



Mark

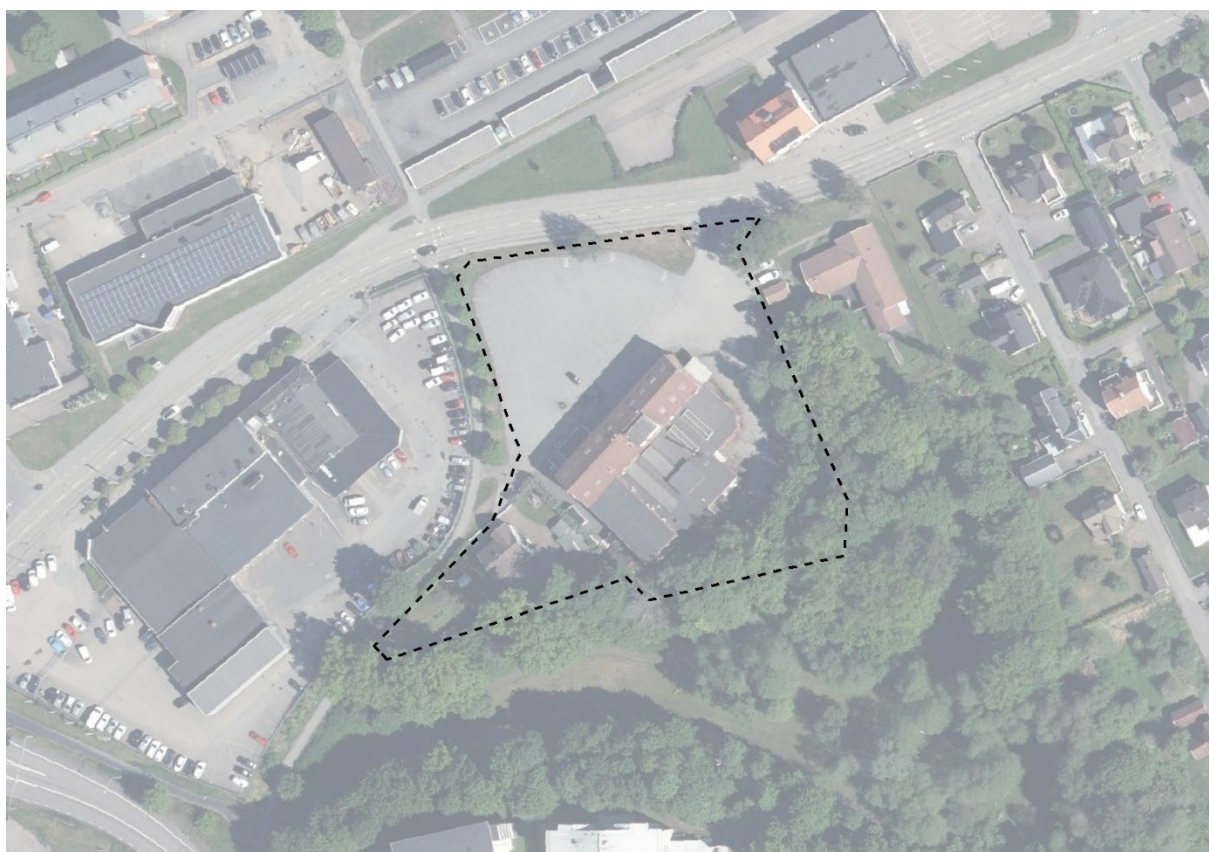
DETALJPLAN FÖR BLÅSUGAN 4 och 5

Kinna, Marks kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING SAMRÅD

Standardförfarande (PBL 2010:900)



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2023.2542

Påbörjad: 2024-03-04

Laga kraft: XXXX-XX-XX

Beslutsprotokoll: HÄNVISNING

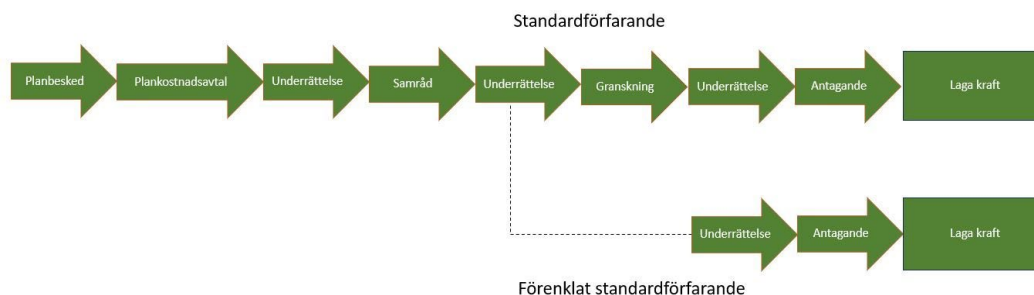
GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen
är 5 år och börjar från det att
detaljplanen vinner laga kraft

INNEHÅLL

1	OM DETALJPLANEPROCESSEN.....	3
1.1	VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
1.2	VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?	3
2	PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG	4
2.1	PLANHANDLINGAR	4
2.2	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	4
2.3	UTREDNINGAR	4
3	DETALJPLANENS SYFTE.....	5
3.1	SYFTE	5
4	PLANFÖRSLAGET	5
4.1	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN	5
4.2	KVARTERSMARK	5
4.3	BEFINTLIGT	5
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
5.1	MOTIV TILL REGLERING	6
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
6.1	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
6.2	MILJÖ.....	10
6.3	NATUR	16
6.4	HÄLSA OCH SÄKERHET	16
6.5	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	19
6.6	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	20
6.7	KULTURMILJÖ.....	20
6.8	TEKNIK	21
6.9	SERVICE	21
6.10	TRAFIK	21
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	23
7.2	TEKNISKA FRÅGOR	24
7.3	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	27
7.4	KULTURVÄRDEN	27

1 OM DETALJPLANEPROCESSEN



1.1 VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. De krav som inte har prövats i detaljplanen och som gäller allmänna intressen tas upp i bygglovsprövningen.

1.2 VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet.

Innan kommunen kan fatta beslut om antagande av en detaljplan ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

2 PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG

2.1 PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Grundkarta uppdaterad 2024

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

2.2.1 DETALJPLAN

- Detaljplan för Blåsugan 4 m.fl. 1991-04-01
- Förslag till utvidgning av stadsplanen för Aspängsområdet 1963-03-14

2.2.2 ÖVERSIKTSPLAN

FÖP Kinna, Skene, Örby 2012-09-18

Handlingen finns lagrad i Marks kommunstyrelses i fysiska arkiv.

2.2.3 ANTIKVARISKT UTLÅTANDE

Blåsugan 4, Kinna, Antikvariskt yttrande för detaljplan 2018-01-29

Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

2.3 UTREDNINGAR

2.3.1 DAGVATTENUTREDNING

Dagvattenutredning 2024-08-21

Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

2.3.2 GEOTEKNISK UTREDNING

Tekniskt PM geoteknik, tekniska bilagor, MUR, PM planbestämmelser, geotekniska ritningar samt geoteknisk planritning radon 2024-07-24

Handlingarna finns lagrade i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

2.3.3 MARKMILJÖUTREDNING

Miljöteknisk markundersökning 2022-09-29

Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

Miljöteknisk byggnadsundersökning 2024-09-20

Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

2.3.4 BULLERUTREDNING

Trafikbullerutredning 2024-07-09

Handlingen finns lagrad i Marks kommuns digitala mellanarkiv (Castor) i väntan på e-arkiv.

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att inreda bostäder i den befintliga industribyggnaden och utveckla området med bostäder och/eller centrumverksamheter utan att kulturvärden ska gå förlorade.

Detaljplanen har också syftet att bekräfta de befintliga förhållanden som bedöms vara lämpliga, för att säkerställa att nuvarande markanvändning ska kunna fortsätta.

4 PLANFÖRSLAGET

4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i centrala Kinna och omfattar ett ca 0,7 ha stort markområde. Området avgränsas av Fritslavägen i norr och en gång- och cykelväg i väster. I områdets södra del finns en ravin och nedanför den ligger ett parkområde.

Planen innebär att bostäder kan inredas i den gamla väveribyggnaden på området. Handel och andra icke-störande verksamheter kommer fortfarande också kunna bedrivas i byggnaden. Hur många bostäder som ska kunna tillkomma inom området regleras inte i detaljplanen, men enligt preliminär bedömning kan ca 20 bostäder inredas i den befintliga fabriksbyggnaden. Ytterligare bostäder kan komma att uppföras inom området om det befintliga bostadshuset byggs om eller ersätts av en ny byggnad. Inom området får även komplementfunktioner så som sophantering och parkering till såväl bostäderna som till verksamheterna anordnas.

Detaljplanen går i linje med kommunens översiktsplan.

4.2 KVARTERSMARK

Planen omfattar kvartersmark för bostäder och centrum.

4.3 BEFINTLIGT

Planområdet utgörs av fastigheterna Blåsugan 4 och 5.

Inom planområdet ligger Framnäs väveris före detta fabriksbyggnad. Fabriksbyggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och skyddas därför i planen. Inom planområdet finns också ett befintligt bostadshus med tillhörande garage. Söder om de två byggnaderna finns en brant slänt. Slänten är bevuxen med träd och

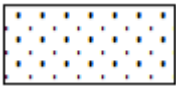
sly. Slänten angränsar mot Häljadalen, en kommunal naturyta med promenadslinga. I övriga delar av planområdet är marken till större delen asfalterad.

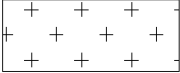
I planområdets norra del finns en stor asfalterad parkeringsyta. Planen gör det möjligt att uppföra komplementbyggnader så som garage, carports eller förråd på ytan.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

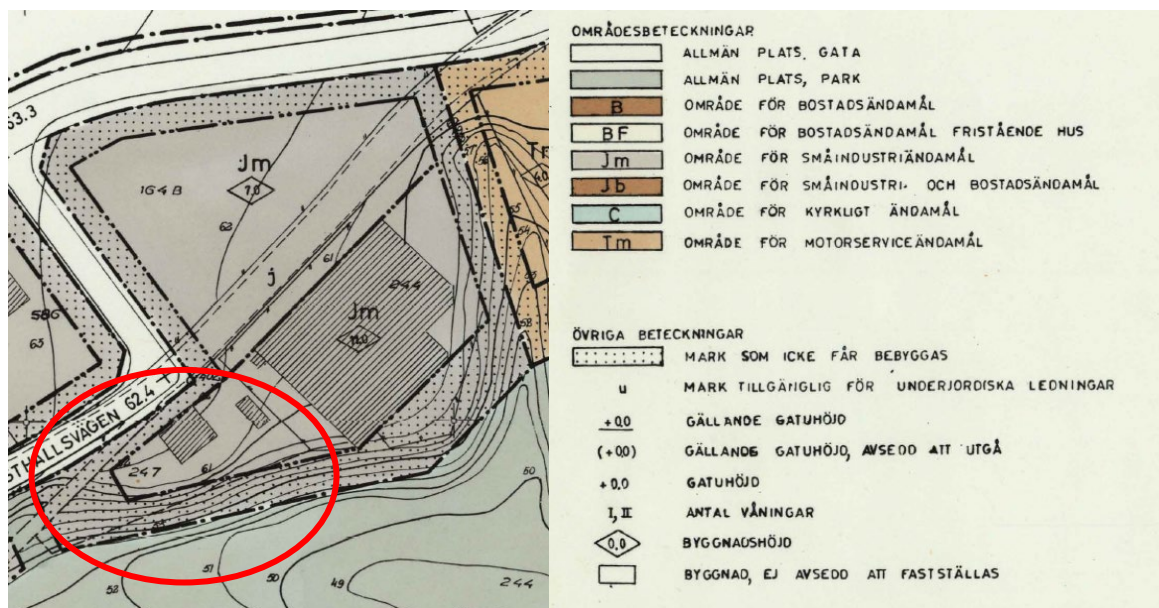
5.1 MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
B	Bostäder	Bestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte.
C	Centrum	Bestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
	Marken får inte förses med byggnad	Olika delar av planområdet har försetts med bestämmelsen av olika skäl. - I planområdets västra del ska den närliggande allén skyddas från skador. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1. - I planområdets nordöstra ska framkomlighet och sikt säkras i den befintliga anslutningen mot Fritslavägen. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 5§ 3.

		- I områdets södra del får marken inte försees med byggnad på grund av geotekniska säkerhetsskäl. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 5§ 5. - Den befintliga industribyggnadens norra fasad ska vara fortsatt synlig från Fritslavägen på grund av kulturhistoriska skäl. Prickmark finns runt byggnaden för att skydda den mot olämplig tillbyggnation. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 3§ 1 och 6§ 1.
	Marken får endast försees med komplementbyggnad	På grund av områdets struktur, markytans storlek och läge bedöms den endast vara lämplig för komplementbyggnader. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 3§ 1.
Ö ₁	Marken får inte försees med bostäder	Marken är bullerutsatt och är därför inte lämplig att använda för bostäder. Centrumverksamhet eller komplement till bostäder, så som parkering eller avfallshantering får finnas. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6a§ 1.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Läge och funktion ska säkras för ledningar som ligger i marken. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 5§ 3.
r ₁	Byggnad får inte rivas	Syftet med rivningsförbudet är att bevara kulturvärden. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning	Syftet med bestämmelsen är att reservera mark för gemensamt bruk då flera fastigheter kan behöva tillgång till samma utfart. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.

h ₁	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter	Syftet är att bestämmelsen ska förhindra uppförandet av olämpligt hög byggnation med hänsyn till områdets karaktär. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.
q ₁	Teglet och dess dekorativa förband, trappstegsgavlar, listverk och sandfärgade putsade partier ska bevaras	Byggnadens utformning är värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Särskilt karaktäriserande byggnadsdelar skyddas därför i planen. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.
q ₂	Stengrund får ej putsas	Byggnadens utformning är värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Särskilt karaktäriserande byggnadsdelar skyddas därför i planen. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.
k ₁	Taktäckning ska vara av terrakottafärgat lertegel	Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens karaktär och på så sätt förhindra att kulturvärden går förlorade. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.
k ₂	Fönsteromfattningar ska vara i engelskt rött	Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens karaktär och på så sätt förhindra att kulturvärden går förlorade. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.
k ₃	Byggnadens form, volym och proportioner ska bibehållas	Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens karaktär och på så sätt förhindra att kulturvärden går förlorade. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.
f ₁	Balkonger får endast finnas på byggnadens sydöstra fasad	Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens karaktär och på så sätt förhindra att kulturvärden går förlorade. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen 2 kap 6§ 1.



Den sydvästra delen av planområdet omfattas av förslag till utvidgning av stadsplanen för Aspängsområdet, upprättad 1963-03-14, där det specificeras att området får användas till småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Vidare reglerar planen att bostäder får anordnas inom småindustriområdet i den utsträckning som fodras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. Idag används området för bostadsändamål.

Befintliga detaljplaner upphör att gälla i de områden där ny plan antas.

6.1.2 PLANBESKED

Bygg- och miljönämnden beslutade om positivt planbesked för Blåsugan 4 2024-02-08.

6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I FÖP Kinna, Skene, Örby är området utpekat dels för Service/verksamhet med liten omgivningspåverkan, dels som förtätningsområde och handelsstråk. Trots att platsen inte är utpekad specifikt för bostäder bedömer kommunen att planen är förenlig med gällande översiktlig planering då området är utpekat som förtätningsområde.

Planområdet är i FÖP Kinna, Skene, Örby utpekat som ett område där skredrisker kan förekomma. I FÖP:en framkommer det att översyn av tidigare utredningar och stabiliserande åtgärder rekommenderas inom området.

6.2 MILJÖ

6.2.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

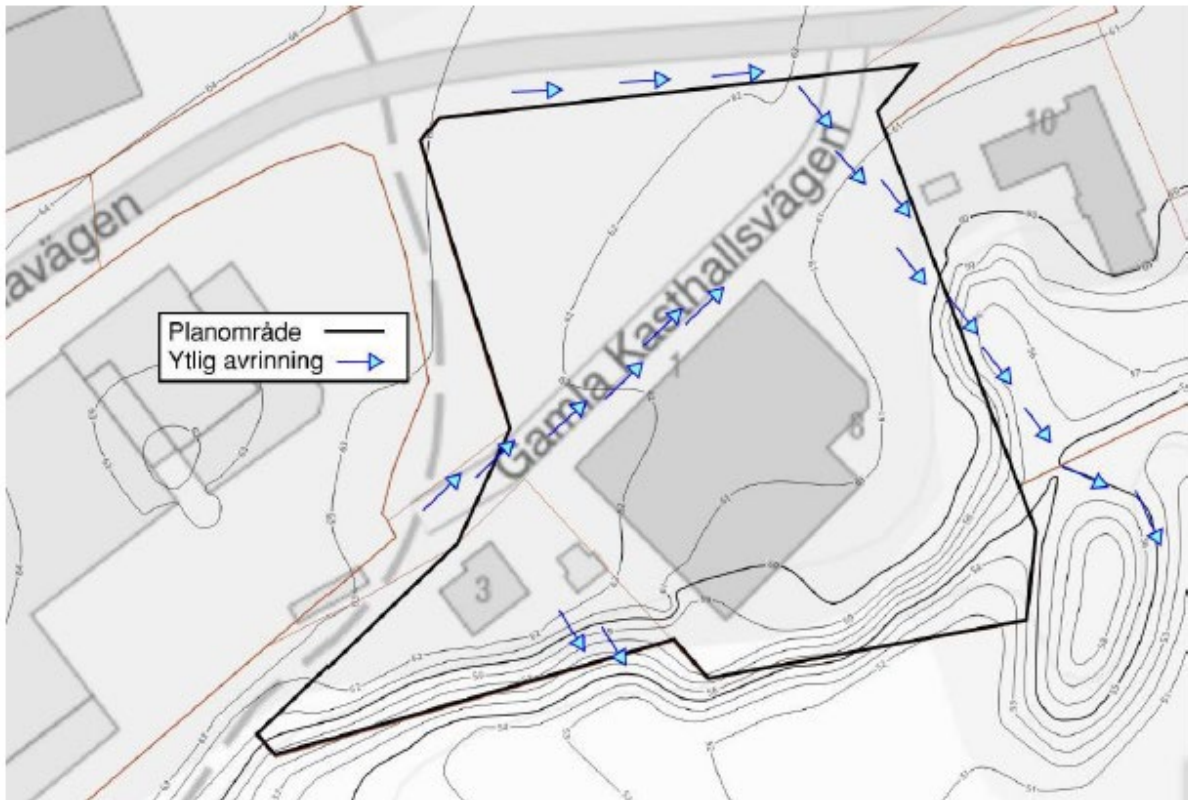
Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Skälen för detta är att:

- Kommunen bedömer att planen innebär en god hushållning med mark. Planen innebär att befintliga byggnader och anlagd mark kommer att kunna användas till fler saker än vad nu gällande detaljplaner tillåter. Kommunen hoppas att detta kommer att bidra till att bebyggelsen fortsätter att underhållas och tas omhand. Dessutom ligger området i ett centralt läge med goda möjligheter att använda redan utbyggd infrastruktur och befintlig service.
- Inga höga naturvärden har identifierats inom eller i anslutning till planområdet.
- Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer negativt.
- Bestämmelser i planen skyddar kulturvärden.
- I planen har hänsyn tagits till geotekniska säkerhetsrisker och buller för att skydda människors hälsa och säkerhet.

6.2.2 DAGVATTEN

Förutsättningar: En dagvattenutredning har tagits fram inför planens samråd. I utredningen har en bedömning gjorts kring hur den planerade exploateringen skulle påverka det dimensionerande flödet, förorenings- och skyfallssituationen för planområdet. Dimensioneringsförutsättningarna i utredningen har baserats på ett regn med 30 års återkomsttid, vilket ger ett dimensionerat flöde på 198 l/s efter exploatering, i jämförelse med 146 l/s innan exploatering.

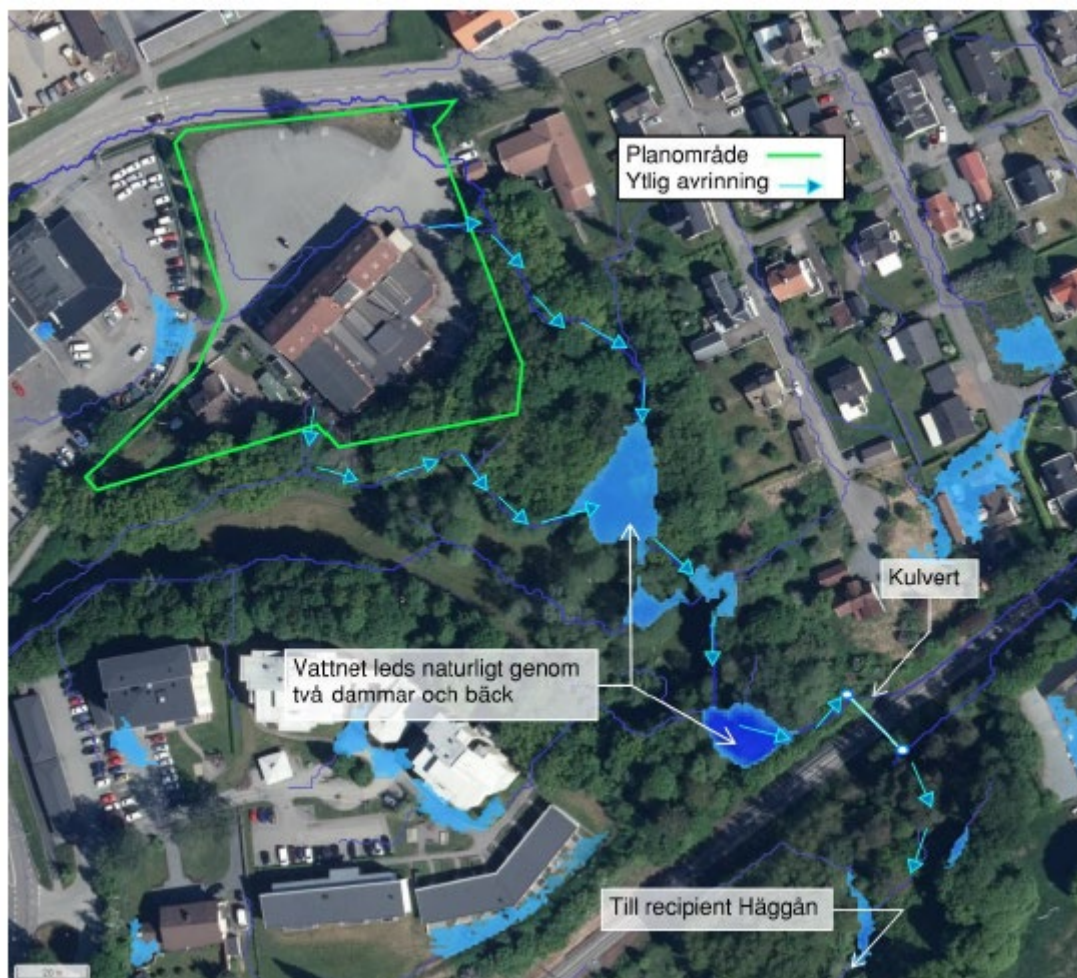
Planområdet har en generell lutning som sträcker sig från nordväst till sydöst. I figur 3 redovisas ett utklipp från SCALGO Lives höjdkarta där planområdet och dagvattenavrinningens flödesriktning är utritat.



Ett utdrag ur SCALGO Lives topografiska karta för planområdet som är markerat i svart.
Flödesriktningar illustreras med blå pilar.

Längs med planområdets sydöstra sida finns en brant sluttning som leder ner mot ett naturområde. Planområdets östra del ligger på en marknivå om 59 meter över havet medan naturområdet har en marknivå på cirka 50 meter över havet. En naturlig ytlig avrinning sker längs med planområdets sydöstra sida och fortsätter ner mot naturområdet. Vattnet leds genom två dammar, en bäck och tar sedan en naturlig väg

mot recipient Häggån. Se figur 4 för planområdets flödesvägar.



Planområdets flödesvägar leds naturligt mot naturområdet och genom dammar, bäck, kulvert och vidare mot recipient.

Tabellen nedanför visar resultat för den ekologiska och kemiska statusen för recipient Häggån:

Häggån (Från Frisjön till utlopp Viskan-SE105000)	Ekologisk status	Kemisk status
Miljö kvalitetsnorm	God ekologisk status 2039.	God kemisk ytvattenstatus. Undantag; mindre stränga krav gällande bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

<i>Statusklassning</i>	Måttlig status. Fisk är klassad som måttlig status. Vattenkvaliten är bedömt med god status för försurning och hög status för näringsämnen.	Uppnår ej god status. Vattenförekomsten bedöms uppnå ej god med avseende på prioriterade ämnen som bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.
<i>Påverkningskällor</i>	Faktorer som har en betydande påverkan på status för recipient är punktkällor (förorenade områden), diffusa källor (transport och infrastruktur) och diffusa källor (atmosfärisk deposition). Vidare finns en viss påverkan från förändring av konnektivitet genom dammar/barriärer/ slussar och förändring av morfologiskt tillstånd för jordbruket.	

Konsekvenser: Planerad markanvändning inom planområdet innebär att hårdgörningsgraden ökar lite. Utredningens förslag till dagvattenhantering är att anlägga ett makadamdike i sydöstra delen av planområdet som kan omhänderta cirka 60 m³ dagvatten utifrån att 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta ska fördröjas.



Bilden visar ett förslag på placering av makadamdike inom planområdet.

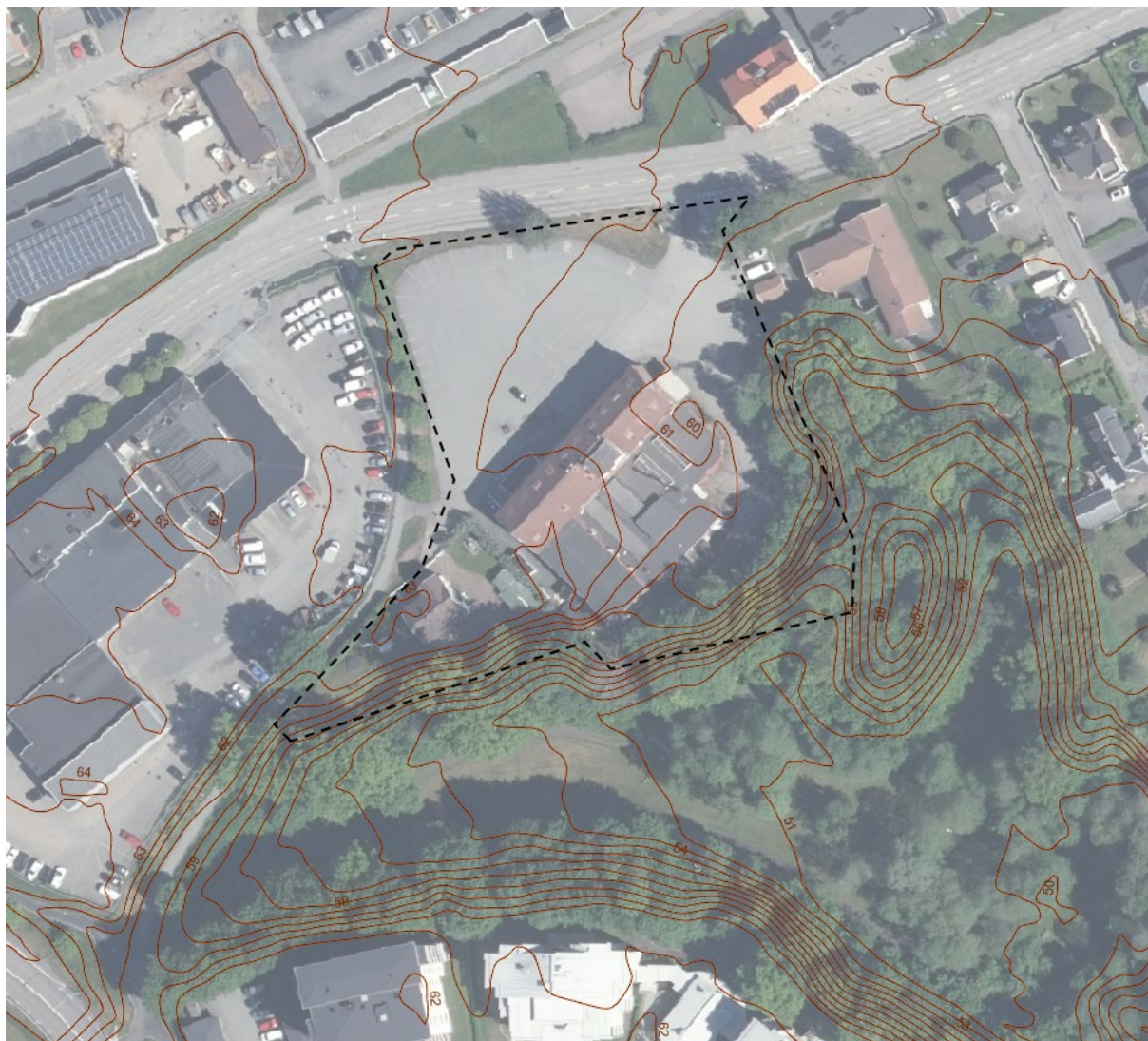
Efter utförda föroreningsberäkningar ges ett resultat som visar på att inga föroreningshalter eller föroreningsmängder ökar efter exploatering, i förutsättning att föreslagen dagvattenhantering vidtas. Därmed anses ingen risk finnas som försvårar för recipient Häggån att uppnå MKN.

Makadamdiket regleras inte som en planbestämmelse eftersom kommunen bedömer att det inte är avgörande för att detaljplanen ska bli lämplig. Området har goda naturliga förutsättningar vad gäller omhändertagande av dagvatten och planen förväntas inte innebära några stora förändringar för dagvattensituationen. Vidare kan det finnas andra sätt att utforma en lämplig fördröjning inom området.

Ur skyfallsperspektiv finns det ingen problematik vare sig innan eller efter exploatering. Inte heller någon påverkan på nedströms områden har identifierats. För att få en säker dagvattenavrinning vid skyfall är det viktigt att tänka på höjdsättning av området. Byggnader bör alltid placeras högt och instängda områden eller plana ytor bör undvikas.

6.3 NATUR

Förutsättningar: Planområdets södra del ansluter till Häljadalen, ett befintligt grönområde med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet sluttar kraftigt ner mot naturområdet.



Bilden visar ett ortofoto med höjdkurvor över planområdet och naturområdet, planområdet är markerat med en svart streckad linje.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.4.1 OMGIVNINGSBULLER

Förutsättningar: En trafikbullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Beräkningsresultaten visar att järnvägstrafiken inte genererar höga ljudnivåer inom det aktuella området och att den huvudsakliga bullerkällan består av vägtrafiken längs Fritslavägen.

För bostäder är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad 60 dBA.

Bullerutredningen visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad varierar mellan 39-57 dBA.

För uteplats i anslutning till bostad är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Utredningen visar att båda husen har ytor öster om respektive byggnad där riktvärdena för uteplats klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

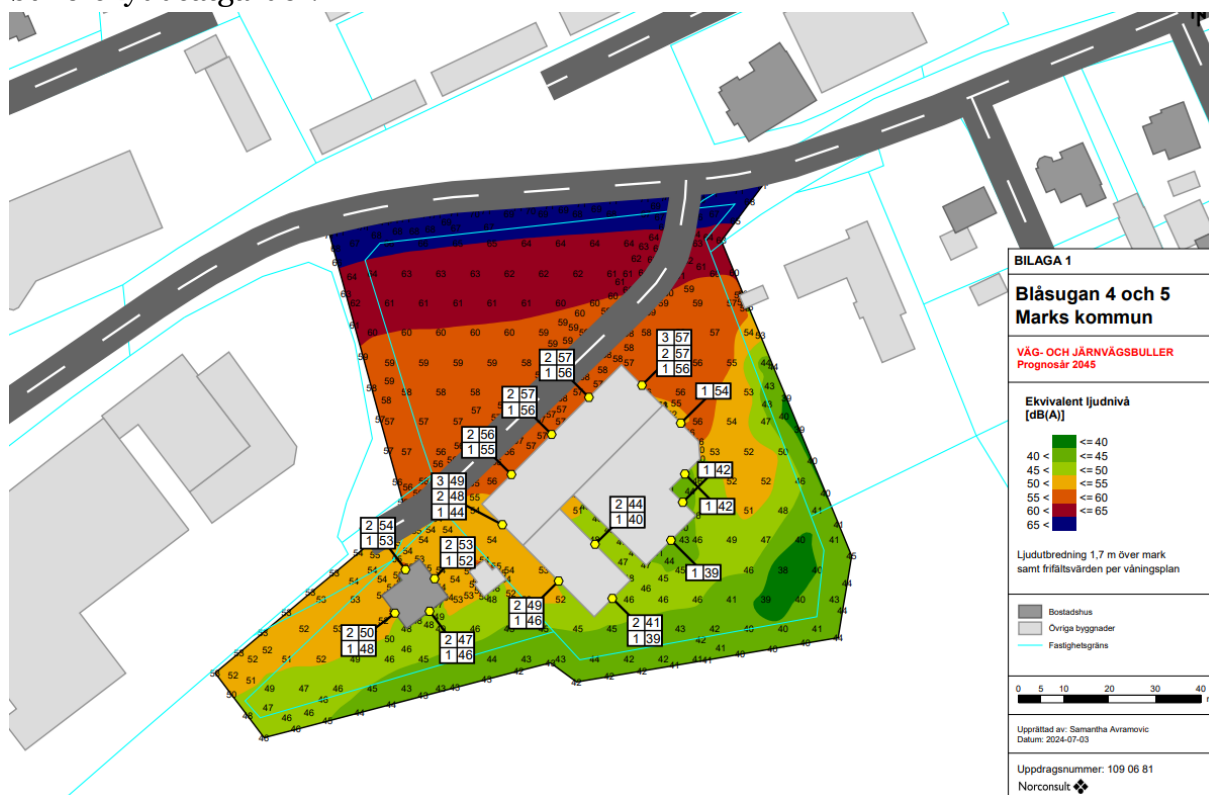


Illustration som redovisar resultat av trafikbullerutredningen.

Konsekvenser: De befintliga bygganderna bedöms vara lämpliga att använda som bostad ur trafikbullersynpunkt. Det finns inget behov av bullerdämpande åtgärder eftersom riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder klaras vid samtliga fasader.

Uteplatser som anordnas inom grönmarkerade ytor i illustrationen ovanför klarar riktvärdena. Om uteplats planeras anläggas inom någon del av området med högre bullerutsatthet (ytor som är orange, röd eller blå i illustrationen) krävs bullerdämpande åtgärder, exempelvis avskärmning, för att få till uteplatser med god ljudmiljö som klarar riktvärdet. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement.

För kontor finns inget riktvärde för ljudnivåer utomhus. Riktvärdena inomhus kan (i princip) alltid klaras med fönster med god ljudisolering.

6.4.2 FÖRORENAD MARK

Förutsättningar: En övergripande miljöteknisk markundersökning har genomförts på Blåsugan 4. Syftet med undersökningen var att undersöka markens föroreningsinnehåll inför ombyggnation av den befintliga industribyggnaden till

bostäder. Efter att utredningen utfördes har planområdet utökats och fler byggrätter har föreslagits inom området. Detta togs därför inte hänsyn till vid utredningstillfället.

Utredningen omfattade provtagning i jord. Resultatet från jordprovtagningen visar på förhöjda halter över riktvärdet för KM med avseende på alifater >C16-C35, PAH M och PAH H i två av nio punkter. De förhöjda föroreningshalterna bedöms kunna härröra från asfalt- alternativt kolrester. Båda undersökningspunkterna ligger i anslutning till där pannrum, smedja och kolupplag tidigare låg. Asfalten påvisar låga PAH-halter och bedöms inte utgöra tjärasfalt.

Enligt utredningen är risken för människors hälsa och miljön liten. Inga ytterligare åtgärder har bedömts vara nödvändiga i samband med ombyggnation av industribyggnad till bostäder på fastigheten. Om schaktning i den förorenade jorden kommer att utföras ska överskottsmassor transporteras till mottagningsanläggning som har tillstånd att ta emot massor med påvisade föroreningar och föroreningshalter.

En miljöteknisk byggnadsundersökning har utförts på Blåsugan 4, i den befintliga byggnaden. Undersökningen påvisade att det finns miljö- och hälsofarliga ämnen och byggmaterial av sådant slag som kan bli farligt vid en renovering och ombyggnation. Undersökningen visar bland annat att:

- Asbest har påvisats på flera ställen i byggnaden vilket innebär att en asbestsanering ska utföras innan annan utrivning och ombyggnation påbörjas. Asbest detekterades i fyra prover på olika platser i byggnaden. I det s.k. ”nya pannrummet” är det också med största sannolikhet asbest (och kvicksilver). Nödutgången från kulturföreningen är täckt med eternitskivor, som också normalt innehåller asbest.
- Analys av Krom 6+ som gjorts på betongprover visade att halten inte översteg naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.
- Prover från fyra misstänkta PVC- och linoleummattor i byggnaden har analyserats och samtliga fyra prover har innehåller halter av en eller flera tungmetaller och alla mattor ska betraktas som farligt avfall vid renovering/byte av mattorna.
- Blydiktade gamla avloppsrör påträffades i pannrummet i källaren. Blydiktade rör klassificeras inte som farligt avfall, men blyskarvarna ska hanteras separat och återvinnas som metalliskt bly.
- Summa PAH16 för fyra av fem prover visar på låg halt av PAH. För prov 24RE15 visar analysen hög halt av PAH. Detta ska därmed hanteras som farligt avfall vid rivning. Taken på de bakre delarna av byggnaden är täckta av takpapp som bör hanteras som farligt avfall.
- Äldre hissverk förekom längst upp i byggnad, detta kan innehålla hydraulolja och även PCB om oljan är äldre. Tryckimpregnerat trä påträffades vid veranda till restaurangen och trappen på baksidan av huset. Detta ska hanteras som farligt avfall.

- Äldre elinstallationer förekommer i hela byggnaden. Framför allt i el-centralen i bakre källaren och el-centralen i främre källaren. Dessa kan innehålla kvicksilver i brytare samt kondensatorer innehållande PCB. El-avfall betraktas som farligt avfall.

Så länge de miljö- och hälsofarliga ämnena hanteras på rätt sätt vid ombyggnation kan byggnaden användas för bostadsändmål utan fara för människors hälsa. Hanteringen av det farliga byggmaterialet kommer att följas upp i samband med lovprocessen såvida ärendet kräver det.

6.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: En geoteknisk undersökning inklusive radonmätning har utförts på fastigheterna Blåsugan 4 och 5 inför detaljplanens samråd. Utredningen visar att det finns goda förutsättningar för planerad byggnation. Det ska dock beaktas att de översta jordlagren på ca 1,0 m kan vara lite lösare och eventuellt kan medföra lite sättningar. De lösare partierna ska schaktas bort inför grundläggning av de planerade konstruktionerna.

Utredningen visar också att en ökad belastning inte får ske närmare än ca 3 m från släntkrön söder om befintliga byggnader för att undvika risken för stabilitetsbrott och ras. Marken vid befintliga byggnader bedöms vara hård, dock kan belastning nära släntkrön medföra större risker för oönskade rörelser i jorden. En spontkonstruktion kan komma att behövas om schakter utförs djupare än 1 m. Konstruktör ska även säkerställa tillfredsställande stabilitetsförhållanden med hänsyn till lastens storlek som orsakas av ny byggnation. Block har inte påträffats inom området.

Markens bärighetsförhållanden med hänsyn till planerad byggnation (komplementbyggnader, garage eller carport) i områdets norra del bedöms vara tillfredsställande.

Området har undersökts med hänsyn till radonrisker och bedöms i sin helhet klassats som normalradonmark. Inom områdets mittersta delar behövs inte några radonskyddsåtgärder, se Bilaga 7 tillhörande MUR.

Grundläggning kan ske i geoteknisk kategori 2 (GK2). Vid en eventuell tillbyggnad till den befintliga fabriksbyggnaden ska en konstruktör säkerställa att dimensioneringen av den nya byggnationen och schakten inte påverkar befintlig grundläggning eller källare. Konstruktör ska även utföra stabilitetsanalyser.

Anläggning eller fyllning får ej utföras på uppluckrad eller tjälad schaktbotten.

Rekommendationer för hantering av vatten:

- Kontroll av grundvattennivåer rekommenderas att utföras under hela entreprenadstiden. Kontroll kan utföras varannan vecka.
- Schakter ska hållas läns så att arbeten kan utföras till fullgod kvalitet.
- Tillrinnande ytvatten ska avledas från schakter.

6.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: Alla arbeten under grundvattennivån kräver en aktiv avsänkning av grundvattennivån. Då grundvattennivåer inom området bedöms vara minst 8,0 m under befintlig markyta bedöms inga grundvattensänkningar behövas för planerad anläggning.

6.7 KULTURMILJÖ

Förutsättningar: På fastigheten Blåsugan 4 ligger Framnäs Väfveris före detta fabriksbyggnad. Byggnaden ingår i kommunens kulturmiljöprogram.

Byggnaden är en typisk Kellmanbyggnad (ritad av arkitekt Lars Kellman) och har ett stort industrihistoriskt värde. Kommunen bedömer att det är viktigt att bevara byggandens karaktär som fabriksbyggnad, dess volym och de karaktärsdrag som utmärkte Kellmans arkitektur i material, färg och formspråk.

Exempel på viktiga karaktärsdrag för byggnaden:

- Långsmal byggnad i 2 1/2 våning med sadeltak
- Röd tegelfasad med ljust murbruk
- Segmentbågade fönstervalv med markerad valvmurning i gult och rött tegel och fönsterkarmar i engelskt rött
- Två gula tegelförband likt gesimser löper mellan fönstren och runt byggnaden
- En profilerad takgesims i ljusgul puts, under vilken murningen och putsen tecknar konturerna av en trappstegsgavel löper runt taket

Takfönstren har funnits åtminstone sedan 1938, vilket syns på ritningarna från detta år.

Östra gaveln har en bredare båge och ett dubbelfönster under taknocken, medan de tre vindsfönstren på västra gaveln är rundbågade och har förmodligen ursprungligen haft spröjs.

Det mittersta fönstret sitter i en balkongdörr, som leder ut till den rostiga brandstegen. Fönstren i övrigt är av typen T-postfönster, där de ursprungliga fönstren har en spröjs i vardera nedre luften. Flera fönster har dock bytts ut och saknar ofta både mittpost och spröjs.

Byggnaden har byggts till på baksidan i olika etapper, vilket tydligt framgår i dess formspråk som berättar om tillbyggnadsfasernas tidsideal. Genomgående är dock det röda fasadteglet. Befintliga tillbyggnader underordnar sig huvudbyggnaden och utgör pedagogiska inslag med tidstypisk arkitektur från 40-50-talen, som berättar om hur verksamheten efterhand har utökats och hur industriarkitekturens stilideal hunnit ändras på några decennier. Tillbyggnaderna bör därför bevaras med sina ursprungliga våningsantal, material, formspråk och höjd.

Inom planområdet finns även ett fristående enbostadshus byggt 1913. Byggnaden och dess användning bekräftas i detaljplanen. Byggnaden förses inte med något särskilt rivningsförbud eller annat kulturmiljöskydd i detaljplanen. Varsamhetskravet enligt PBL 8 kap. §2 gäller dock alltid, för alla byggnader.

6.8 TEKNIK

Förutsättningar: Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. I samband med dagvattenutredningen från 2024-08-21 har en VA-utredning utförts för detaljplanen. Schablonmässiga beräkningar utfördes för dricksvatten- och spillvattenflöden. Förslag på hur serviser kan dimensioneras och placeras inom området framkommer i utredningen.

Anläggningar för avfallshantering ska följa Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering. Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter om avfallshantering och den nya förpackningsordningen (SFS 2022:1274). Det är viktigt att tillgängligheten för hantering och utrymme för avfall planeras på ett sådant sätt att sopbilen inte behöver backa. Närmsta återvinningsstation finns i Kinna, ca 400m från planområdet.

Planområdet ligger inom ett område som är försörjt med el, fjärrvärme, tele och bredband.

6.9 SERVICE

Förutsättningar: Planområdet ligger i centrala Kinna med god tillgång till service så som vård, skola, omsorg, handel och restauranger.

6.10 TRAFIK

Förutsättningar: En befintlig gång- och cykelväg binder samman planområdet med Kinna resecentrum. Streckan är ca 650m lång och tar uppskattningsvis tio minuter att promenera och tre minuter att cykla. Närmsta busshållplats är Muraren, ca 150m från planområdet. Via hållplatsen går buss 400 och buss 450 mellan Skene och Borås. Från hållplatsen går även enstaka avgångar av buss 405 mellan Kinna och Svaneholm via Rydal.

Planområdet ansluter till Fritslavägen i norr. Det finns en befintlig utfart mot Fristlavägen i planområdets nordöstra del. Utfarten används för angöring till fastigheterna Blåsugan 3, 4 och 5.

Inom planområdets norra del finns idag en parkeringsyta med ca 39 p-platser för bilar samt p-plats för buss. Utöver detta står bilar ibland parkerade på andra delar av området, framförallt i den östra delen där det finns en bilåterförsäljare.

Konsekvenser: Planen förväntas medföra en liten trafikökning i området. Det finns god möjlighet att utnyttja befintlig trafikinfrastruktur.

Beroende på antal lägenheter och fördelning av bostäder och verksamheter i byggnaden kan det uppskattningsvis behövas mellan ca 30 och 75 parkeringsplatser för bil inom planområdet för att uppnå gällande normtal för parkering. Ett parkeringsbehov i det högre spannet bygger på att området helt eller till större del används för handel eller kontor. Utöver detta kan det preliminärt behövas ca fyra st p-platser för motorcykel/moped och ca 20st p-platser för cykel. Ifall källare ska användas för verksamheter eller bostäder kan fler p-platser behövas. För att tillgodose ett parkeringsbehov i den övre delen av spannet kan en stor del av ytan norr och öster om byggnaden behöva användas för parkering. Fler parkeringsplatser än de som finns idag kan eventuellt anläggas inom planområdet utan att mer mark behöver hårdgöras.

Avsteg kan göras från kommunens parkeringsnorm om behoven visar sig vara mycket olika normtalen. Möjlighet kan också finnas att minska krav på p-platser genom grönt parkeringsköp eller samnyttjande av p-platser. Detta innebär att p-platser som på dagtid används för de som arbetar på kontor också på kvällstid kan användas av boende.

Parkeringsanläggningar ska föras med oljeavskiljare enligt gällande riktlinjer. Generellt sätt krävs oljeavskiljare för parkeringsytor med minst 25 parkeringsplatser. Detta kontrolleras i samband med bygglovsprövning.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 SKYLDIGHET ELLER RÄTT INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen har ett kommunalt huvudmannaskap. Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ PBL. I denna plan finns allmänplatsmark i det nordvästra hörnet av planen. Marken är en del av Blåsugan 4, den mark som i detaljplanen omfattas av allmänplats kan regleras till kommunens gatufastighet Kinna 24:64.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

I detaljplanen har avgränsningen mellan allmänplatsmark och kvartersmark anpassats till de fysiska förhållanden som redan finns på platsen och den markanvändning som idag råder. Detta medför att fastighetsregleringar mellan den kommunala gatufastigheten Kinna 24:64 och Blåsugan 4 möjliggörs.

7.1.3 RÄTTIGHETER

När denna detaljplan tas farm är det två fastigheter som direkt berörs av planen men också en fastighet som inte omfattas av planen men vars utfart omfattas av planläggningen.

Befintliga rättigheter:

Rättighet	Fastighet	syfte	behov/aktuellitet	Åtgärd i detaljplan	Aktnummer
Avtalsservitut	Blåsugan 4	Vatten	befintlig	inom u-område	15-IM4-70/3250.1
Officialservitut	Blåsugan 4	väg	befintlig		1563-1184.1
Ledningsrätt	Blåsugan 4	Vatten och avlopp	befintlig	Inom u-område	1563-1184.2
Officialnyttjanderätt	Blåsugan 4	Tele, Fiber?	befintlig		15-IM4-39/41.1
Officialservitut	Blåsugan 4	kraftledning	befintlig		15-IM4-43/266.2

Officialservitut	Blåsugan 4	väg	befintlig		15-KIB-C364.1
Officialservitut	Blåsugan 4	?	befintlig		15-KIB-C365.1
Officialservitut	Blåsugan 4	väg	befintlig		15-KIB-C374.1
Officialservitut	Blåsugan 4	väg	befintlig		15-KIB-C379.1
Officialservitut	Blåsugan 4	väg	befintlig		15-KIB-C384.1
Officialservitut	Blåsugan 4	väg	befintlig		15-KIB-C385.1
Officialservitut	Blåsugan 4	väg	befintlig		15-KIB-C386.1
Officialservitut	Blåsugan 5	Väg	Befintlig		1563-1184.1
Avtalsservitut	Blåsugan 4	Vatten	Befintlig		70/3250
		Fjärrvärme	Befintlig		

I Föregående detaljplan har ett område för gemensamhetsanläggning lagts ut vid fastigheternas gemensamma utfart mot Fritslavägen. Behovet av en ordnad, gemensam lösning för in- och utfart kvarstår även i denna nya detaljplan och för att bättre anpassa lösningen till de behov som finns på platsen utökas markreservatet för gemensamhetsanläggning i detaljplanen. Gemensamhetsanläggningen ska trygga de tre befintliga fastigheternas utfarter. Gemensamhetsanläggningen kan delas upp i sektioner beroende på fastigheternas olika behov av utfartssträckning.

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Dagvattenlösning ska ske på ett sådant sätt som beskrivs i dagvattenutredningen. De fördröjande åtgärder som dagvattenutredningen föreslår inom fastigheten Blåsugan 4 ska fastighetsägaren utföra.

7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Den mark som är utpekad för allmänplats är iordningställd som sådan.

7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Området som omfattas av detaljplanen ingår i det kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna inom detaljplanen är redan anslutna till det kommunala va-nätet. Detaljplanen tillåter 1000 m² som minsta tomtstorlek vilket innebär att det är möjligt att stycka av lotter inom planområdet till som mest 7 enheter. Vid en utökning av antalet fastigheter i planområdet har kommunen en skyldighet att dra fram VA till fastighetsgräns.

Om det inom denna plan blir en fråga om att stycka av 3d-fastigheter som inte har kontakt med marken ska anslutningspunkten vara gemensam för de fastigheterna. En gemensamhetsanläggning ska bildas för de gemensamma funktionerna och ytorna för fastigheterna. I den gemensamhetsanläggningen ska anslutningspunkten för VA vara en sådan gemensam funktion.

EKONOMISKA FRÅGOR

7.2.4 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kostnader för exploatören:

- Iordningställande av tomt och byggnader
- Förrättningskostnader för gemensamhetsanläggning
- Upprättande av gemensamhetsanläggning för utfart
- Förrättningskostnader för eventuella avstyckningar
- Va-anslutningsavgifter vid ändrad användning

Kostnader för fastigheten Blåsugan 3:1:

- Förrättningskostnader för gemensamhetsanläggning för utfart
- Upprättande av gemensamhetsanläggning för utfart

Kostnader för kommunen:

- Eventuell anläggning av nya VA-ledningar för nya anslutningspunkter vid avstyckning
- Köp av allmänplatsmark

Intäkter/vinster för exploatören:

- Försäljning/uthyrning av lägenheter

Intäkter/vinster för fastigheten Blåsugan 3:1:

- Säkrad utfart med andelstal för skötsel och drift

Intäkter/vinster för kommunen:

- Eventuella anslutningsavgifter för VA
- Ökat skatteunderlag

7.2.5 ERSÄTTNINGANSPRÅK

Byggnader inom planområdet förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Exploatören har av sagt sig rätten att inkomma med ersättningsanspråk för den ekonomiska skada som bestämmelserna ger i enlighet med Plan och Bygglagen 5 kap 26 §.

7.2.6 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planen berör en utfart som idag används av tre olika fastigheter, Blåsugan 3:1, 4:1 och 5:1. Utfarten kommer att vara kvar på samma ställe men en rättighet för Blåsugan 3:1 och 5:1 bör tillskapas för att trygga fastigheternas framtida rätt att köra ut på Fritslavägen över Blåsugan 4:1. Eftersom det är tre fastigheter som gemensamt använder samma utfart vore det lämpligt att skapa en gemensamhetsanläggning där både kostnader för drift, underhåll och anläggande blir tydligt för de deltagande fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen skulle också kunna delas upp i sektioner för de delar som används av endast två av parterna.

En gemensamhetsanläggning upprättas av Lantmäteriet efter att en ansökan inkommit till dem. Alla som anser att de har en fastighet som har nytta av en gemensamhetsanläggning kan ansöka om en sådan och Lantmäteriet kan därefter pröva vilka fastigheter som ska delta. Det är också möjligt att genom överenskommelse, fastighetsägarna emellan, upprätta deltagande, andelstal och utbredning av gemensamhetsanläggningen.

7.2.7 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Området som omfattas av detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområden för dricks-, spill- och dagvatten, vilket innebär att kommunen ansvarar för ledningsnätet fram till förbindelsepunkt. Därefter svarar varje fastighetsägare för ledningen inom sin fastighet.

7.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ett plankostnadsavtal som reglerar kostnader för planarbetet och med det tillhörande utredningar har tecknats mellan exploatören och Marks kommun i mars 2024.

Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Avtal ska tecknas mellan exploatören och nätägare för att reglera eventuell utbyggnad av elanläggningar, tele- och bredbandsnät samt fjärrvärmeledningar.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Marks kommun och exploatören, och godkännas av kommunstyrelsen innan Bygg- och Miljönämnden antar detaljplanen. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera:

- Ansvar för fastighetsbildningsåtgärder
- Hantering av dagvatten på kvartersmark
- Ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser
- Marköverlåtelse för detaljplanens genomförande
- Ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar för bland annat utfart
- Förutsättningar för bildande av rättigheter

7.3.1 TIDPLAN

Den allmänna plats som omfattas av detaljplanen är redan utbyggd, detta gäller även för VA-systemet. I de fall nya anslutningspunkter behöver tillkomma tillgodoses det behovet efter anmälan och ett godkänt bygglov.

7.4 KULTURVÄRDEN

7.4.1 RIVNINGSFÖRBUD

Rivningsförbud gäller för hela den gamla fabriksbyggnaden, detta innebär att de åtgärder som behöver göras för att iordningställa bostäder i den gamla fabriksbyggnaden inte får innebära att den exteriöra delen av byggnaden rivs.

7.4.2 BEVARANDEKRAV

Fabriksbyggnaden har bevarandekrav vad gäller exteriöra detaljer som till stor del består i att bevara intrycket av stilen som byggnaden har. Det innebär att ombyggnationer som kan förvanska exteriören inte går att genomföra i nordvästligt läge. Exempel på förvanskande byggnation är balkonger, ändra form och storlek på fönster, ändra fasadmateriell till annat än tegel med ljus fog mm. Det är inte heller möjligt att varken bygga ut, eller riva delar av byggnaden som omfattas av bevarandebestämmelserna. Bevarandekraven omfattar inte byggnadens interiör.