeringsgarageplatser med möjlighet till utbyggnad av ytterligare 16 parkeringsgarageplatser vilket ger totalt antal parkeringsplatser till minst 66 och max 82 platser. Härigenom uppfylls kravet på p-normen med god marginal.

Parkeringsbehov för Ytterås 2 och detaljhandeln

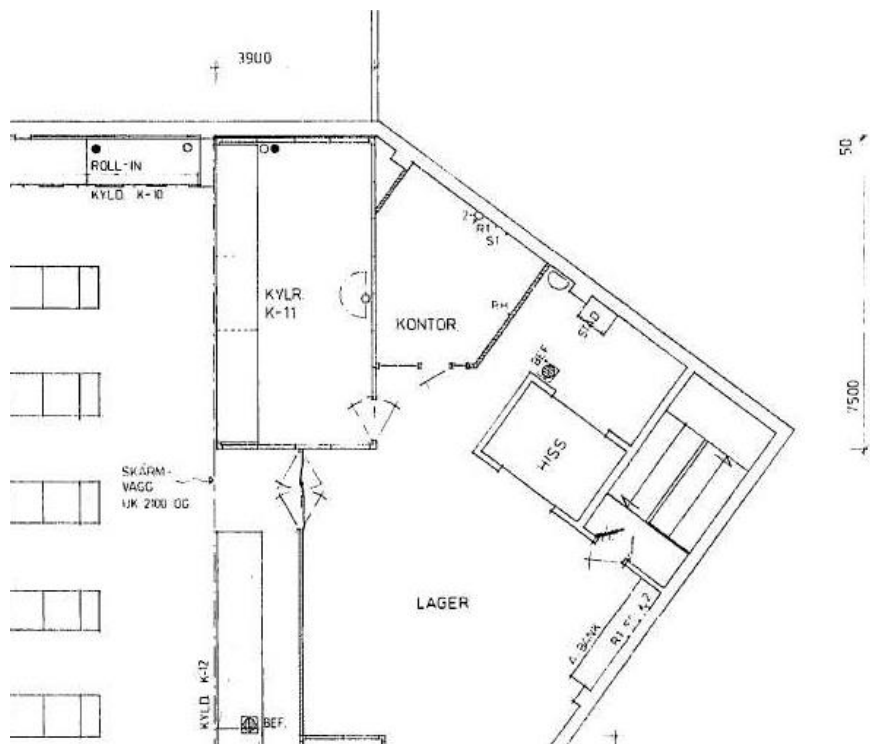
Enligt parkeringsnorm uppgår parkeringsbehovet för Ytterås 2 till ca 70 parkeringsplatser. Ytterås 2 har på sin fastighet ca 20 p-platser. I nära angränsning till planområdet finns Parkeringshus Kinna Centrum med ca 150 allmänna parkeringsplatser. Parkeringsplatsen ligger inom 50 meter från Ytterås 2 och tillgängligheten till fastighetens huvudentréer är god. Parkeringsplatsen har öppet alla dagar från 06.00 till 20.00. Nyttjandegraden är ca 50 %.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att föreslagen detaljplan inte innebär en begränsning av parkeringsmöjligheterna och är således inte heller en olägenhet för omkringliggande fastigheter.

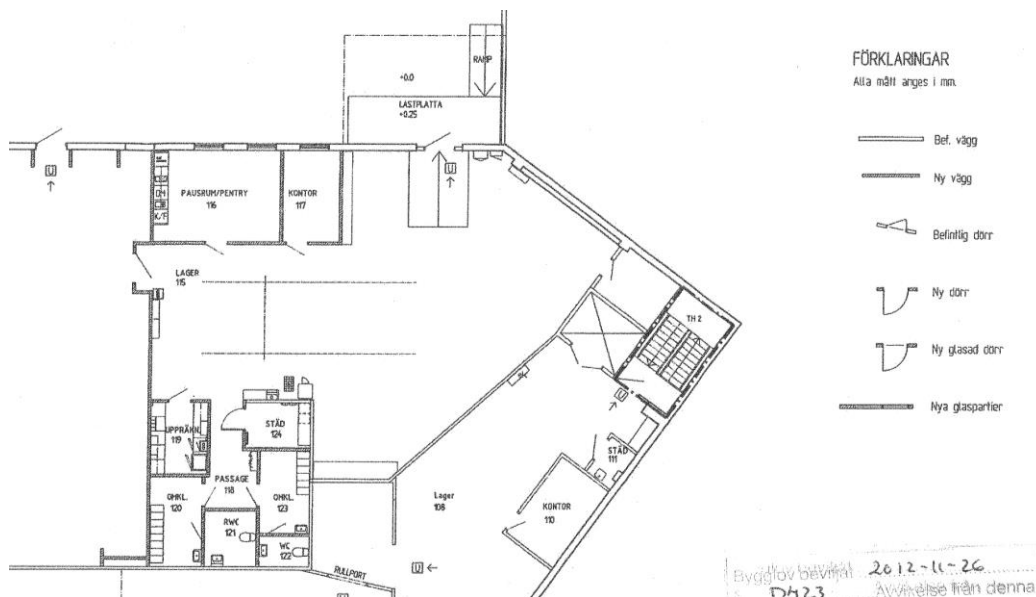
Godsmottagning för Ytterås 2 och detaljhandeln

Lastning och godsmottagning för fastighet Ytterås 2 har planerats till en lastkaj längs Grovaliden. Vid ett senare tillfälle har byggnaden byggts om och ytterligare en mindre lastningskaj tillkommit längs byggnadens västra fasad. Denna lastkaj nyttjas av Systembolaget. Systembolagets lokal uppskattas till ca 500 m² av en total våningsyta om 1500 m².

Grovaliden används fortsättningsvis för tung trafik och större godsmottagning sker via befintlig lastkaj vid fastighetens nordvästra hörn. Olämpliga backningar av tunga fordon som riskerar arbetsmiljön och säkerheten på parkeringsplatsen begränsas i samband med ny detaljplan. Mindre godsmottagning kan fortsättningsvis ske tillfälligt genom mindre fordon via befintlig lastkaj.



Figur 9 - Original ritning, Markplan, Ytterås 2



Figur 10 – Bygglövsritning, Markplan, Ytterås 2

Address

Nya adresser kommer beställas under bygglovsprocessen.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

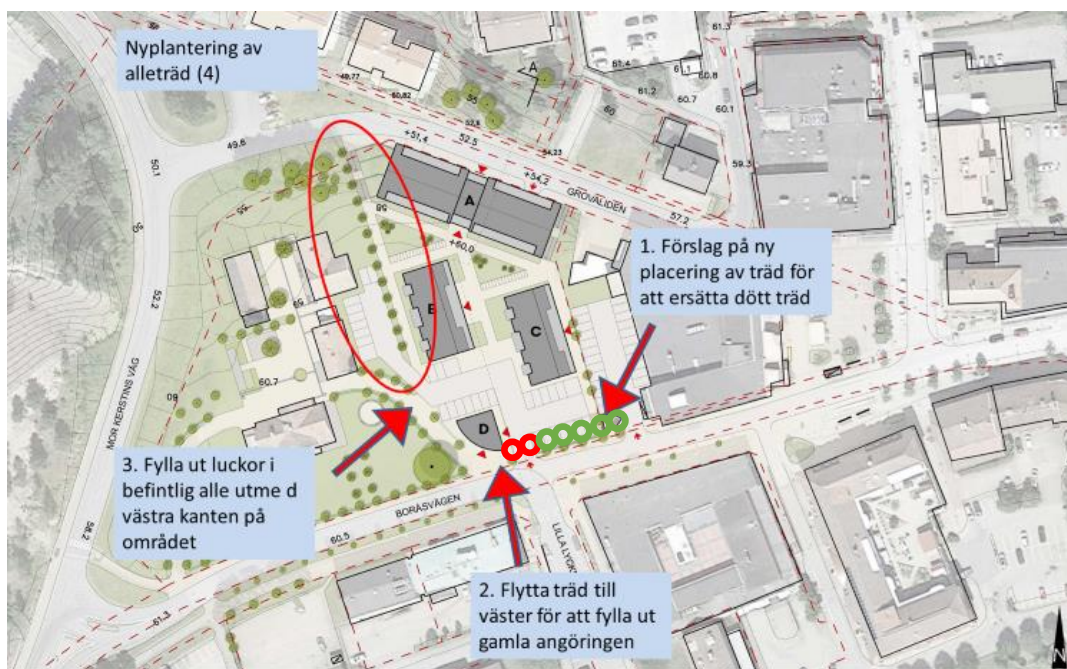
Risker och Störningar

Generellt biotopskydd och kompensationsåtgärder

Utmed Boråsvägen finns en längre allé. Utmed den del av Boråsvägen som utgör planområdets södra gräns, öster om infartsvägen, fortsätter allén med 7 träd; 5 hamlade lindar och 2 hamlade lönnar. Det finns inga kända skyddsvärda eller rödlistade arter på träden. De är medelgrova träd (40-50 cm i diameter) utan hål. Minst ett av träden har skador i barken. Trädallén är knuten till den befintliga kulturmiljön och bildar en huvudaxel mot Kinna. För att förbättra trafiksäkerheten förflyttas infarten från Boråsvägen till planområdet österut. Lösningar till säker infart begränsas av planområdet möjligheter till angöring via Boråsvägen som utgörs av en sträcka om ca 40 m. Föreslagen trafikåtgärd innebär ett minsta intrång i allén, en till två lindar närmast infartsvägen behöver fällas alternativt kompenseras. Kompensationen kan ske på olika sätt eller genom kombination av olika åtgärder:

- 1-2 träden flyttas öster ut och kompletterar allén i dess ände nära befintlig butiksbyggnad, se figur 11 alt. 1.
- 1-2 träden flyttas väster ut till andra sidan tomtinfarten, se figur 11 alt. 2.
- 1-2 träden flyttas till att följa gång- och cykelvägens östra sida i västra plangränsen varvid befintliga luckor i nuvarande alléplantering fylls igen, se figur 11 alt. 3.

Vidare föreslås en ca 50-70 m lång ny allé i nord-/sydlig riktning i skiljegränsen mellan nya planerade bostäder och befintliga bostäder i väster, se figur 11. Den föreslagna exploateringen påverkar inte den befintliga allén i övrigt och medför ingen beskuggning, dränering eller annan påverkan. En exploatering vid Kinna centrum är av stort allmänt intresse. Med anledning av behovet av exploatering och markens lämplighet för bostäder bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att åtgärden är förenlig med särskilda skäl för dispenser. Ansökan om dispens inom generellt biotopskydd skickas efter planen vunnit laga kraft.



Figur 11 – Alternativa kompensationsåtgärder. Träd som flyttas/tas ned. Träd som bevaras (grön)

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

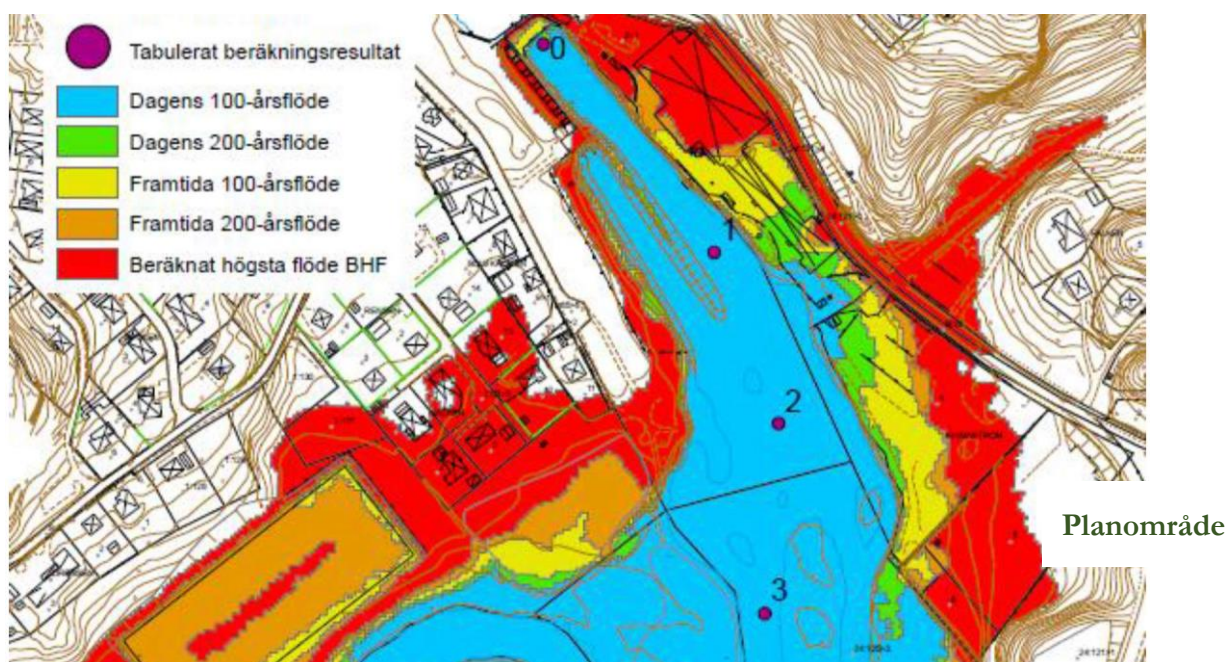
PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Skyfall och översvämningsrisk

En översvämningskartering gjordes 2011 av DHI för områden längs Viskan genom Kinna. Översvämningskartor redovisar 100-års flödet för dagens klimat, 100-års flödet för ett framtida scenario samt beräknade högsta flödet enligt dagens klimat.

Vid 100-årsflöde översvämmas främst lågpunkter längs Kinnaström med en nivå om 38,3 m. Vid framtida 100-årsflöde översvämmas en del byggnader längs Kinnaström med en nivå om 39,6 m och vid högsta flöde översvämmas större delen av Mor Kerstins väg längs Kinnaström med en nivå om 41,5 m. En jämförelsestudie av två beräkningsmodeller togs fram av DHI 2013 för att jämföra beräkningsmetoderna Mike 11 (2011, DHI) och HEC-RAS (2012, SMHI). Den tidigare klimatfaktorn om 57% vid 100-årsflöde ändrades vid ny beräkning till 35% för dagens 100- och 200-årsflöde. Vid 100-årsflöde översvämmas främst lågpunkter längs Kinnaström med en nivå om 38,5 m. Vid framtida 200-årsflöde översvämmas en del byggnader längs Kinnaström med en nivå om 39,7 m och vid högsta flöde översvämmas större delen av Mor Kerstins väg längs Kinnaström med en nivå om 41,8 m. Lägsta nivå inom och invid planområdet utgörs av korsningen Grovaliden och Mor Kerstinsväg uppmätt till 49,5 resp. 50 m. Ny bebyggelse har lokaliseras till en marknivå så att den är lämplig med hänsyn till risken för översvämningsrisk. Översvämningsrisken av 100-års, 200-års eller högsta flöden för ny exploatering bedöms som liten. För ytterligare bedömning se avsnitt dagvatten.



Figur 12 - Uppdaterad översvämningskartering Kinnaström 2013

Geotekniska förhållanden

Enligt SGI kartregister klassificeras jordarten inom planområdet till isälvssediment med förutsättning för skred. I allmänhet är markytan plan med varierande marknivå mellan ca +60 till ca +60,7. I väst är nivåskillnaden mellan ca 0 m till ca 10 m. I norr är nivåskillnaden mellan ca 6 m till 10 m.

En geoteknisk utredning togs fram av WSP 2019-03-29. Jordlagerföljden i planområdet konstateras till mullhaltig sand eller sand vilandes på berg. I den geotekniska utredningen föreslås

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

en grundläggning på platta på mark efter att den mullhaltiga sanden eller sandiga mulljorden tagits bort. En provtagning av grundvatten utfördes i samband med den geotekniska utredningen. Grundvattenrören indikerar grundvattennivån till +40 m. Nivåsättning av dränering påverkar inte grundvattennivån. Den geotekniska utredningen kompletterades av WSP 2019-10-31. I den reviderade utredningen togs hänsyn till bygglovsbefriade åtgärder som kan komma att påverka planområdets totalstabilitet.

Tillståndsbedömningen av slänt mot Grovaliden och knypunkt Mor Kerstins väg/Grovaliden klassificeras som tillfredställande. Slänten bedöms även stabil för området avsedd för teknisk anläggning. Bedömning av slänt vid nybyggnation är tillfredsställande under förutsättning att släntlutning anläggs i 1:2 och att släntkrön är obelastad inom minst 2,5 m avstånd. Slänter där växtlighet tas bort anses utgöra hög risk och ska erosionskyddas. I övrigt bör konstruktionen av stödmuren vid fastighet Ytterås 2 utredas vid anläggande av suterränghus vid Grovaliden. Schaktning och borttagande av bakomliggande material kan påverka stödmurens stabilitet. Dessa byggnadstekniska säkerhetsfrågor skall utredas i samband med bygglov och genomförande.

Planbestämmelser har införts för att säkerställa stabilitet. Släntlutningar om maximalt 1:2 tillåts längs befintlig slänt mot Grovaliden. En administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt har införts för att åtgärder för stabilitet vidtas innan bygglov ges för byggnader längs slänt. Bestämmer om maximal markbelastning i enlighet med den geotekniska utredningen införts för att förhindra olämpliga laster i enlighet med rekommendationer från geoteknisk utredning. En utökad lovplikt reglerar markens befintliga höjd och krav om marklov.

Släntlutning om 1:2 skall även utföras för de områden som ligger utanför planområdet i anslutning till område E, teknisk anläggning, eller likvärdig markstabiliserande lösning.

Radon

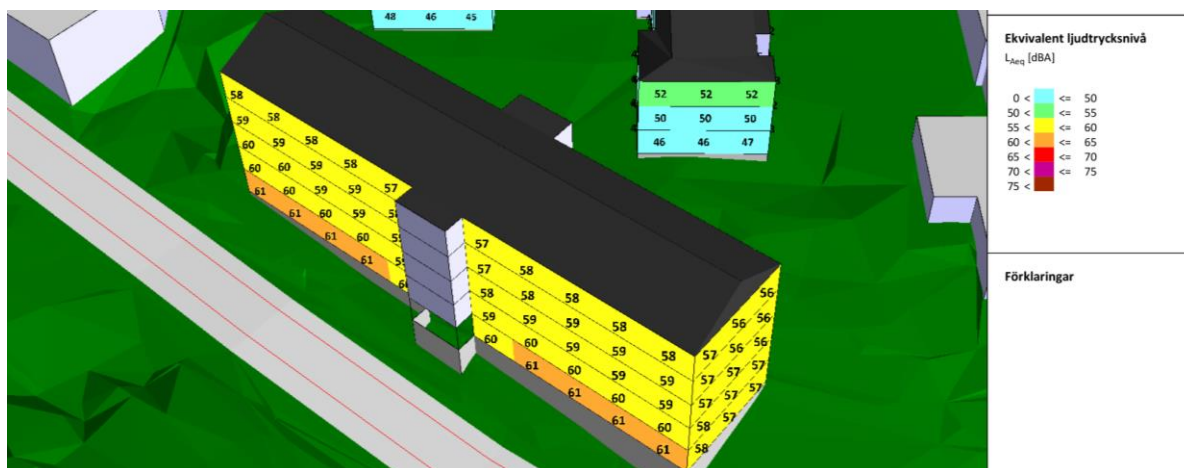
Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger detaljplanen inom område som klassas som högradonmark. Byggnad ska uppföras med radonsäkert utförande genom exempelvis täta konstruktioner. Planbestämmelse om att byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande har upphört att gälla 2012-11-02 varav ingen planbestämmelse införts i plankartan.

Buller

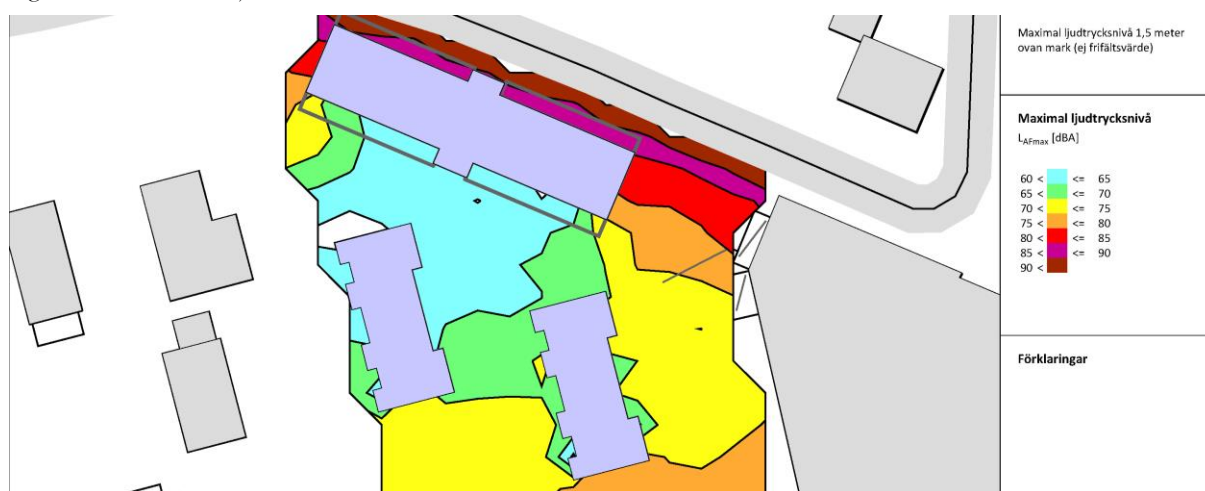
Enligt gällande förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad och 65 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder om högst 35 m². Om dessa nivåer överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en tyst sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Vid en uteplats bör inte bullernivån överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

En trafikbullerutredning har utförts 2019-04-02 av Akustikforum AB. Beräkningarna har utförts enligt beräkningsmodell SNV rapport 4653 och 4935. Beräkningarna visar att trafiken för prognosår 2040 är dimensionerande och därmed beaktas tillhörande beräkningsfall. Ekvivalent ljudnivå överskrids med 1 dBA på suterrängplanet mot Grovaliden. Riktvärden uppnås genom bestämmelse om mindre lägenheter med en yta om 35 m² i suterrängplanet mot Grovaliden

Föreslagen gestaltningen uppfyller kraven om tyst sida mellan flerbostadshusen. Samtliga flerbostadshus har tillgång till minst en luddämpad sida.



Figur 14 - Ekvivalent ljudnivå



Figur 15 - Maximal ljudnivå

Brandrisk

Räddningstjänststation med en insatstid på 10 min finns i Skene. Utryckningsvägarna i Kinnas centrala delar består av främst Mor Kertins väg, Boråsvägen och Klockaregatan. För angöring av utryckningsfordon till planområdet används Boråsvägen och Grovaliden. Förutsättningarna för att uppnå kraven om säker räddningsväg gällande fri höjd, vägbredd och högsta längd lutning är god.

Höjdenheter finns endast i Borås och Ulricehamns räddningsstationer vilket begränsar möjligheter för utrymning via räddningstjänstens stegbil. Uppställningsplats om 5x12 m kan ändå skapas längs Grovaliden. Vid behov behöver vägen skyltas. Distansen mellan entré och uppställningsplats kommer inte överstiga 50 meter. Närmaste brandpost finns i korsningen Boråsvägen och Lyckegatan. Ytterligare brandposter finns utmed Grovaliden. Avståndet från släckfordon till brandpost överstiger inte 75 meter. Vattenflöden i brandposterna uppfyller kravet om 600 l/min enligt VAV P 83.

För de nya flerbostadshusen gäller byggnadsklass Br1 med stort skyddsbehov. För flerbostadshuset längs Grovaliden är möjligheten att använda höjdfordon begränsad. I denna byggnad föreslås Tr2 trapphus som utrymningsväg. För flerbostadshus längs Boråsvägen är förutsättningarna bättre. I bygglovsskedet skall särskilt uppmärksammas regler och alternativ om

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

skydd mot brandspridning, mellan och inom byggnader för att uppfylla brandskyddsföreskrifterna, exempelvis brandklassade fasader eller skyddsavstånd om 8 meter. I övrigt bör parkeringsgaragen och källarvåningar utföras utan golvbrunn, alternativt med möjlighet att stänga av dessa för att kunna förhindra utsläpp av kontaminerat släckvatten.

Olyckor

Transport av farligt gods sker idag via väg 41 och delar av väg 156. Planområdet ligger 350 meter norr om järnvägen samt ca 450 meter från väg 41 på en höjdskillnad ca +10 meter från väg- och järnvägsnivån. Planområdet uppfyller kraven om Länsstyrelsens skyddsavstånd om 150m för risker kopplats till farligt gods.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga potentiellt förorenade områden registrerade. Byggnaderna har sedan 1900-talet använts till lager och kontor, övrig yta har använts till parkering och tidigare trädgård. Enligt fastighetsägaren har heller aldrig utfyllning av jordmassor utförts. Med anledning av befintligt kunskapsunderlag och fastighetsägarens egen bedömning anser kommunen att det inte finns en anledning till att misstänka att området skulle kunna vara förorenad.

Befintlig parkeringsplats och tillhörande asfalt kan innehålla PAH:er vilket måste beaktas och hanteras i samråd med tillståndsmyndigheten, miljöförvaltningen i Marks kommun. Asfalten ska i samband med borttagandet provtas för stenkolsstära. Plankartan har reglerats med en administrativ bestämmelse om att schaktmassor behöver provtas innan bygglov medges.

Utanför planområdet finns ett antal förorenade områden med varierande klassificeringsgrad. Föroreningar misstänks främst bestå av drivmedelshantering samt hantering av lösningsmedel. Med hänvisning till den geotekniska utredningen som verifierat grundvattennivå och markhöjder finns ingen anledning att misstänka att planområdet kan tänkas påverkas eller påverka närliggande förorenade områden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen inom fastighet Ytterås 5 är ansluten till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna som finns utmed Grovaliden. Anslutning till befintlig bebyggelse upprättades 1975 och går via interna ledningar från stamfastigheten Ytterås 4, tidigare Ytterås 1.

I samband med exploatering skapas en ny anslutningspunkt för Ytterås 5 längs Grovaliden. Detta innebär att befintliga anslutningar på Ytterås 4 bibehålls och fortsättningsvis används av Ytterås 4 medan Ytterås 5 får ny anslutning till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

En dagvattenutredning togs fram av Sweco 2019-12-19. Syftet var att utreda framtida belastning av tillkommande dagvatten, möjlighet till lokalt omhändertagande samt förslag på fördröjning och rening. Recipient för dagvatten utgörs av Viskans vattendrag som klassificeras med måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Reningsbehovet har bestämts utifrån dagvattnets föroreningsbelastning och recipientens känslighet. Avrinningen inom planområdet sker i två separata riktningar, mot söder och mot nordväst. Avrinningsvägar sker dels längs med

Grovaliden och dels längs Boråsvägen. Inom området finns inga lågpunkter och marken kan på grund av marknivå enkelt avvattas.

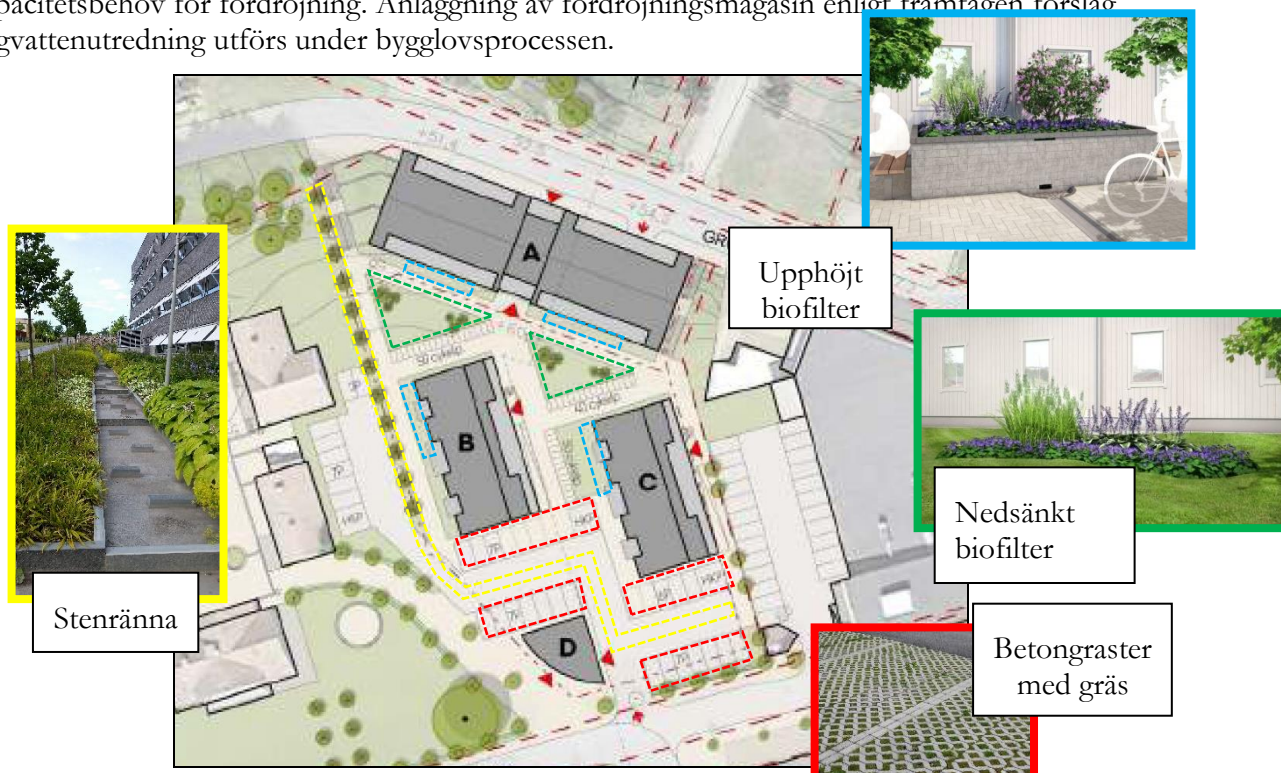
Befintliga dagvattenflöden uppskattas till ca 85 l/s för 30 års regn med klimatfaktor 25%.

Framtida dagvattenflöden beräknas till 170 l/s för 30 års regn med klimatfaktor 25%. För att fördröja ett 30-års regn på 10 min till ett 2-års regn behöver 68 m³ dagvatten fördröjas.

Utredningen föreslår åtgärder som upphöjda biofilter, nedsänkta biofilter även kallad regnbäddar samt stenränna för magasinering och avledning av dagvatten i syfte att fördröja dagvatten.

Stenrännan utformas från parkeringen till slänten mot Grovaliden. För exakt dimensionering av biofilter, regnbäddar och stenrännor se bifogat dagvattenutredning. Föroreningshalten för befintlig parkeringsplats är en av de största källorna till dagvattenförorening. I samband med rekommenderade dagvattenlösningar sänks föroreningshalten med 70-90 procent för ämnena olja och suspenderat material. Parkeringsytor kan utformas av betongraster med gräs för att möjliggöra infiltration och rening för de delar som orsakar störst föroreningshalt. Underliggande makadammagasin kan öka kapaciteten för infiltration och fördröjning.

Kommunen har för avsikt att bygga om, underhålla och utöka kapaciteten för dagvattenledningar längs Grovaliden. I samband med denna ombyggnation skapas ny anslutningspunkt för dagvattenledningar för Ytterås 5 längs Grovaliden. Avledning av dagvatten ska via lutning och stenrännor ledas till denna anslutningspunkt. Planbestämmelse har införts för att reglera avrinning mot nordväst. Dessutom har en ändrad lovplikt införts som reglerar åtgärder av fördröjningsmagasin i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer om kapacitetsbehov för fördröjning. Anläggning av fördröjningsmagasin enligt framtagna förslag dagvattenutredning utförs under bygglovsprocessen.



Figur 16 – Fördröjning och magasineringsförslag av dagvatten

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger ca 500 meter från planområdet, invid stationen.

Avfallshanteringen skall lösas inom egen fastighet. Detta kan göras i avfallsutrymmen med kärl

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

eller genom botten tömmande avfallsbehållare. Avfallshanteringen skall utföras enligt Avfall Sveriges handbok. Detaljutformningen av avfallshantering hanteras under bygglovprocessen. Särskilt skall beaktas framkomligheten för hämtningsfordon, personal samt avfallssortering. Fastighetsnära insamling skall prioriteras.

Energiförsörjning

Fastigheten och bebyggelsen är ansluten till fjärrvärmenätet i Kinna som ägs och ansvaras av Marks kraftvärme AB. Nya byggnader som tillkommer inom fastigheten bör fortsättningsvis vara kopplade till fjärrvärmenätet för att uppnå de lokala miljömålen. Befintliga och nya ledningar bör skyddas genom ledningsservitut. Vid ombyggnation och flytt av ledningar ska ledningsägaren underrättas. 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. El anslutningar finns utanför planområdet, längs Mor Kerstins väg och Boråsvägen, markerat i rött i figur 16. Längs Grovaliden föreslås anläggandet av en ny nätstation. Planområdets nordvästra del möjliggör anläggandet av en ny teknisk anläggning längs Grovaliden. Byggrätten är utplacerad med hänsyn till skyddsavstånd och befintliga ledningar. Viss ombyggnation kan komma att behöva göras. Geomatikk AB ansvarar för ledningar inom och utanför planområdet. Dessa finns främst i fastighetsgräns längs med Ytterås 2 och Grovaliden. Vid ombyggnation och flytt av ledningar ska ledningsägaren underrättas. Servitut och ledningsrätt bildas vid behov efter omläggning.

TeliaSonera Access AB har befintlig tele-ledning inom området. Åtgärder såsom ledning, lyft eller liknande som blir nödvändiga på grund av förändringar får bekostas av exploatören. Exploatören skall kontakta ledningsägaren i god tid innan åtgärden utförs.

This technical site plan illustrates a residential development layout. The plan includes several building footprints, some of which are outlined in pink. A central parking area is labeled '2A' and contains multiple parking spaces, some marked with 'K' and '2xPV95'. To the right, a larger parking area is labeled '41 KB (6)'. The plan also shows various landscaping elements, including trees and shrubs, and a network of paths or roads. Dimensions for certain areas are provided, such as '1K 13.0m' and '2x7K 15.5m'. The overall layout is bounded by dashed lines, likely representing property boundaries or existing infrastructure.

Figur 17 - Fiber och opto

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

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 utökat förfarande enligt Plan- och Bygglagen PBL (2010:900).

Om planen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Tidplan

- Samråd genomfördes under 3:e kvartalet 2019.
- Granskning genomfördes under 1:a kvartalet 2020.
- Antagande är planerat till 4:e kvartalet 2020.

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

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 tio (10) 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 bygg rätt. 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I planen finns ingen allmän plats.

Exploatören är ansvarig för byggnation inom kvartersmark för bostäder i planen.

Exploatören ansvarar också för anläggande av trottoar på södra sidan av Grovaliden, utanför planområdet. Trottoaren ska löpa längs hela planområdets nordöstra och norra avgränsning fram till det utlagda E-området för teknisk anläggning.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Exploatören ansvarar för genomförande av behövlig flyttning av infart till planområdet från Boråsvägen. Kostnaden för flytten av infarten står exploatören för.

Exploatören söker dispens för biotopskyddet för de träd i allén mot Boråsvägen som behöver tas ner vid anordnande av den nya infarten till planområdet.

Det är exploatörens ansvar att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvatten nätet samt för anslutning till el, tele och eventuell fiber.

Kommunen ansvarar för flytt av dagvattenledning i Grovaliden. Ledningsflytten föranleds av underhållsbehov och att befintlig dagvattenledning hamnar för nära den utlagda byggrätten för bostadshus direkt söder om Grovaliden. En ny anslutningspunkt för dagvattenledning skapas vid Grovaliden och fastighetsgräns.

Tekniska anläggningar

VA-system

Marks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning, inklusive markarbete för och uppförande av ny transformatorstation inom kvartersmark, E-område, i detaljplanen samt för kanalisation för bredbandsledningar.

Mark Kraftvärme AB ansvarar för genomförande och skötsel av fibernät och av ledningar för fjärrvärme.

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

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden kommer att ske i tre etapper. I etapp 1 flyttas dagvattenledningen i Grovaliden. I etapp 2 uppförs flerbostadshuset mot Grovaliden. Flerbostadshuset har en stabiliserande funktion varför grundläggning och husstomme ska vara på plats innan etapp 3 kan påbörjas. I etapp 3 uppförs övriga husstommar som planen medger.

Avtal och överenskommelser

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören. Avtalet bör bland annat reglera:

- Kostnader och ansvar för åtgärder som ligger utanför detaljplaneområdet (anläggande av trottoar utefter Grovaliden).
- Kostnader och ansvar för släntstabilisering utanför planområdet.
- Kostnader och ansvar för flytt av infart till planområdet.
- Kostnader och ansvar för fastighetsbildningsåtgärder.
- Hantering av dagvatten på kvartersmark.
- Den eventuella kompensationsåtgärd som exploatören ska vidta för de träd som berörs vid anordnande av den nya infarten till planområdet.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Fastighetsrättsliga frågor

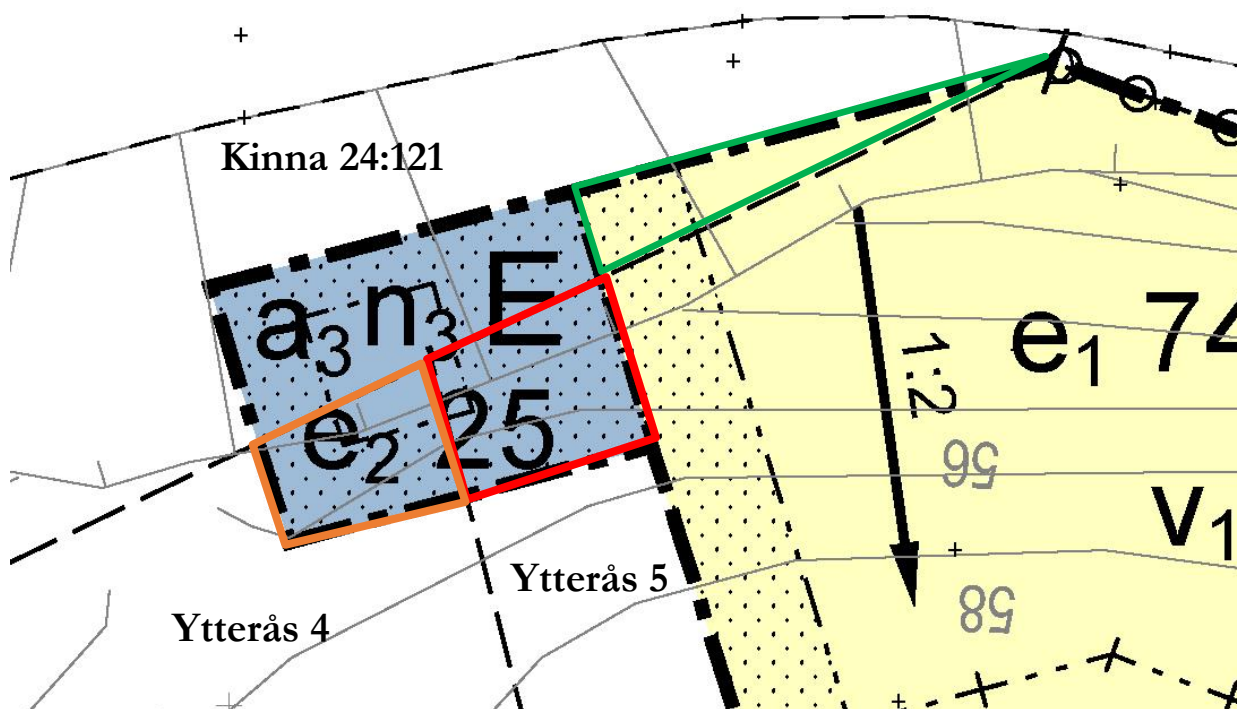
Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Ytterås 4 och 5 som är i privat ägo, samt del av fastigheten Kinna 24:121 som ägs av kommunen.

Erforderlig fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att, genom fastighetsreglering från fastigheten Kinna 24:121, föra mark till Ytterås 5, se grönmarkerad figur nedan. Detaljplanen möjliggör också att, genom fastighetsreglering från Ytterås 5, föra mark till Kinna 24:121, se rödmarkerad figur nedan. Detaljplanen möjliggör slutligen att, genom fastighetsreglering från Ytterås 4, föra mark till Kinna 24:121, se brunmarkerad figur nedan. Överenskommelse om marköverföring mellan Kinna 24:121 och Ytterås 5 regleras i exploateringsavtalet mellan parterna. Reglering av mark från Ytterås 4 till Kinna 24:121 hanteras genom en överenskommelse om fastighetsreglering mellan parterna. Regleringen av mark sker i en lantmäteriförrättning så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.



Figur 18 – Förslag på fastighetsreglering

Gemensamhetsanläggning

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Om servitut för in-/utfart inte bildas för infart till fastigheten Ytterås 2 över Ytterås 5 bör en gemensamhetsanläggning inrättas för gemensam infart från Boråsvägen till Ytterås 2 och Ytterås 5.

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella om bostadskvarteret innefattar flera fastigheter, för gemensamma anläggningar såsom gård, tekniska anordningar och parkeringsytor.

Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätt

Rättighet för transformatorstation kan säkras genom tillskapande av ledningsrätt till förmån för Vattenfall Eldistribution AB, belastande Kinna 24:121.

För att genomföra planen kan ny ledningsrätt behöva bildas utanför planområdet för att säkra rättighet för markförlagd högspänningskabel till den transformatorstation som kan anordnas inom E-området.

Servitut

Servitut för in-/utfart bör upprättas till förmån för Ytterås 2 och belasta Ytterås 5. Servitut bildas lämpligen i lantmäteriförrättning. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar bildandet av servitut.

Om ledningsrätt för transformatorstation inom E-område inte bildas, bör rättighet istället upplåtas med servitut.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnad

Kostnader för upprättande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploitören och Marks kommun. Exploitören 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

Genomförandet av detaljplanen kommer att generera utgifter och intäkter:

- För kommunen:

Utgifter

- Kostnader för att flytta befintlig dagvattenledning i Grovaliden.
- Kostnader för reglering av mark från Ytterås 4 och Ytterås 5 till Kinna 24:121.

Intäkter

- Intäkter för reglering av mark från Kinna 24:121 till Ytterås 4 och Ytterås 5.
- Vid uppförande av en transformatorstation inom E-området erhåller kommunen en engångsersättning för markupplåtelsen i enlighet med upprättat avtal med nätägaren.

- För ägaren av Ytterås 5:

Utgifter:

- Kostnad för reglering av mark från Kinna 24:121 till Ytterås 5, och ev. bildande av gemensamhetsanläggning.
- Anslutningsavgift för anslutning av tillkommande bostäder till VA-nätet enligt vid tillfället gällande taxa.

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

- Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät.
- Ev. kostnad för anslutning till fjärrvärmenätet av tillkommande bostäder.
- Samtliga åtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till allmän plats,
- Uppförande av anläggning utanför planområdet: Trottoar på södra sidan om Grovaliden i direkt anslutning till Ytterås 5, samt flytt av infart till planområdet (delvis inom och delvis utom planområdet).
- Ev. kostnader för eventuella kompensationsåtgärd som exploatören ska vidta för de träd som berörs vid anordnande av den nya infarten till planområdet.
- Kostnad för bildande av servitut för in-/utfart, alt. för bildande av gemensamhetsanläggning för gemensam in-/utfart till Ytterås 2 och Ytterås 5.

Intäkter:

- Intäkter för reglering av mark från Ytterås 5 till Kinna 24:121.
 - Inkomster i form av hyresintäkter, eller genom försäljning av bostäder alternativt genom försäljning av mark med byggrätt.
 - För ägaren av Ytterås 2 (angränsar till planområdet):
- #### Utgifter:
- Kostnad för bildande av servitut för in-/utfart, alt. för bildande av gemensamhetsanläggning för gemensam in-/utfart till Ytterås 2 och Ytterås 5.
 - Ev parkeringsköp av p-platser inom Ytterås 5.

Framtida driftkostnader:

- För kommunen
 - inga tillkommande drift- och underhållskostnader tillkommer för kommunen, undantaget de ökade driftkostnader som trottoaren utefter Grovaliden ger.
- För fastighetsägare inom planområdet
 - Fastigheter, vilka kommer att ingå i gemensamhetsanläggning/ar, kommer att få driftkostnader i förhållande till i anläggningsförrättning fastställda andelstal.

Tekniska frågor

Vatten, spill och dagvatten

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det kommunala VA-nätet. Läget på byggnadskropparna blir helt nytt efter exploatering, varför en ny anslutningspunkt måste anläggas. En ny anläggningsavgift för vatten, spillvatten respektive dagvatten ska därför erläggas. Avgiften bestäms enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Förslag på dagvattenhantering framgår av framtagna dagvattenutredning, 2019-12-19.

Parkering

Parkering för Ytterås 5 löses inom den egna fastigheten. Genomförandet av detaljplanen medför att de p-tytor som genom avtal nyttjas av Ytterås 2 på Ytterås 5, inte kommer att förbli tillgängliga. Parkering för Ytterås 2 föreslås lösas delvis inom den egna fastigheten, och delvis genom nyttjande av allmänna parkeringar i närområdet. Avtal om nyttjande av parkeringsplatser på

angränsande fastigheter kan också vara möjligt för parkering som inte kan lösas på den egna fastigheten.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt inom området. Ytterås 5 är sedan tidigare ansluten till fjärrvärmenätet. Fastighetsägaren ansvarar för att samråda med Mark Kraftvärme AB kring villkoren för anslutning av ytterligare bostäder om så önskas.

El- och teleförsörjning

Planen ger möjlighet att anlägga en ny transformatorstation inom utlagt E-område.

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren.

Fastighetsägaren ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

Miljökonsekvenser

Miljöundersökning

En miljöundersökning har enligt 6 kap 6 § Miljöbalken tagits fram under en förstudie innan detaljplaneförslaget upprättande. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig eftersom:

- Området är inte en del av utpekade områden med risk för betydande miljöpåverkan enligt Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene och Örby.
- Inga riksintressen eller Natura 2000 områden 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 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

Begränsad klimatpåverkan:

- Bostäder i centrala lägen med god tillgänglighet till service och goda kollektivtrafikförhållanden bidrar till att minska bilberoendet och koldioxidutsläppen. ”+”
- Goda förbindelser till gång- och cykelväg bidrar och uppmuntrar till hållbart resande ”+”
- Befintliga och nya gröna stråk i form av trädalléer bidrar till en klimatreglerande effekt vilket minskar behovet av kylning och värmning av byggnader ”+”
- Möjlighet till anslutning och användandet av fjärrvärme ger ett bra varierat utbud av energikällor som kan nyttjas ”+”
- Lägre antal parkeringar genom så kallade gröna parkeringsköp, dvs åtgärder som sänker bilinnehavet (t ex bilpooler) kan bidra till att uppnå kommunens mål om mobility management ”+”
- Eventuella förluster av biologiska värden kompenseras genom nya gröna och blå strukturer, exempelvis öppna dagvattensystem och ny vegetation ”+”



Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

- En större andel användning av material och uppförande av nya hårdgjorda ytor vilket resulterar i minskad vegetation kan få en negativ effekt på mikroklimat och den totala klimatpåverkan. ”-”

God bebyggd miljö:

- Kulturhistoriska och estetisk värdefulla miljöer bevaras och värnas genom detaljplanens omfattning och reglering. ”+”
- Förtätning och föreslagen bebyggelse för centralort bidrar till en funktionsintegrerad bebyggelse. ”+”
- Förtätning och föreslagen bebyggelse bidrar till en säkrare och tryggare utemiljö. ”+”
- Ny bebyggelse bidrar till en variation i bostadssammansättningen. ”+”
- Ny bebyggelse uppförs på mark som inte ger upphov till fukt eller mögelskador. ”+”
- Ny bebyggelse placeras så att riktlinjer för buller uppfylls. ”+”
- Människors hälsa påverkas inte p.g.a. närhet till miljöstörande verksamhet. ”+”
- Detaljerad utformning och tillgänglighet av omhändertagande av avfall sker under bygglov. ”-”
- Distans till rekreation- lek och strövområden är större än 200m. Tillgängligheten till dessa områden är begränsade på grund av trafik och tillgänglighet. ”-”



Ett rikt djur- och växtliv:

- Nya gröna biotoplänkar bildas inom planområdet. Tätortsnära grönområden blir viktiga för spridningskorridorer men även för ett hälsosamt liv. ”+”

Frisk luft:

- Den höga bebyggelsen längs Grovaliden kan bidra till en försämring av luftkvaliteten. ”-”

Säker strålmiljö:

- Planområdet är huvudsakligen högradonmark. ”-”
- Radonhalten för nya bostäder kommer inte överstiga 200Bq/m³ ”+”

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

Barnkonsekvenser

Planförslaget kan innebära en större trafikmängd längs Grovaliden vilket påverkar barnens möjlighet till att röra sig fritt ”-”

En ökad verksamhet och befolkningsmängd innebär att fler människor vistas i området vilket kan ha en positiv påverkan på tryggheten ”+”

Närhet till Nya Lyckeskolan innebär att grundskoleelever får god tillgång till moderna och tillgängliga lokaler för studier och utbildning ”+”

Detaljplan för bostäder, Ytterås 5 m.fl., Överås, Kinna Centrum

PLANBESKRIVNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt, Afshin Ghafoori, Marks kommun

Kommunbiolog, Anita Sjöstrand, Marks kommun

Stadsantikvarie, Linda Lökvist, Marks kommun

VA Ingenjör, Linda Eliasson, Marks kommun

VA Ingenjör, Andreas Johansson, Marks kommun

Trafikingenjör, Markus Hagman, Marks kommun

Exploateringsingenjör, Pernilla Berminge, Marks kommun

Exploateringsingenjör, Max Tholén, Tibvik

Planchef, Lars Jönsson, Marks kommun

Exploator, Eva Ludvigson, Ludvigson Invest AB

Konsult, Hans Jönsson, Exark Arkitekter AB