



Detaljplan för

**BUFFELN 5 m fl**

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2006-02-17

SBF Stadsplanering, Marks kommun

**LAGA KRAFT 2006-04-18**



Detaljplan för

**BUFFELN 5 m fl**

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län



## Planbeskrivning

SBF Stadsplanering  
Marks kommun  
2006-02-17

Elena Eckhardt  
Planarkitekt

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 5-6 bostadslägenheter samt kontor i befintlig fastighet, som är planlagd för småindustri.

## Plandata

### Läge och areal

Buffeln 5 har adress Övre Kammarbergsvägen 2 i stadsdelen Kammarberg. Åt väster gränsar fastigheten till Backmansvägen Planområdet är ca 1700 kvm för fastigheten Buffeln 5 samt del av Kinna 24:70.

Buffeln 2 är en obebyggd bostadsfastighet i slutet av Söderkullavägen. Del av Buffeln 2, ca 200 kvm planläggs som kontorsparkering för Buffeln 5. Resterande del av fastigheten ca 1200 kvm, kan säljas som bostadstomt.

### Markägoförhållanden

Sökanden/exploatören äger Buffeln 5 och 2. Kommunen har sålt del av fastigheten Kinna 24:70 vilken skall ingå i Buffeln 5. Gatumarken på fastigheten Kinna 24:81 ägs av privatperson. Del av gatumarken avses överföras till kvartersmark på Buffeln 5.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplaner

I gällande fördjupad översiktsplan (föp)1990 samt i arbetet med en ny föp för Kinna är området markerat som "bostäder befintligt".

### Detaljplaner

Gällande detaljplan, fastställd 1966-03-02, medger ändamålet småindustri, med byggrätt för två våningar och på en begränsad byggnadsyta av fastigheten.

### Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2005-11-14 fattat beslut om att detaljplan får upprättas. Detaljplanen bör handläggas med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28 och skall antas av byggnadsnämnden. Planavtal skall upprättas med exploatören. Planarbetet skall bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

## Miljöbedömning

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

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

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

## Förutsättningar och förändringar

### **Mark och vegetation**

Uteplatser och balkonger byggs mot söder där bostäderna har tillgång till en liten gemensam gårdsyta. Vid bostadsentréerna mot norr skall förgårdsmark med plantering och cykelparkering iordningställas.

I sydvästra hörnet av Buffeln 2 finns berg i dagen. För att kunna spara del av bergsklacken och en del av vegetationen är parkeringsplatsen illustrerad 6 meter från fastighetsgränsen mot Buffeln 3.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet är redan bebyggt och några problem med grundläggning/sättningar eller liknande har inte påträffats. En geoteknisk undersökning bedöms därför inte vara nödvändigt

### **Radon**

Enligt radonundersökning från 1990-11-06 ligger planområdet inom normalriskområde för radon. Fastigheten Buffeln ligger nedanför berget och det kan därför inte uteslutas att radonhalten kan klassas som högriskområde. Mätningar i huset bör göras före ombyggnad för att kunna planera in eventuella radonsaneringsåtgärder. En uppföljning av radonmätningen bör sedan ske i samband med bygglov. En planbestämmelse har införts som reglerar att radonhalten inomhus inte får överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

### **Bebyggelseområden**

Befintlig byggnad har tidigare inrymt Arvidssons syfabrik. Östra delen av fastigheten byggs om till bostäder och västra delen byggs om till kontor.

## Vägar och trafik

### **Parkering och angöring**

Bostadsparkering , fem platser anordnas i anslutning till bostäderna vid östra husgaveln.

På grund av lutningen där Söderkullavägen ansluter till Backmansvägen nyttjar en del boende på Söderkullavägen en smal väg över kvartersmark ut till Övre Kammarbergsvägen. Vägen ligger på mark som kommunen sålt och som skall införlivas med Buffeln 5. Genom bestämmelse i plan ”y” ges dock angränsande fastigheter samt fastigheter längs Söderkullavägen fortsatt möjlighet att nyttja vägen som utfart.

Kontorsparkering anordnas dels i anslutning till byggnaden, åtta platser och dels på fastigheten Buffeln 2, sju platser, totalt 15 platser. Därmed är parkeringsbehovet enligt kommunens parkeringsnorm (13 platser för 500 kvm kontor) väl tillgodosett. Därutöver finns fem garageplatser i huset.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till vatten- och spillvattennätet. En ny servis behöver dras fram och anslutningsavgift tas ut för de nya lägenheterna.

Det finns en kommunal vattenledning på fastigheten Kinna 24:70 för vilken u-område har utlagts i planen.

### **Dagvatten**

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

### **Energiförsörjning**

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

## Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.