

Detaljplan för

BUFFELN 5

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2012-04-25, reviderad 2012-08-21

Åsa Svensson och Lena Bodén
Bygg och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2012-10-18

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500 med bestämmelser

Illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Övriga planhandlingar:

Grundkarta, upprättad 2012 av Lars Kjellgren

Fastighetsförteckning upprättad 2012-07-07 av Lena Bodén

För genomförandefrågor ansvarar Åsa Svensson och Margareta Björsell, Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ändrad användning för del av Buffeln 5 från kontor till bostäder. Avsikten är att inreda 5-8 lägenheter i befintliga lokaler.

Plandata

Läge och areal

Buffeln 5 är belägen på Kammarberg i Kinna, fastigheten är uppdelad i två delar, se bild nedan. Fastigheten har en areal på 1824 kvm .



Markägförhållanden

Fastigheter som berörs är Buffeln 5 samt del av Kinna 24:78. Buffeln 5 är privatägd och fastigheten Kinna 24:78 ägs av kommunen.

Del av gatumarken (Kinna 24:78) kommer att överföras till kvartersmark på Buffeln 5. Angränsande till planområdet ligger Myskoxen 14, del av denna fastighet kommer att regleras över till Kinna 24:78.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

Översiktsplaner

I gällande fördjupad översiktsplan för centralorten 90 anges ”befintliga bostäder” som markanvändning. I fördjupad översiktsplan för Kinna Skene Örby antagen 2010 anges ”befintlig

tätortsbebyggelse”. Ansökan om ändrad användning för byggnaden är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, fastställd 2006-04-18, medger kontor i två våningar i västra delen av byggnaden samt kontor och bostäder i östra delen.

Övriga kommunala beslut

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 5:7 och skall antas av plan- och byggnadsnämnden. Bygg- och miljökontoret har på delegation lämnat planbesked (2011-11-03) samt berett tillfälle till samråd (2012-04-10 och 2012-04-12). Plan- och byggnadsnämnden har beslutat om granskning (2012-05-09) och förslaget har varit på granskning mellan 31 maj till och med 21 juni 2012.

Förutsättningar och förslag

Mark och bebyggelseområden

Befintlig byggnad har tidigare inrymt Arvidssons syfabrik. I östra delen av fastigheten inryms redan bostadslägenheter.

Landskapsbild och bostäder

Aktuell byggnad ligger i ett befintligt villaområde. Byggnaden ligger i en slänt och är anpassad till topografin, huset är byggt i suterräng med tre våningar åt väster och två våningar åt öster. Den nedersta våningen i den västra delen består av garage. Runtom byggnaden finns endast mindre friytor. Det är viktigt att dessa utformas väl och att de tydligt avgränsas mot angränsande väg och granne i söder.

Förslaget innebär att den västra delen av byggnaden kan byggas om från kontor till bostäder. Byggrätten i detaljplanen gör att en gemensam uteplats ska byggas över befintligt garage med utsikt åt väster.

Tillgänglighet och rekreation

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas. Vid ombyggnad av befintliga byggnader skall handikappsanpassning göras. Gemensam uteplats i söder över garaget ska anordnas och vara tillgänglig för alla nytillkommande lägenheter i byggnaden. Den gemensamma uteplatsen ska kunna nå inifrån trapphuset och göras tillgänglig för funktionshindrade. Avgränsning genom plank eller häck mot fastigheten i söder skall anordnas, detta för att hindra insyn och spring genom privat trädgård.

Vid Gamla Rydalsvägen, 300 meter söder om fastigheten, finns en mindre lekplats. För de lite större barnen finns en allmän lekplats på Stommenskolans gård 800 meter sydost om planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

Offentlig service

Planområdet ligger ca 1,5 km från Kinna centrum med ett varierat utbud av offentlig och kommersiell service.

Förskoleverksamhet finns på nära avstånd, Stommenskolan (årskurs F-5) ligger ca 800 m från planområdet och Lyckeskolan (årskurs 6-9) ca 1,5 km från planområdet. Marks gymnasieskola ligger mellan Kinna och Skene.

Vägar och trafik

Biltrafik

Kommunen är väghållare för Övre Kammarbergsvägen.

Kollektivtrafik

På gångavstånd, ca 250 m, finns busshållplats för buss 54 som trafikerar närområdet till Kinna Resecentrum, eller buss 305 mellan Rydal och Kinna.

Kinna resecentrum med tåg- och busstrafik ligger 1,5 km från planområdet. Där finns förbindelser till Borås (45 minuter), Varberg, Tranemo och Göteborg (1 tim 15 min) och dagliga förbindelser från de flesta tätorter in till Kinna/Skene.

Gång- och cykelvägar

Övre Kammarbergsvägen saknar trottoar. Gång- och cykeltrafik sker på lokalgatan.

Parkering och angöring

Angöring sker från Övre Kammarbergsvägen och Backmansvägen. På grund av den branta lutningen där Söderkullavägen ansluter till Backmansvägen nyttjar en del boende på Söderkullavägen en smal väg över kvartersmark på Buffeln 5 ut till Övre Kammarbergsvägen. Genom bestämmelse i plan ”y” ges angränsande fastigheter samt fastigheter längs Söderkullavägen fortsatt möjlighet att nyttja vägen som utfart.

Detaljplanen medger kontor och bostäder. Parkeringsbehov för bostäder är mellan 11-15 parkeringsplatser, beroende på antalet lägenheter. (Parkeringsnormen på 1,2 p-platser per lägenhet kan uppfyllas inom fastigheten). Parkeringsnormen om lokalerna i västra delen av huset istället används för kontor är 13 platser för 500 kvm kontor.

Parkeringsplatser finns dels i garage (6 platser), på gården (14 platser) samt vid Söderkullavägen (7 platser).

Risker och Störningar

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. En planbestämmelse har införts som reglerar att radonhalten inomhus inte får överskrida gällande riktvärden. Vid detaljplanens framtagande var riktvärdet för högsta radonhalt 200 Bq/m³.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En ny servis behöver dras fram och anslutningsavgift tas ut för de nya lägenheterna.

Fastigheten är ansluten till vatten- och spillvattennätet i Övre Kammarbergsvägen.

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.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning av planområdet.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning 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 kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljö kvalitetsnormer

Planen påverkar inte några miljö kvalitetsnormer.

Genomförandefrågor

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2012
Granskning 2:a kvartalet 2012
Antagande 3:e kvartalet 2012

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I planen ingår inte allmän platsmark. För alla åtgärder inom kvartersmark (byggnation av bostäder, kontor och anordnande av parkering) ansvarar fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för anläggande av kantsten.

Ledningar

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutning sker till befintliga kommunala ledningar.

Det finns en vattenledning på Buffeln 5 för vilken u-område har utlagts i planen. Ledningsrätt finns.

Parkeringar

All parkering avses ske på kvartersmark och bekostas av fastighetsägaren. För bostäderna ska parkeringsplatserna i första hand anläggas i anslutning till byggnaden.

En låg kantsten skall anläggas för att markera gränsen mellan gatumark och fastighetens parkering. Kommunen utför anläggningen och exploatören bekostar, regleras i avtal.

Vid behov kan parkeringsplats vid Söderkullavägen anläggas. Vid anläggande av denna parkering måste en lyktstolpe vid vändplatsen flyttas, exploatören står för kostnaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsreglering för åtgärder enligt nedan. Förrättningskostnaderna betalas av exploatören.

Fastighetsgränser som behöver regleras:

- Del av fastighet Kinna 24:78 regleras över till Buffeln 5.
- Del av fastighet Myskoxen 14 regleras över till Kinna 24:78.
- Del av fastighet Kinna 24:70 regleras över till Myskoxen 14.

Grannfastigheterna Buffeln 1,3 och 4 samt alla fastigheter längs Söderkullavägen har möjlighet att ansöka om förrättning för servitut och gemensamhetsanläggning för att kunna nyttja väg över Buffeln 5.

Avtal

Avtal upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar:

- Överföring av mark från Kinna 24:78 till Buffeln 5.
- Utseende på trottoar (låg kantsten ska anläggas) och ansvar för utbyggnadskostnaden av anslutning till gata.

Exploatören står för kostnaderna enligt punkterna ovan.

Avtal om fastighetsreglering upprättas mellan kommun och fastighetsägare till Myskoxen 14.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.