

Planprogram för

Kinna 26:79 vid Barrsjön

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2006-05-18 Reviderad 2006-09-21

Planarkitekt Charlotta Tornvall
SBF Stadsplanering, Marks kommun

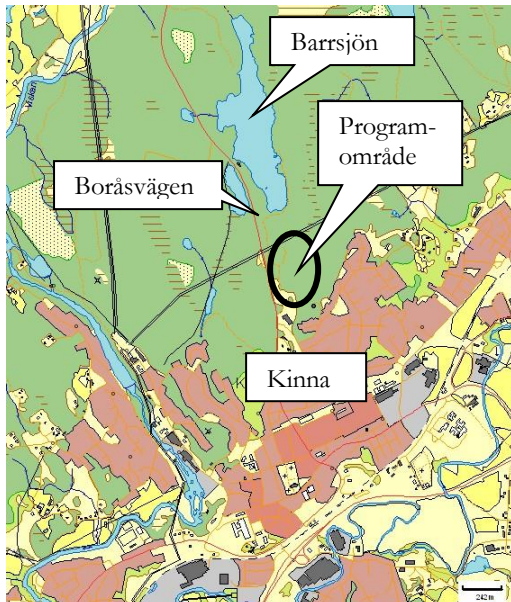


Programmets syfte och huvuddrag

Planprogrammet skall visa förutsättningarna för att bebygga planområdet med ca 40 friliggande bostadshus. I planprogrammet redovisas även möjliga tillfarter till området.

Plandata

Området omfattar ca 4.8 ha.



Läge

De aktuella delarna av fastigheterna ligger ca 200 m söder om Barrsjön längs med Boråsvägen. Området gränsar i söder till fastigheten Övre Vrå, Kinna 26:37. Kraftledningar i öst-västlig riktning utgör plangräns norrut.

Markägoförhållanden

HSB Göta äger Kinna 26:79. Kommunen äger Kinna 26:34 som också ingår i planområdet.

Förutsättningar

Riksintressen

Programområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplaner

I fördjupad del av översiktsplanen för Marks kommun, centralorten Kinna, antagen av Kommunfullmäktige 1990-06-26, finns området med i delområde Stommen. Marken är avsatt som ett oexploaterat område för bostäder, ca 3 ha stort. Programförslaget överensstämmer med rekommendationerna i fördjupningen av översiktsplanen.

Detaljplaner

Området och dess närmaste omgivningar omfattas inte av några detaljplaner

Vattenskyddsområde

Beslut har fattats om att interimistiska vattenskyddsföreskrifter skall gälla för Barrsjön. Planområdet ligger utanför dessa skyddsavstånd. I detaljplaneskedet bör hänsyn tas till att vattenskyddsområdet kan komma revideras.

Strandskydd

Planområdet ligger strax över 200 m från Barrsjön och omfattas inte av strandskyddsgränsen som är 100m.

Mark och vegetation

Fastigheten är bevuxen med skog. Terrängen är kuperad och området sluttar ner mot Boråsvägen i väster med en höjdskillnad på ca 12 m. På andra sidan Boråsvägen, väster om

området ligger ett högt skogklätt berg som kan komma skugga delar av området kvällstid. I norra änden av området leder en grusväg fram till Barrsjön där en del Markbor badar. Sjön är utpekad som naturvårdsområde med häckande storlom.

Geotekniska förhållanden

Det finns inga geotekniska undersökningar gjorda inom programområdet. I området finns en del berg i dagen varför inga stabilitetsproblem misstänks i området. I samband med vidare planläggning bör ändå en geoteknisk undersökning utföras för att klargöra bästa grundläggningssätt.

Radon

Programområdet gränsar till ett område med normalradonmark på gränsen till högradonmark..

Fornlämningar och kultur

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Service

Närmaste mataffär ligger i Kinna ca 1km bort.

Förskola

Det finns ingen kapacitet för eventuella tillkommande förskolebarn från programområdet i Kinna. Exploateringen förutsätter därför en ny förskola. Möjligheten att placera en ny förskola i närheten studeras.

Kommunikationer

Buss 305 trafikerar Boråsvägen mellan Kinna och Svaneholm för vidare resa till Borås.

Vägar

På Boråsvägen som ligger strax väster om området passerar idag ca 1800 bilar/dygn som kan störa närliggande bostäder. Vägverket anger att ingen bebyggelse får ligga närmare än 12m från vägområdet

Teknisk försörjning

Kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp sträcker sig idag fram till korsningen Boråsvägen/Gamla Rydalsvägen. Ledningar går i Gamla Rydalsvägen fram till Haren 1 vid korsningen.

Föreslagen förändring

Övergripande

I området föreslås 35-40 villatomter samlade i ett par grupper om 6-8. Infarter till området föreslås i två lägen från Boråsvägen.

Utformning av bebyggelse

Bebyggelsen föreslås bestå av friliggande villor i 1 plan med inredd vind. Tomtstorlekarna är 600-750 kvm. Området ska ha en varierad bebyggelse med en del tät och låg bebyggelse medan andra har friare placering på större tomter.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna har inte studerats närmare men kräver troligtvis inga särskilda åtgärder. Området består av en del berg i dagen, en del sprängningar och utfyllnader kommer att bli nödvändiga. Det är stora höjdskillnader inom området vilket leder till att en del terrasserings kommer att bli nödvändiga.

Hälsa och säkerhet

Kraftledning

Strax norr om programområdet går en kraftledning med 40kW styrka. Bebyggelsen ligger minst 30 m från denna ledning. Kommunen har i miljömål 15 Säker strålmiljö som mål att byggnader där personer vistas stadigvarande inte ska vara närmare 400 kW ledningar än 200m. Ledningen intill programområdet är 1/10 av 400 kW därför bör ett säkert avstånd vara 1/10 d.v.s. 20m från 40 kW ledningen till bostäderna inom programområdet.

Trafikbuller

På grund av den kuperade terrängen och att Boråsvägen är nedsänkt denna sträcka så kommer bullervärdena ca 20 m från vägen att överskridas endast vid enstaka uteplatser allra närmast vägen. Genom en genomtänkt placering av bebyggelsen kan bostäderna bli fria från störande buller över rekommenderade gränsvärden. Placeringen för bebyggelsen närmast vägen kommer att regleras i detaljplaneskedet. Då kan frågan om eventuellt behov av bullerskydd för bostäderna utredas närmare, utrymme för bullerskydd finns intill vägen. Ett sådant bullerskydd skulle då bekostas av exploatören.

Radon

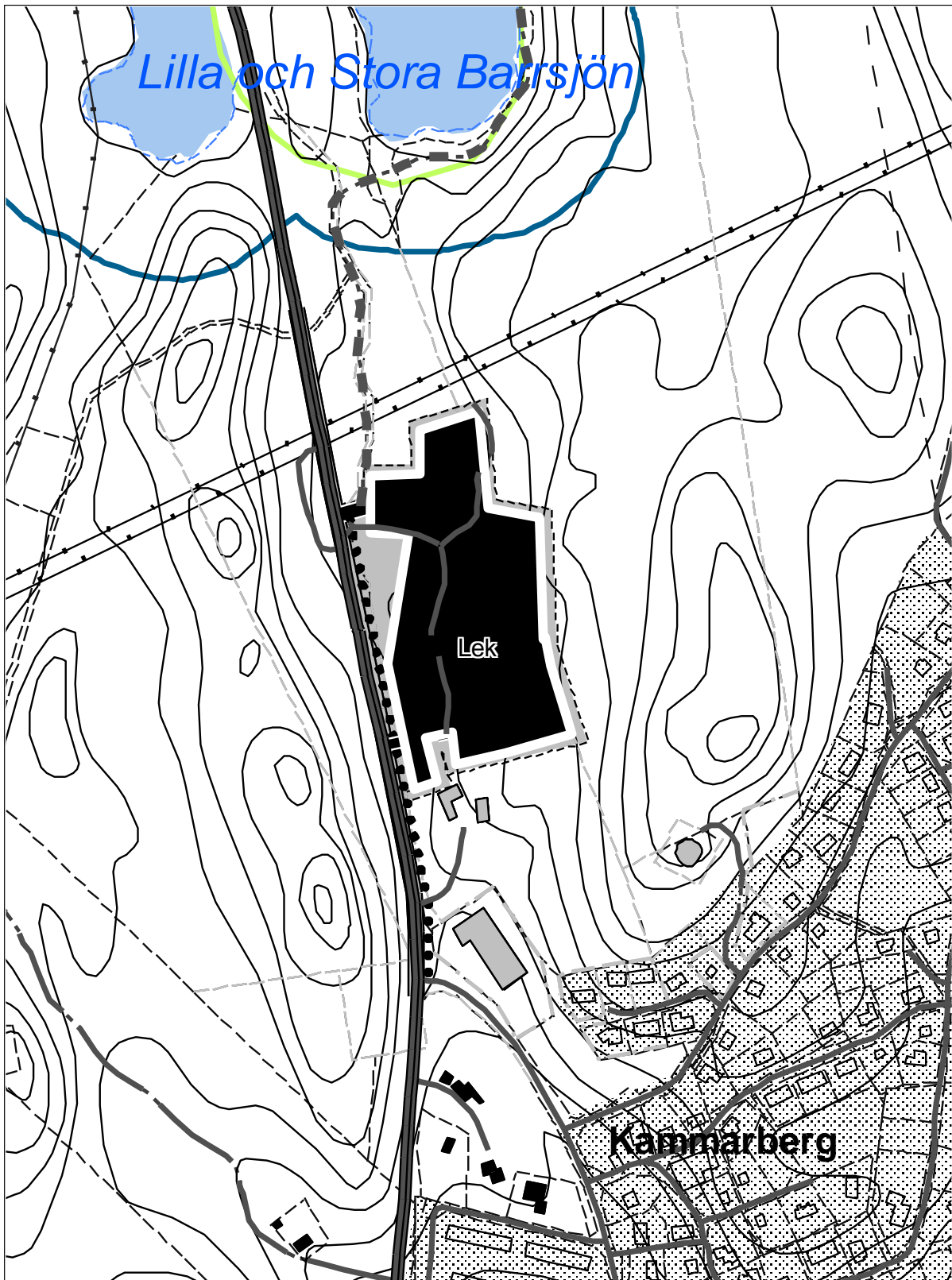
Programområdet ansluter till Kinna tätort som i den översiktliga inventeringen är utpekad som område med normalradonmark med något förhöjda värden. Bostäderna ska utformas med radonskyddande konstruktion. I området skall ny bostadsbebyggelse uppföras på sådant sätt att radonhalten i inomhusluften inte överstiger 200 Bq/m³. I samband med den geotekniska undersökningen bör även radonhalten mätas

Grönområden

Programområdet gränsar till en skog som är ett rekreationsområde som bl.a. omfattar Barrsjön, Mjögasjön och Mariebergsparken. Det ska finnas tydliga öppningar mellan en del tomter som gör skogsområdet tillgängligt.

Lek

Centralt i området föreslås en lekplats för små barn och en grönyta för spontanidrott.



Programförslag Barrsjön

Vägar

Två utfarter föreslås från området, det är viktigt att utfarterna till Boråsvägen får en god och trafiksäker utformning med goda siktlinjer. Programområdet kommer att upplevas som en del av Kinna och gränsen mellan landsväg och huvudgata i ett tätbebyggt område, kommer att flyttas med påföljande hastighetssänkning.

Sikten på denna väg är god och trafikmängden är låg. Vägsträckan är säker med få olyckor och kan tåla två utfarter som föreslås med tanke på följande:

- Med två utfarter från området begränsas antalet bilar inom området vilket medför mindre störningar och en bättre trafiksäkerhet på smågatorna inom området. Sannolikt kommer en del barn att leka på smågatorna, därför är det viktigt att minimera antalet bilar.
- Störningarna för husen närmast utfartspunkterna blir betydligt lägre om det finns två utfarter istället för en.
- Den kuperade terrängen gör det svårt att få plats med gator och vändplatser av dimensioner som kan trafikeras av exempelvis sophämtning, snöröjning och räddningstjänstens fordon. Detta underlättas betydligt med två utfarter.

Gatorna inom området kan i en del fall bli branta. Det ska vara möjligt för rullstolsburna att röra sig säkert inom området. Den norra infarten kommer även att tjäna som infart till badplatsen vid Barrsjön. Tillgängligheten till Barrsjön ska ske på trafiksäkert sätt för både bilar, gående och cyklister.

GC-stråk

Ny gång- och cykelbana föreslås från korsningen Gamla Rydalsvägen/Boråsvägen fram till området. Detta innebär att det kommer att bli möjligt för gående och cyklister att nå Barrsjön på ett mer trafiksäkert sätt, vilket ökar tillgängligheten till en av kommunens badsjöar.

Teknisk service

Området ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet och kräver en utvidgning av kommunens verksamhetsområde, ca 200m VA-ledningar bygga ut i Boråsvägen fram till området. En tryckstegringsstation i området krävs för att få tillräckligt högt vattentryck. Dagvatten ska tas omhand lokalt om det är möjligt.

Konsekvenser av planläggningen

Programförslaget innebär att ett skogsområde övergår till bostadsområde med mer hårdgjorda ytor som följd. Området blir en naturlig utbyggnad av Kinna tätort. Kommunens verksamhetsområde för VA utökas och en befintlig fastighet ansluts till kommunalt VA. Efterfrågan på förskoleplatser och annan kommunal service ökar. Trafiken på Boråsvägen ökar marginellt och en ny gång- och cykelbana byggs ut fram till området.

Tillgängligheten till Barrsjön ökar med en ny trafiksäker väg för gående och cyklister. Denna del av Kinna får nya villor av mindre storlek som ett komplement till det befintliga bostadsbeståndet av relativt stora, äldre villor.

Förslaget innebär ingen betydande påverkan på miljön, en miljökonsekvensbeskrivning enl. 6§ MB anses inte nödvändigt.

Tidplan

Programförslaget beräknas skickas ut på samråd under sommaren 2006 och kan godkännas fjärde kvartalet 2006. Detaljplan med normalt förfarande följer sedan under 2007-2008.

Slutsats

- Området ska anslutas till det kommunala VA-nätet, utbyggnad med ca 200m VA-ledningar krävs och verksamhetsområdet behöver utökas.
- En ny gång- och cykelbana behöver byggas ut fram till området.
- Utbyggnaden ställer ytterligare krav på en utbyggnad av barnomsorgen i Kinna. Läge för en ny förskola bör utredas.
- En geoteknisk utredning skall göras och radonhalten ska kontrolleras i detaljplaneskedet.
- Exploateringsavtal bör upprättas mellan exploatören och kommunen.
- I detaljplanen ska hänsyn tas till eventuella bullerstörningar från Boråsvägen.

Charlotta Tornvall
planarkitekt