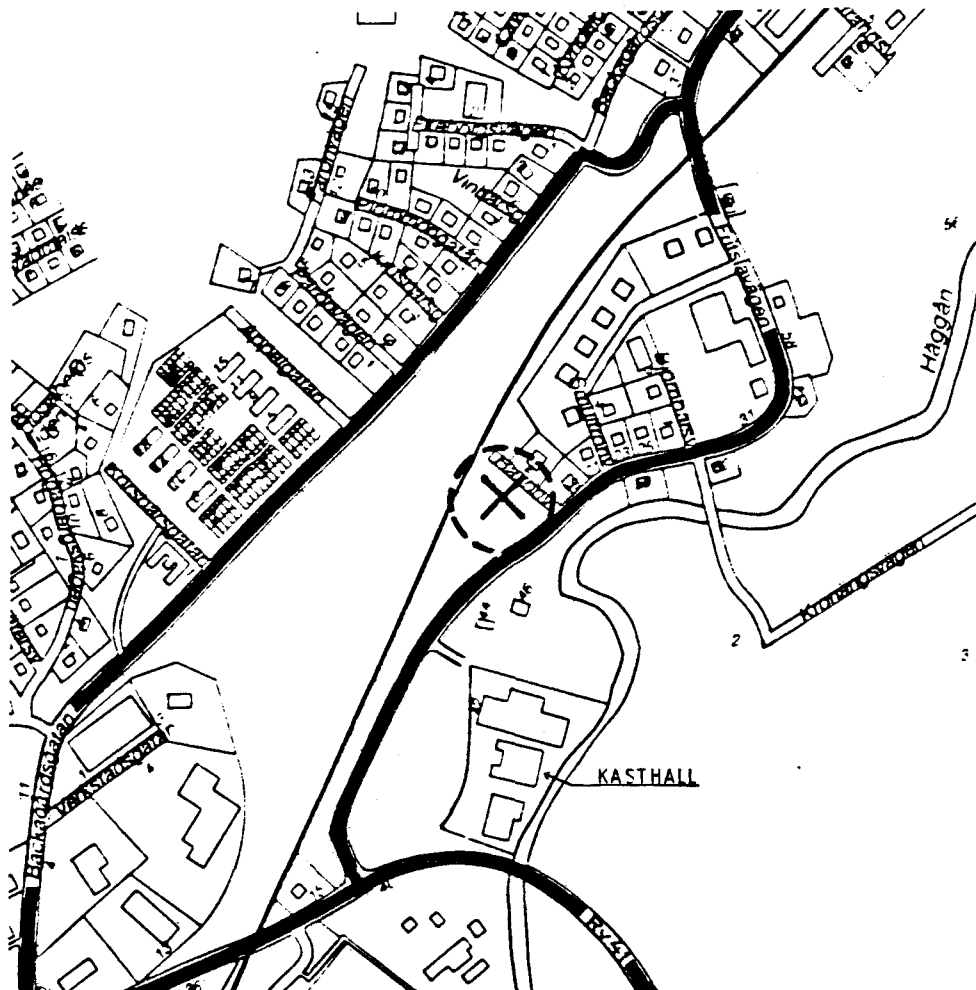




Detaljplan för del av
 NYDALS INDUSTRIOMRÅDE
 stg 205 A m fl, Kinna
 Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1989-06-21, REVIDERAD 1989-09-20

STADSARKITEKTKONTORET
 Marks kommun

Mats Norén
 Mats Norén
 planarkitekt

Birgitta Andersson
 Birgitta Andersson
 Planingenjör

LAGA KRAFT 1989-10-17

ANTAGNA HANDLINGAR

Karta, skala 1:1000, upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-09-20, innehållande:

- plankarta med bestämmelser
- karta utvisande gällande planer
- grundkarta

Planbeskrivning, upprättad 1989-06-21, reviderad 1989-09-20, sid B 1-5

Genomförandebeskrivning, upprättad 1989-06-21, G 1-4

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

- utlåtande efter samråd, daterat 1989-09-19
- fastighetsförteckning, daterad 1989-06-15
- geoteknisk utredning utförd av Göteborgs Förorter, daterad 1983-12-09

Dnr 1989.162

Detaljplan för del av
NYDALS INDUSTRIOMRÅDE
stg 205 A m fl, Kinna
Marks kommun, Älvsborgs län

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

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1989-06-21, reviderad 1989-09-20

Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Andersson
Planingenjör

PLANENS SYFTE

Gällande markanvändning som är "bostäder och småindustri" avses att ändras till "upplag och handel" för fastigheten stg 205 A. Det nya användningssättet ställer inte krav på lika små fastigheter som bostadsändamålet varför möjligheten att minska gatumarken skall prövas i planarbetet.

Vidare avses att genomföra en justering av gränsen mellan område för friliggande bostadshus, stg 940, och område för bostäder och småindustri, stg 1330, i planområdets nordöstra del.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet begränsas i nordväst av järnvägen och i sydost av Fritslavägen.

AREAL

Planområdet omfattar en areal av 1,1 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen är ägare till den mark vars användningsändamål skall ändras, fastigheten stg 205 A samt stadsäga 1330.

Fastigheten stg 940, för vilken gränsjusteringen skall genomföras är i privat ägo liksom angränsande fastigheter stadsägorna 206 A och 937.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunöversikten antagen av kommunfullmäktige 1982-06-22, anger tätortsområde.

Planområdet omfattas av fördjupad del av översiktsplanen omfattande centralorten Kinna. För det aktuella området anger planen industriändamål. Planen har dock ännu inte antagits av kommunfullmäktige.

DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1987-04-22.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Kommunstyrelsen beslutade 1989-06-06 om planändring av fastigheten 205 A enligt ovan, på framställning av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har därefter beslutat utvidga planområdet till att omfatta bostadsfastigheterna nordost om Hallonvägen i avsikt att justera användningsgränsen mellan fastigheterna stg 938 och stg 940 i enlighet med tidigare överenskommelse.

FORMELL HANTERING

Ändringen av användningssättet från "bostäder och småindustri" till "upplag och handel" inom befintlig detaljplan har bedömts vara av begränsad betydelse. Justeringen av läget på gränsen mellan användningsområdena i den nordöstra delen av planområdet har även detta bedömts vara av begränsad betydelse.

Något allmänt intresse som kräver utställning berörs inte av planändringen. Den krets som berörs är väl avgränsad och inte större än att var och en kan kontaktas.

Planintentionerna är förenliga med översiktsplanerna och länsstyrelsens utlåtande.

Förutsättningarna för enkelt planförfarande, enligt PBL 5:28, är uppfyllda. Planarbetet kommer därför att bedrivas i enlighet med förfarandereglererna för enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

GEOTEKNIK

Enligt geoteknisk utredning utförd av Göteborgs Förorter under hösten 1982 är stabiliteten i slänten utmed Häggån inte helt tillfredsställande. Risken för utglidning vid fortsatt erosion och temporärt höga vattentryck berör främst den allmänna vägen 634, som ligger utanför det nu aktuella planområdet.

Innan gällande plan fastställdes upprättade vägverket tillsammans med SGI ett kontrollprogram där markrörelserna registreras och där erosionen övervakas.

Övervakningsprogrammet godtogs av länsstyrelsen som fastställde planen 1987-04-22.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE

Avsikten med gällande plan var att skapa utbyggnadsmöjligheter för mindre industriell verksamhet i kombination med boende. Efterfrågan på tomtmark för denna typ av verksamhet har emellertid inte varit stor varför området förblivit obebyggt. Fårfrågningar har i stället framförts om etablering av handelsverksamhet som inte innefattas i gällande industriverksamhet.

Vid den föreslagna ändringen av användningssättet har det bedömts lämpligt att avskilja bostadsändamålet från handelsverksamheten.

För den befintliga bostadsbebyggelsen norr om Hallonvägen bedöms inte störningarna bli större av det föreslagna handelsändamålet än vad ett utnyttjande för småindustri skulle ha medfört.

Planförslaget innebär även en justering av användningsgränsen mellan fastigheterna stg 940 och stg 1330. Den föreslagna justeringen syftar till att möjliggöra biluppställning på fastigheten stg 940 utan att riva befintligt garage. Härför erfordras en flyttning av gränsen åt nordost med 4,5 meter enligt avtal 1988-11-23. De verksamheter som bedrivs på fastigheterna bedöms inte påverkas av ändringen.

TRAFIK

Ändringen av användningssätt från "bostad och småindustri" till handelsändamål innebär att möjligheten till en indelning i bostadsfastigheter om 700-1000 m² inte längre behöver hållas öppen. De handelsändamål som här kan komma i fråga efterfrågar betydligt större fastighetsarealer.

Hallonvägen har i planförslaget med anledning härav kortats av vilket ger en bättre planekonomi samtidigt som den för verksamheter användbara ytan ökas.

Planområdet har via väg 634 direkt utfart till riksväg 41.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Huvudledningarna för vatten och avlopp passerar genom områdets västra del.

Någon ändring av ledningarnas sträckning är inte planerad varför de områden för allmänna ledningar som säkerställts i gällande plan bibehålles med smärre justeringar innebärande anpassning till ledningarnas verkliga läge.

REVIDERING

Revidering av planförslaget har gjorts i nedanstående avseenden:

- plankartan:
 - utvidgning av byggrätten på stg 940 mot nordväst
- planbeskrivningen:
 - ovanstående text på sid B 5

Dnr 1989.162

Detaljplan för del av
NYDALS INDUSTRIOMRÅDE
stg 205 A m fl, Kinna
Marks kommun, Älvsborgs län

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1989-06-21

För genomförandebeskrivningen svarar:

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

1 INLEDNING

Planförslaget syftar till att ändra markanvändningssättet från "bostäder och småindustri" till "upplag och handel" för fastigheten stg 205 A.

Önskemål har även framförts om mindre justering av byggrätten och gränsen för bostadsområdet närmast norr om fastigheten stg 205 A varför även detta medtagits i planen.

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

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark.

Viskans Kraft AB svarar för el-försörjningen inom planområdet.

Televerket svarar för teleförsörjningen inom området.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden i september 1989.

Önskemål om etablering av verksamheter på området har framförts till kommunen. Det är därför troligt att någon av fastigheterna kommer att tas i anspråk under 1990. Medel för det kommunala åtagandet bör avsättas i budgeten för detta år.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 1994-12-31.

3 FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSBILDNING

Genom fastighetsreglering skall del av stg 206, det fristående hörnet i söder, och den del av stg 205 A som skall vara gatumark överföras till kommunens gatufastighet stg 1340. Ansökan om förrättningen görs av kommunen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Överföring av del av stg 1330 till stg 940 görs enligt inneliggande ansökan.

Området för upplag och handel, UH, avskiljes från stg 205 A genom avstyckning i en eller flera lotter beroende på avsedd användning. Ansökan om avstyckning görs av kommunen när köpare är bestämd.

FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan behövs ej.

ÖVRIGT

Rätten att bibehålla kommunala ledningar inom u-området bör tryggas med ledningsrätt eller inskrivet servitut vid avstyckningsförrättningen.

4 EKONOMI

PLANEKONOMI

Exploateringskalkyl har upprättats med kostnadsberäkningar från gatukontoret i prisläge augusti 1989 som grund. Kalkylen visar det kommunalekonomiska planutfallet eftersom det är kommunen som i huvudsak skall utföra exploateringen enligt planförslaget.

Kalkylens utfall i sammandrag. Detaljkalkylen finns att tillgå på stadsarkitektkontoret.

Exploateringskostnader, totalt	392 000	
Att bäras av kommunen	40 000	
Att bäras av nyexploateringen	352 000	
Tomtavgifter + exploateringsavgifter	501 000	
Netto, nyexploateringen	149 000	42 %

=====

VA-kostnader, totalt	50 000	
Att bäras av kommunen	0	
Att bäras av nyexploateringen	50 000	
VA-intäkter	129 000	
Netto, VA	79 000	158 %
=====		
Netto, totalt	228 000	57 %
=====		

Exploateringen visar överskott för både tomtförsäljning och VA-exploateringen. Området är beläget i anslutning till tätorten med exploateringsanläggningar i huvudsak utbyggda för nyexploaterings behov, därav överskottet.

Planförslaget är illustrerat för två industritomter. Kalkylen är beräknad med denna förutsättning.

Utbyggnaden av området är planerat ske i huvudsak under 1990 med tomtförsäljning under 1990-1991. Nedanstående investeringsplan redovisar förväntade utgifter och inkomster.

INVESTERINGSPLAN

	-1989	1990	1991	-1992
=====				
Utgifter	134 000	273 000		
Inkomster	0	316 000	314 000	
=====				

Sammanfattningsvis kan planekonomin betraktas som god för planområdet.