

Enligt bn au kan en byggnadsarea
upp till 200 m2 anses som mindre
avvikelse från detaljplanen.
Utöver detta kan ej lov påräknas
för garage o liknande.
1991-05-21.



DETALJPLAN FÖR DEL AV KINNA

MARIEBERGSOMRÅDET

MARKS KOMMUN, ÄLVSBOGGS LÄN

UPPRÄTTAD 1989-03-15, REVIDERAD 1989-05-09

STADSARKITEKTKONTORET, MARKS KOMMUN

Mats Noren

Mats Noren
planarkitekt

Birgitta Andersson

Birgitta Andersson
planingenjör

LAGA KRAFT 1989-09-26

ANTAGNA HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, upprättad 1989-03-15, reviderad 1989-05-09

Planbeskrivning, upprättad 1989-03-15, reviderad 1989-05-09, sid B 1-7

Genomförandebeskrivning, upprättad 1989-03-15, reviderad 1989-05-09, sid G 1-5, med bilagor

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

Illustrationskarta, skala 1:1000, upprättad 1989-03-15, reviderad 1989-05-09

Gällande planer, skala 1:1000, daterad 1989-03-15

Grundkarta, skala 1:1000, upprättad i mars 1988 kompletterad i februari 1989

Samrådsredogörelse, daterad 1989-03-08, sid S 1-7, med bilagor

Utlåtande daterat 1989-05-09, reviderat 1989-06-20

Geotekniskt utlåtande, daterat 1988-12-13

Fastighetsförteckning 1989-03-03

Dnr 1985.83

Detaljplan för del av Kinna
MARIEBERGSOMRÅDET
i Marks kommun, Älvsborgs län

P L A N B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1989-03-15, reviderad 1989-05-09

Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Andersson
Planingenjör

HANDLINGAR

Till planförslaget hör, förutom denna beskrivning också plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser samt genomförandebeskrivning. Planförslaget åtföljs även av grundkarta, illustrationskarta i skala 1:1000, karta över gällande planer 1:1000, geotekniskt utlåtande, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget avser att tillgodose behovet av ytterligare tomter för villabebyggelse i Kinna centralort. Dessutom anpassas byggrätten för befintliga fastigheter i kvarteren Bävern och Uttern samt stadsäga 182 A till befintliga förhållanden.

Två villafastigheter finns norr om och utanför tidigare detaljplanlagt område. Dessa har sin tillfart via Polkavägen vilken förlängs som bostadsgata för de tillkommande tomterna.

Stadsäga 182 A föreslås för bostäder i kombination med hantverk som ej stör omgivningen. Befintliga byggnader för bostad och verksamhet finns på fastigheten.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Kinna. Området begränsas i söder av Mariebergsvägen. I väster ansluter området till skogsmark och ett äldre brukningsställe med ekonomibyggnader och i norr mot slutande skogs- och hagmark. Öster om planområdet ligger Mariebergsparken.

AREAL

Planområdets areal uppgår till ca 3,9 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger stadsägorna 194 A och 978 i sydväst. Stadsägan 977 ägs av privata fastighetsägare (dödsbo). Kommunen har erhållit expropriationstillstånd och har inlämnat stämningsansökan och yrkande om förhandstillträde till den del av fastigheten som ingår i planområdet. Ägoförhållandena redovisas närmare i upprättad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I kommunöversikten för Marks kommun, antagen av kommunfullmäktige 1982-06-22, ingår planområdet i område där översiktsplan skall upprättas. I det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan över centralorten Kinna har planområdet avsatts för bostadsbebyggelse.

DETALJPLANER OCH FASTIGHETSPLANER

Planförslaget berör i söder detaljplan (stadsplan) för Övre Kammarbergsområdet, fastställd 1964-02-10 samt detaljplan (styckningsplan) för Kinna Stomslyckan 10² m fl, laga kraftvunnen 1932-03-09 (se karta över gällande planer).

Planförslaget berör även fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1965-09-14 omfattande bl a kvarteren Bävern, Uttern och Sälen.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPLAN

Utbyggnadsområdet är upptaget i bostadsförsörjningsplanen 1989-1993 för utbyggnad under 1989 med 14 styckebyggda småhus.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARKFÖRHÅLLANDEN

Den obebyggda marken utgörs i huvudsak av ängs- och hagmark som sluttar svagt mot öster. Berg i dagen förekommer lokalt inom området.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH MARKRADON

En geoteknisk undersökning har utförts inom området av konsultföretaget GF, Geoteknik, under 1988. Resultatet redovisas i utlåtande daterat 1988-12-13.

Markens ytskikt består av mulljord eller dyigt material från 0,1-0,6 meters tjocklek. Jordlagren består av sand och siltig sand, vilka mot norr övergår i mer siltigt material av moräntyp. Mäktigheten varierar från några decimeter till 1 å 2 meter. Som mest har 4,5 meter uppmätts.

Grundläggning utan speciella grundförstärkningsåtgärder kan ske. Grundsulor med torpargrund eller hel kantförstyvad bottenplatta rekommenderas. Organiska ytlager avschaktas och fyllning komprimeras.

Grundläggning delvis på berg kan bli nödvändig, varvid undersprängning och förstärkt armering av grundkonstruktionen rekommenderas.

Området klassas som normalriskområde beträffande markradon. Radonskyddat utförande för grunderna rekommenderas. Bestämmelse införs.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planförslaget innebär en utvidgning av gällande detaljplan som omfattar renodlad villabebyggelse. De nya villorna grupperas kring en central bostadsgata i en sammanhållen form. Utbyggnadsområdet rymmer 13 nya tomtplatser, varav en stor tomt för särskild intressent enligt beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 1988-09-22.

Totalt ingår i planområdet 21 tomtplatser varav 7 befintliga villafastigheter och en fastighet för kombinerat bostads- och hantverksändamål. Den befintliga verksamheten utgör möbelsnickeri utan anställda.

De nya tomterna tillgodoser en del av den stora efterfrågan på villatomter i ett centralt läge i kommunen.

Bostadshus i ett plan medges med en byggnadsarea på 180 m². Befintligt bostadshus på stg 978 A har förhöjt väggliv som medger två bostadsvåningar. För att medge tillbyggnad föreslås bygggrätten till två våningar med en byggnadshöjd på 5,0 meter.

Befintliga bostadshus har givits en utvidgad bygggrätt, 240 m², mot 150 m² i gällande plan. Den större bygggrätten medges även för den stora nybyggnadstomten. Stg 182 A medges en bygggrätt på sammanlagt 430 m² varav 200 m² på bostadshuset.

För två av tomterna anges suterränghus. Källare får ej anordnas för sex tomter. Den stora tomten och stg 182 A föreslås få entomtsbestämmelse. Stadsägorna 977 A och 978 A föreslås något utvidgade.

Förskola och skola finns på ca 800 meters avstånd från planområdet medan det är 1-2 km till butik och övrig service.

SKYDDSRUM

Ett underskott på 570 skyddsrumspplatser finns inom Kammarbergsområdet. 120 platser i planområdet, lämpligen uppdelat på två enheter, skulle täcka behovet inom 200 meters gångavstånd. Bäst belägna skulle dessa bli på tomterna nordväst om fastigheterna Bävern 1 och 2.

FRIYTOR

Från Polkavägen redovisas ett 12-18 m brett parksläpp mot friytorna i norr och öster i vilket en mindre lekplats föreslås.

I det avverkade skogspartiet norr om kvarteret Uttern föreslås blandad lövskog återskapas mellan bostadskvarteret och Mariebergsparkens parkeringsplats respektive befintlig skogsdunge.

Skogsmarken i norr utläggs som naturområde.

GATOR OCH TRAFIK

Den tillkommande bebyggelsen trafikmatas från Mariebergsvägen via Polkavägen. Denna förlängs norrut och utformas som en 6 meter bred lokal återvändsgata. Vägområdet är 7 meter brett. Från Polkavägen byggs en tillfartsväg med 4 meters bredd vilken utgör tillfart till två tomter. Gatorna utföres med kantstöd av betong och asfalteras.

Befintlig fastighet, stg 978 A och tomten sydväst om denna nås via tomtskäft från Polkavägen.

Tomten nordväst om fastigheten Bävern nr 1 får liksom byggnaderna på stg 977 sin tillfart söderifrån genom servitutsrätt via befintlig väg på stg 182 A.

En y-bestämmelse på ett 4 meter brett område redovisas på plankartan. För att medge siktförbättrande åtgärder i anslutningen till Mariebergsvägen omfattar bestämmelsen även sikttrianglar som även berör Bävern nr 1.

Närmaste busshållplats finns på Backagårdsgatan, ca 1 km från planområdet med bussförbindelse mot Borås / Kinna-Skene-Varberg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet är högt beläget varför en tryckstegringsstation erfordras för att erhålla tillräckligt tryck på vattnet.

Befintliga ledningar finns utbyggda i Mariebergsvägen, som har sin högsta punkt söder om fastigheten Uttern nr 1. VA-ledningarna från Polkavägen går mot sydväst medan fastigheterna öster om stg 197 A avvattnas via ledningsnät i Hambovägen.

VA-anslutning av hela området mot sydväst förutsätter en sänkning av befintliga ledningar i Mariebergsvägen. I stället för att sänka ledningarna kan den norra delen av området eventuellt anslutas via parksläppet och ett u-område över fastigheten Uttern nr 3. Vid denna lösning avvattnas dock de sydvästra tomterna via befintliga ledningar i Polkavägen. Uppfyllnader erfordras för täckning av ledningarna såväl i detta avsnitt som på fastigheten Uttern nr 3 och vid befintligt dike norr om densamma.

U-område utläggs även i tomtskiftet norr om fastigheten Bävern nr 2 och vidare mot stg 194 samt i tillfartsgatans förlängning mot bostadshuset på brukningsenheten, vilket ansluts till de kommunala VA-ledningarna.

Omläggning av befintlig servisledning till byggnad på stg 978 A erfordras.

Eventuell erforderlig avledning av ytvatten från skogen till kommunala ledningar i anslutningspunkterna får utföras och bekostas av fastighetsägarna.

Den befintliga dagvattenledningens kapacitet är fullt utnyttjad varför ny ledning över stg 977 mot befintligt dike i nordost, utanför planområdet, föreslås.

En elnätstation uppförs utmed den centrala bostadsgatan.

Den tillkommande bebyggelsen avses uppvärmas individuellt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För kvarteren Bävern, Uttern och Sälen gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1965-09-14.

Föreliggande detaljplan upphäver fastighetsplanen i den del som omfattar fastigheterna Bävern nr 1 och 2, Uttern nr 1, 2 och 3 samt Sälen nr 3. Tomten Uttern nr 2 (stg 197 A) och Sälen nr 3 (del av stg 182 A) är ej rättsligen bildade.

Genomförandetiden slutar 1999-12-31.

REVIDERING

Revidering av planförslaget har gjorts i nedanstående avseenden:

- plankartan och illustrationskartan:
 - flyttning av transformatorstationen
 - flyttning av nordvästra tomthörnet på stg 977 A ca 2 meter norrut
- genomförandebeskrivningen:
 - tillägg på sid 3, 2:a stycket under "fastighetsrätt" med orden "norr och"
- planbeskrivningen:
 - ovanstående text på sid 7

Dnr 1985.83

Detaljplan för del av Kinna
MARIEBERGSOMRÅDET
i Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1989-03-15, reviderad 1989-05-09

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret
Birgitta Andersson, Stadsarkitektkontoret
Christer Sjöstrand, Gatukontoret
Ove Skillbäck, Fastighetskontoret
Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Planförslaget syftar till att tillgodose behovet av ytterligare tomter för villabebyggelse i Kinna centralort samt att anpassa byggrätten på intilliggande fastigheter till befintliga förhållanden.

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Marks kommun är huvudman för allmän platsmark (vägar och parkmark). Huvudmannaskapet ger kommunen möjlighet att lösa mark och ta ut gatukostnadsersättning. Gatukostnadsuttag ingår i tomtpriset för de tomter som fördelas av kommunen. Den extra stora tomten debiteras dubbelt uttag.

Avtal skall träffas mellan kommunen och Thomas Engelman beträffande kostnader för den nya fastigheten (stg 194 och del av stg 978) före utställning av planförslaget. Avtalet bör även reglera rätt till siktförbättrande åtgärder på fastigheten Bävern nr 1 inom på plankartan utlagt y-område samt ev kostnad för servitut för utfart över fastigheten 182 A.

Viskans Kraft AB svarar för utbyggnad av elnätstationen, elserviser till nya tomtplatser samt ändrad ledningsdragning till befintliga byggnader med anledning av områdets utbyggnad. Kostnaderna uttas i form av anslutningsavgifter. Redan anslutna fastigheter belastas inte av ytterligare kostnader.

TIDPLAN

Detaljplanens handläggning beräknas ske enligt bilagd tidplan med laga kraftvunnen plan 1989-10-01, under förutsättning att kommunfullmäktiges beslut inte överklagas.

Expropriationstillstånd för del av stadsägan 977 erhöles 1988-01-19. Ansökan om stämning och yrkande om förhandstillträde inlämnades 1988-11-11. Bifall till yrkandet om förhandstillträde beräknas meddelat före arbetenas påbörjande.

Fastighetsbildning beräknas färdig 1989-12-01, utbyggnad av VA och gata vintern 1989-90, fördelning av tomter våren 1990 och färdigställande av grönytor sommaren 1991.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar 1999-12-31. Genomförandetidens längd bedöms rimlig på grund av att planförslaget omfattar mark för enskilt bebyggande.

3 FASTIGHETSRETT

FASTIGHETSBILDNING

Den del av stg 977 som ingår i planområdet och som skall förvärfvas av kommunen genom expropriation bör överföras till en av kommunen ägd fastighet i området. Därefter kan avstyckning ske av de områden som är avsedda för friliggande bostadshus.

Genom fastighetsreglering skall två fastigheter erhålla ett litet markområde för att överensstämma med planen, stg 977 A mot norr och öster samt stg 978 A vid lokalgatan.

Om avtal kan träffas mellan ägaren av stg 194 och kommunen som ägare av stg 194 A och stg 978 kan dessa genom fastighetsreglering ombildas så att de utgör fastigheter som kan användas för bebyggelse. I samband med denna fastighetsreglering bör stg 194 få sin tillfart tryggad genom servitut på stg 182 A.

Ansökan om samtliga fastighetsbildningsåtgärder bör göras av Marks kommun.

FASTIGHETSPLAN

Om avtal inte kan träffas om fastighetsreglering berörande stg 194 m fl bör fastighetsplan upprättas för att reglera hur fastighetsbildningen skall genomföras i denna del.

Planförslaget upphäver berörd fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1965-09-14 i den del som omfattar fastigheterna Bävern nr 1 och 2, Uttern nr 1, nr 2 (stg 197 A) och nr 3 samt Sälen nr 3 (del av stg 182 A).

ÖVRIGT

Kommunens rätt att anlägga och bibehålla ledningar för vatten och avlopp inom u-områdena samt för dagvattenledning på stg 977 skall tryggas med ledningsrätt. Ansökan om förrättning som behandlar ledningsrättens omfattning och ersättningsfrågor skall göras av Marks kommun.

4 EKONOMI

PLANEKONOMI

Exploateringsområdet kan karaktäriseras som relativt komplicerat anläggningstekniskt. Till följd av anslutningen till befintlig bebyggelse måste relativt stora ingrepp göras i befintliga anläggningar, dels för att ansluta den nya lokalgatan till gatunätet men framför allt för att ansluta VA-ledningarna på ett tillfredsställande sätt. Bl a måste tryckstegringsstation anläggas för området. Eftersom vattentrycket i området även för den befintliga bebyggelsen har varit lågt kommer inte tryckstegringsstationen enbart att vara till nytta för nyexploateringen. I kalkylen har 10% av kostnaderna för stationen påförts området.

För markåtkomsten pågår en expropriationsprocess. Denna är i ett inledande stadium. En sådan process är relativt kostnadskrävande. Bedömd kostnad redovisas i exploateringskalkylen men har inte påförts exploateringsområdet då en sådan process syftar till att bevara råmarksprisnivån på rimliga nivåer för att hålla kostnadsnivåerna nere på byggklara tomter. Detta ses som en samhällskostnad.

Tre fastigheter i området föreslås belastas med gatukostnadsbidrag, dels en där fastigheten erhåller en extra byggrätt dels två som får kommunal gata byggd framför sig.

Föreslaget gatukostnadsuttag:

Stg 977 A	35 000 kr
Stg 978 A (redan erlagt)	35 000 kr
Stg 194	25 000 kr

Med de kostnadsfördelningar som redovisas i kalkylen framgår att exploateringsdelen relativt väl går ihop. Det bör betonas att i detta finns stora osäkerhetsmoment främst till följd av de vanskliga exploateringsförhållandena men även utfallet av expropriationsprocessen och därmed markkostnaden kan komma att bli förändrad. VA-delen visar kraftigt underskott. Detta har i första hand sin förklaring i relativt dyrbara anläggningsarbeten som bergsförekomst i området som i första hand slår på VA-anläggningen.

Planutformningen kan betraktas som tät. Gatu- och VA-nätet har i huvudsak dubbelsidigt utnyttjande.

Redovisning av dels det planekonomiska utfallet och dels investeringsplan sker i bilaga 1.

5 TEKNISKA FRÅGOR

UPPFYLLNADER FÖRORSAKADE AV VA-LEDNINGAR

Detaljprojektering av gator och VA-ledningar har ej kunnat göras då kommunen ännu ej har tillträde till marken (del av stg 977).

Med bibehållna höjdlägen på ledningar i Mariebergsvägen erfordras uppfyllnader på tomterna i sydväst till höjdangivelser i plankartan. Uppfyllnader över ledningarna belagda på tomtmark upp emot 0,8 meter erfordras. Detta innebär uppfyllnader även på angränsande tomtmark.

Kommunen ansvarar för kostnaderna för erforderliga uppfyllnader efter matjordsavtagning. Massorna på tomtmark skall ej vara sprängsten eller innehålla större jordstenar.

För eventuella uppfyllnader på Uttern nr 3 svarar kommunen liksom för återställning av tomtmarken.

KOMMUNALEKONOMISKT PLANUTFALL avrundat till jämna 1000-tal

Exploateringskostnader, totalt	1 494 000		
Att bäras av kommunen	375 000		
Att bäras av nyexploateringen	1 119 000		
Tomtpreisintäkter	1 111 000		
Netto, nyexploateringen	-8 000	-1	%
VA-kostnader, totalt	1 392 000		
Att bäras av kommunen	500 000		
Att bäras av nyexploateringen	892 000		
Va-intäkter	581 000		
Netto, VA	-311 000	-35	%
Netto, totalt	- 319 000	-16	%

INVESTERINGSPLAN

Bedömd byggstart: 89-10 Byggtid: ca 1,5 år

Investslag	Totalt	-1989	1989	1990	1990-
Mark	275 000	125 000	125 000	25 000	0
Gata	581 000	100 000	400 000	81 000	0
Grönytor	133 000	0	0	0	133 000
Administration	394 000	150 000	150 000	94 000	0
VA	1 392 000	100 000	1 000 000	292 000	0
Summa:	2 775 000	475 000	1 675 000	492 000	133 000
Intäkter					
Tomtförsäljning	991 000	0	790 000	201 000	0
Exploateringsbidrag	120 000	0	0	120 000	0
VA-avgifter	581 000	0	400 000	146 000	35 000
Summa:	1 692 000	0	1 190 000	467 000	35 000

Tidplan för
detaljplan, Marieberg

