



Mark

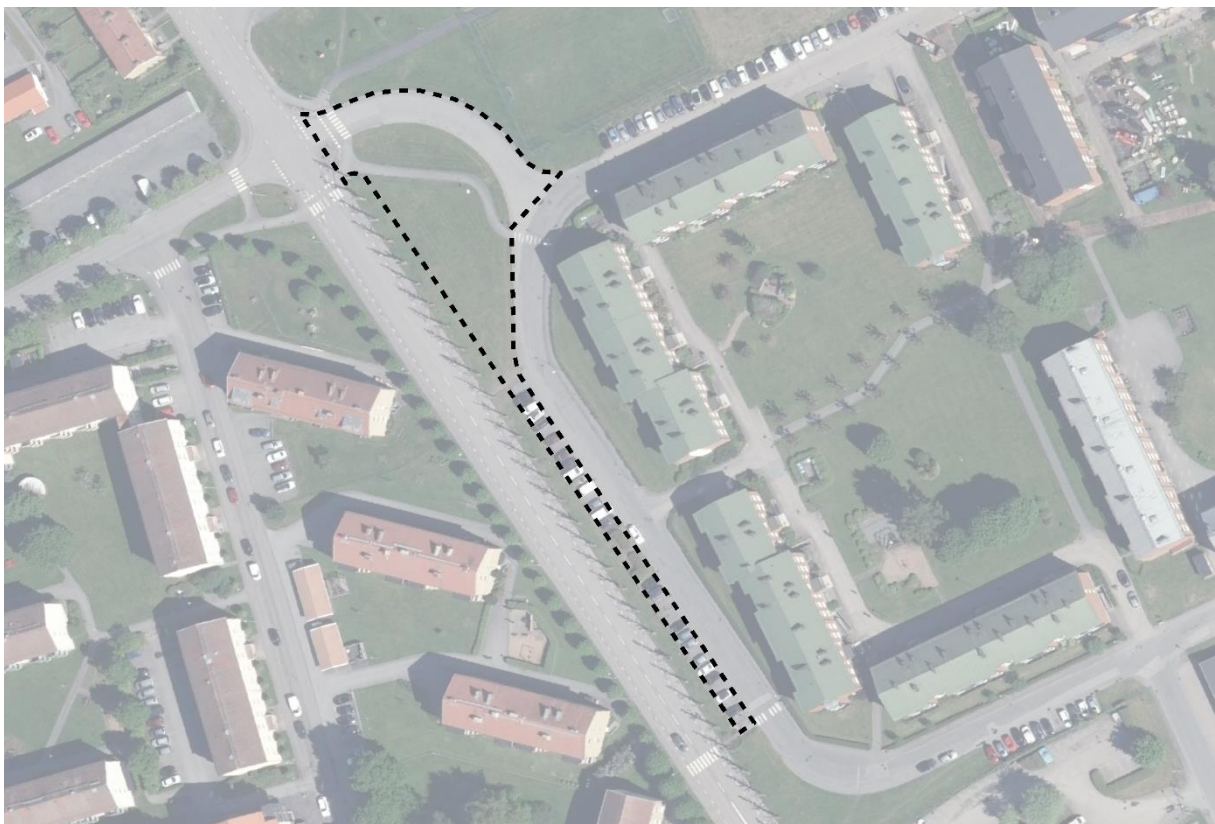
DETALJPLAN FÖR DEL AV KINNA 24:125

Kinna, Marks kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING SAMRÅD

Standardförfarande (PBL 2010:900)



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN.2018.62

Påbörjad: 2019-06-24

Laga kraft: XXXX-XX-XX

Beslutsprotokoll:

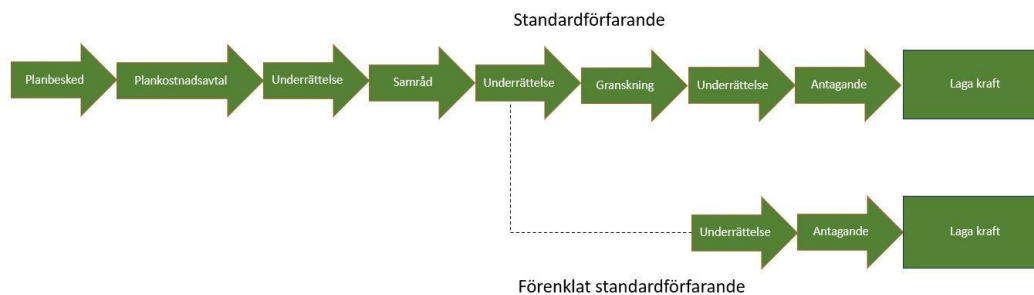
GENOMFÖRANDETID

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

INNEHÅLL

1	OM DETALJPLANEPROCESSEN.....	2
1.1	VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	2
1.2	VAD INNEBÄR SAMRÅD OCH GRANSKNING?	2
2	PLANHANDLINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG	3
2.1	PLANHANDLINGAR	3
2.2	KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	3
3	DETALJPLANENS SYFTE.....	4
3.1	SYFTE	4
4	PLANFÖRSLAGET	4
4.1	ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN.....	4
4.2	ALLMÄN PLATS	0
4.3	KVARTERSMARK	0
4.4	BEFINTLIGT	0
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	1
5.1	MOTIV TILL REGLERING	1
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	3
6.1	KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
6.2	MILJÖKVALITETSNORMER	4
6.3	MILJÖ.....	5
6.4	NATUR	6
6.5	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	7
6.6	TRAFIK	7
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	8
7.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	8
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	8
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	8
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	9

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

Plankarta

Plan- och genomförandebeskrivning (den här handlingen)

Fastighetsförteckning upprättad 2024-05-29 av SWECO.

2.2 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

2.2.1 DETALJPLAN

Stadsplan för område å Kyrkgärdet, 1956-06-15

Handlingen finns lagrad i kommunens centralarkiv.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kinna köping Älvsborgs län,
område invid kv. Muraren, 1970-06-25

Handlingen finns lagrad i kommunens centralarkiv.

2.2.2 GRUNDKARTA

Grundkarta upprättad av Fadi Aburashid, Marks kommun

2024-04-03

2.2.3 ÖVERSIKTSPLAN

Fördjupad översiktsplan för Kinna, Skene, Örby

Handlingen finns lagrad i Marks kommunstyrelses i fysiska arkiv.

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att tillskapa ytor för parkering på kvartersmark samt att bekräfta befintlig markanvändning.

4 PLANFÖRSLAGET

4.1 ÖVERGRIPANDE OM DETALJPLANEN

Hela detaljplaneområdet omfattas av delar av den kommunägda fastigheten Kinna 24:125 och utgör ca 2400 kvadratmeter.

Detaljplanen innebär att:

- En ca 790m² stor gräsyta planlagd som allmän plats – park övergår till kvartersmark för parkeringsändamål. Detta gör det möjligt att anlägga nya parkeringsplatser på gräsmattan. Kommunen har som avsikt att sälja den berörda marken till BRF Kinnahus.
- Ca 33st befintliga parkeringsplatser på allmän plats kommer att hamna på kvartersmark. Parkeringsplatserna kommer att kunna finnas kvar, men kommer inte länge vara avsedda för allmänt ändamål. Kommunen har som avsikt att sälja den berörda marken till BRF Kinnahus.
- En ca 16m² stor yta planlagd som allmän plats – park övergår till kvartersmark för parkeringsändamål. Kommunen har som avsikt att sälja den berörda marken till BRF Kinnahus.



- Olof Markusgatan som idag ligger på mark som regleras som allmän plats för park kommer att hamna på allmän plats för gata. En befintlig gång- och cykelväg och en liten gångstig som regleras som allmän plats för park kommer att hamna på allmän plats för gång- och cykelväg.

Ansökan bedöms förenlig med gällande översiktlig planering.

4.2 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen innehåller allmän plats för gata och park.

4.2.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunalt huvudmannaskap kommer att gälla för den allmänna platsen inom planområdet.

4.3 KVARTERSMARK

Detaljplanen innehåller kvartersmark för parkering.

4.4 BEFINTLIGT

Hela planområdet består idag av allmän plats och ligger i centrala Kinna. Planområdet ligger söder om korsningen mellan Boråsvägen och Olof Markusgatan och ansluter till Muraregatan i öster. Samtliga gator har kommunalt huvudmannaskap. Området sluttar från nordväst till sydost. Den högsta marknivån är +68m och den lägsta är +65m över nollplanet.



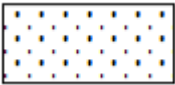
5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

5.1 MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
GATA	Gata	Bestämmelsen bekräftar befintlig markanvändning. Syftet är att trafikmiljön och trafikförsörjningen i området ska vara fortsatt välfungerande.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Bestämmelsen bekräftar befintlig markanvändning. Syftet är att tillgängligheten och trafikmiljön för gående och cyklister i området ska vara fortsatt god.
PARK	Park	Bestämmelsen bekräftar befintlig markanvändning. Syftet är att marken fortsatt ska kunna vara genomsläpplig då detta är värdefullt för fördröjning av dagvatten.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK		
<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
P	Parkering	Bestämmelsens syfte är att tillskapa ytor för parkering på kvartersmark.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
--	--	--

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv och lagstöd</i>
	Marken får inte förses med byggnad	<p>Bestämmelsens syfte är att förhindra att byggnader uppförs så nära befintliga gator, gång- och cykelvägar att användning och drift av dessa försvåras.</p> <p>Lagstöd för bestämmelsen finns i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §, som anger att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och samhällsservice.</p>
f ₁	Endast byggnader utan väggar	<p>Bestämmelsens syfte är att begränsa detaljplanens påverkan på stadsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §.</p> <p>Avsikten är att glesa, luftiga konstruktioner med tak, till exempel carports, ska kunna finnas. Detta för att främja goda sikt- och ljusförhållanden.</p>
h ₁ 3,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter	<p>Bestämmelsens syfte är att begränsa detaljplanens påverkan på stadsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §.</p> <p>Framför allt syftar bestämmelsen till att förhindra att bebyggelse uppförs som riskerar att bli ovarsamt dominerande i stadsbilden.</p>
b ₁	Minst 17,6 kubikmeter dagvatten ska kunna fördröjas	Bestämmelsen är grundad i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § och har syftar till att minska belastningen på det befintliga ledningsnätet och på så sätt minska risken för översvämning.

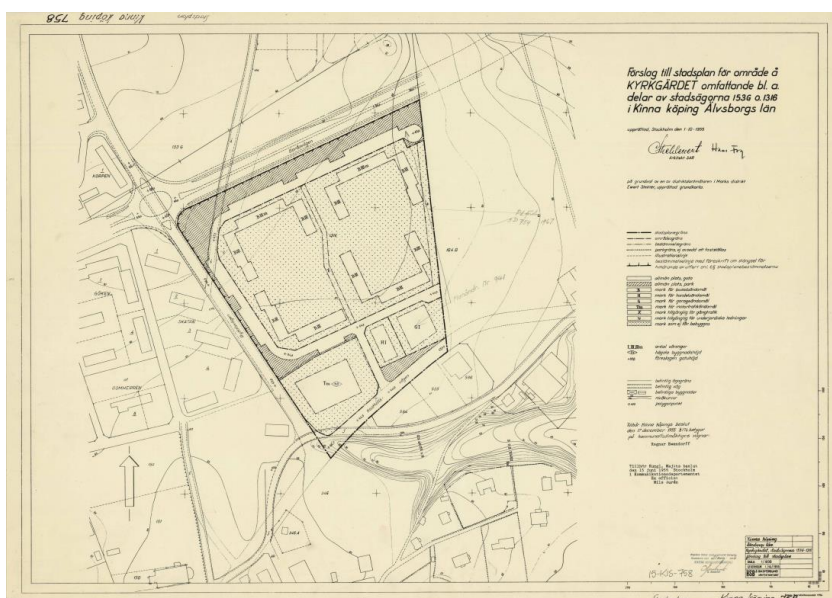
a ₁	Startbesked får inte ges för byggnader eller åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet förrän dagvattenanläggning enligt bestämmelse b ₁ har kommit till stånd.	Bestämmelsens syfte är att säkerställa markens lämplighet för byggnader och åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 14 §.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

6.1 KOMMUNALA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av två gällande stadsplaner, Stadsplan för område å Kyrkgärdet från 1956 samt Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kinna köping Älvsborgs län, område invid kv. Muraren från 1970.



Stadsplan för område å Kyrkgärdet från 1956 gäller för de södra delarna av planområdet. Planen anger området som allmän plats – park och allmän plats – gata.



Stadsplanen för Kinna köping Älvsborgs län, område invid kv. Muraren från 1970 gäller för den norra delen av planområdet. Planen anger området som allmän plats – park.

6.1.2 PLANBESKED

Bostadsrättsföreningen Kinnahus ansökte om planbesked 2018-01-30. Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked 2019-06-24.

6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Kinna, Skene och Örby. Planområdet är utpekad som tätortsbebyggelse och befintligt bostadsområde.

6.2 MILJÖKVALITETSNORMER

6.2.1 VATTEN

Förutsättningar: Recipienten för dagvatten inom området är Häggån. Enligt VISS har Häggån måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Kinna-Skene. Grundvattenförekomsten har enligt VISS god kemisk status och god kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status 2027.

Konsekvenser: Genom hårdgöring av mark för parkeringsändamål kan detaljplanen bidra till en kumulativ negativ effekt på vattenkvaliteten i Häggån och grundvattenförekomsten. På grund av att planområdet är förhållandevis litet och att planen till stor del reglerar befintliga förhållanden bedömer kommunen att planens eventuella påverkan på MKN för vatten är liten.

Risken för negativ påverkan på MKN har avvägts mot stridande intressen. Det som talar för att marken bör hårdgöras är ett enskilt intresse av att tillskapa yta för

parkering på kvartersmark. Att utveckla området med parkering för boende i området går i linje med gällande FÖP, i vilken kommunen har pekat ut planområdet för tätortsbebyggelse och befintligt bostadsområde.

6.3 MILJÖ

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

Kommunen bedömer att detaljplanen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i 4 kap 33 § PBL.

Som grund för bedömningen har kommunen gjort en avvägning mellan stridande intressen. De aspekter av planen som kan innebära negativ miljöpåverkan är att den kan innebära att mark hårdgörs och att ytor för parkering tillskapas. I ett större perspektiv riskerar ökad hårdgöring av mark att till exempel bidra till negativ påverkan på vattenförekomster och översvämningar. På parkeringsytor finns en risk för att olja eller andra miljöskadliga ämnen släpps ut. Orsaken till varför detaljplanen ändå inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i 4 kap 33 § PBL är att planen inte strider mot gällande regleringar och skyddsvärden och att ytan som planläggs för parkering som idag är gräsbelagd är förhållandevis liten.

6.3.2 DAGVATTEN

Förutsättningar: Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten släpps från planområdet till recipienten Häggån via kommunal dagvattenledning.

Konsekvenser: En befintlig gräsmatta planläggs för parkeringsändamål och förväntas hårdgöras till följd av planen. Detta kan innebära:

- Försämring av fördröjningsförmågan inom planområdet
- Ökad risk för föroreningar i dagvattnet
- Försämrade infiltrationsmöjligheter

Ovanstående risker begränsas av:

- Ytans storlek
- Den omgivande markens lutning, vilken innebär att vatten rinner söderut längs Boråsvägen och Muraregatan och troligtvis inte kommer att samlas intill befintliga byggnader.
- Att det inte finns några andra pågående detaljplaner i närområdet som innebär ökad hårdgjord yta, vilket begränsar risken för en kumulativ effekt.
- Att planen reglerar endast de ytor som bedöms värdefulla för att tillgodose det enskilda intresset av att tillskapa mer parkering som parkeringsändamål. Övriga grönytor fortsätter vara reglerade som park.

- Att parkeringsanläggningar ska förses med oljeavskiljare enligt gällande riktlinjer. Detta kontrolleras i samband med bygglovsprövning.
- Planbestämmelsen b_1 som reglerar fördröjning av dagvatten. Genom att dagvatten fördröjs inom kvartersmarken minskar belastningen på det befintliga ledningsnätet. Bestämmelsen innebär att minst 17,6 kubikmeter dagvatten ska kunna fördröjas inom parkeringsområdet vilket är grundat i följande beräkning:
 Under ett femårsregn med en varaktighet på 10 minuter regnar det ca 180 l/s och ha. Kvartersmarken för parkering omfattar ca 0,13 ha vilket innebär att regnet som faller på parkeringen är ca 23,4 l/s. Räknat med klimatfaktorn 1,25 blir det 29,3 l/s som faller på ytan eller tak ovan den. Under ett femårsregn med en varaktighet på 10 minuter blir detta totalt 17,6 m³.
- Planbestämmelsen a_1 om villkor för startbesked som innebär att byggnader eller åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet förrän dagvattenanläggning enligt bestämmelse b_1 har kommit till stånd .

Sammanvägt bedömer kommunen att det enskilda intresset att tillskapa yta för parkering på kvartersmark åt bostadsrättsföreningen väger tyngre än planens eventuella negativa konsekvenser för dagvatten.

6.4 NATUR

Förutsättningar: Nära planområdet finns en lindallé som omfattas av biotopskydd. Allén har en betydelsefull roll för stadsbilden.

6.4.1 LANDSKAPSBILD

Konsekvenser: Planområdet har utformats för att undvika påverkan på lindallén. Uppförande av byggandsverk nära intill allén riskerar att ge en negativ påverkan på stadsbilden och trädens hälsa. Markarbeten inom planområdet kan skada trädens rötter.

Detta hanteras i detaljplanen genom att:

- Allén kommer att ligga kvar på kommunägd mark reglerad som allmän plats – park. Behovet av att kunna komma åt att sköta träden inom allmän plats har tagits i beaktning vid utformning av planen.
- En upplysning om att allén omfattas av biotopskydd har införts i plankartan.
- Planområdet har utformats så att ytor för parkering och gata inte hamnar närmare träden än den befintliga gatan för att skydda träden.
- Endast byggnader utan väggar med en maximal totalhöjd på 3m får uppföras inom kvartersmarken. Lätta byggnader utan väggar, så som carports, kan i regel uppföras med olika typer av grundläggning vilket gör det möjligt att utforma grunden med hänsyn till trädens rötter.

Den befintliga parkyta som övergår till kvartersmark är av sådan karaktär att den inte kan antas utgöra ett allmänt intresse för rekreation.

6.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar: Enligt SGUs jordartskarta består området av isälvssediment, sand. Det bedöms inte finnas förutsättningar för ras, erosion eller skred.

6.6 TRAFIK

Förutsättningar: Planområdet omfattar den del av Olof Markusgatan och angränsar till Muraregatan och Boråsvägen. Samtliga gator har kommunalt huvudmannaskap. Inom planområdet finns en gång- och cykelväg. Hastighetsgränsen inom området är 50km/h.

Konsekvenser: Planförslaget omfattar till stor del befintliga p-platser och gator. Kommunen bedömer att det finns ett behov av att ha kvar dessa funktioner på området. Att låta dessa behålla sin funktion bedömer kommunen innebära god hushållning av mark.

Att befintliga kommunägda parkeringsytor övergår till kvartersmark bedöms inte ha någon påverkan på trafiksäkerheten för området.

Detaljplanen möjliggör nya parkeringar på en befintlig gräsmatta. För att kunna använda ytan för parkeringsändamål behöver minst en ny utfart tillkomma till en gata med kommunalt huvudmannaskap. För anläggning av nya utfarter mot kommunal gata behövs det tillstånd av Trafik- och servicenämnden. I samband med tillståndsprövningen ställs det krav på att utfarter arrangeras på ett trafiksäkert sätt.

Att befintlig gata planläggs som allmän plats – gata bedöms inte ha någon påverkan på trafiksituationen i området. Planen innebär att befintlig gång- och cykelväg blir planenlig. Avsikten är att gång- och cykelväg ska finnas kvar.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

För att kunna nyttja de markområden som får bestämmelsen P, parkering, inom kvartersmark krävs det att den som ska nyttja parkeringsområdet förvärvar marken av Marks kommun.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

All mark som ingår i detaljplanen ägs av kommunen varför inlösen av huvudman inte är aktuellt inom planområdet.

7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För att kunna genomföra detaljplanen krävs det att markområdet med P, parkering, överförs från kommunen till den enskilda fastighetsägaren.

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

För att markområdet med bestämmelsen P, parkering ska kunna nyttjas för enskilt behov, ska markområdet förvärfvas och överföras till annan enskild fastighet. Det avses att göras genom överenskommelse om fastighetsreglering eftersom berört markområde avses att överföras till befintlig bostadsfastighet.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

Inom planområdet finns en gc-väg vilken angränsar till området avsett för parkering. Gc-vägen är belyst. I de fall den nya ägaren av markområdet med bestämmelsen P avser att uppföra garage eller annan byggnad för parkering av fordon i gatubelysningens närhet kommer denna att behöva stå för kostnaden för eventuell flytt av belysningen.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

För att kunna genomföra detaljplanen kommer den fastighetsägare som avser att nyttja markområdet för parkeringsändamål att behöva förvärva detta område.

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Förvärvaren av parkeringsområdet kommer att köpa markområdet av kommunen samt ansvarar för de förrättningskostnader som kommer att uppstå för att avskilja markområdet från kommunens fastighet.

Det åligger även denne att stå för de kostnader som uppstår för att bygga ut markområdet för att kunna nyttja dem för parkeringsändamål.

Förvärvaren av markområden kan även bli tvungen att flytta på kommunens belysning i de fall den nya markägaren avser att uppföra garage intill den kommunala gc-vägen i den norra delen av planområdet.

7.4.2 PLANAVGIFT

Kommunen och sökande av planen, HSB BRF Kinnahus i Kinna, ägare av Muraren 1 och Muraren 2, har tecknat plankostnadsavtal vilket innebär att sökande svarar för samtliga kostnader till följd av framtagandet av detaljplanen.

7.4.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar fortsatt för driften av den allmänna platsen inom planområdet.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

När detaljplanen fått laga kraft kan HSB BRF Kinnahus i Kinna ansöka om fastighetsbildning med stöd av det avtal om markförvärv som avses att upprättas mellan dem och kommunen. Det är HSB BRF Kinnahus i Kinna som ansvarar för att genomföra förrättningen.

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen och HSB BRF Kinnahus i Kinna ska ingå exploateringsavtal innan dess att detaljplanen antas.

7.5.2 TIDPLAN

Detaljplanen avses att lämnas ut på samråd i juni 2024, för att därefter gå ut på granskning efter sommaren. Målet är att anta detaljplanen under 2024.