



Detaljplan för

**DEL AV KINNASTEN 1:102 M.FL.**

**Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län**

Upprättad 2006-10-13

SBF/Stadsplaneringsenheten  
Marks kommun

Laga kraft 2008-02-15

## **ANTAGNA PLANHANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 2006-10-13

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 2006-10-13

Planbeskrivning upprättad 2006-10-13

Genomförandebeskrivning upprättad 2006-10-13

### **Övriga planhandlingar:**

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2006-10-13

Fastighetsförteckning upprättad 2006-10-07

Geoteknisk utredning daterad 2003-05-02

Trafikutredning

Dnr SBN 03/31

**Detaljplan för**

**DEL AV KINNASTEN 1:102 M.FL.**

**Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län**

# **PLANBESKRIVNING**

**SBF/Stadsplaneringsenheten**

**Marks kommun**

**Kinna 2006-10-13**

**Elena Eckhardt**

**Planarkitekt**

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att dels ge möjlighet till fotbollsplaner som komplement till Viskavallens idrottsanläggning och i samband med detta anlägga en gång- och cykelförbindelse via en bro över Viskan. Vidare ger planförslaget möjlighet till en kompletterande villabebyggelse, åtta tomter utmed Pruhultsvägen. Elva befintliga villatomter, som saknar detaljplan, har tagits med i planförslaget.

## PLANDATA

### Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar i stort markområden mellan Viskan och Pruhultsvägen, ca 800 meter väster om Kinna centrum. Området ligger inom bostadsområdet Kinnasten och ligger i slutet på återvändsgatan Pruhultsvägen. I Pruhultsvägens förlängning går en gång- och cykelbana vidare mot Assberg.

Planområdet har en areal av c:a 14 ha.

### Markägoförhållanden

Större delen av marken inom planområdet ägs av kommunen (Kinnasten 1:102). Avstyckade bebyggda tomter ägs av enskilda liksom del av Kinnasten 1:101.

Markägoförhållandena i övrigt framgår av till planförslaget bifogad fastighetsägarförteckning.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I ”Fördjupad del av översiktsplanen för Marks kommun, Centralorten Kinna”, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, redovisas området som ”Bostäder” resp. ”öppet landskap”.

I pågående revidering av ”Fördjupad översiktsplan för Kinna” skall området redovisas som Fritids- och idrottsanläggning och som område för bostäder.

### Detaljplaner och förordnande

För planområdet i sin helhet saknas detaljplan.

Planområdet gränsar i nordost mot detaljplan för ”Kinna, Kinnasten”, fastställd 1981-01-12 och i söder mot detaljplan för ”Näsområdet i Kinna köping”, fastställd 1960-12-02 samt detaljplan för ”Kinna” fastställd 1942-04-17.

### Strandskydd

Strandskydd gäller för 100 meter på ömse sidor om Viskan och berör alltså delar av området. Efter samrådet ansökte kommunen om upphävande av strandskydd för att bl. a. möjliggöra 13 nya tomter 40-70 meter från Viskan enligt planförslaget. Länsstyrelsen beslutade 2004-06-29 att upphäva strandskyddet för föreslagen kvartersmark (dock ej för idrottsområdet som kan hanteras som dispens från strandskyddet), och anförde som särskilt skäl att bebyggelsen bidrar till att uppnå miljö kvalitetsmålet *god bebyggd miljö*. Vidare anfördes att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och bedöms vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Värdefulla områden för växt- och djurlivet i strandzonen tas inte i anspråk och allmänhetens tillträde till strandområdet inskränks inte. Naturvårdsverket överklagade länsstyrelsens beslut och framhöll att några särskilda skäl för upphävande inte förelåg. Att marken är uppodlad innebär enligt Naturvårdsverket inte att allemansrätten är utsläckt. 2005-03-23 beslutade Regeringen, Miljö och samhällsdepartementet att bifalla överklagandet och upphäva länsstyrelsens beslut, med hänsyn till att särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom de obebbyggda delarna inte framkommit i ärendet.

Strandskyddet ligger kvar i de delar som inte är bebyggda och planförslaget har anpassats därefter, dvs. 13 tomter utgår. Strandskyddet har inte heller upphävts för landremsan söder om Viskan, (som uppkommit vid stabilisering) och därför undantas detta område från planläggning. För anläggande av gc-väg och bollplaner inom idrottsområde krävs dispens från strandskyddet. Strandskyddat område redovisas på plankartan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### Mark, vegetation och naturmiljö

Planens natur- och idrottsområde utgör idag gammal ängs- och åkermark som sluttar ner mot Viskan. Det är viktigt för landskapsbilden att naturytorna inte växer igen utan att det öppna landskapet bibehålls. Kommunen har för avsikt att sluta en skötselöverenskommelse med en brukare som håller ytorna öppna antingen genom färbete eller som ängsmark för att ta hö.

Marks kommun har som policy att inte använda bekämpningsmedel i skötsel av park/naturområden eller på idrottsanläggningar. Kommuns lokala miljömål för ”Ingen övergödning” anger att tillförseln av närsalter till sjöar och vattendrag inte ska orsaka någon övergödning. Detaljplanen anger en skyddszon 10 meter från Viskan och bäckkravinen där gödning ej tillåts.

I planförslaget anges att skyddsplantering ska uppföras mellan fotbollsplanerna och bostadsbebyggelsen för att viss mån skärma av från störningar. En vall (2 meter över idrottsplanen) skall anläggas på vilken högt och tätt buskage planteras. Vid Viskan, på sträckan längs fotbollsplanerna, finns uppvuxen strandvegetation bl a al. Vegetationen kommer att bidra till att ta upp näringsämnen från fotbollsplanerna och på sätt minska läckaget ut i Viskan. Planbestämmelse finns för att säkerställa att strandvegetationen bevaras i detta avsnitt.

#### Kulturvårdsintressen

Området norr om Viskan har varit bebott och utnyttjat under hela den förhistoriska perioden, från yngre stenålder och framåt. Inom planområdet finns två fornlämningar varav en tidigare känd, RAÄ 62 som är fyndplatsen för en spetsnackig flintyxa som hittades i dumpmassor vid markarbeten. Under planarbetet utförde Riksantikvarieämbetet en särskild utredning (2006:12) varvid en härd och två mörkfärgningar påträffades inom planens naturmark. Området har bedömts som fast fornlämning av Länsstyrelsen och omfattas av kulturminneslagens bestämmelser. Tillstånd måste sökas för vidare ingrepp inom detta område. Området anges på plankartan.

#### Geotekniska förhållanden

Inom och i anslutning till planområdet har tidigare gjorts ett antal geotekniska undersökningar. Dessa påvisar inga problem med stabiliteten. Under planarbetets gång har nya undersökningar och beräkningar genomförts av WSP Halmstad (daterade 2003-05-02). Utförda stabilitetsberäkningar visar på god stabilitet i området. Utfyllnader kan göras till en höjd av max 2- 2,5 meter utan att geotekniska åtgärder är nödvändiga. För planområdets föreslagna kvartermark rekommenderas att marken inte skall belastas med mer än 50 kPa. Detta har införts som en bestämmelse i planen.

### **Risk för höga vattenstånd**

Enligt, av Räddningsverket 2002-03-20, rapport 27, utgiven "Översiktlig översvämningsskartering längs Viskan", överensstämmer "Beräknat högsta flöde" med plushöjden +40 meter för det aktuella planområdet. Med hänsyn till översvämningssrisken har bestämmelse införts för de närmast Viskan och lägst liggande tomtplatserna om uppfyllnad till minimihöjden +41 meter samt förbud mot källare.

Kommunen har gjort en beräkning i början på 1990-talet som bygger på intervjuer om upplevelser de senaste 75 åren. Enligt kommunens uppgift är medelvattennivån i höjd med undersökningsområdet +36,05, högvattennivån +38,17 och en antagen extrem högsta högvattenyta +38,5.

Idrottsplanen höjdbestäms till +39,7 i mitten och +39,25 i kanterna och bör därmed vara utom risk för översvämning.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Bostäder**

I anslutning till planområdet finns ett antal tomter för villabebyggelse inom detaljplanlagt område. I det nu aktuella planförslaget finns elva bebyggda tomter som tidigare legat utanför gällande plan. Till detta har föreslagits en kompletterande villabebyggelse med åtta tomtplatser.

### **Tekniska anläggningar**

I ostligaste delen av planområdet finns en transformatorstation som tagits med inom planområdet.

### **Idrott**

I samband med översiktsplanläggning och detaljplanläggning av det s.k. Näsområdet har två där befintliga bollplaner ansetts på sikt behöva flyttas. Det har då bedömts lämpligt att anlägga motsvarande två planer i anslutning till Viskavallen med den där pågående verksamheten. I detta sammanhang har det här föreslagna området norr om Viskan ansetts vara en lämplig lösning. För att Viskavallens idrottsområde ska kunna fungera som en samlad enhet föreslås en förbindelseväg för gång- och cykeltrafik från Pruhultsvägen i anslutning till parkeringen. Denna väg avslutas med en gång- och cykelbro över Viskan. De föreslagna bollplanerna skall användas som träningsplaner. Bollplanerna skall vara sådda med gräs och längs den nordöstra kortsidan/hörnet ska det finnas ett 5 meter högt staket. En mindre parkeringsplats med ca 20 parkeringsplatser anläggs i anslutning till Pruhultsvägen. Se vidare under rubriken *Natur* angående skötsel och planteringar inom idrottsområdet.

Idrottsområdet ligger inom strandskyddat område varför strandskyddsdispens krävs vid bygglov för idrottsplanerna. Vid avgränsning av idrottsområdet med planteringar mm skall detta ske på ett sätt som bibehåller den allemansrättsliga tillgängligheten.

## **VÄGAR OCH TRAFIK**

### **Biltrafik**

Alla befintliga och nya tomter ansluter till Pruhultsvägen och Kinnastensvägen. På några ställen längs Pruhultsvägen kommer hastighetssänkande åtgärder som gupp och avsmalningar att utföras. Ett sådant ställe är vid korsningen mot Duvelundsgatan där det råder dålig sikt Västra delen av Pruhultsvägen inom planområdet breddas till fem meter. Vi slutet av husraden längs Pruhultsvägen anläggs en vändplats. Övriga trafikåtgärder som föreslås med anledning av

planförslaget är; sänkt hastighet på Pruhultsvägen 30 km/tim, genomfartsförbud på Kinnastensvägen med undantag för buss i linjetrafik. Önskemål om en bom i slutet av Pruhultsvägen har framförts av närboende för att få stopp på den biltrafik som förekommer på gc-vägen.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken ingår i det lokala busstrafiknätet genom Servicelinjen. Denna passerar idag Kinnastensvägen och Pruhultsvägen. Tågtrafikanter hänvisas till Kinna station, som idag har ca: 10 turer/vardag mellan Varberg och Borås. Avståndet från omr. till stationen är knappt 1,5 km.

### **Gång- och cykeltrafik**

Pruhultsvägen fungerar idag både för biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Planförslaget föreslår en ny gång- och cykelbana längre ner mot Viskans strand. Strandpromenaden kommer att fungera som ett komplement och bilfritt alternativ men inte ersätta den även fortsättningsvis genaste förbindelsen via Pruhultsvägen. Strandpromenaden kommer i första hand att vara värdefullt som ett rekreativstråk och placeringen har ändrats (flyttats närmare Viskan) med hänsyn till detta. (Mopedtrafik skall inte tillåtas på den nya gc-vägen.) Anslutningen med en ny bro över ån blir också en tillgång och kan skapa ett nytt rekreativstråk centralt i Kinna, något som saknas idag. Visioner finns att skapa ett gångstråk genom hela centralorten från Kinnaström till Assbergs raviner.

Ett allmänt tillgängligt gångstråk skall anordnas över idrottsområdet vid planerad parkering i ungefärlig placering enligt illustration.

### **Parkeringar**

Parkeringar för villabebyggelsen ska anordnas av respektive ägare inom egen tomtmark. En mindre parkeringsplats (ca 20 P) med infart från Pruhultsvägen anordnas i anslutning till bollplanerna. Den skall fungera som ett komplement till parkeringen vid Viskavallen.

### **STÖRNINGAR**

Några särskilda störningar i form av trafikbuller bedöms inte föreligga inom området. Eventuella ljus- och ljudstörningar som kan uppkomma vid träning och matcher på de nya bollplanerna bör kunna accepteras och minskas genom en vegetationsridå mot bostadsbebyggelsen. Belysningen av idrottsplanen skall vara bländskyddad.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### **Vatten- och spillvatten**

Befintlig byggnation inom planområdet är ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Föreslagen nybyggnation avses anslutas till samma nät.

En kommunal vattenledning sträcker sig över idrotts- (u-område) och naturområdet. Vid idrottsområdet måste ledningen förläggas djupare i marken eftersom marknivån sänks i norra delen av fotbollsplanen. Ledningen passerar över de planerade västliga tomterna och kommer därför att flyttas till naturmarken söder om kvarteret.

#### **Dagvatten**

Några dagvattenledningar finns inte inom planområdet utan dagvattnet omhändertas lokalt för befintliga tomter. Detsamma föreslås för nybebyggelsen. Nya byggnader inom området ska förses med utkastare och vattnet därifrån ledas till "mjuka" ytor. Där extra stark föroreningsgrad av

dagvatten kan befaras, t.ex. för nya parkeringsytor, bör anordnas kupolbrunnar med oljeavskiljning för överskottsvatten vid stora nederbördsmängder. Gc-vägar bör byggas utan kantstenar för att underlätta översvallning på ”mjuka” ytor.

### **Energiförsörjning**

Kinnastensområdets bebyggelse uppvärms både individuellt och med fjärrvärme. Tidsplaneringen för en fortsatt utbyggnad av fjärrvärmen är ännu osäker men fram till dess ledningsdragningen är klar avses individuell uppvärmning ske.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

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

### **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 inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Verksamheter som enligt planförslaget tillåts bedöms inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

En komplettering av villabebyggelsen samt anläggning av bollplaner i området enligt detaljplanen bedöms alltså inte medföra någon försämring för den nuvarande miljön. Området är gammal ängs- och åkermark som i föreslagna delar är väl lämpad för bollplaner och en kompletterande villabebyggelse. En stor tillgång för allmänheten kommer den föreslagna gång- och cykelvägen utmed Viskans norra strand att bli, inte minst när det gäller förbindelsen mellan Kinnasten och Skene via Kunskapens Hus (gymnasiet). Förbindelsen ger också utökade möjligheter till naturupplevelser utmed ån. Stråket har förutsättningar till att bli en uppskattad promenadväg och ger ökad tillgänglighet för allmänheten till Viskan. Gång- och cykelbron över ån förväntas minska Viskans barriäreffekt och skapa ett nytt gångstråk för boende i centrala Kinna. Bollplanerna är tänkta att delvis ersätta befintliga planer på Näs-området.

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:

Mål nr 2, ”Ett rikt odlingslandskap”: ”-”

Delar av den gamla ängs- och åkermarken tas i anspråk, ”-”

Mål nr 7, ”God bebyggd miljö”: ”+”

Ett nytt friluftsområde tillskapas, ”+”

Tillgången till Viskans strandområde ökar, ”+”

Biltrafiken på Pruhultsvägen ökar marginellt, ”0”

Gång- och cykelavståndet mellan bostadsområden i Kinnasten och aktiviteter söder om Viskan minskar väsentligt genom ny bro över Viskan, ”+”

Förtätning av bostadsbebyggelse i befintlig tätort ”+”

Mål nr 15, ”Säker strålmiljö”: ”+”

Enligt den översiktliga inventeringen av markradon samt mätningar i anslutning till planområdet kan konstateras värden överensstämmande med normalradon, varför bestämmelse har införts om att radonskyddat utförande vid byggnation ska ske, ”+”.