

Planprogram för Kinnasten 1:1 m fl

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

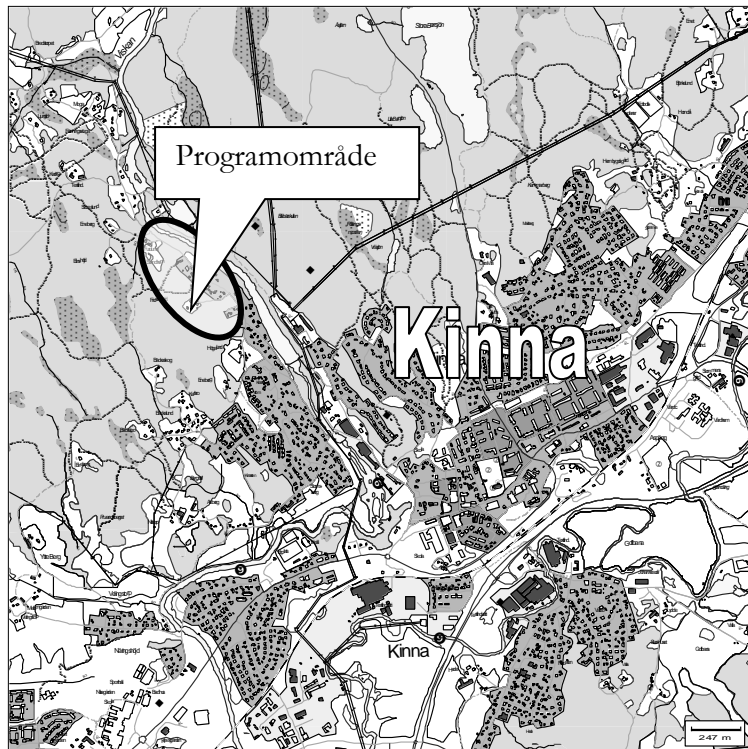
Upprättad 2007-09-19

Planarkitekt Charlotta Tornvall
Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun



Planens syfte och huvuddrag

Planprogrammet skall visa förutsättningarna för att bebygga området med ca 50 friliggande villor. I planprogrammet redovisas även möjliga tillfarter till området, lektyor och parkområden. En del befintlig bebyggelse utmed Mor Kerstins väg ingår också i programmet.



Plandata

Området omfattar fastigheterna Kinnasten 1:1, 1:66, 1:42, Kinna 24:167 med flera. Programområdet omfattar ca 16 ha.

Läge

Programområdet ligger i Kinnasten och gränsar i söder och öster till Mor Kerstins väg på västra sidan av Viskan. I övrigt är området omgärdat av skog.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kinna 24:167 som ligger närmast skogen i väster ägs av kommunen. I övrigt är marken privatägd.

Förutsättningar

Riksintressen

Området berör inga riksintressen. Viskan som är recipient av dagvattnet är också av riksintresse för fisk.

Översiktsplaner

I fördjupningen av översiktsplanen för centralorten Kinna, antagen av Kommunfullmäktige 1990-06-26 finns Kinnastensområdet behandlat i Markdisposition i delområden, Kinna C. Markområdena är avsatta under markanvändningen ”exploaterad bostadsmark”. Rekommendationer finns för markområdet i södra delen av området. Markanvändningen är även där avsatt som exploateringsområde för bostäder samt reservområde för framtida bostäder. Programförslaget överensstämmer med intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen för Kinna Centrum.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan men den äldre bebyggelsen i öster ingår i samlad bebyggelse.

Strandskydd

Markområdena omfattas av 100 m strandskydd för Viskan. Avståndet från de nya föreslagna markområdena till Viskan varierar mellan 80 – 100 m. Fastigheterna mellan de föreslagna bostäderna och Viskan är bebyggda med bostadshus. Mor Kerstins väg avgränsar ytterligare

området från vattnet. Med detta som underlag bedöms det därför vara möjligt att ansöka om och få upphävande av strandskyddet i samband med detaljplaneläggning av området. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att upphävande av strandskyddet här är möjligt (se samrådsredogörelsen)

Mark och vegetation

Området består till största del av ett skogsparti som ligger på höjder ovanför omgivningen, det finns bitvis ganska branta sluttningar. Utgallring av skogen har skett så att det nu är möjligt att se topografin. I söder består området av en ängsmark som är plan och ligger i höjd med omgivande bebyggelse. Det finns en del berg och klippblock men också några partier av sankta områden. Från bergsknallens södra ände har man en fin utsikt mot Kinnaström. Skogen som omger området är gammal och är en tillgång för området som rekreation. I öster finns blandad äldre villabebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Området är bergigt med en del berg i dagen och en del stora höjdskillnader. De geotekniska förutsättningarna har inte studerats närmare. Geoteknisk utredning och kontroll av radonvärdena är nödvändig för att fastställa lämpligt grundläggningssätt.

Fornlämningar och kultur

Det finns inga kända fornlämningar inom området. På intilliggande fastighet väster om området noteras fornminnen. En särskild utredning av eventuella fornminnen i området kommer att behövas.

Service

Skola, allmänna kommunikationer och annan service finns i Kinna. En förskola gränsar till området i söder. Möjligheten att reservera mark för ytterligare en förskola kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns framdragna till området utmed Mor Kerstins väg. Dagvattenledningar finns fram till förskolan strax söder om området. Enstaka fastigheter utmed Mor Kerstins väg saknar VA-anslutning.

Föreslagen förändring

Övergripande

Ca 50 nya småhus föreslås indelade i tre huvudområden. Dessa består av flera mindre enheter och kan byggas ut i etapper. Ett flertal vägranlutningar föreslås från Mor Kerstins väg. En del befintlig bebyggelse som idag inte omfattas av någon detaljplan föreslås tas med i kommande detaljplanarbete.

Utformning av bebyggelse

Bebyggelsen som föreslås är friliggande villor. Tomterna ska passas in i den kuperade terrängen och bortsprängning och markutfyllnad undvikas. De nya områdena bör få bestämmelser och byggrätter som harmonierar med den befintliga bebyggelsen.

Grönområden

Lek

Det ska finnas möjlighet för små barn att leka inom områdena. Och för de stora barnen att nå skogen.

Natur

Området är omgärdat av väl uppvuxen skog som kommer att vara en tillgång för området för rekreation. Skogen ska vara lätt tillgänglig från bostäderna.

Gator

Tillfart till bostadsfastigheterna kan ske från Mor Kerstins Väg i ett flertal punkter. Trafikökningen beräknas bli ca 250 fler bilrörelser per dag. Genom att fördela trafiken på fler utfarter från områdena blir eventuella störningar för befintlig bebyggelse mindre och områdena kan byggas ut i fler etapper oberoende av varandra. Mor Kerstins väg är lågt utnyttjad i detta avsnitt och beräknas kunna bära trafikökningen.

I några korsningspunkter och utfarter utmed Mor Kerstins väg kommer trafiksäkerheten att behöva ses över. Situationen för gående och cyklister kommer att behöva ses över då det saknas trottoar och gång- och cykelbana på en del sträckor.

Ny hållplats

Läge för en ny busshållplats kan bli aktuellt på Mor Kerstins väg. Placering och utformning av denna bör ske i samråd med Västtrafik.

Teknisk service

VA

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet och kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde. För att få erforderligt tryck på vattentillförseln så krävs en tryckstegringsstation. Eftersom området i stort sluttar från väster ner mot Mor Kerstins väg så kan VA-ledningar relativt enkelt dras från vägen.

Dagvatten

De geotekniska förutsättningarna med mycket berg leder till att dagvatten troligtvis inte kommer att kunna tas omhand inom tomterna på grund av den steniga terrängen. Förutsättningarna för ett samlat omhändertagande av dagvatten med dammar inom området får utredas i det fortsatta planarbetet. I den södra delen av området kan befintlig dagvattenledning sannolikt användas medan i de norra delarna av området kan dagvattnet behöva samlas upp och eventuellt renas i dammar innan det släpps ut i Viskan. Det är viktigt att inga utsläpp sker från området som riskerar hota Viskan som riksintresse för fisken.

El och tele

Inom området ska lägen för transformatorstation och andra tekniska anläggningar reserveras.

Vattenfall och TeliaSonera anger att de har ledningar inom området och har bifogat kartor över dess lägen. Vid planläggning och exploatering ska dessa lägen säkerställas eller så ska ledningarna flyttas på exploatörens bekostnad.

Hälsa och säkerhet

Buller från ställverket

Under samrådet har klagomål inkommit på bullrande verksamhet från ställverket på motsatta sidan om Viskan. Eventuella störningar för boende från ställverket kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Hästhållning

Det har framkommit att en närliggande gård, Kinnasten 1:68 och 1:69, har möjlighet till hästhållning. Förekomst, avstånd och framtida hästhållning kommer att utredas innan planläggning för bostäder inom 200m från gården påbörjas.

Konsekvenser av planläggningen

Programförslaget innebär att ca 50 nya bostäder byggs i nära anslutning till Kinna centrum vilket kommer att avhjälpa rådande ”brist” på centralt belägna småhustomter.

Bostäderna kommer att hamna inom ett skogsområde som i närheten används för rekreation. Skogen är däremot så stor att exploateringen inte kommer att påverka människors möjlighet till rekreation nämnvärt.

Trafiken i området kommer att öka med ca 250 bilrörelser per dag. Mor Kerstins väg är här idag lågt trafikerad och kan ta hand om denna trafikökning. Gåendes och cyklisters villkor kommer att ses över utifrån trafiksäkerhetsaspekterna. Farliga korsningar och dolda utfarter kommer att ses över längs Mor Kerstins väg. Ny hållplats förbättrar möjligheterna till kollektivt resande.

De hårdgjorda ytorna inom området kommer att öka vilket leder till ökad dagvattenavrinning från området. Föroreningar från området ska förhindras att nå Viskan genom lokal dagvattenhantering.

Särskilt arkeologisk utredning i området kommer att öka kunskapen om fornminnen.

Eventuella bullerstörningar för boende från ställverket kommer att utredas.

Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen bedöms inte bli nödvändig. Förslaget anses inte utgöra en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Kommande detaljplan ger inte förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Kommande detaljplan 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.

Tidplan

Programförslaget beräknas godkännas hösten 2007. Detaljplaner med normalt förfarande följer sedan under vintern 2007.

Kostnader

Kommande plankostnader och kostnader för eventuella utredningar i samband med detaljplaneläggning ska regleras i planavtal mellan kommunen och de övriga exploatörerna vid detaljplanearbetets påbörjan i planavtal. Kostnader för utbyggnad av vägar, VA och allmänna platser inom området ska delas mellan kommunen och de övriga exploatörerna utefter andel nya tomter. Dessa kostnader kommer att behöva regleras i exploateringsavtal. För den befintliga bebyggelse som planläggs kan planavgift bli aktuell vid bygglovprövning.

Slutsatser

- En geoteknisk utredning skall göras och radonhalten ska kontrolleras i detaljplaneskedet.
- Exploateringsavtal bör upprättas mellan exploatörerna och kommunen.
- Upphävande från strandskyddet kan sökas.
- Särskild utredning kring eventuella fornminnen ska genomföras.
- Utformning och placering av utfarter från området ska utredas.
- Möjligheter för gående och cyklande att röra sig inom samt till och från området ska utredas.
- Trafiksituationen och gatunätets standard utmed Mor Kerstins väg och utformning i farliga korsning och dolda utfarter ska ses över.
- Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och eventuell rening/fördröjning av dagvatten ska utredas.
- Placering av eventuell förskola ska utredas.
- Närhet till eventuell hästhållning ska utredas.
- Buller från ställverket ska utredas.

Planarkitekt
Charlotta Tornvall